

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Le secteur UDa est concerné par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

Espaces Boisés Classés : Voir dispositions communes à toutes les zones

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement spécifiques, il convient de se référer au document n°3 « Orientations d'Aménagement par secteur ».

I.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités et destinations ou sous-destinations de constructions interdites

Article UD 1 - Usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations ou sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.2. Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.3. Les habitations légères de loisirs,
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5. Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public,
- 1.6. La création d'installations classées soumises à autorisation.

I.2 - Types d'activités et destinations ou sous destinations de constructions soumises à conditions particulières

Article UD 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les clôtures, sous réserve des conditions fixées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones
- 2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (Articles L 421-3 et L 151-19 du code de l'Urbanisme),
- 2.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés,
- 2.4. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés,
- 2.5. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD1. Dans le cas de lotissements, les constructions sont

autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,

2.6. Les installations classées sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénients pour le voisinage des constructions à usage d'habitation,

2.7. Les constructions de toute nature sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD1,

2.8. Les installations classées soumises à déclaration et/ou à enregistrement, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie des habitants du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter les dangers et les nuisances particulières pour le voisinage, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant,

2.9. Les équipements, constructions, travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires et des services publics.

Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Article UD 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions (balcons non compris) doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le plan des zones.
- soit en retrait de 5m minimum de l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones.

Les oriels sont autorisés.

3.2. Dispositions particulières :

Sous réserve du respect de la marge de recul indiquée au plan, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, ces constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

4.1. Dans l'ensemble des secteurs :

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt.

Pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière.

4.2. Dans les secteurs UDa et UDb :

4.2.1. A l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au Plan des Zones, les constructions peuvent s'implanter en tout point :

- soit en ordre continu, d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3m.

- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3m.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement, de surélévation, et de réhabilitation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité aux règles du PLU en vigueur.

4.2.2. Au-delà de la bande des 15m, la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives sera déterminée par la formule $H=L$. La distance L ne devra jamais être inférieure à 6m.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à une distance de 2 mètres de ces limites sous réserve que la construction à édifier n'excède pas 3 m au point le plus haut et une emprise au sol inférieure à 15 m².

Toutefois, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine, la construction nouvelle qui sera édifiée en limite de propriété ne devra pas excéder la hauteur de la construction voisine.

Les constructions annexes contiguës à l'habitation principale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres et l'emprise au sol inférieure à 40m².

4.3. Dans le secteur UDe :

Les constructions doivent être réalisées sur une profondeur maximum de 20m à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au Plan des Zones :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m.
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

La distance à respecter intègre tout point de la construction.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'annexes et d'abris de jardins ne dépassant pas 2,50m à l'égout du toit et 3,50m au faîtage, avec une emprise au sol inférieure à 25m².

4.4. Dans le secteur UDe :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 3 m
- soit sur aucune des limites séparatives. La distance à celles-ci étant au moins égale à 3 m

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'annexes et d'abris de jardins ne dépassant pas 2,50m à l'égout du toit et 3,50m au faîtage, avec une emprise au sol inférieure à 25m².

Article UD 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut diminuée de 4m sans toutefois être inférieure à 4m.
- La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

Article UD 6 - Emprise au sol maximale

Pas de prescription particulière

Article UD 7 - Surface de plancher

Pas de prescription particulière

Article UD 8 - Dimensions des constructions - hauteur

- La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement correspondant.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus
- Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20m maximum dans le sens de la pente.
- Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1m en toiture-terrasse sont interdits.
- *A l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique Saint-Remi*, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.

8.1. Dans les secteurs UDa et UDe :

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, une tolérance de 2m peut être accordée pour les constructions présentant des toitures à pente(s) ou R+2+combles.
- Dans un périmètre de 50m autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2.
- *Sur les avenues Jean-Jaurès, de Laon et du Général de Gaulle*, un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé.

8.2. Dans le secteur UDb :

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, une tolérance de 2 m peut être accordée pour les constructions présentant des toitures à pente(s).
- *Sur les avenues Jean-Jaurès, de Laon et du Général de Gaulle*, un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé.

8.3. Dans le secteur UDe :

- Les bâtiments à usage d'habitation individuelle ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables ;
- Pour les constructions présentant des toitures à pentes, celles-ci devront être de 30° minimum.
- La hauteur de toute construction est limitée à 10m au faîtage.
- *Sur les avenues Jean-Jaurès, de Laon et du Général de Gaulle*, un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Voir dispositions communes à toutes les zones

9.1. Locaux déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones

9.2. Antennes et pylônes

Voir dispositions communes à toutes les zones

9.3. Dispositifs et installations techniques

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article UD 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités

Généralités

Voir dispositions communes à toutes les zones

Ouvrages en saillie

Voir dispositions communes à toutes les zones

10.1. Traitement des Façades

10.1.1. Modification des façades existantes :

Éléments décoratifs

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade, d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres,) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Percements

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement de menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements, doivent faire l'objet d'une étude particulière d'intégration (spécialement les portes de garages). Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

10.1.2. Façades des nouvelles constructions :

Longueur des façades

Si, dans une rue où des rythmes verticaux sont dominants et qu'un bâtiment projeté présente un linéaire de façade important, celle-ci devra, par sa composition, reconstituer des séquences de façon à ne pas interrompre ce rythme dominant, ou à créer une composition qui définisse avec les rythmes existants une harmonie nouvelle et positive pour la perception de la rue.

Percements des façades

Si les divers percements dans les façades des immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il sera imposé que les percements de l'immeuble à construire soient à dominante verticale. Si les encadrements sont généralement traités en saillie, il peut être imposé de faire de même.

10.2. Matériaux et couleurs

Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

10.3. Balcons

Lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il sera interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles

10.4. Traitement des angles de rues

Pour les immeubles à construire à l'angle des rues, il peut être imposé que l'angle fasse l'objet d'une étude particulière.

10.5. Murs pignons, conduits surélevés

- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.
- Les matériaux employés doivent répondre aux dispositions du paragraphe 10.2.
- Les surélévations de conduits de fumées des bâtiments voisins nécessitées par une construction neuve, doivent faire l'objet d'un aménagement architectural.

Article UD 11 - Caractéristiques des clôtures

11.1. Généralités :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Cependant, dans une rue où la majorité des immeubles est construite à l'alignement, la démolition d'un mur plein ou d'une grille ayant pour effet de briser la continuité de la rue est interdite sauf à être remplacé par un mur ou grillage identique.

11.2. Dans le secteur UDe :

Les clôtures entre propriétés privées doivent être constituées de haies éventuellement doublées d'un grillage, ou de claire-voie de 2,50m de hauteur maximum. Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur de 0,60m de hauteur au faîtage, surmonté ou non d'un grillage, revêtu d'un enduit rustique blanc, ou d'un grillage de 2m doublé de végétation.

Article UD 12 - Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article UD 13 - Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée

Façades commerciales :

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UD 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

14.1. Dans le cas d'opération de plus de 10 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts et de loisirs située à proximité des logements dont la moitié sera réalisée d'un seul tenant.

Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalles :

- Pour les arbres : 1m de terre végétale plus 0,20m de couche drainante avec 8 à 10 m³ de terre arable par arbre.
- Pour les arbustes : 1 à 2 m³ de terre arable par arbuste.

14.2. Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places avec 8 à 10 m³ de terre arable par arbre

14.3. Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, **10%** de cette emprise sera plantée de végétation arbustive conformément aux normes du 14.1.

II.4 Stationnement

Article UD 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

15.1. Généralités

Stationnement des véhicules:

Voir dispositions communes à toutes les zones

Stationnement des vélos :

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2. Normes :

15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement. Toutefois, dans le cas de construction de logements neufs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement, nonobstant l'application des normes susvisées.
- Dans les programmes de plus de 4 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements.
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place par logement
- Aucune exigence de places visiteurs.

- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

15.2.1.1 Pour les ensembles de logements locatifs aidés :

- 0,5 aire de stationnement par logement.

15.2.1.2 Pour les résidences services :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 5 unités d'hébergement.

15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou séniors :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

15.2.2. Pour les constructions à usage de commerces et activités de services :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Cinéma : 1 place pour 10 sièges
- Restaurants : 1 place par tranche de 10m² de salle.
- Hôtels : 1 place pour 2 chambres.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- Aucune exigence.

15.2.3. Pour les constructions à usage de bureaux :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- Aucune exigence.

15.2.4. Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

a) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements médicalisés : 1 place pour 2 lits.

b) Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe primaire et/ou maternelle,
- 3 places par classe en collège

- 6 places par classe pour les lycées,
 - 1 place pour 3 étudiants.
- c) Pour les salles de spectacle : 1 place pour 10 sièges.

d) Pour les autres équipements collectifs : 1 place pour 150m² de surface de plancher.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- Aucune exigence.

15.2.5. Pour les centres de congrès et d'exposition :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 10 sièges.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- Aucune exigence.

15.3. En cas de création de niveaux supplémentaires, de surélévation ou d'extension, les normes fixées au paragraphe 15.2 ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

15.4. En cas de changement d'affectation et/ou de destination de locaux et pour les divisions d'immeubles anciens, l'existant génère un acquis forfaitaire d'1 place pour 210m² de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application des normes visées à l'alinéa 15.2.

15.5. En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à justifier pour les surfaces de stationnement qui font défaut, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de location à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Ces places devront se situer, par cheminement piéton, à moins de 300m du projet.

Section III - Equipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article UD 16 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

16.1 Accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones

16.2 Voirie :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article UD 17 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones

III.2 - Desserte par les réseaux

Article UD 18 - Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement

18.1. Électricité, gaz et téléphone :

Voir dispositions communes à toutes les zones

18.2. Réseau câblé et chauffage urbain :

Voir dispositions communes à toutes les zones

18.3. Eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones

18.4. Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article UD 19 - Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones