

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### **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 UF 1 - Usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations ou sous-destinations interdits**

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

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

##### **Article UF 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières**

- 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 mettent 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. 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 constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UF1,
- 2.7. Les extensions et/ou aménagements des installations classées existantes soumises à autorisation qui n'entraînent pas de nuisances et de risques supplémentaires,
- 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 constructions à usage de stationnement, sous réserve des conditions fixées à l'article UF1.

## **Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UF 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **3.1. Dans les secteurs UFa et UFb :**

###### **3.1.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées 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.

###### **3.1.2. Dispositions particulières**

Dans le cas d'une interruption des constructions ou d'une implantation en recul, autorisée ou imposée par le présent article, une clôture doit être édifiée à l'alignement afin de préserver la continuité minérale de la rue. Il s'agira d'un mur plein de 2m de hauteur ou d'un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille métallique.

**1°-** Pour des raisons architecturales quelques éléments partiels de la façade peuvent être autorisés en retrait de l'alignement.

**2°-** Un recul de la façade du rez-de-chaussée peut être autorisé pour des raisons architecturales ou imposé pour des raisons de sécurité.

**3°- Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 10m :** un recul partiel et tout hauteur de la façade peut-être admis sur un linéaire minimal de 3m, s'il n'excède pas 1/3 du linéaire total de la façade et que sa profondeur est inférieure à 2m. Ce recul peut être cumulé avec le recul du rez-de-chaussée.

**4°- Si la façade à édifier présente une longueur supérieure à 20m, ou si elle concerne un équipement collectif, ou si le terrain comporte un EBC :** des interruptions des constructions ou une implantation en peigne (perpendiculairement à la voie) peuvent être autorisées ou imposées sous réserve des dispositions des articles 4 et 5.

**5°- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies :** les constructions peuvent être implantées à l'alignement d'une des voies seulement.

**6°- Préservation d'un immeuble ou d'un élément végétal :** une implantation différente peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux, en particulier lorsqu'un élément de patrimoine, bâti ou végétal, contigu est protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

**7°- Lorsque la majorité des constructions sont construites en retrait d'alignement :** une implantation différente peut être admise ou imposée en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul des constructions existant sur la séquence.

**8°- Le long d'une voie particulièrement nuisante et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation ci-avant. Cependant, en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante non-implantée selon ces mêmes règles : une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des marges de recul et des conditions des autres articles, sans aggraver la non-conformité de l'immeuble.

### **3.2. Dans le secteur UFc :**

#### **3.2.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter 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. Dans ce cas les oriels sont autorisés, sous réserve des dispositions de l'article UF 10.
- en retrait de 5m minimum de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones. Dans ce cas, une clôture doit être édifiée à l'alignement. Il s'agira d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,20m surmonté d'une grille métallique qui permet à la fois de préserver la continuité minérale de la rue et les vues.

#### **3.2.2. Dispositions particulières**

Dans le cas d'une interruption des constructions ou d'une implantation en recul autorisée ou imposée par le présent article, une clôture doit être édifiée à l'alignement. Il s'agira d'un mur bahut de 0,50m à 1,20m de hauteur surmonté d'une grille métallique qui permet de préserver à la fois la continuité minérale de la rue et les vues.

**1°** Pour des raisons architecturales quelques éléments partiels de la façade peuvent être autorisés en retrait de l'alignement ou du retrait de 5m à l'exception des balcons.

**2°** Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 10m : un recul partiel et tout hauteur de la façade – par rapport à l'alignement ou au retrait de 5m à l'exception des balcons – peut-être admis sur un linéaire minimal de 3m s'il n'excède pas le 1/3 du linéaire total de la façade et si sa profondeur est inférieure à 2m.

**3°** *Si la façade à édifier présente une longueur supérieure à 20m, ou si elle concerne un équipement collectif, ou si le terrain comporte un EBC* : des interruptions des constructions ou une implantation en peigne (perpendiculairement à la voie) peuvent être autorisées ou imposées sous réserve des dispositions des articles UF 4 et UF 5.

**4°** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies : les constructions peuvent être implantées à l'alignement - ou en recul de 5m à l'exception des balcons - d'une des voies seulement

**5°** *Préservation d'un immeuble ou d'un élément végétal* : une implantation différente peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux, en particulier lorsqu'un élément de patrimoine, bâti ou végétal, contigu est protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

**6°** *Lorsque la majorité des constructions sont construites en retrait d'alignement* : un retrait d'implantation, tenant compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence, peut être autorisé ou imposé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions le long d'une voie.

**7°** *Constructions existantes à la date d'approbation du PLU* : les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées à l'article précédent. Cependant, en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante non implantée selon ces mêmes règles: une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des marges de reculs et des conditions des autres articles, sans aggraver la non-conformité de l'immeuble.

### ***Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***

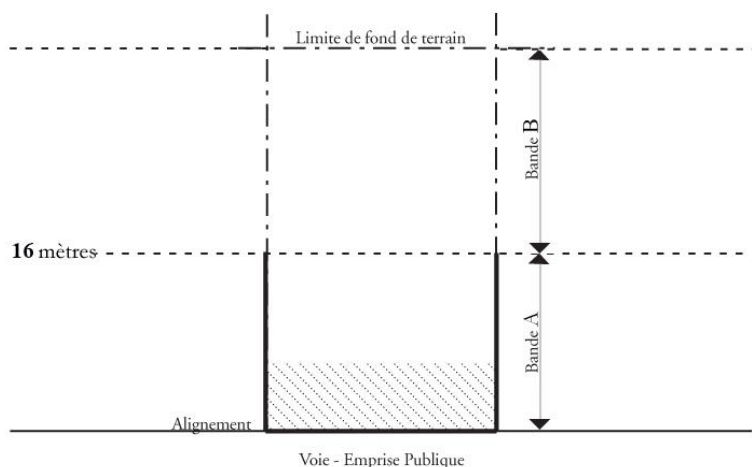
#### **4.1. Dans le secteur UFa :**

##### **4.1.1. Définitions :**

**Bandes constructibles** : Les règles de construction sont différentes dans les 2 bandes de constructibilité définies ci-après.

La profondeur des bandes est mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou du recul fixé au plan de zone s'il existe.

- Bande A : sur une profondeur de 16 m.
- Bande B : sur une profondeur comprise entre 16 m et la limite de fond de terrain.



Cas particulier : Lorsque la construction projetée est destinée à un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public : la bande A est portée à 35m, le reste de la parcelle correspond à la bande B.

#### **Retrait par rapport aux limites séparatives :**

- Le retrait L1 s'applique aux limites séparatives latérales.
- Le retrait L2 s'applique aux limites séparatives de fond de propriété.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie permettant une vue principale.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60m au-dessus du plancher en RdC ou à plus de 1,90m pour les étages supérieurs.
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe.
- une porte non vitrée.
- un châssis fixe à vitrage translucide.

#### **Hauteur :**

1 - La hauteur totale (Ht) : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et la côte la plus élevée du domaine public au droit de l'alignement d'autre part.

2 - La hauteur de façade (Hf) : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

3 – Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.

#### 4.1.2. Implantation par rapport aux limites latérales :

##### 4.1.2.1. Implantation dans la bande constructible A, dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement :

Les constructions doivent s'implanter en tout point d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, dans le respect des conditions fixées à l'article UF 10.3.2, les lucarnes ou prolongements de façade doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de 3 mètres.

Toutefois, dans l'ensemble du secteur, les équipements collectifs pourront être implantés en retrait d'une limite séparative aboutissant aux voies.

Dans ce cas, il conviendra de respecter les 2 règles qui suivent :

- la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
- le cas échéant, l'alignement sur rue doit être matérialisé par une clôture afin de maintenir la continuité minérale de la rue. La clôture peut être formée d'un mur plein de 2 mètres de hauteur ou d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,20m et surmonté d'une grille métallique.

##### 4.1.2.2. Implantation dans la bande constructible B, dans une bande comprise entre 16 m et la limite de fond de terrain :

Les constructions peuvent s'implanter en tout point :

1 - sur les limites séparatives latérales du terrain

2 - en retrait des limites séparatives latérales à condition de respecter les distances suivantes :

- si la façade en retrait comporte des baies : le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6 m, soit  $L1 \geq 6m$ .
- si la façade en retrait ne comporte pas de baie, le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 4 m, soit  $L1 \geq 4m$ .

Ces deux règles se combinent en cas d'implantation d'un bâtiment pour partie en limite et pour partie en retrait.

#### 4.1.3. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

1°) dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement ou à de la marge de recul indiquée au plan, la construction peut s'implanter sur les limites de fond de propriété, à défaut celle-ci doit respecter une distance de 4m minimum de la limite.

2°) Si ces limites sont situées au-delà de la bande de 16m, la distance (L2) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative de fond de propriété doit respecter la règle suivante :

- Si la façade comporte des baies et quelle que soit la profondeur de la parcelle  $L2 \geq 6m$ .
- Si la façade ne comporte pas de baies et quelle que soit la profondeur de la parcelle  $L2 \geq 4m$ .

3°) Si la façade est composée de plusieurs plans respectant les caractéristiques ci-dessus : les deux règles peuvent se combiner.

#### 4.1.4. Exceptions :

4.1.4.1. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande A ou B dans laquelle elles se situent. Dans ce cas, la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.

**4.1.4.2.** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété.

Les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété même si ces limites sont situées au-delà de la bande des 16 m.

**4.1.4.3.** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent.

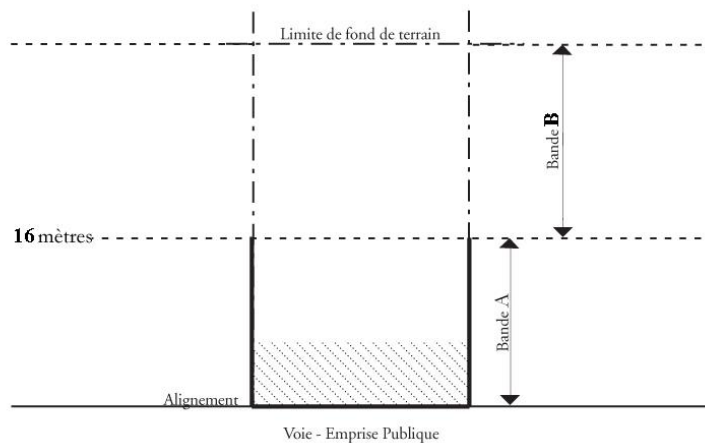
## **4.2. Dans le secteur UFb :**

### **4.2.1. Définitions**

**Bandes constructibles :** Les règles de construction sont différentes dans les 2 bandes de constructibilité définies ci-dessous.

La profondeur des bandes est mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou du recul fixé au plan de zone s'il existe :

- Bande A : sur une profondeur de 16m.
- Bande B : sur une profondeur comprise entre 16m et la limite de fond de terrain.



**Cas particulier :** Lorsque la construction projetée est destinée à un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public : la bande A est portée à 35m, le reste de la parcelle correspond à la bande B.

### **Retrait par rapport aux limites séparatives :**

- Le retrait L1 s'applique aux limites séparatives latérales.
- Le retrait L2 s'applique aux limites séparatives de fond de propriété.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie permettant une vue principale.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60m au-dessus du plancher en RdC ou à plus de 1,90m pour les étages supérieurs.
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe.
- une porte non vitrée.
- un châssis fixe à vitrage translucide.

**Hauteur :**

1° - La hauteur totale Ht : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et la côte la plus élevée du domaine public au droit de l'alignement d'autre part.

2° - La hauteur de façade Hf : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

3° – Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.

**4.2.2. Implantation par rapport aux limites latérales**

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m des limites séparatives de la Maison d'Arrêt située Boulevard Robespierre

**4.2.2.1. Pour le sous-secteur UFb1 :**

Implantation dans la bande constructible A, dans les 16m à partir de l'alignement :

Dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan, les constructions doivent s'implanter en tout point d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, dans le respect des conditions fixées à l'article UF 10.3.2, les lucarnes ou prolongements de façade doivent s'implanter soit sur limites séparatives soit en retrait de 3 mètres.

Toutefois, dans l'ensemble du secteur, les équipements collectifs pourront être implantés en retrait d'une limite séparative aboutissant aux voies.

Dans ce cas, il conviendra de respecter les 2 règles qui suivent :

- la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.
- le cas échéant, l'alignement sur rue doit être matérialisé par une clôture afin de maintenir la continuité minérale de la rue. La clôture peut être formée d'un mur plein de 2m de hauteur ou d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,20m et surmonté d'une grille métallique.

Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement:

1°- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, sous réserve d'appliquer l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3m,
- qu'il existe déjà un mur de plus de 3m ou une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine ; dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur du mur ou de la construction voisine.

Toutefois, dans ces cas, une tolérance d'1m est autorisée pour la réalisation de toitures à pentes.

2° - en retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1. 2. et les distances suivantes :

- si la façade latérale en retrait comporte des baies : le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6 m, soit  $L1 \geq 6m$ .
- si la façade en retrait ne comporte pas de baie, le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 4m, soit :  $L1 \geq 4m$ .

Ces 2 règles se combinent en cas d'implantation d'un bâtiment pour partie en limite et pour partie en retrait.

#### **4.2.2.2. Pour le sous-secteur UFb2 :**

##### Implantation dans la bande constructible A, dans les 16m à partir de l'alignement :

Dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan, les constructions peuvent s'implanter en tout point soit :

1° - d'une limite séparative à l'autre.

2° - en recul d'une des deux limites séparatives à condition de respecter les 2 règles qui suivent :

- la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.
- l'alignement sur rue doit être matérialisé par une clôture afin de maintenir la continuité minérale de la rue. La clôture peut être formée d'un mur plein de 2m de hauteur ou d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,20m et surmonté d'une grille métallique

##### Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement :

1°- Les constructions peuvent s'implanter en tout point sur les limites séparatives latérales, sous réserve d'appliquer l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3m,
- qu'il existe déjà un mur de plus de 3m ou une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine ; dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur du mur ou de la construction voisine.

Toutefois, dans ces cas, une tolérance d'1m est autorisée pour la réalisation de toitures à pentes.

2°- en retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1. 2. et les distances suivantes :

- si la façade latérale en retrait comporte des baies, le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6 m, soit  $L1 \geq 6m$ .
- si la façade en retrait ne comporte pas de baie, le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 4m, soit  $L1 \geq 4m$ .

Ces 2 règles se combinent en cas d'implantation d'un bâtiment pour partie en limite et pour partie en retrait.

#### **4.2.3. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :**

1°) Si ces limites sont situées dans la bande de 16m, la construction peut s'implanter sur les limites de fond de propriété, à défaut celle-ci doit respecter une distance de 4m minimum de la limite.

2°) Si ces limites sont situées hors de la bande de 16m, la distance (L2) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative de fond de propriété doit respecter la règle suivante:

- Si la façade comporte des baies et quelle que soit la profondeur de la parcelle  $L2 \geq 6m$ .
- Si la façade ne comporte pas de baies et quelle que soit la profondeur de la parcelle  $L2 \geq 4m$ .

3°) Si la façade est composée de plusieurs plans respectant les caractéristiques ci-dessus : les 2 règles peuvent se combiner.



#### 4.2.4. Exceptions :

**4.2.4.1.** Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. Dans ce cas, la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.

**4.2.4.2.** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

Les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété même si ces limites sont situées au-delà de la bande des 16 m.

**4.2.4.3.** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent.

### 4.3. Dans le secteur UFc

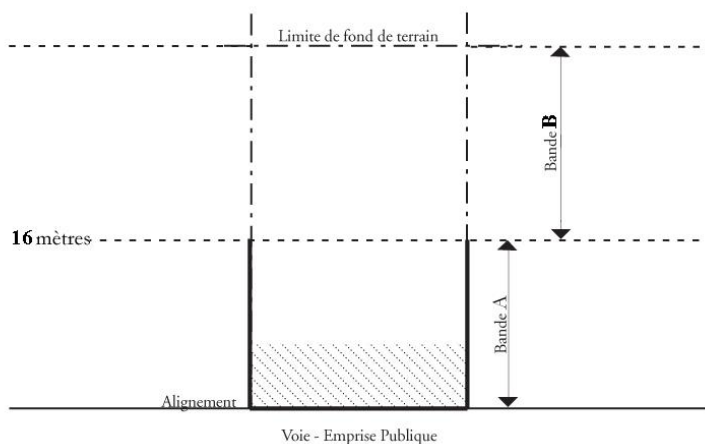
#### 4.3.1. Définitions

##### **Bandes constructibles :**

Les règles de construction sont différentes dans les 2 bandes de constructibilité définies ci-après.

La profondeur des bandes est mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou du recul fixé au plan de zone s'il existe :

- Bande A : sur une profondeur de 16m
- Bande B : sur une profondeur comprise entre 16m et la limite de fond de terrain



Cas particulier : Lorsque la construction projetée est un équipement collectif hospitalier, culturel, culturel, scolaire, universitaire, judiciaire, social ou sportif : la Bande A est portée à 35m, le reste de la parcelle correspond à la bande B.

##### **Retrait par rapport aux limites séparatives :**

Le retrait L1 s'applique aux limites séparatives latérales

Le retrait L2 s'applique aux limites séparatives de fond de propriété

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie permettant une vue principale.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60m au-dessus du plancher en RdC ou à plus de 1,90m pour les étages supérieurs.
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe.
- une porte non vitrée.
- un châssis fixe à vitrage translucide.

**Hauteur :**

1° - La hauteur totale Ht : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et la côte la plus élevée du domaine public au droit de l'alignement d'autre part.

2 - La hauteur de façade Hf : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

3 - Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.

**4.3.2. Implantation par rapport aux limites latérales**

**4.3.2.1. Implantation dans la bande constructible A, dans les 16m à partir de l'alignement :**

Dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan, les constructions peuvent s'implanter en tout point soit :

1 - d'une limite séparative à l'autre.

2 - en recul d'une des deux limites séparatives à condition de respecter les 2 règles suivantes :

- la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.
- l'alignement sur rue doit être matérialisé par une clôture afin de maintenir la continuité minérale de la rue. La clôture peut être formée d'un mur plein de 2m de hauteur ou d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,20m et surmonté d'une grille métallique.

**4.3.2.2. Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement :**

1 - Les constructions peuvent s'implanter en tout point sur les limites séparatives latérales, sous réserve d'appliquer l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3m,
- qu'il existe déjà un mur de plus de 3m de hauteur ou une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine ; dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur du mur ou de la construction voisine,

Toutefois, dans ces cas, une tolérance d'1 mètre est autorisée pour la réalisation de toitures à pentes.

2 - En retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1.2. et les distances suivantes :

- si la façade latérale en retrait comporte des baies, le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6 m, soit  $L1 \geq 6m$ .
- si la façade latérale en retrait ne comporte pas de baie, le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 4m, soit  $L1 \geq 4m$ .

Ces 2 règles se combinent en cas d'implantation d'un bâtiment pour partie en limite et pour partie en retrait.

#### 4.3.3. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

1°) **Si ces limites sont situées dans la bande de 16 m**, la construction peut s'implanter sur les limites de fond de propriété, à défaut celle-ci doit respecter une distance de 4m minimum de la limite.

2°) **Si ces limites sont situées hors de la bande de 16 m**, la distance (L2) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative de fond de propriété doit respecter la règle suivante :

- Si la façade comporte des baies et quelle que soit la profondeur de la parcelle  $L2 \geq 6m$ .
- Si la façade ne comporte pas de baies et quelle que soit la profondeur de la parcelle  $L2 \geq 4m$ .

3°) Si la façade est composée de plusieurs plans respectant les caractéristiques ci-dessus : les 2 règles peuvent se combiner.

#### 4.3.4. Exceptions :

**4.3.4.1.** Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. Dans ce cas, la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.

**4.3.4.2.** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

Les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété même si ces limites sont situées au-delà de la bande des 16m.

**4.3.4.3.** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent.

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

#### **5.1. Dans les secteurs UFa et UFb**

##### **5.1.1. Dispositions générales :**

La distance (d) entre deux constructions non-contiguës sur une même unité foncière doit respecter les dispositions suivantes :

##### **1°) Lorsque les 2 façades ont des vues principales :**

La distance (d) doit être au moins égale à la hauteur (Hf) à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction la plus haute avec un minimum de 6m, soit  $d \geq Hf \text{ mini } 6m$ .

##### **2°) Lorsque la façade la plus haute a des vues principales et la façade la plus basse n'en a pas:**

La distance (d) doit être au moins égale à la hauteur (Hf) à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction la plus basse avec minimum de 6m, soit  $d \geq Hf \text{ de la construction la plus basse mini } 6m$ .

##### **3°) Lorsque la façade la plus basse a des vues principales et la façade la plus haute n'en a pas:**

La distance (d) doit être au moins égale à la hauteur (Hf) à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction la plus haute avec un minimum de 6m, soit  $d \geq Hf \text{ de la construction la plus haute avec mini } 6m$ .

#### **4°) Lorsque aucune façade n'a de vue principale :**

La distance (d) doit être au moins égale à la hauteur (Hf) à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction la plus basse avec minimum 4m, soit  $d \geq Hf$  de la construction la plus basse avec minimum 4m.

#### **5.1.2. Dispositions particulières :**

La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non-contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

### **5.2. Dans le secteur UFc :**

#### **5.2.1. Dispositions générales :**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment le plus haut diminuée de 4m sans toutefois être inférieure à 4m.

#### **5.2.2. Dispositions particulières :**

La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

### ***Article UF 6 - Emprise au sol maximale***

#### **6.1. Dispositions générales :**

- L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons).
- **Dans l'ensemble de la zone**, l'emprise au sol autorisée dans la bande B ne peut excéder 40% de la surface de cette partie de terrain.

#### **6.2. Dispositions particulières :**

**6.2.1.** Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie ci-dessus.

**6.2.2.** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher ainsi que les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

### ***Article UF 7 - Surface de plancher***

Pas de prescription particulière

### ***Article UF 8 - Dimensions des constructions - hauteur***

#### **8.1. Dispositions générales :**

#### **8.1.1. Constructions nouvelles :**

Les hauteurs applicables pour chaque rue, portion de rue ou parcelle sont définies par le plan d'épannelage reporté au plan de zone. En l'absence d'épannelage reporté au plan de zone, la hauteur de la construction sera définie en cohérence avec les hauteurs voisines autorisées. En aucun cas elle ne sera supérieure à la plus grande hauteur autorisée dans l'îlot concerné.

Toute construction est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles édictées ci-après :

- La hauteur totale  $H_t$  d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et le niveau du sol existant avant travaux d'autre part.
- La hauteur de façade  $H_f$  définie par le plan d'épannelage est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère d'une toiture-terrasse, d'une part et le niveau du sol existant avant travaux d'autre part.

*Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.*

Pour les terrains d'une largeur de façade importante la hauteur est mesurée par séquences de 20m maximum, à partir de la limite séparative située au point le plus haut.

En dehors du volume défini par le gabarit enveloppe ou par la hauteur totale autorisée, sont autorisés les éléments techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs et cages d'escaliers, les éléments décoratifs ou utilitaires à condition que ces éléments ne dépassent pas la surface extérieure de la toiture de plus de 1,20m et sous réserve du respect des dispositions de l'article UF 10.

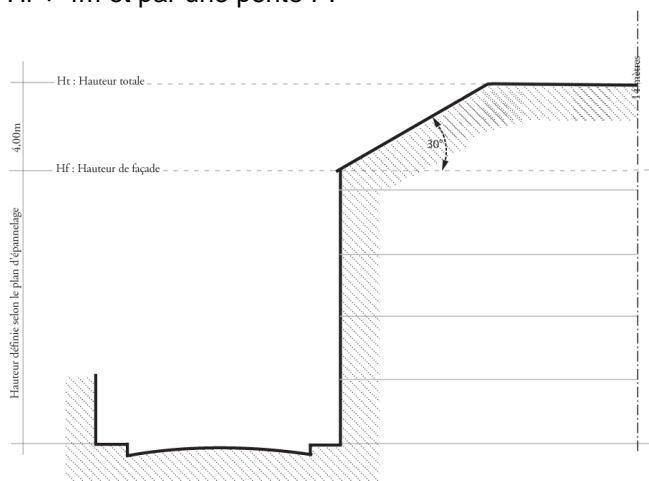
En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Rémi, la hauteur totale  $H_t$  ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan de zone.

A l'intersection de deux voies ou espaces publics sur lesquels des gabarits différents peuvent être appliqués, les hauteurs  $H_t$  et  $H_f$  les plus élevées peuvent être maintenues sur un retour de 16m, dans les secteurs UFa, UFb et UFc.

Le retour est mesuré à partir de l'intersection des voies ou de l'angle du pan coupé le cas échéant.

#### **8.1.1.1. Détermination de la hauteur des constructions dans la bande A :**

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par la hauteur de façade  $H_f$ , par une hauteur totale  $H_t = H_f + 4m$  et par une pente  $P$ .



1- La hauteur de façade  $H_f$  : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse. Cette hauteur est définie par le plan d'épannelage et doit comporter un nombre de niveaux maximum défini comme suit :

- **$H_f = 7m$** , la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 2 niveaux soit R+1.
- **$H_f = 10m$** , la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 3 niveaux soit R+2.
- **$H_f = 13m$** , la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 4 niveaux soit R+3.
- **$H_f = 16m$** , la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 5 niveaux soit R+4.
- **$H_f = 19m$** , la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 6 niveaux soit R+5.

2 - Dans tous les cas, au-delà de la hauteur maximale de façade Hf imposée, la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport à la règle édictée ci-dessus est autorisée à condition de respecter une oblique de pente (P) à 30°, la hauteur totale Ht définie par une horizontale située à Hf + 4m, et d'être prévu :

- soit sous combles,
- soit sous forme d'un attique, contenu à l'intérieur gabarit enveloppe et un traitement différent des étages inférieurs.

#### **8.1.1.2. Détermination de la hauteur des constructions dans la bande B :**

La hauteur des constructions dans la bande B est déterminée dans le respect des conditions prévues à l'article UF 4 : la hauteur totale Ht est limitée à 6m avec 2 niveaux (R+1) maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux balcons et autres encorbellements.

#### **8.1.2. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU**

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes doivent respecter les règles de hauteur définies au paragraphe ci-dessus.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus seule la réalisation d'un dispositif technique, tel que dispositif d'aération, local d'ascenseur ou antenne, est admise, dans une limite de 1,20m.

#### **8.2. Dispositions particulières :**

**Dans le périmètre de 50 mètres autour de la Maison d'Arrêt délimité par son mur d'enceinte :**  
Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder R+2 et ne peuvent être couvertes d'une terrasse accessible. Les constructions autres sont limitées à 11m.

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

### **Article UF 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 UF 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités**

#### **10.1 Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

##### **10.1.1. Eléments 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. En cas de dégradation ils sont refaits à l'identique.

### 10.1.2. 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.

### 10.1.3. Lucarnes et charpentes :

La volumétrie, les lucarnes, les ornements, les éléments de charpente d'origine seront conservés si possible.

## 10.2 Nouvelles constructions :

### 10.2.1. Longueur des façades

Si, dans une rue où des rythmes horizontaux sont dominants (largeur moyenne du parcellaire), un bâtiment projeté présente un linéaire de façade particulièrement important, celle-ci devra, par sa composition, reconstituer des séquences de façade à ne pas interrompre ce rythme dominant.

### 10.2.2. Percements des façades

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

### 10.2.3- 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.

### 10.2.4. Balcons

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

### 10.2.5. 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 10.2.3.
- Les surélévations de conduits de fumées des bâtiments voisins nécessitées par une construction neuve, doivent faire l'objet d'un aménagement architectural.

### 10.2.6. 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.

## 10.3. Ouvrages en saillie

Sous réserve du respect des dispositions de l'article UF 8, certains ouvrages peuvent dépasser les gabarits enveloppes dans les conditions précisées dans cet article.

Les oriels sont autorisés, sous réserve des dispositions ci-après.

### 10.3.1. Dans la hauteur de façade (Hf) du gabarit :

#### 10.3.1.1. En bordure de voie publique ou de voie privée.

Peuvent être autorisés dans la hauteur de façade (Hf) du gabarit enveloppe :

a - Des éléments de constructions tels que bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures avec une saillie sur la façade verticale au plus égale à 0,20m

b - Des balcons, encorbellements, oriels et bow-windows situés à 3m au moins au-dessus du niveau du trottoir à condition que leur saillie sur la façade verticale soit au plus égale à :

- 0,35m si la hauteur de façade est inférieure à 12m,
- 0,60m si la hauteur de façade est comprise entre 12m et 18m,
- 0,90m si la hauteur de façade est supérieure à 18m.

c - Des auvents protégeant les accès d'immeuble, situés à au moins 3m et au plus à 5m au-dessus du niveau du trottoir, d'une hauteur au plus égale à 1m et d'une saillie au plus égale à 1m.

La partie la plus saillante des ouvrages précédemment mentionnés aux points b et c, doit être en retrait d'au moins 1,20m de l'aplomb de la bordure de trottoir ou, si elle existe, de la limite de la contre-allée de stationnement.

d - Lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il est interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles.

#### 10.3.1.2. Sur les espaces intérieurs de l'unité foncière.

Les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces.
- qu'une distance de 3m au minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative.
- qu'une distance de 6m au minimum soit respectée entre tous éléments de construction en vis-à-vis sur un même terrain, dans le cas des façades comportant des vues principales.

### 10.3.2. Sur les parties supérieures :

Au-delà du sommet de la hauteur de façade (Hf), sont autorisés :

a - Des bandeaux, corniches et acrotères en saillie sur l'oblique régissant le gabarit d'une dimension maximale de :

- 0,20m si la hauteur de façade est inférieure à 12m
- 0,30m si la hauteur de façade est comprise entre 12m et 18m
- 0,40m si la hauteur de façade est supérieure à 18m

b - Des lucarnes ou des prolongements de la façade dont le total des largeurs ne dépasse pas 40% de la largeur de façade,

c - Les prolongements de saillies de façades, à condition que leur hauteur soit limitée à 1 niveau au-dessus de la verticale de façade et que le développement, en façade, de ces prolongements, n'excède pas 40% de la largeur de la dite façade.

## Article UF 11 - Caractéristiques des clôtures

### 11.1. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

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.



La rénovation ou la réfection à l'identique de clôtures existantes réalisées avec des panneaux pleins ou ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont autorisées lorsqu'elles concernent un élément de patrimoine bâti ou végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **11.2. Nouvelles constructions :**

- Les clôtures réalisées avec des panneaux pleins de type palplanche ou ajourés en béton moulé dits "décoratifs", des grillages ou des éléments plastiques, sont interdits en limite du domaine public.
- En limite séparative, les grillages métalliques doivent être doublés d'une haie végétale qui les masque.

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

Toute plantation d'arbres à haute tige est interdite à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt Bd Robespierre.

#### **14.1. Plantation des espaces de stationnement :**

**1** - Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places avec un revêtement drainant ou en pleine terre sur 8 à 10m<sup>3</sup> au sol par arbre

**2** - Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, 10% de cette emprise sera plantée de végétation arbustive, les normes suivantes seront appliquées :

- Pour les arbres : 1m de terre végétale plus 0,20m de couche drainante avec 8 à 10 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.
- Pour les arbustes : 1 à 2 m<sup>3</sup> de terre arable par arbuste.

#### **14.2. Dispositions relatives aux espaces libres pour les opérations de logements collectifs :**

- **Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs dans le secteur UFa : 20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs, aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% seront réalisés d'un seul tenant.
- **Dans le cas d'opération de plus de 10 logements collectifs dans les secteurs UFb et UFc : 20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs, aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 50% seront réalisés d'un seul tenant.
- Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre.

- Dans l'impossibilité de maintenir un espace de pleine terre, un aménagement sur dalle peut être autorisé, dans ce cas les normes suivantes seront respectées :
  - Pour les arbres : 1m de terre végétale plus 0,20m de couche drainante avec 8 à 10 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.
  - Pour les arbustes : 1 à 2 m<sup>3</sup> de terre arable par arbuste.

## **II.4 - Stationnement**

### **Article UF 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 Modalités de réalisation des places de stationnement :**

**50%** au moins des places de stationnement doivent être enterrées. Pour la construction de logements, cette règle ne s'applique qu'au-delà de 20 logements. Pour les équipements collectifs, cette règle ne s'applique pas.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de satisfaire à cette obligation, il peut être autorisé de réaliser le même pourcentage de places de stationnement :

- soit à l'intérieur des constructions, générant les besoins en stationnement, à condition que l'architecture des façades donnant sur le domaine public s'intègre harmonieusement avec l'ensemble urbain environnant,
- soit sous forme d'une aire de stationnement couverte, à condition que la dalle supérieure soit à la fois accessible et aménagée pour recevoir des espaces de jeux, de loisirs ou de détente.

#### **15.3. Normes :**

##### **15.3.1. 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 70m<sup>2</sup> 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.

#### 15.3.1.1 Pour des ensembles de logements locatifs aidés :

- 0,5 place par logement.

#### 15.3.1.2 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.

#### 15.3.1.3 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.

#### 15.3.2. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Cinéma : 1 place pour 10 sièges.
- Restaurants : 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle.
- Hôtels : 1 place pour 2 chambres.

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

- Aucune exigence.

#### 15.3.3. Pour les constructions à usage de bureaux et d'entrepôt :

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

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les locaux de stockage : 1 place par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Aucune exigence.

#### 15.3.4. 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 spectacles :* 1 place pour 10 sièges.

*d) Pour les autres équipements collectifs :* 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Aucune exigence.

**15.3.5. 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.

**15.4. Dispositions particulières :**

**15.4.1.** 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.

**15.4.2.** 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 à concurrence des normes appliquées par tranche de surface.

**15.4.3.** 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 210m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application des normes visées au paragraphe 15.2.

## **Section III - Equipement et réseaux**

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

**Article UF 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 UF 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 UF 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 UF 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*