

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Le secteur UPa 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

Les Espaces Boisés Classés : voir dispositions communes

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

Article UP 1 - Usages, Affectations des sols, constructions, activités, destinations ou sous-destinations interdits

- 1.1. Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.3. La création d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.4. Les installations classées soumises à déclaration suivantes : le stockage d'explosifs, ainsi que tous les stockages, tris et traitements de déchets (plastiques, métaux...),
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.6. Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public.

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

Article UP 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 remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (article 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 UP 1,
- 2.7. Les installations classées soumises à déclaration et/ou à enregistrement, sous réserve des dispositions de l'article 1, 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,

Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions neuves, sur parcelle libre, doivent s'implanter dans le prolongement des constructions existantes.

3.1. Toutefois, dans le cas d'extension destinée à l'habitation :

3.1.1. Dans les secteurs UPa et UPb1 :

S'il s'agit d'une extension destinée à l'habitation : toute nouvelle construction doit s'implanter contre la façade arrière.

3.1.2. Dans le secteur UPa :

Pour les maisons implantées sur les limites de fond de propriété, il sera autorisé de s'implanter exceptionnellement sur la façade avant.

3.1.3. Dans le secteur UPb1 :

Pour les maisons implantées sur les limites de fond de propriété (Cité Mulhouse), il sera autorisé de s'implanter exceptionnellement sur la façade latérale.

3.1.4. Dans le secteur UPb2 :

Toute nouvelle construction peut s'implanter contre la façade arrière ou latérale, soit à l'alignement de la maison ou en recul.

3.2. Toutefois, dans le cas d'un garage :

3.2.1. En maisons jumelles ou isolées :

3.2.1.1. Dans l'ensemble de la zone : Le garage devra s'implanter en recul maximum par rapport à l'habitation, ou à l'alignement du garage de la parcelle voisine s'il en existe un.

Dans le cas de parcelle de faible profondeur ne permettant pas ce recul, il sera autorisé une accroche sur le bâti existant. Une étude particulière devra être apportée à cette accroche.

3.2.1.2. Toutefois, pour la Cité Brimontel, le garage devra s'implanter à l'alignement de la rue.

3.2.2. Pour les maisons en bande :

3.2.2.1. Dans l'ensemble de la zone : Il conviendra de rechercher des solutions de garages regroupés sur d'autres parcelles ou de garages en sous-sol.

Dans le cas de logements situés en bout de bande, le garage devra respecter les règles des maisons jumelles.

3.2.2.2. Toutefois, pour la Cité Saint Léonard, le garage doit s'implanter en façade arrière sur jardin, à l'alignement du garage de la parcelle voisine, s'il en existe un.

3.3. Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de type remises, abris de jardins ne sont pas autorisées en façade sur rue.

Article UP 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

4.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions neuves, sur parcelle libre, peuvent s'implanter sur les limites séparatives sur une profondeur de 20m comptée à partir de l'alignement.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 3m.

4.2. Toutefois, dans le cas d'extension destinée à l'habitation :

4.2.1. Dans les secteurs UPa et UPb1 et Cité Charles Arnould :

Les constructions peuvent s'implanter :

4.2.1.1. Pour les maisons jumelles :

- soit sur la limite séparative de la maison voisine attenante, la distance à l'autre limite étant au moins égale à 3m,
- soit en recul de 3m par rapport à la limite séparative de la maison voisine attenante, la distance à l'autre limite étant au moins égale à 1,50m.

4.2.1.2. Pour les maisons en bande :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à 3m.

4.2.2. Dans le secteur UPb2 :

Toute construction peut s'implanter :

- soit le long des limites aboutissant aux voies,
- soit à une distance des limites aboutissant aux voies égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3m.

4.2.3. Dans la Cité Mulhouse :

Pour les maisons implantées sur les limites de fond de propriété, la nouvelle construction doit s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

4.3. Toutefois, dans le cas d'un garage :

4.3.1. Dans l'ensemble de la zone, sauf Cités Brimontel, Saint Léonard et Charles Arnould :

En maisons jumelles ou isolées : le garage devra s'implanter sur la limite séparative.

En maisons en bande : se référer à l'article UP 3.2.2.1

4.3.2 Dans la Cité Brimontel :

Les garages s'implanteront :

- soit sur les limites aboutissant aux voies,
- soit en respectant un recul de 3m minimum.

4.3.3. Dans la Cité Saint Léonard :

Les garages s'implanteront sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4.3.4. Dans la Cité Charles Arnould :

Les garages doivent s'implanter en se référant à la majorité des constructions existantes avoisinantes.

4.4. Par rapport aux limites de fonds de propriété :

4.4.1. La distance de tout point de la construction neuve au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, diminuée de 4m et jamais inférieure à 3m.

4.4.2. Toutefois, dans le cas d'une extension destinée à l'habitation et/ou une annexe, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriété, à condition :

- que ces limites soient situées à l'intérieur de la bande de 20m mesurée à partir de l'alignement,
- qu'il s'agisse de constructions d'une hauteur inférieure à 3m et d'une emprise au sol inférieure à 15m².

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance les unes des autres d'1,5m minimum.

Article UP 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).
- L'emprise au sol maximale de l'extension ne devra pas dépasser 20m².
- L'emprise au sol maximale des annexes ne devra pas dépasser 20m².
- L'emprise au sol de la propriété bâtie d'origine ne pourra pas être augmentée de plus d'une extension de 20m² et d'une annexe de 20m² sans excéder au total 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

6-2 Exceptions :

Si la propriété bâtie d'origine n'a jamais bénéficié d'une extension ou d'une annexe de 20m² et si l'emprise au sol maximum de 50% ne permet pas cette extension, cette emprise de 50 % pourra être dépassée.

Article UP 7 - Surface de plancher

Pas de prescriptions particulières

Article UP 8 - Dimensions des constructions - hauteur

Dans l'ensemble de la zone :

8.1. La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes : R+1+combles.

A l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint Rémi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.

8.2. Toutefois, dans le cas d'une extension destinée à l'habitation :

- **Dans les secteurs UPa et UPb1 :** la hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas être supérieure à 1 niveau, soit RDC.
- **Dans le secteur UPb2 :** la hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas être supérieure à 2 niveaux, soit R+1.

8.3. Toutefois, dans le cas de garages :

- Pour les garages en recul par rapport à l'alignement, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 3m en 1 ou 2 pentes.
- Pour les garages à l'alignement de la rue : la hauteur de la construction devra respecter la hauteur moyenne des garages déjà existants, sans toutefois excéder 3m.

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

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

Généralités :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Les cités-jardins, par la réponse qu'elles ont apportée au problème du logement social durant la période qui a suivi la Première Guerre mondiale, ainsi que par leur qualité architecturale et leur unité de conception, sont des éléments privilégiés du patrimoine architectural de la Ville, et méritent, à ce titre, que des précautions soient prises quant à la préservation de leur aspect.

Toutefois, leurs logements, très souvent, ne répondent plus du point de vue de l'organisation interne, de la distribution des pièces, des normes de surface et de confort, aux besoins de notre époque.

C'est pourquoi des transformations portant sur :

- l'entretien et l'amélioration du bâti,
- l'adaptation de la distribution interne,
- l'amélioration du confort et de l'équipement,
- l'accroissement relatif des surfaces,

pourront être entreprises sans dommage pour leur intégrité, en suivant les recommandations qui suivent.

Les dimensions et proportions des ouvertures sont caractéristiques de chacune des cités-jardins. Il conviendra donc d'éviter au maximum de les modifier, sauf lorsqu'il s'agira de restituer les ouvertures d'origine ou pour les apparenter à celles de l'ensemble dans lequel s'inscrit le bâtiment.

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

10.1. Traitement des façades

10.1.1. Modifications de façades existantes :

10.1.1.1 - 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, sauf conditions particulières de dégradation.

10.1.1.2 - Percements

Le remplacement des 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 des 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 et extensions :

10.1.2.1. 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 et la couleur.

10.1.2.2. Dans le secteur UPa

Les couleurs d'origine seront conservées pour tous les éléments en bois : volets, portillons, colombages...

Article UP 11 - Caractéristiques des clôtures

Dans les cités-jardins, l'élément le plus caractéristique étant la végétation, il est important de respecter la transparence des clôtures et de sauvegarder au maximum les haies.

11.1. Dans le secteur UPa :

Toute suppression de clôture végétale sur rue et sur jardin est interdite. Des modifications ne pourront être apportées que pour restituer l'esprit de la clôture d'origine, soit grillage + haie + portillons bois.

11.2. Dans le secteur UPb1 et UPb2 :

- Toute suppression d'élément végétal sur rue est interdite.
- Toute modification devra respecter la nature des clôtures de la rue, sans toutefois excéder une hauteur de 1,40m, y compris un soubassement plein de 0,60m maxi.
- Les clôtures séparatives des jardins ne devront pas excéder une hauteur de 2m maximum.
- La composition de la clôture devra obligatoirement être constituée d'éléments légers ajourés.
- Toute clôture sur rue sera doublée d'une haie.
- La construction de murs de clôture pleins est strictement interdite quel que soit le secteur.
- Cité Brimontel : Obligation de garder le mur de clôture.

Article UP 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

Extensions :

En règle générale, on s'attachera à n'entreprendre des transformations visibles depuis l'extérieur qu'après avoir épuisé toutes les possibilités d'extension utilisant le volume bâti existant comme, par exemple, l'aménagement des combles.

Lorsque cela ne sera pas possible, on cherchera, par une observation des maisons de la cité où se trouve la construction à modifier, à reproduire, lorsqu'elles existent, des solutions ayant été envisagées à l'origine pour créer, à partir d'un logement de taille déterminée, un logement plus grand.

Les projets d'extension devront reprendre les volumes, les matériaux et percements conformes à l'esprit de la composition urbaine d'origine de la cité-jardin.

Elles devront tenir compte de l'éventuelle extension mitoyenne si elle a déjà été construite, afin de préserver l'homogénéité de la maison jumelle.

Dans le cas de logements situés en bout de rangée, on regardera s'il existe déjà en symétrique, un ajout existant ou d'origine et on proposera un projet d'extension reprenant les volumes, les matériaux et les percements du bâtiment symétrique.

S'il n'existe pas, il sera préférable d'éviter toute modification visible depuis la rue.

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

Garages :

13.1. Garages collectifs :

On veillera à ce que l'installation de garages collectifs ne remette pas en cause ou n'obstrue pas le réseau de cheminements piétonniers existants à l'intérieur du quartier.

Il conviendra d'éviter l'utilisation de modèle (boîtes préfabriqués), sans rapport avec l'architecture des logements.

13.2. Garages individuels :

Les garages devront respecter les règles suivantes :

- **Aspect :**
 - le garage sera entouré, si possible, d'un écran végétal ou masqué par la clôture végétale d'origine.
 - pour les garages situés à l'alignement de la rue, leur volumétrie devra respecter celle des garages avoisinants.
- **Pour les maisons en bande :**
 - Le garage sera le plus souvent impossible à édifier pour les logements situés au milieu d'une bande. Il conviendra alors, dans ce cas, de rechercher des solutions de garages regroupés sur d'autres parcelles, ou garage en sous-sol.
 - Dans le cas de logement situés en bout de rangée, le garage devra respecter le règlement des maisons jumelles de son secteur.

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

Article UP 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 Boulevard Robespierre.

II.4 - Stationnement

Article UP 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 neuves à usage d'habitation :

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

2 places par logement, avec minimum 2,5 X 5 minimum par emplacement.

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.

15.2.2. Pour les extensions :

Pas de normes particulières

15.2.3. Pour les autres destinations :

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

- Pour toutes les autres destinations à l'exception des équipements d'intérêts collectifs et services publics : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics : 1 place pour 150m² de surface de plancher.

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

- Pour les résidences services : 1 place pour 5 unités d'hébergement.
- Pour les résidences universitaires ou seniors : 1 place pour 6 unités d'hébergement.

- Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services : aucune exigence.
- Pour les constructions à usage de bureaux : aucune exigence.
- Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics : aucune exigence.

Section III - Equipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article UP 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

16.2. Voirie :

Voir dispositions communes

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

Voir dispositions communes

III.2 - Desserte par les réseaux

Article UP 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 UP 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