

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

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

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

Article UR 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. Les habitations légères de loisirs,
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5. La création d'installations classées soumises à autorisation,
- 1.6. Les constructions à usage d'habitation qui n'ont pas été précédées de l'approbation préalable d'un plan masse d'ensemble,
- 1.7. Les créations 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 UR 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

- 2.1. Les démolitions lorsqu'elles ne remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (articles 421-3 et L.151-19 du code de l'Urbanisme),
- 2.2. Les clôtures, sous réserve des conditions fixées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones
- 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 UR 1,
- 2.7. 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,

2.8. Les changements d'affectation de locaux,

2.9. La réhabilitation d'immeubles existants,

2.10. Les constructions à usage de stationnement, sous réserve des conditions fixées à l'article UR 1.

2.11. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics.

Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions 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 5 m 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.

Toutefois :

- les oriels sont autorisés,
- des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement, de surélévation et/ou de réhabilitation de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

En outre, pour des raisons architecturales, des retraits partiels de façade sont autorisés à compter de l'alignement ou du retrait imposé.

Article UR 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en tout point :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction sans toutefois être inférieure à 5m.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement, de surélévation et de réhabilitation de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans toutefois être inférieure à 5m.

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

Article UR 6 - Emprise au sol maximale

Pas de prescription particulière.

Article UR 7 - Surface de plancher

Pas de prescription particulière.

Article UR 8 - Dimensions des constructions - hauteur

Dans les quartiers Wilson, Epinettes, Géruzez, Europe et Châtillons :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement

Dans les quartiers Croix Rouge et Orgeval :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 21m au faîtage par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement

En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique St-Rémi la hauteur de toute construction mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées au plan.

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

Article UR 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

9.4. Transformateurs :

Les nouveaux transformateurs sont à intégrer dans les nouvelles constructions sauf raison motivée.

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

Pas de prescription particulière.

Article UR 11 - Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions communes à toutes les zones

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

Pas de prescription particulière.

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

Article UR 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 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires paysagères et de loisirs situées à proximité des logements dont 10 % seront réalisés d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, 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 dalle :

- 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.

Ces espaces pourront être privatisés à usage des occupants de logements.

14.2. Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de : 1 arbre de haute tige pour 4 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, suivant les normes fixées au 13.1.

II.4 - Stationnement

Article UR 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 des ensembles de logements locatifs aidés :

- 0,5 place 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.
- Cinémas : 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 :

- 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 210 m² de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application de la norme fixée au 15.2.

15.5. Dans le cas de la construction de plus de 20 logements, **50%** au moins des places de stationnement doivent être enterrées. 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 de 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, aménagée pour recevoir des espaces de jeux, de loisirs ou de détente.

15.6. 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 UR 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

Cependant, pour les opérations de réhabilitation et résidentialisation : pas de prescriptions particulières

16.2. Voirie :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article UR 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 UR 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 UR 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