

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Le secteur UXb 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 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 UX 1 - Usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations ou sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements, et non intégrées au bâtiment d'activités,
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions groupées à usage d'habitation,
- 1.3. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.4. Les terrains de camping,
- 1.5. Les habitations légères de loisirs
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7. Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public,
- 1.8. Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à la réalisation des équipements collectifs et à la réalisation des travaux de constructions entrepris sur le terrain,
- 1.9. Toute construction provisoire édifée à l'aide de matériaux légers (abris, cabanes, constructions provisoires) sauf pendant la durée des chantiers de constructions.

Dans le secteur UXb :

- 1.10. Les installations classées générant de nouveaux périmètres d'isolement et/ou présentant des dangers pour le voisinage des constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UXc :

- 1.11. Les dépôts extérieurs de ferrailles, de matériaux (gravats de chantiers, béton...) et matériels de chantiers, véhicules de transport de béton, grue..., de déchets (pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, carcasses...).

Dans le secteur UXd :

1.12. Les constructions autres que celles ayant un rapport avec le cimetière.

1.2 - Types d'activités et destinations ou sous destinations de constructions soumises à conditions particulières

Article UX 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 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, à usage d'activités industrielles, commerciales, de services et de bureaux. 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 UX1,

2.7. Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UX1,

2.8. Les terrains de caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet,

2.9. Les constructions légères (bungalows) à usage de bureaux ou d'activités

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

2.11. **Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Reims et Epernay**, les constructions et travaux de toute nature nécessaires au fonctionnement de la concession portuaire

Dans les secteurs UXb et UXc :

2.12. Les équipements publics, y compris les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

Dans le secteur UXd :

2.13. Les constructions à usage commercial, artisanal et de services ayant un rapport avec la présence du cimetière.

Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées :

3.1. Dans le secteur UXa :

- à 5m minimum en retrait de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan de Zones, notamment en bordure de la RD 944.
- **dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Reims et Epernay :** pas de prescription particulière.

3.2. Dans les secteurs UXb et UXc :

- soit à l'alignement ou de 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 de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones.

Article UX 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5m.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies notamment murs coupe-feu.

Dans le secteur UXd, les constructions seront obligatoirement édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

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

5.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5m.

5.2. Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et Epernay : pas de prescription particulière.

Article UX 6 - Emprise au sol maximale

6.1. Dans le secteur UXa :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la surface de l'unité foncière.
- **Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Reims et Epernay :** pas de prescription particulière.

6.2. Dans les secteurs UXb et UXc : pas de prescription particulière.

Article UX 7 - Surface de plancher

Pas de prescriptions particulières

Article UX 8 - Dimensions des constructions - hauteur

8.1. La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celles des constructions existantes.

8.2. A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.

8.3. Dans le secteur UXd, la hauteur des façades donnant sur l'esplanade d'entrée du cimetière, mesurée à l'égout du toit, sera de 3,50m.

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

Article UX 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. Lieux de stockage :

Le stockage en plein air ne sera autorisé que pour les matériels et matériaux nécessaires ou issus de l'activité exercée sur la parcelle concernée et qui ne peuvent trouver place à l'intérieur de locaux couverts.

L'aire de stockage devra être masquée par un écran végétal composé d'arbres persistants de manière à ne pas être vue tant depuis les voies et espaces publics les plus proches que depuis les parcelles voisines.

9.3. Antennes et pylônes

Voir dispositions communes à toutes les zones

9.4. Dispositifs et installations techniques

Voir dispositions communes à toutes les zones

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

10.1. Matériaux :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci.

Dans le secteur UXd, les façades et pignons seront obligatoirement en maçonnerie. La finition de ceux-ci sera identique à celles des bâtiments d'entrée du cimetière.

10.2. Toitures :

Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur UXa :

- Les toitures-terrasses sont préconisées.
- En cas de toitures à pente, l'intégration à l'architecture générale du bâtiment doit être recherchée. De telles toitures doivent, quel que soit le matériau utilisé, être de teinte foncée.
- Les édicules techniques doivent être masqués par un acrotère et traitées avec attention.

Dans le secteur UXd :

- les faîtages seront parallèles aux façades,
- les pentes de toiture seront de 30°,
- le matériau de couverture sera soit de l'ardoise naturelle, soit de l'ardoise fibro-ciment de couleur noire,
- le dispositif de récupération des eaux de pluie sera masqué par un bandeau.

Article UX 11 - Caractéristiques des clôtures

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

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.

En bordure de la RD 144, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou murets de faible hauteur (0,50m en principe), surmontés ou non d'un dispositif à claire voie et être doublées d'une haie vive.

Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Reims et Epernay incluses dans le secteur UXa : Il faudra veiller à respecter l'ambiance générale de la rue.

Dans le secteur UXd, les protections contre le vol devront être invisibles de l'extérieur. Seules, les protections solaires du type store pourront apparaître en saillie sur les façades.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Dans l'ensemble de la zone :

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 6 places, disposés soit de façon régulière, soit en bouquets, avec 8 à 10m³ de terre arable par arbre.

Dans le secteur UXa :

Une surface égale à 10% de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés d'essences à haute tige.

Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur UXa :

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies, emprises SNCF et limites parcellaires devront être engazonnées et plantées sans gêner la visibilité aux entrées et sorties de la propriété.

Les plantations pourront former un écran pour masquer les constructions aux passants.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Pas de Prescription Particulière.

II.4 – Stationnement

Article UX 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 :

Dans l'ensemble de la zone :

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

a) Pour les habitations :

- 2 places pour les logements dont la surface de plancher totale est inférieure à 120 m², 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 150m² et 4 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 150m².

b) Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Pour les constructions à usage artisanal et industriel : 1 place pour 200 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 500 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher

d) Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Reims et Epernay incluses dans le secteur UXa :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des implantations devra être assuré à l'intérieur de chaque terrain. Chaque installation devra comporter le dégagement suffisant pour permettre l'accès et le stationnement des véhicules de livraison, sans créer de gêne à la circulation sur la voie publique.

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

a) Pour les habitations :

- 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.

b) Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Aucune exigence sauf pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 500 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à usage de commerce :

- Aucune exigence.

Section III - Equipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article UX 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

Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Reims et Epernay, les accès aux quais et aux berges peuvent être autorisés pour les activités liées à la concession portuaire.

16.2. Voirie :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article UX 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 UX 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 UX 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