



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

## Règlement

**Révision :**  
Projet arrêté le 15/12/2016  
Approuvée le 28/09/2017

Reims.fr

GRAND  
REIMS  
COMMUNAUTÉ URBAINE



## SOMMAIRE

Dispositions générales .....	5
Règles communes a l'ensemble des zones .....	13
Dispositions applicables à la zone UA .....	22
Dispositions applicables à la zone UB .....	46
Dispositions applicables à la zone UC .....	60
Dispositions applicables à la zone UD .....	74
Dispositions applicables à la zone UE .....	84
Dispositions applicables à la zone UF .....	92
Dispositions applicables à la zone UM .....	114
Dispositions applicables à la zone UN .....	120
Dispositions applicables à la zone UP .....	132
Dispositions applicables à la zone UR .....	142
Dispositions applicables à la zone UV .....	150
Dispositions applicables à la zone UX .....	156
Dispositions applicables à la zone UZ .....	164
Dispositions applicables à la zone AU .....	188
Dispositions applicables à la zone A .....	198
Dispositions applicables à la zone N .....	202



## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1. Champ d'application de la règle d'urbanisme**

#### **1.1.1. Fondement juridique du règlement**

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'Urbanisme et en particulier de ses articles L. 151-1 à L. 153-60 et R. 151-1 à R. 153-22.

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) n'est pas applicable sur le territoire couvert par le PLU, à l'exception des articles R. 111-1, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27, présentés dans le document nommé « Annexe au Règlement ».

#### **1.1.2. Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Reims.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dénommée Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise approuvée le 14 novembre 2016 ayant un caractère de servitude d'utilité publique s'impose au PLU. Il convient donc pour les zones concernées par l'AVAP de se référer également à son règlement.

#### **1.1.3. Effets du règlement**

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation que le PLU définit dans certains secteurs.

#### **1.1.4. Structure du règlement du PLU**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et en particulier ses articles R. 151-9 à R. 151-53, le règlement du PLU comprend des documents écrits et des documents graphiques.

##### **1.1.4.1. Les documents écrits**

Le règlement du PLU de Reims comprend :

- Les règles d'urbanisme applicables dans les 4 catégories de zones du PLU, que sont les zones U, AU, N et A. Les représentations figuratives comprises dans la partie écrite du règlement doivent être considérées comme des illustrations dénuées de tout caractère contraignant.
- L'annexe au présent règlement, présentée dans un document spécifique comprend une présentation des différentes dispositions portées sur les documents graphiques du règlement et de leurs effets, un complément au règlement écrit définissant les termes employés et présentant les règles nationales d'urbanisme applicables, les listes des servitudes et des périmètres particuliers reportés sur les documents graphiques.

##### **1.1.4.2. Les documents graphiques**

Les documents graphiques comprennent :

- Les plans de zone au 1/2 000,
- Les plans des hauteurs indiquant les hauteurs plafonds fixées pour l'application de l'article 8 du règlement des zones UA et UF.
- Le plan d'alignements.

### 1.1.4.3. Les documents de l'AVAP – Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire, accompagné d'un diagnostic,
- un règlement comprenant des prescriptions, à la fois pour le bâti et les espaces urbains, publics ou privés,
- trois documents graphiques, accompagnant le présent règlement écrit :
  - un plan faisant apparaître le périmètre de l'aire et les conditions de conservation des immeubles, bâtis ou non, intitulé Plan de Mise en Valeur.
  - un plan, reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour l'application du plan de mise en valeur ci-dessus, intitulé Plan de Détail des Secteurs.
  - un document graphique reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour les orientations propres aux espaces urbains, intitulé Plan des Espaces Urbains.

## 1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières. La vocation de ces différentes zones délimitées sur les documents graphiques au 1/2 000 est explicitée ci-après.

### 1.2.1. Les zones urbaines ou zones U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Treize zones urbaines sont à distinguer : UA, UB, UC, UD, UE, UF, UM, UN, UP, UR, UV, UX, UZ. Les distinctions s'appuient sur la morphologie urbaine des différents quartiers ou secteurs ainsi que sur leur principale affectation.

#### 1.2.1.1. Vocation générale de la zone UA

La zone UA concerne le centre historique. Celui-ci est révélateur de l'histoire de la ville et contribue à son identité. Il est constitué de quatre fragments significatifs de son processus de formation à savoir : l'emprise de la ville gallo-romaine, les structures urbaines engendrées par la basilique Saint-Remi, les quartiers Sud-Ouest et les quartiers Sud.

La zone UA est divisée en quatre secteurs qui ne coïncident pas nécessairement avec la définition historique explicitée précédemment :

- **le secteur UAa** correspond à l'hypercentre commercial qui pérennise et favorise la vocation et l'attractivité de cette partie du centre.
- **le secteur UAb** correspond aux quartiers moins denses et aux rues de liaison menant à Saint-Remi. Il accompagne la densification et le développement de l'hypercentre.
- **le secteur UAc** correspond aux quartiers résidentiels du centre historique, qui pérennise la qualité d'ambiance de ces secteurs au travers des règles d'implantation des constructions.
- **le secteur UAd** correspond au quartier rénové de Saint-Remi pour lequel les dispositions des anciens POS ont été reconduites.

### 1.2.1.2. Vocation générale de la zone UB

Cette zone correspond aux Zones d'Aménagement Concerté à usage principal de logements. Elle comprend trois secteurs :

- **le secteur UBa** correspond à une zone de reconquête de friche industrielle située dans le prolongement du quartier Cernay, adossée aux futurs espaces à urbaniser à l'Est de la commune, et pour laquelle la ZAC Dauphinot a été créée le 11 mai 2000. Il a pour vocation d'accueillir de l'habitat principalement mais également des activités non nuisantes, des équipements et des services.
- **le secteur UBb** correspond à la ZAC du Vieux Port, créée par délibération du Conseil du District le 15 décembre 1998. elle est divisée en 2 sous-secteurs :
  - **le sous-secteur UBb1** a pour vocation principale d'accueillir des bâtiments à usage d'habitat, d'hôtels, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux ou de services et un espace public paysager.
  - **le sous-secteur UBb2** a pour vocation principale d'accueillir des bâtiments à usage d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux ou de services, et un espace public paysager.
- **le secteur UBc** correspond à la ZAC Jeanne d'Arc, créée par délibération du Conseil de District de Reims en date du 6 février 1996, et à un secteur environnant. elle est divisée en 4 sous-secteurs :
  - **les sous-secteurs UBc1 et UBc2** sont affectés préférentiellement au logement, le sous-secteur UBc1 où prédominent les maisons individuelles et le sous-secteur UBc2 affecté à des immeubles collectifs R+4, mais aussi aux services, aux commerces, aux activités et aux équipements.
  - **le sous-secteur UBc3** est affecté aux équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'à un espace vert collectif.
  - **le sous-secteur UBc4** correspond à un terrain environnant de la ZAC, affecté aux logements, activités, services, commerces et équipements.

### 1.2.1.3. Vocation générale de la zone UC

Cette zone regroupe l'ensemble du tissu périphérique au centre historique ayant des vocations d'habitat, d'activités, d'équipements et de services. Elle comprend quatre secteurs :

- **le secteur UCa** correspond à certaines emprises du quartier Porte de Paris et à certaines parties des faubourgs de Laon dont les caractéristiques de faubourg traditionnel doivent être maintenues au travers de ce règlement, sans toutefois justifier un classement en zone UF.
- **le secteur UCb** correspond à certains quartiers établis aux portes du centre historique et dont les caractéristiques ne permettent pas un classement en zone UF. Il se subdivise en quatre secteurs UCb1, UCb2, UCb 3 et UCb4 dont les caractéristiques engendrent des formes urbaines qui prennent en compte les grands projets et tiennent compte du contexte bâti environnant.
- **le secteur UCc** correspond à certaines emprises des quartiers Porte de Paris ainsi qu'une enveloppe du quartier Clairmarais tangente aux rues de Courcelles et Edouard Mignot.
- **le secteur UCd** correspond à une zone de reconquête de friche industrielle sur le secteur Colonel Fabien-Moulin Brûlé.

### 1.2.1.4. Vocation générale de la zone UD

Cette zone urbaine est dans l'ensemble contiguë et périphérique aux anciens faubourgs. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat, d'activités, d'équipements et de services disposant d'un tissu plus aéré et disparate que l'hypercentre et les faubourgs. Les bâtiments sont également, à l'échelle de la Ville, plus modestes et la discontinuité du bâti prédomine.

Cette disparité se traduit par l'inscription de trois secteurs et d'un sous-secteur :

- **Le secteur UDa** correspond à la définition proprement dite de la zone disposant en outre d'un sous-secteur **UDa1** non raccordable au réseau d'assainissement.
- **Le secteur UDb** identifie certains quartiers où, compte tenu du tissu environnant, une hauteur et une densité supérieures à UDa peuvent être admises.
- **Les secteurs UDe** sont situés aux abords des quartiers de grands ensembles. Ils regroupent les secteurs d'habitat réalisés dans le cadre d'opérations groupées et/ou de lotissements.

#### 1.2.1.5. Vocation générale de la zone UE

Cette zone correspond aux grands équipements collectifs à vocation éducative, de sports, de loisirs, socioculturels et culturels, administrative, de santé et de sécurité disséminés dans la ville.

Par ailleurs, cette zone UE permet la réalisation de bâtiments et d'ouvrages liés ou nécessaires au logement du personnel y travaillant.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées et/ou nécessaires aux équipements de la zone, leur extension est permise dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de la surface de plancher initiale.

Elle comprend trois secteurs :

- **le secteur UEa** correspond à la définition proprement dite de la zone,
- **le secteur UEb** correspond aux campus universitaires pour lesquels une attention toute particulière doit être apportée à la végétalisation des espaces libres,
- **le secteur UEc** correspond aux parcs de grande ampleur à usages sportifs et de loisirs ainsi qu'à certains aménagements de la Coulée Verte.

#### 1.2.1.6. Vocation générale de la zone UF

Cette zone regroupe les faubourgs rémois, c'est-à-dire les quartiers Sainte-Anne, Porte de Paris, Laon/Zola, Clairmarais et Cérés/Cernay/Jaurès, et vise à préserver leurs caractéristiques morphologiques, tout en autorisant le renouvellement de la ville sur elle-même. Elle comprend trois secteurs :

- **Le secteur UFa** correspond à des espaces principalement situés le long des axes structurants de chacun des faubourgs. Afin de favoriser le renouvellement urbain des constructions, les possibilités de construire offertes dans cette zone sont assez importantes. Cependant les caractéristiques de formes urbaines constituées régulières existantes sont à conserver, en particulier l'implantation continue des bâtiments.
- **Le secteur UFb** correspond à des formes urbaines constituées régulières et irrégulières qui sont à maintenir. Les formes urbaines constituées, sont engendrées par un tracé de voies qui forme un maillage. De ce tracé découlent des îlots de taille moyenne, c'est-à-dire, très facilement contournables par un piéton. Le découpage de ces îlots est assuré par un parcellaire orienté en général, perpendiculairement à la voie et suffisamment « serré » pour assurer la présence de plusieurs propriétés sur la même façade d'un îlot. Ces espaces aux caractéristiques urbaines affirmées que l'on souhaiterait conserver et confirmer sont divisés en 2 sous-secteurs :
  - **le sous-secteur UFb1** correspond à des formes urbaines constituées régulières que l'on souhaite maintenir et renforcer.
  - **le sous-secteur UFb2** correspond à des espaces aux formes urbaines constituées irrégulières dont les caractéristiques sont à conserver.
- **le secteur UFc** représente des formes urbaines constituées aléatoires qui peuvent conserver leur irrégularité ou des secteurs sans cohérence particulière dans lesquels on

souhaite laisser une souplesse pour les constructions à venir. Sont concernées certaines zones pavillonnaires tout comme des zones de constructions de plus grand gabarit à la marge des faubourgs.

#### 1.2.1.7. Vocation générale de la zone UM

Cette zone comprend l'ensemble des terrains dépendant du Ministre de la Défense.

#### 1.2.1.8. Vocation générale de la zone UN

Cette zone correspond aux grands ensembles d'habitat collectif dispersés dans la ville et notamment le quartier Murigny ainsi que certains secteurs des quartiers Nord et Sud, l'extrémité de l'avenue Jean-Jaurès, et le boulevard Saint Marceaux. La zone UN comprend 2 secteurs :

- **un secteur UNa** qui correspond à la définition proprement dite de la zone et à l'ensemble des quartiers cités ci-dessus, en ce non compris l'emprise de l'ancienne ZAC Murigny II.
- **un secteur UNz**, issu de la clôture de la ZAC Murigny II par arrêté préfectoral du 15 décembre 1998. Ce secteur **UNz** comprend lui-même cinq sous-secteurs :
  - les **sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc**, à vocation d'habitat collectif ou individuel :  
Les immeubles collectifs sont, de préférence, regroupés à l'intérieur du secteur **UNza**, secteur à densifier préférentiellement. Toutefois, les immeubles collectifs sont autorisés en tout point du secteur **UNzb**. Les constructions individuelles peuvent être isolées, groupées ou superposées.  
Les secteurs **UNza et UNzb** peuvent également recevoir des constructions à usage d'activités ainsi que des équipements collectifs.  
Le sous-secteur **UNzc** est réservé exclusivement à la construction de maisons individuelles.
  - les sous-secteurs **UNzd et UNze**, à vocation d'activités :  
Le sous-secteur **UNzd** est réservé aux activités tertiaires, y compris commerciales, artisanales et industrielles et le sous-secteur **UNze** aux activités tertiaires, y compris commerciales et artisanales.

#### 1.2.1.9. Vocation générale de la zone UP

Cette zone qualifie les cités-jardins considérées comme de véritables éléments du patrimoine rémois qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser. Elles participent à son histoire et leur qualité architecturale nécessite un règlement spécifique qui assure la sauvegarde de leurs caractéristiques.

La zone regroupe 11 cités-jardins répartis en trois secteurs UPa, UPb1 et UPb2 :

:

- **le secteur UPa** : Chemin Vert, Maison Blanche.
- **le secteur UPb1** : Cité Mulhouse, Cité Parc d'Artillerie, Cité du Châlet, Cité Brimontel, Cité Saint-Léonard.
- **le secteur UPb2** : Cité Charles Arnould, Cité Gauthier, Cité Cérés, Cité Warnier David.

#### 1.2.1.10. Vocation générale de la zone UR

Cette zone correspond aux « grands ensembles » d'habitat collectif faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, notamment les quartiers Orgeval, Croix Rouge, Wilson, Géruzez, Epinettes, Europe et Châtillons. Dans cette zone, les services, commerces, bureaux et activités sont autorisés.

La construction d'habitations en cas de démolition et/ou d'opération nouvelle est autorisée sous réserve de l'approbation préalable d'un plan masse d'ensemble.

#### 1.2.1.11. Vocation générale de la zone UV

Cette zone constitue une spécificité de la Ville de REIMS, par rapport aux autres agglomérations. Elle regroupe l'ensemble des grandes Maisons de Champagne.

En effet, leur implantation au sein de grands parcs, sur un vaste parcellaire généralement boisé et faiblement bâti, concourt à valoriser cette image.

Les activités non nuisantes et les services y sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité de ces espaces sur lesquels les boisements sont protégés.

#### **1.2.1.12. Vocation générale de la zone UX**

Cette zone à caractère d'activités industrielles, artisanales, de commerce, de bureaux et de services englobe les grandes zones industrielles périphériques ainsi que l'ensemble des secteurs intra-muros. Elle comprend quatre secteurs :

- **le secteur UXa** correspond aux grandes zones d'activités consommatrices d'espaces, qui génèrent bien souvent des nuisances incompatibles avec la proximité des quartiers d'habitation : Parc Industriel Colbert, Parc Industriel Port Sec, ancienne emprise de la ZAC Farman Sud. Dans ce secteur, des prescriptions spécifiques sont par ailleurs spécifiées sur les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie Reims et Epernay et sur celles de l'Ecoparc Reims Sud, dont les périmètres sont cartographiés dans le document Annexe au Règlement.
- **le secteur UXb** correspond au Distripôle Nord-Est, à des enclaves d'activités insérées dans le tissu urbain existant ainsi qu'à l'ancienne emprise de la ZAC La Neuville, clôturée en 2011. Ces activités généralement peu consommatrices d'espaces n'apportent que peu de gêne aux quartiers d'habitation qui leur sont contigus.
- **le secteur UXc** correspond à une enclave du Parc Industriel Colbert, bordant la zone d'activité de la commune de Saint-Brice-Courcelles et proche d'habitations.
- **le secteur UXd** correspond à une enclave dans la zone d'activités de la Neuville. Il a pour vocation principale d'accueillir des activités commerciales et artisanales en lien avec la présence du cimetière.

#### **1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ**

Cette zone correspond aux Zones d'Aménagement Concerté à vocation d'activités. Elle comprend 5 secteurs.

- **Le secteur UZa correspond à la ZAC Saint Léonard**, créée par délibération préfectorale du 28 août 1972.
- **Le secteur UZc correspond à la ZAC Les Charmilles**, créée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1985 modifié par arrêté préfectoral du 16 mars 1992 et par délibération du Conseil de District du 11 mai 2000. Il est divisé en 3 sous-secteurs :
  - **le sous-secteur UZc1** est principalement affecté à l'implantation de locaux à usages d'activités tertiaires et d'enseignement et pourra accueillir des petites unités de production sans nuisances, ainsi que des locaux d'hébergement liés aux activités précitées : logements de fonction, résidences pour étudiants et chercheurs.
  - **le sous-secteur UZc2** est destiné à accueillir des locaux à usage de commerce, de services publics ou privés, collectifs ou commerciaux, ouverts au public et d'une grande qualité architectural. Ces locaux doivent se présenter sous la forme de pavillons bordés par l'espace public, largement ouverts ; des transparences devront être préservées entre les constructions.
  - **le sous-secteur UZc3** est destiné à accueillir des activités tertiaires, d'enseignement et de recherche. Les règles applicables visent à produire un front urbain le long de la RD 944, au niveau du pôle universitaire et technologique.

- **Le secteur UZd correspond à la ZAC Essillards I**, créée par arrêté ministériel du 13 novembre 1973, et étendue par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2000. Il est divisé en 6 sous-secteurs :
  - **le sous-secteur UZd1** a pour vocation principale d'accueillir des activités tertiaires et d'artisanat.
  - **le sous-secteur UZd2** est affecté à l'accueil d'activités tertiaires, de stockage, de commerce de gros, d'entrepôts ou de production, compatibles avec l'environnement.
  - **le sous-secteur UZd3** a pour vocation d'accueillir, en priorité, une usine d'incinération des ordures ménagères.
  - **les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6** sont affectés à l'implantation de locaux à usage d'activités tertiaires, de petites unités de production sans nuisance, et d'enseignement, ainsi qu'à l'hébergement des étudiants et enseignants des établissements présents sur la ZAC. Les règles applicables visent à produire, au cœur de la ZAC, un secteur à dominante paysagère, dans la continuité du parc public. **Le sous-secteur UZd4** est destiné à accueillir un établissement d'enseignement ; **les sous-secteurs UZd5 et UZd6** sont destinés à accueillir des activités tertiaires et des petites unités de production sans nuisance.
  
- **Le secteur UZe correspond à la ZAC Essillards II**, créée par arrêté préfectoral du 20 août 1976, et est divisé en 2 sous-secteurs :
  - **le sous-secteur UZe1**, a pour vocation principale d'accueillir des activités tertiaires.
  - **le sous-secteur UZe2** a pour vocation l'accueil d'activités tertiaires, de stockage, de commerces de gros, d'entrepôts ou de production, compatibles avec l'environnement.
  
- **Le secteur UZg correspond à la ZAC Croix Blandin**, créée par délibération du District de Reims du 16 décembre 1997, l'acte de création ayant été prorogé pour une durée d'un an le 14 décembre 1999. Il est divisé en 3 sous-secteurs :
  - **le sous-secteur UZg1** s'inscrit dans le prolongement du campus de la Faculté des Sciences d'une part, du pôle technologique Henri Farman d'autre part. Il est voué à accueillir principalement des activités à caractère technologique et de recherche, dans un esprit de campus ouvert. Il pourra également recevoir des établissements d'enseignement ainsi que des services et des implantations tertiaires, dans la mesure où ils s'inscrivent dans la ligne thématique définie pour ce secteur (recherche, technologie), ainsi que des services relatifs au fonctionnement du parc d'activités (restaurant collectif d'entreprises, établissements financiers...).
  - **le sous-secteur UZg2** a essentiellement vocation à accueillir des activités industrielles, de stockage–entreposage fortes consommatrices d'espace, et des activités commerciales et artisanales. Il pourra également recevoir des services et des bureaux.
  - **le sous-secteur UZg3** est réservé principalement à l'implantation de petites activités industrielles, d'activités artisanales et de services. Il accueillera également le centre d'entretien et d'exploitation de l'autoroute A 34.

### 1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel destiné à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longue échéance.

Cette zone concerne les secteurs d'extension future de l'habitat ou des activités du territoire de la ville. Elle constitue les grandes réserves foncières situées majoritairement à l'Est du territoire communal au-delà des emprises ferroviaires et, pour une moindre part, dans les emprises du projet de Coulée Verte.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur AUa qui ne pourra être rendu opérationnel que dans le cadre d'une révision du PLU. Toutefois, le règlement de la zone prend en considération les quelques

constructions à usage d'habitation existantes, pour lesquelles les extensions sont limitées compte-tenu de leur situation spatiale, ainsi que les constructions liées aux services publics et aux terrains de caravanes.

- un secteur AUb, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,
- un secteur AUX correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. **Le sous-secteur AUX1** fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.

### 1.2.3. La zone agricole ou zone A

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone regroupe les terrains périphériques de la ville, dans lesquels la vocation agricole est encore marquée. Les secteurs concernés se situent :

- au Nord du Canal de l'Aisne à la Marne
- au Sud du territoire communal, 2 enclaves sont concernées :
  - l'une, délimitée par la voie de contournement Sud de Reims,
  - l'autre, occupée par des terres agricoles et la zone d'appellation Champagne situées de part et d'autre de l'allée du vignoble.
- à l'Est des voies ferrées et au nord-est du distripôle Nord-Est

### 1.2.4. La zone naturelle et forestière ou zone N

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone de protection regroupe l'ensemble des terrains à vocation naturelle et concerne essentiellement les abords de la Vesle et du canal, éléments forts du paysage urbain rémois et au centre du projet « Coulée Verte ».

## REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chaque zone.

Ces dispositions peuvent être complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets d'aménagements doivent être compatibles avec les OAP et conforme au règlement.

Les représentations figuratives comprises dans la partie écrite du règlement doivent être considérées comme des illustrations dénuées de tout caractère contraignant.

### Rappel :

Afin de compléter la lecture des règles du présent règlement, il convient de se référer :

- au document « Annexe au Règlement » dans lequel est précisé un certain nombre de définitions, dispositions réglementaires et périmètres particuliers, comme les dispositions relatives aux périmètres de risque technologique et de risque d'effondrement de terrain.
- au document « Orientations d'Aménagement par secteur, lorsqu'une zone est concernée par ces orientations.
- au règlement de l'AVAP, lorsqu'une zone est comprise dans son périmètre.

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

### **Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés figurant au plan des zones sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans ces espaces :

- les défrichements sont interdits
- toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le Maire.

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

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

#### **Dépôts de véhicules**

Les dépôts de véhicules hors d'usage (épaves) sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées sont interdits.

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

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

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

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

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

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

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

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

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

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

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

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

Hauteur des constructions : elle est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public ou au droit de la parcelle.

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

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

Par son aspect la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'annexé au rapport de présentation. En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les tissus urbains sont généralement hétérogènes et en évolution progressive. Il s'agit, non pas de figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue pour établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être varié.

Certaines zones urbaines sont, par ailleurs, fortement constituées, très homogènes, des règles particulières à ces zones visent donc à les préserver.

#### **Garde-corps :**

Pour les opérations neuves, les garde-corps en terrasse seront intégrés dans la structure du bâtiment.

#### **Locaux déchets :**

Afin de ne pas porter atteinte au paysage bâti, les locaux déchets devront être prévus à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité de satisfaire à cette obligation, les aires ou les locaux extérieurs de stockage des déchets devront être traités avec soin afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

#### **Antennes et pylônes :**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

#### **Dispositifs et installations techniques :**

Les dispositifs et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.

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

### **Ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillies doivent respecter les cotes ci-après :

Largeur de la rue	Saillie inférieure à 3 mètres de hauteur	Saillie supérieure à 3 mètres de hauteur
5 m	0,10	0,40
6 m	0,11	0,44
7 m	0,12	0,48
8 m	0,13	0,52
9 m	0,14	0,56
10 m	0,15	0,60
11 m	0,16	0,64
12 m	0,17	0,68
13 m	0,18	0,72
14 m	0,19	0,76
15 m	0,20	0,80
16 m	0,21	0,84
17 m	0,22	0,88
18 m	0,23	0,92
19 m	0,24	0,96
20 m	0,25	1,00
21 m	0,26	1,04
22 m	0,27	1,08
23 m	0,28	1,12
24 m	0,29	1,16
25 m et plus	0,3 maximum	1,20

### **Article 11 - Caractéristiques des clôtures**

Les panneaux pleins type palplanche ou ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits en limite du domaine public.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité dans les secteurs concernés par la trame Verte et Bleue ; celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les éléments de patrimoine bâti remarquables sont localisés sur les documents graphiques et sont identifiés dans la liste figurant dans l'annexe au règlement.

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas de permis de démolir, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans le Rapport de Présentation.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti existant. Elle suppose que les projets ne portent pas atteinte, ni aux caractéristiques des éléments de patrimoine d'intérêt local, ni à l'homogénéité de la composition urbaine dans lequel le bâti s'insère.

De plus, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

### **Article 13 - Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée**

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

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

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

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

## **II.4 - Stationnement**

### **Article 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

#### **Stationnement des véhicules:**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques.
- *Définition de la place de stationnement* : La taille de la place de stationnement proprement dite est de 2,5 x 5 m minimum.
- Toute tranche entamée est due.
- *Périmètre de réduction des normes de stationnement lié à la desserte en transports en commun* : Les prescriptions concernant le périmètre de réduction des normes de stationnement sont applicables à tout projet dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par ce périmètre, tel que représenté aux plans de zone et précisé en annexe du présent règlement.

#### **Stationnement des vélos :**

Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces couverts pour le stationnement des vélos, conformément aux dispositions ci-après :

- *Pour les opérations de logements collectifs* : un ou plusieurs locaux comportant 1m<sup>2</sup> par logement à partir du 5<sup>ème</sup> logement totalisant une surface minimale cumulée de 15 m<sup>2</sup>. La surface minimum par local ne devra pas être inférieure à 5m<sup>2</sup>. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.
- *Pour les opérations à usage de bureaux, services, commerces comptant plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher* : un local ou une aire équipée de 1,50m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une surface minimale de 5m<sup>2</sup>. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

- Pour les équipements publics ou collectifs, y compris ceux à usage d'enseignement : un local ou une aire équipée de 1,50m<sup>2</sup> pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

## Section III - Equipement et réseaux

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

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

##### Accès :

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies expressives et les autoroutes.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit.
- Toute opération doit avoir un accès unique sur les voies publiques. Les garages collectifs et groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à n'autoriser également qu'un seul accès sur la voie publique. Cependant, lorsque la façade sur rue est supérieure à 30m un second accès peut être autorisé.
- Pour les équipements collectifs : pas de prescriptions particulières.

##### Voirie :

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Lorsqu'un dispositif de conteneurs enterrés ou semi enterrés existe, il convient de privilégier ce mode de collecte.

En l'absence de ce dispositif, tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage de déchets techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Les préconisations techniques à respecter sont fixées par le règlement des collectes de déchets ménagers et assimilés sur le territoire de l'agglomération de Reims.

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

**Article 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**

#### **Électricité, gaz et téléphone :**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution publique d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, dans la mesure où les lignes publiques de distribution d'électricité et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés le seront également.

#### **Réseau câblé et chauffage urbain :**

- Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire du réseau pour tous raccordements éventuellement envisagés.

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de distribution d'eau potable public peut être / est raccordée au dit réseau public si son propriétaire en fait / en a fait la demande, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire du réseau, et dans les limites du schéma de desserte.

#### **Eau potable – autres ressources :**

- A défaut d'un réseau public existant, ou selon le choix du propriétaire, l'alimentation en eau potable pourra se faire partiellement ou totalement par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.
- Tout usager disposant, à l'intérieur des locaux ou de la propriété qu'il occupe, de canalisations alimentées par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique, doit en faire la déclaration en mairie.
- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public, dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte, et dans le respect du référentiel réglementaire.
- Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **Cas de l'assainissement non collectif :**

- En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées devront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du SPANC.

### **Eaux usées assimilées domestiques :**

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée au gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques.

### **Eaux usées autres que domestiques :**

- Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques les eaux industrielles ainsi que les eaux d'exhaure et assimilées.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.

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

### **Eaux pluviales :**

- Si un zonage pluvial existe, toute construction ou installation existante implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques devra en respecter la réglementation induite.
- Les eaux pluviales privées devront être gérées intégralement à la source par le pétitionnaire par le biais d'ouvrages ou de dispositifs privés non rétrocedables. Pour toute question ou en cas de difficultés, le pétitionnaire se rapprochera du service public attaché à la gestion des eaux pluviales, lequel fixera entre autre la période de retour à considérer pour le dimensionnement de ces ouvrages ou dispositifs.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Récupération des eaux de pluie :**

- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.
- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

### **Eaux pluviales industrielles :**

- Les installations de collecte des eaux pluviales industrielles sont subordonnées à la délivrance d'une autorisation délivrée par le gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les secteurs UAb, UAc et UAd sont concernés par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.

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

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

Espaces Boisés Classés : Voir dispositions communes à toutes les zones

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

##### **Article UA 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 constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public,
- 1.5. Les installations classées soumises à déclaration suivantes : le stockage d'explosifs ainsi que tous les stockages tris et traitements de déchets (plastiques, métaux...),
- 1.6. Les habitations légères de loisirs

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

##### **Article UA 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 UA 1,

**2.7.** Les extensions et/ou aménagements des installations classées existantes soumises à autorisation qui n'entraînent pas de nuisances et de risques supplémentaires, sous réserve des interdictions citées en UA 1,

**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 UA 1.

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

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

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

##### **3.1. Règle générale :**

Dans les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

*Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :* pas de prescription particulière.

Sauf dans les cas mentionnés dans les paragraphes 3.2 et 3.3, toutes les constructions nouvelles devront être implantées au ras de l'alignement, la façade sur rue devant être continue d'une limite séparative à l'autre.

Les oriels sont autorisés sous réserve des règles de saillies des dispositions générales. Toutefois, pour des raisons de sécurité, un retrait au rez-de-chaussée peut être imposé ; les niveaux supérieurs étant implantés au ras de l'alignement.

Par rapport à cette règle générale, des dérogations sont seulement possibles dans 2 situations :

- d'une part, dans le cas où sur l'une des deux unités foncières voisines, les constructions existantes sont implantées en recul par rapport à l'alignement, alors la construction projetée pourra se positionner en observant un recul identique. La façade sur rue de la construction projetée devra, autant que possible, se raccorder aux nus des façades sur rue des bâtiments voisins.  
Dans ce cas, la limite entre domaine public et domaine privé devra être clairement matérialisée par une clôture permettant d'assurer la continuité minérale de la rue.
- d'autre part, dans le cas d'un bâtiment existant dont l'implantation ne serait pas conforme avec la règle, alors les extensions ou modifications pourront reconduire les dispositions de l'existant, sans l'aggraver.

##### **3.2. Recul possible par rapport à l'alignement :**

**3.2.1.** Les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement du domaine public dans les rues suivantes :

- rue Andrieux,
- rue Anot,
- impasse du Comte d'Artois,
- rue de la Belle Image,
- impasse Bras-d'Or,
- rue Brûlart,
- rue Cardinal de Lorraine,
- rue Emile Cazier,
- impasse de Conrai,

- rue de Contrai (côté pair),
- rue Coquillard,
- rue des Cordeliers,
- rue de l'Écrevisse,
- galerie d'Erlon (galerie place d'Erlon),
- rue du Grenier à Sel,
- boulevard Dr Henri Henrot (29 à 65),
- rue de l'Isle,
- rue Henri Jadart,
- rue Jovin (côté pair),
- rue Jean Le loup,
- impasse du Levant,
- rue Libergier (2 à 10),
- rue Henri Menu (côté impair),
- rue Jean d'Orbais,
- rue du Petit Arsenal,
- rue Rainssant,
- rue Albert Réville (n° pairs),
- cours Saint - Gilles
- rue Saint-Hilaire,
- passage Saint-Jacques,
- rue Saint-Pierre-les-Dames,
- rue Saint-Yon,
- impasse Sainte-Balsamie,
- passage Subé (galerie place d'Erlon),
- passage Talleyrand (galerie place d'Erlon),
- rue du Temple (2 à 12 et 15 à 19),
- impasse de la Tirelire,
- rue de l'Université (20b à 24)

Les marges de recul ne devront pas être inférieures à **3m**, elles seront déterminées en fonction de l'environnement de la construction projetée, celle-ci devant dans la mesure du possible se raccorder aux constructions voisines.

La limite entre domaine public et domaine privé devra être clairement matérialisée par une clôture permettant d'assurer la continuité minérale sur rue.

**3.2.2.** Les équipements collectifs pourront être implantés en retrait de l'alignement

### **3.3. Discontinuité des façades et des corps de bâtiments sur rue :**

**3.3.1.** Les constructions projetées - qu'elles soient ou non implantées à l'alignement - pourront être composées de façades et/ou de corps de bâtiments sur rue traités de façon discontinue dans les rues suivantes :

- rue Andrieux,
- rue d'Anjou,
- rue Anot,
- rue Armonville,
- impasse du Comte d'Artois,
- rue des Augustins (1 à 21 et 2 à 18),
- rue des Augustins (23 à fin et 18b à 30),
- rue d'Avenay,
- rue du Général Baratier,
- rue de la Belle Image,
- rue Louis Berton,
- impasse Bras-d'Or,
- rue Brûlart,
- rue Cardinal de Lorraine,
- impasse des Carmélites,
- rue des Carmélites,
- rue des Carmes,
- rue Émile Cazier,

- rue des Chapelains,
- rue du Clou-dans-le-Fer,
- impasse de Contrai,
- rue de Contrai (côté pair),
- rue Coquillard,
- rue des Cordeliers,
- rue Couvrier-Gravier,
- rue Henri Delacroix,
- boulevard Paul Doumer (19 à 79),
- rue des Écrevées,
- rue de l'Écrevisse,
- rue de l'Équerre,
- galerie d'Erlon (galerie place d'Erlon),
- rue des Filles-Dieu,
- rue Folle Peine,
- rue des Fuseliers,
- rue de la Gabelle,
- rue du Grenier à Sel,
- boulevard Dr Henri Henrot (1 à 27),
- boulevard Dr Henri Henrot (29 à 65),
- rue de l'Isle,
- rue du Docteur Jacquin (n° pairs),
- rue du Docteur René Jacquinet,
- rue Henri Jadart,
- rue Jovin (côté pair),
- rue Legendre,
- rue Jean Le Loup,
- impasse du Levant,
- rue Libergier (2 à 10),
- rue Linguet,
- boulevard Lundy (1 à 21 et 2 à 34),
- boulevard Lundy (23 à 31 et 36 à 78),
- rue de Mâcon,
- rue du Marc,
- rue Henri Menu,
- rue Montlaurent,
- rue Montoisson,
- rue des Murs,
- rue Noël,
- rue Jean d'Orbais,
- rue des Orphelins,
- boulevard de la Paix (16 à 40),
- boulevard Pasteur (20 à 26b),
- boulevard Pasteur (28 à 30b),
- rue du Petit Arsenal,
- rue du Petit Four,
- rue Ponsardin (1 à 25 et 2 à 70),
- rue Ponsardin (27 à 81 et 72 à 122),
- rue Rainssant,
- rue du Réservoir,
- rue Albert Réville (n° pairs),
- rue Rogier,
- passage Saint-Jacques,
- rue Saint-Hilaire,
- rue Saint-Pierre-les-Dames,
- rue Saint-Sixte,
- rue Saint-Yon,
- impasse Sainte-Balsamie,
- rue de la Salle,
- passage Subé (galerie place d'Erlon),
- passage Talleyrand (galerie place d'Erlon),
- rue de Tambour,

- rue des Telliers,
- rue du Temple (2 à 12 et 15 à 19),
- impasse de la Tirelire,
- rue des Tournelles,
- rue de l'Université (20b à 24),
- rue Vauthier-le-Noir,

**3.3.2.** Les équipements collectifs pourront être composés de façades et/ou de corps de bâtiments sur rue traités de façon discontinue.

### **3.4. Dans le secteur UAd :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

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

*Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.*

#### **4.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

##### **4.1.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement**

###### **4.1.1.1. Règle générale**

À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

###### **4.1.1.2. Cas particuliers**

1° A l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans les rues suivantes :

- rue Andrieux,
- rue d'Anjou,
- rue Anot,
- rue Armonville,
- rue des Augustins (1 à 21 et 2 à 18),
- impasse du Comte d'Artois,
- rue des Augustins (23 à fin et 18b à 30),
- rue d'Avenay,
- rue du Général Baratier,
- rue de la Belle Image,
- rue Louis Berton,
- impasse Bras-d'Or,
- rue Brûlard,
- rue Cardinal de Lorraine,
- impasse des Carmélites,
- rue des Carmélites,
- rue des Carmes,
- rue Émile Cazier,
- rue des Chapelains,
- rue du Clou-dans-le-Fer,
- impasse de Contrai,
- rue de Contrai (côté pair),
- rue Coquillard,
- rue des Cordeliers,
- rue Couvier-Gravier,
- rue Henri Delacroix,
- boulevard Paul Doumer (19 à 79),
- rue des Écrevées,
- rue de l'Écrevisse,

- rue de l'Équerre,
- galerie d'Erlon (galerie place d'Erlon),
- rue des Filles-Dieu,
- rue Folle Peine,
- rue des Fuseliers,
- rue de la Gabelle,
- rue du Grenier à Sel,
- boulevard Dr Henri Henrot (1 à 27),
- boulevard Dr Henri Henrot (29 à 65),
- rue de l'Isle,
- rue du Docteur Jacquin (n° pairs),
- rue du Docteur René Jacquinet,
- rue Henri Jadart,
- rue Jovin (côté pair),
- rue Legendre,
- rue Jean Le Loup,
- impasse du Levant,
- rue Libergier (2 à 10),
- rue Linguet,
- boulevard Lundy (1 à 21 et 2 à 34),
- boulevard Lundy (23 à 31 et 36 à 78),
- rue de Mâcon,
- rue du Marc,
- rue Henri Menu,
- rue Montlaurent,
- rue Montoison,
- rue des Murs,
- rue Noël,
- rue Jean d'Orbais
- rue des Orphelins,
- boulevard de la Paix (16 à 40),
- boulevard Pasteur (20 à 26b)
- boulevard Pasteur (28 à 30b)
- rue du Petit Arsenal,
- rue du Petit Four,
- rue Ponsardin (1 à 25 et 2 à 70),
- rue Ponsardin (27 à 81 et 72 à 122),
- rue Rainssant,
- rue du Réservoir,
- rue Albert Réville (n° pairs),
- rue Rogier,
- impasse Sainte-Balsamie,
- passage Saint-Jacques,
- rue Saint-Hilaire,
- rue Saint-Pierre-les-Dames,
- rue Saint-Sixte,
- rue Saint-Yon,
- rue de la Salle,
- passage Subé (galerie place d'Erlon),
- rue de Tambour,
- passage Talleyrand (galerie place d'Erlon),
- rue des Telliers,
- rue du Temple (2 à 12 et 15 à 19),
- impasse de la Tirelire,
- rue des Tournelles,
- rue de l'Université (20b à 24)
- rue Vauthier-le-Noir.

2° Dans l'ensemble de la zone, les équipements collectifs pourront être implantés en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies.

**3°** Dans l'ensemble de la zone, les extensions en façade arrière des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront n'être implantées que sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, la distance à l'autre limite devant respecter le prospect ci-après.

**4°** Dans l'ensemble de la zone, les parties d'immeubles correspondant à la partie supérieure du gabarit-enveloppe fixé par l'article UA 8.2 pourront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

**Dans les cas 1°, 2° et 4° :** la distance (L) à observer entre tout point de la construction projetée au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être de 3 m minimum.

**Dans le cas 3° :** la distance (L) à observer entre tout point de la construction projetée au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative est déterminée par la formule suivante :  $L \geq H - 5$ .

H correspondant à la hauteur du point considéré du bâtiment projeté.

La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

**Dans les quatre cas :** la limite entre domaine public et domaine privé devra être clairement matérialisée par une clôture permettant de maintenir la continuité minérale sur rue.

#### **4.1.2. Au-delà de la bande des 15m**

##### **4.1.2.1. Implantations sur les limites séparatives :**

Au-delà de la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies :

##### Dans le secteur UAa :

À condition que la hauteur de la construction n'excède pas la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

##### Dans le secteur UAb :

À condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 7m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine.
- ou qu'il existe un mur de plus de 7m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur.

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

##### Dans le secteur UAc :

A condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 4m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine,
- ou qu'il existe un mur de plus de 4m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur.

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

**4.1.2.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives :**

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite séparative dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc, la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

**4.2. Par rapport aux limites des fonds de propriétés**

**4.2.1. Implantation sur les limites**

**4.2.1.1. Si ces limites sont situées dans la bande des 15m :**

La construction pourra s'implanter sur les limites séparatives de fonds de propriétés.

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite séparative dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc, la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

**4.2.1.2. Si ces limites sont situées au-delà de la bande des 15m :**

La construction pourra s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriétés :

Dans les secteurs UAa et UAb :

À condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 7m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine.
- ou qu'il existe un mur de plus de 7m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

Dans le secteur UAc :

À condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 4m.
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine.
- ou qu'il existe un mur de plus de 4m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur.

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

#### **4.2.2. Implantation en retrait des limites :**

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite de fonds de propriété, dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

#### **4.3. Dans le secteur UAd :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5m. Des implantations autres que celles visées ci-dessus peuvent être autorisées pour respecter les implantations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé.

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

#### **5.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- Les façades ou parties de façade des constructions non contiguës en vis-à-vis sur une même unité foncière lorsqu'elles comportent des jours principaux doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m.
- Dans ce cas, la distance entre tout point des constructions comportant des jours principaux doit satisfaire la formule suivante :  $L \geq H - 2$  minimum 6 m.
- H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments
- La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.
- *Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics* : pas de prescription particulière.

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

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.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

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

- Toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles édictées ci-après.
- Les hauteurs et les gabarits maximums applicables dans chacune des rues sont reportés sur le Plan de Zones.
- Dans le cas contraire, la construction ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.

- La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement correspondant. Les terrains de grandes dimensions seront partagés en sections de 30m dans le sens de la pente.
- Les hauteurs plafonds pourront être cependant dépassées de 1m au maximum par les ouvrages techniques, les machineries d'ascenseurs, les cheminées et conduits, à condition que ceux-ci soient implantés au moins à 3m en arrière de la verticale de façade sur rue.
- *Pour les hébergements hôteliers et touristiques et touristiques* : pas de prescription particulière excepté à l'intérieur des faisceaux de vues.
- A l'intérieur des faisceaux de vues sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan de Zones. La différence éventuelle entre cette hauteur absolue et la hauteur plafond telle que définie dans les alinéas suivants, doit être réduite de la hauteur de verticale.

## **8.2. Détermination des hauteurs des constructions :**

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans un gabarit-enveloppe général déterminé par 4 composantes :

- un gabarit sur rue pour les parties de bâtiments édifiées dans la bande des 15m,
- une hauteur plafond (HPi) pour les parties édifiées au-delà de la bande des 15m,
- un gabarit intérieur pour les (parties de) constructions édifiées en vis-à-vis sur l'unité foncière,
- des règles de hauteur en vis-à-vis des limites séparatives.

### **8.2.1. Gabarit sur rue (dans la bande des 15m)**

Deux types de gabarits-enveloppes ont été définis pour l'ensemble de la zone UA :

#### **Gabarit n°1 :**

Il se compose :

- d'une hauteur de verticale (HV) déterminée pour chacune des rues.
- d'un quart de cercle de 6m de rayon, tangent au sommet de la verticale.
- d'une horizontale située à 6m au-dessus du sommet de la verticale, tangente au quart de cercle.

Cette dernière horizontale fixe la hauteur plafond (HPr) pour les constructions situées dans la bande des 15m comptée à partir de l'alignement.

#### **Gabarit n°2 :**

Il se compose :

- d'une hauteur de verticale (HV) déterminée pour chacune des rues.
- d'une oblique de pente de 30°.
- d'une horizontale située à 3m au-dessus du sommet de la verticale fixant la hauteur plafond pour les constructions situées dans la bande des 15m comptée à partir de l'alignement.

### 8.2.2. Hauteur plafond (au-delà de la bande des 15m)

Au-delà de la bande des 15m, la hauteur plafond (HPI) des constructions est déterminée en fonction de la hauteur plafond dans la bande des 15 m. (HPr), selon le tableau ci-après :

HPr	HPI
12	12
15	12
18	15
21	15
24	18

### 8.2.3. Gabarit-enveloppe pour les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même unité foncière

Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur une même unité foncière, lorsqu'elles comportent des jours principaux, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m.

Dans ce cas, la distance entre tout point des constructions comportant des jours principaux doit satisfaire la formule suivante :  $L \geq H - 2$  minimum 6m.

H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments.

La façade de la construction à édifier ne peut comporter de vues principales que dans la mesure où le gabarit-enveloppe défini précédemment, appliqué au bâtiment en vis-à-vis - qu'il comporte ou non des vues principales - est respecté.

Le point d'attache de la verticale est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

### **8.3. Gabarit-enveloppe à l'angle des voies et espaces publics :**

À l'intersection de deux voies ou espaces publics sur lesquels des gabarits différents peuvent être appliqués, les hauteurs de verticale et plafonds les plus élevés peuvent être maintenues sur un retour de **15 m** mesuré à partir de l'intersection des voies ou de l'angle du pan-coupé s'il existe.

### **8.4. Dans le secteur UAd :**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage.

La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement du domaine public correspondant.

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

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

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux secteurs UAa, UAb et UAc :

#### **10.1. Traitement des façades**

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade de la construction projetée devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les parties de murs pignons restant à découvert et visibles d'une voie ou d'un espace public doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie (texture, couleur) avec les façades principales.

Les parties terminales de ces murs pignons (au-delà de la hauteur de verticale sur rue et jusqu'à la hauteur plafond) devront faire l'objet d'une réflexion spécifique garantissant une qualité de silhouette du bâtiment (par ex. couronnement...), en harmonie avec les constructions voisines.

#### **10.2. Ouvrages en saillie**

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 et des dispositions communes à toutes les zones concernant les saillies, certains éléments de la construction peuvent dépasser les gabarits-enveloppes dans les conditions suivantes :

##### **10.2.1. Dans la hauteur de verticale des gabarits-enveloppes**

**10.2.1.1. En bordure des voies publiques et privées**, peuvent être autorisés :

a. les oriels à 3m minimum au-dessus du niveau du sol,

b. des éléments de constructions tels que bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures avec une saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe au plus égale à 0,20m,

c. des balcons en encorbellement situés à 3m au moins au-dessus du niveau du trottoir à condition que leur saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe soit au plus égale à :

- 0,35m si HV (Hauteur de Verticale)  $\leq$  12m,
- 0,60m si  $12m < HV \leq 18m$ .
- 0,90m si HV  $>$  18m.

d. des auvents protégeant les accès d'immeuble, situés à au moins 3m et au plus 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 du trottoir ou, si elle existe, de la limite de la contre-allée de stationnement.

e. lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il peut être interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles.

### **10.2.1.2. Sur la partie supérieure du gabarit-enveloppe :**

Au-delà du sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, sont autorisés :

a. des bandeaux, corniches et acrotères en saillie sur le quart de cercle ou les obliques régissant le gabarit-enveloppe d'une dimension maximum de :

- 0,20m si HV (hauteur de verticale)  $\leq$  12m.
- 0,30m si 12m. < HV  $\leq$  18m.
- 0,40m si HV > 18m.

b. des lucarnes ou des prolongements de façade d'un niveau limité à 3 mètres maximum et dont le total des largeurs ne dépasse pas 40% de la longueur de la toiture,

### **10.2.1.3. 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 minimum soit respectée entre tous éléments de construction en vis-à-vis sur un même terrain, dans le cas de façades comportant des vues principales.

### **10.3. Dispositions particulières :**

Sont en outre applicables :

- les dispositions de l'arrêté municipal concernant les arcades de la place d'Erlon, de la rue Buirette et de la rue de l'Etape (cf. Annexe au Règlement),
- les dispositions de l'arrêté municipal concernant les façades établies suivant le Plan Legendre, en bordure de la place Royale, de la rue Colbert et des parties en retour sur la place de l'Hôtel de Ville et sur la place du Forum, de la rue Trudaine, de la rue Bertin et de l'entrée des rues Cérès, Carnot, du Cloître et du Grand Crédo (cf. Annexe au Règlement).

#### **Article UA 11 - Caractéristiques des clôtures**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

#### **Article UA 12 - Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

#### **14.1. Dans l'ensemble de la zone :**

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des espaces libres, notamment des cours intérieures :

- Préservation des logements en rez-de-chaussée par rapport aux espaces de circulation intérieure
- Mise en œuvre de matériaux de qualité
- Plantations garantissant un développement significatif à terme (cf. normes UAc pour les aménagements sur dalle)

En cas de construction en cœur d'îlot, le cheminement depuis la rue et l'espace libre semi-public de l'opération devra avoir un caractère urbain affirmé.

#### **14.2. Dans les secteurs UAc et UAd :**

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont **10%** sera réalisé 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 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

Pour les arbustes : 1 à 2 m<sup>3</sup> de terre arable par arbuste.

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 m<sup>3</sup> au sol par arbre.

Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, **10%** de cette emprise sera plantée de végétation arbustive suivant les normes fixées ci-dessus.

## **II.4 - Stationnement**

### **Article UA 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

#### **15.1. Généralités**

##### **15.1.1 Stationnement des véhicules:**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

##### **15.1.2. 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 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 tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 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.
- Aucun 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 des ensembles de logements locatifs aidés :**

- 0,5 aire de stationnement par logement.

### **15.2.3. Pour les résidences services :**

- 1 place pour 5 unités d'hébergement.

### **15.2.4. Pour les résidences étudiants ou séniors :**

- 1 place pour 5 unités d'hébergement.

**15.3.** En cas de création de niveaux supplémentaires, de surélévation ou d'extension et de logements neufs, les normes fixées dans la sous-partie 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 210m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application des normes visées dans la sous-partie 15.2.

Les opérations réalisées à la date exécutoire du présent PLU révisé, pour lesquelles il n'a pas été exigé de places de stationnement, ne disposent d'aucun acquis.

**15.5.** 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.

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, 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 UA 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 UA 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 UA 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 :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

##### **18.3. Eau potable :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

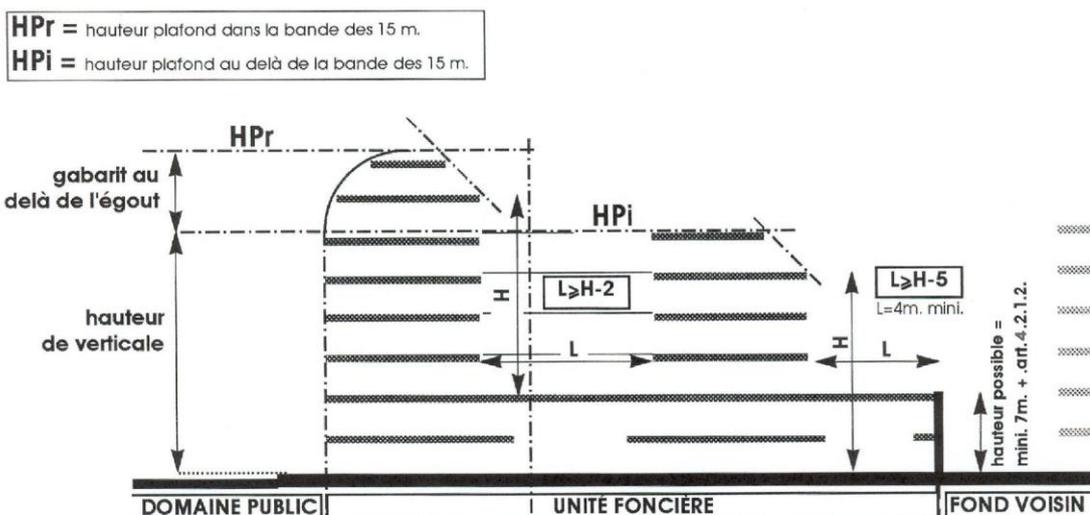
##### **18.4. Eaux usées :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

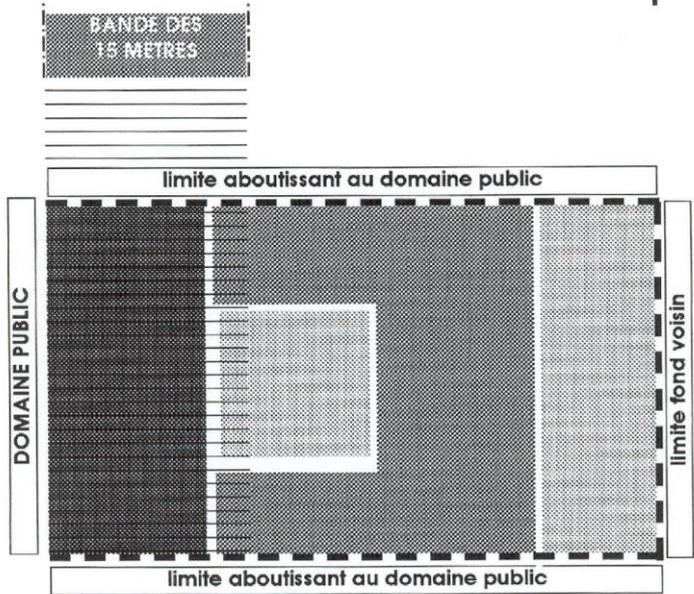
#### **Article UA 19 - Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

##### **19.1. Eaux pluviales :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*



**COUPE**

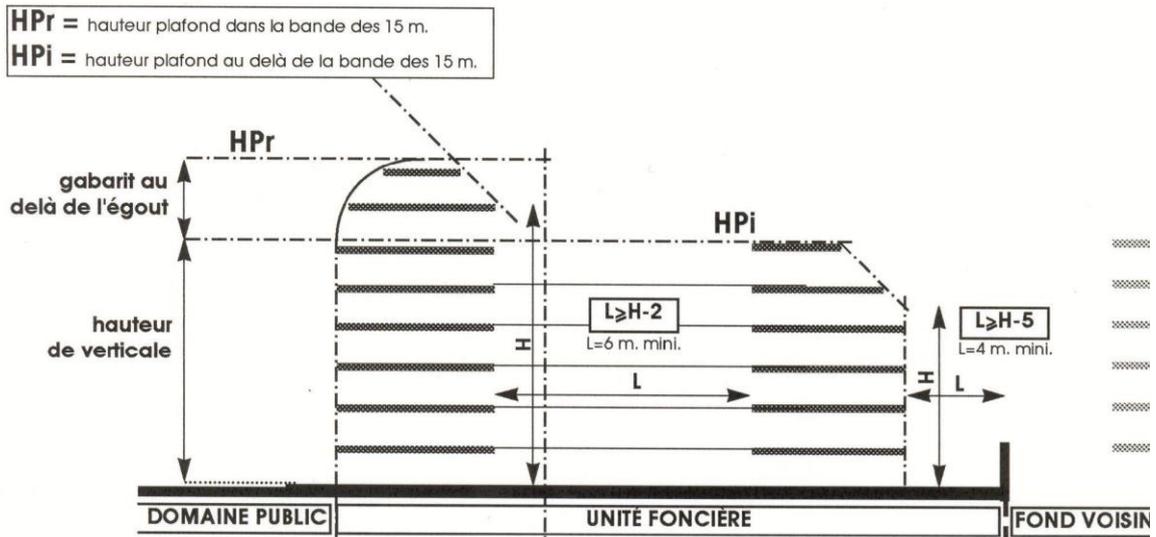


**PLAN**

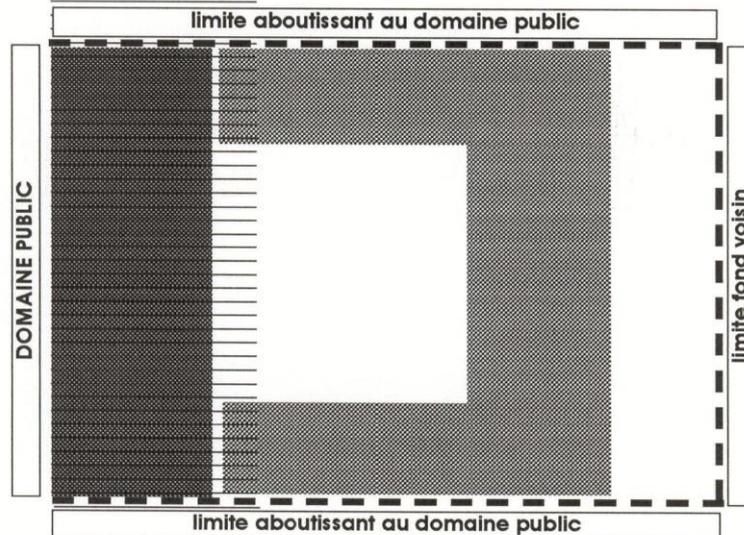
BANDE DES 15 METRES	AU DELA DE LA BANDE DES 15 METRES	EN LIMITE DE FOND VOISIN
hauteur maxi = HPr cf. plan de zones	hauteur maxi = HPI cf. art. 8.2.2.	hauteur possible cf. art. 4.2.1.2.

**IMMEUBLE À COUR SUR SOCLE**

**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAa (hyper-centre)



# COUPE



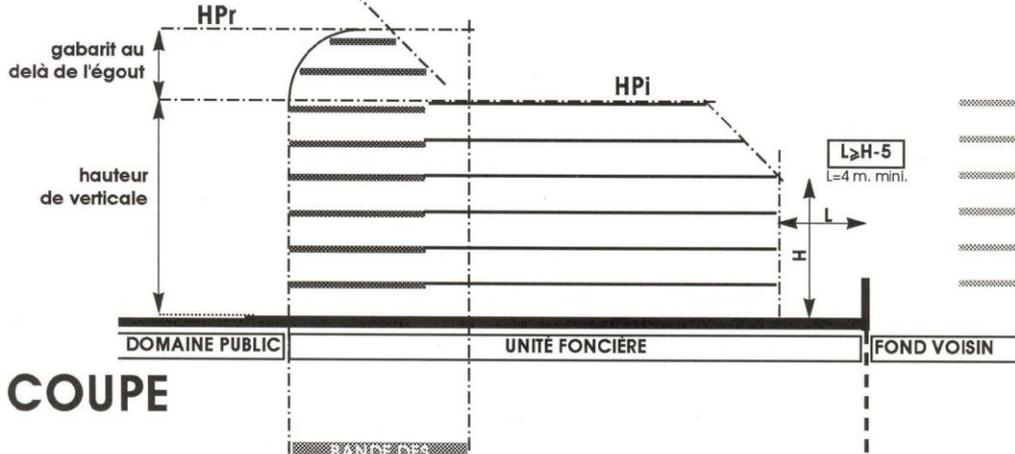
# PLAN

BANDE DES 15 MÈTRES	AU DELA DE LA BANDE DES 15 MÈTRES	EN LIMITE DE FOND VOISIN
hauteur maxi = $HPr$ cf. plan de zones	hauteur maxi = $HPI$ cf. art. 8 .2.2.	hauteur possible cf. art.4 .2.1.2.

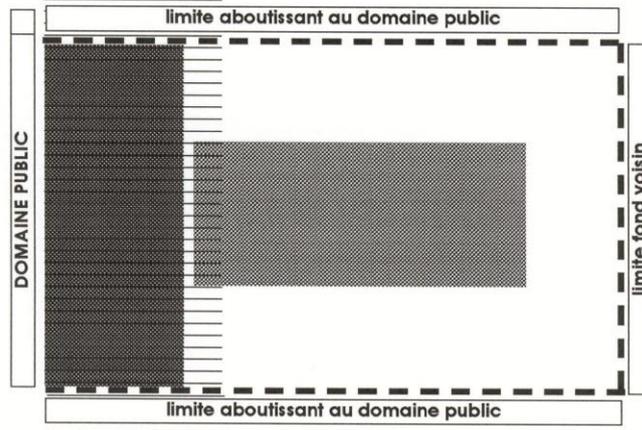
## IMMEUBLE À COUR

**PLU**  
 zone UA : centre historique  
 secteur UAa (hyper-centre)

**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



**COUPE**



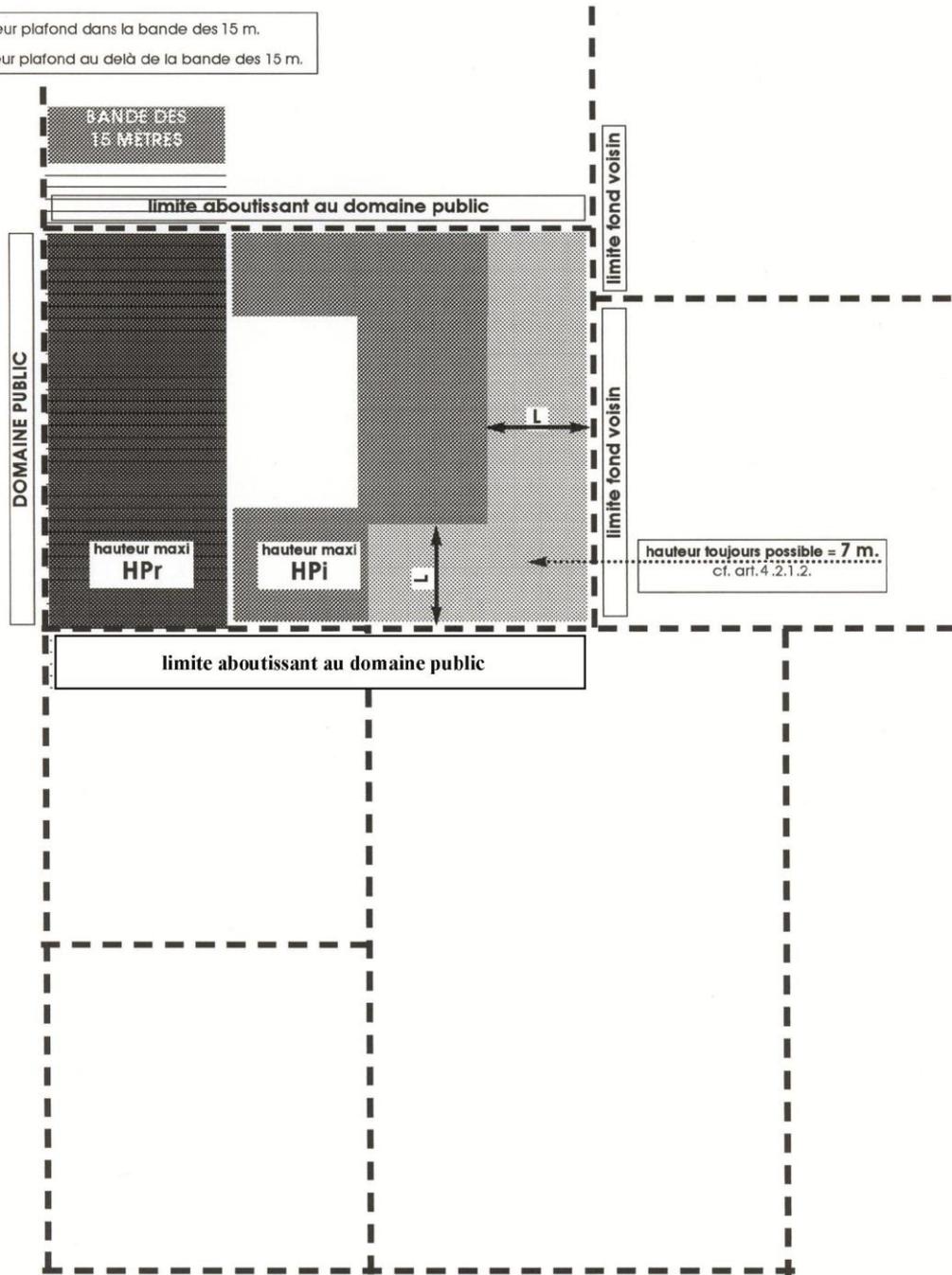
**PLAN**

BANDE DES 15 MÈTRES	AU DELÀ DE LA BANDE DES 15 MÈTRES	EN LIMITE DE FOND VOISIN
hauteur maxi = HPr cf. plan de zones	hauteur maxi = HPI cf. art. 8.2.2.	hauteur possible cf. art. 4.2.1.2.

**IMMEUBLE EN " T "**

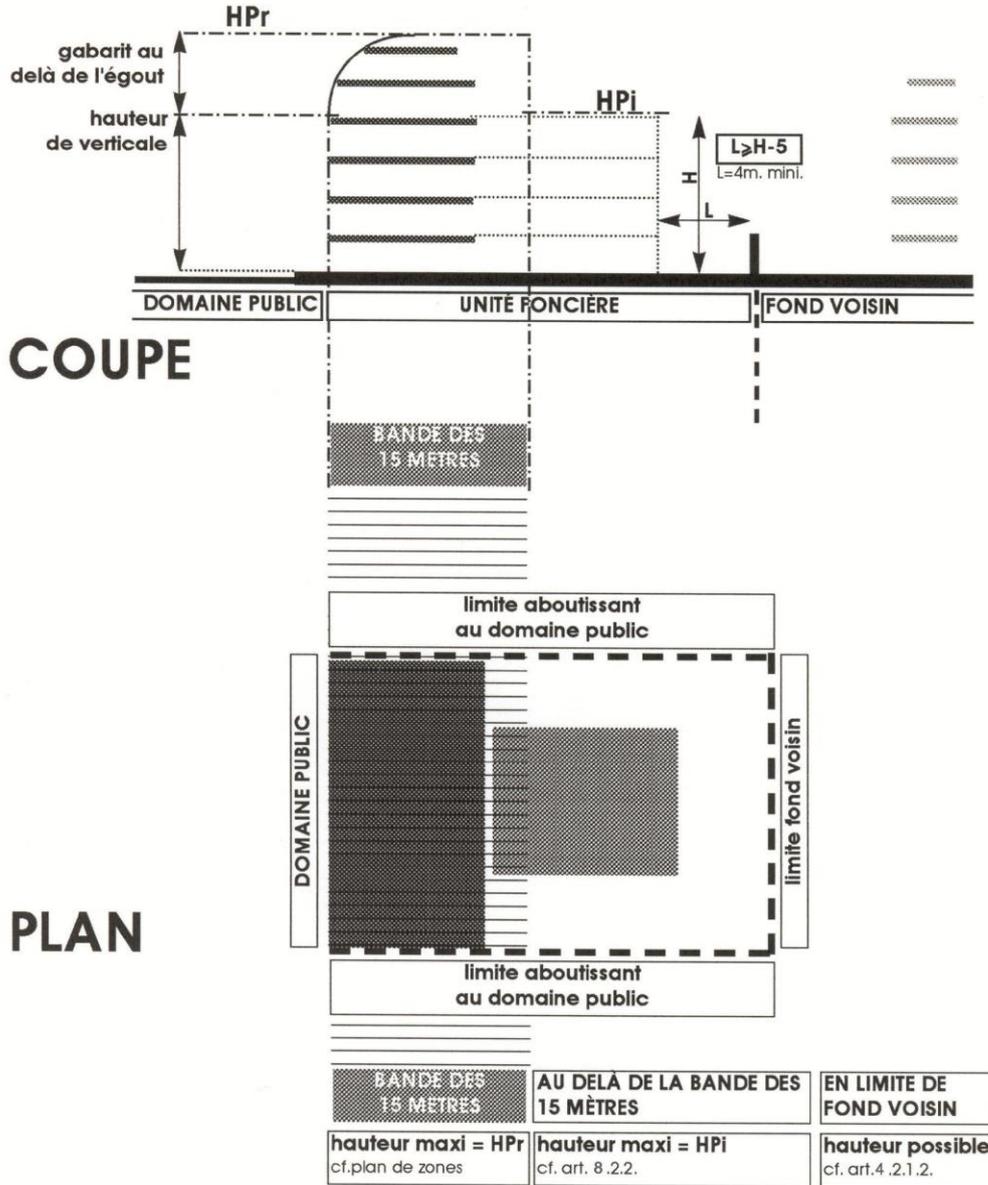
**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAa (hyper-centre)

**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAa (hyper-centre)  
CONSTRUCTIBILITÉ PAR RAPPORT AUX LIMITES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

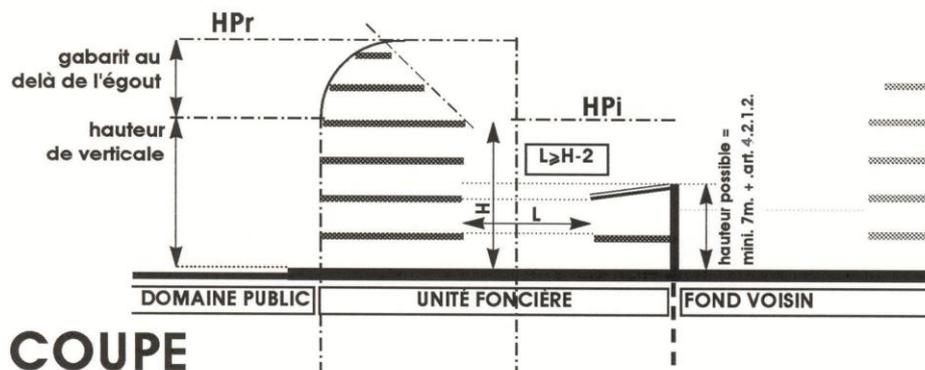
**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



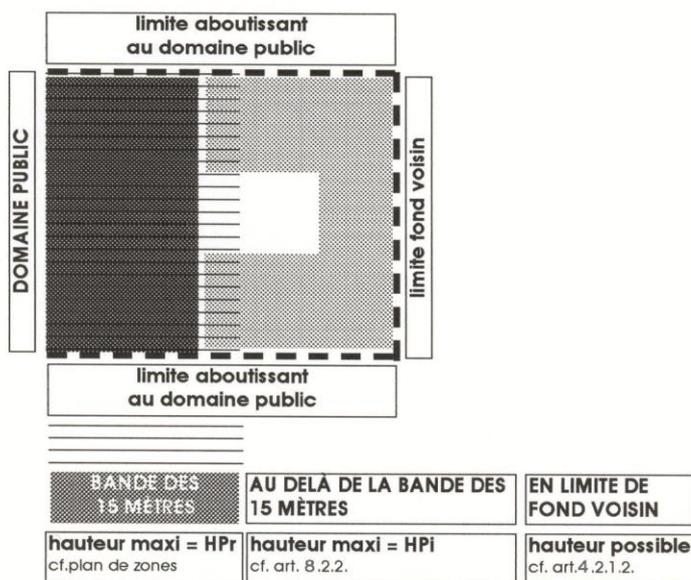
## IMMEUBLE EN " T "

**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAb (périphérie hyper-centre et rues de faubourg)

**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.

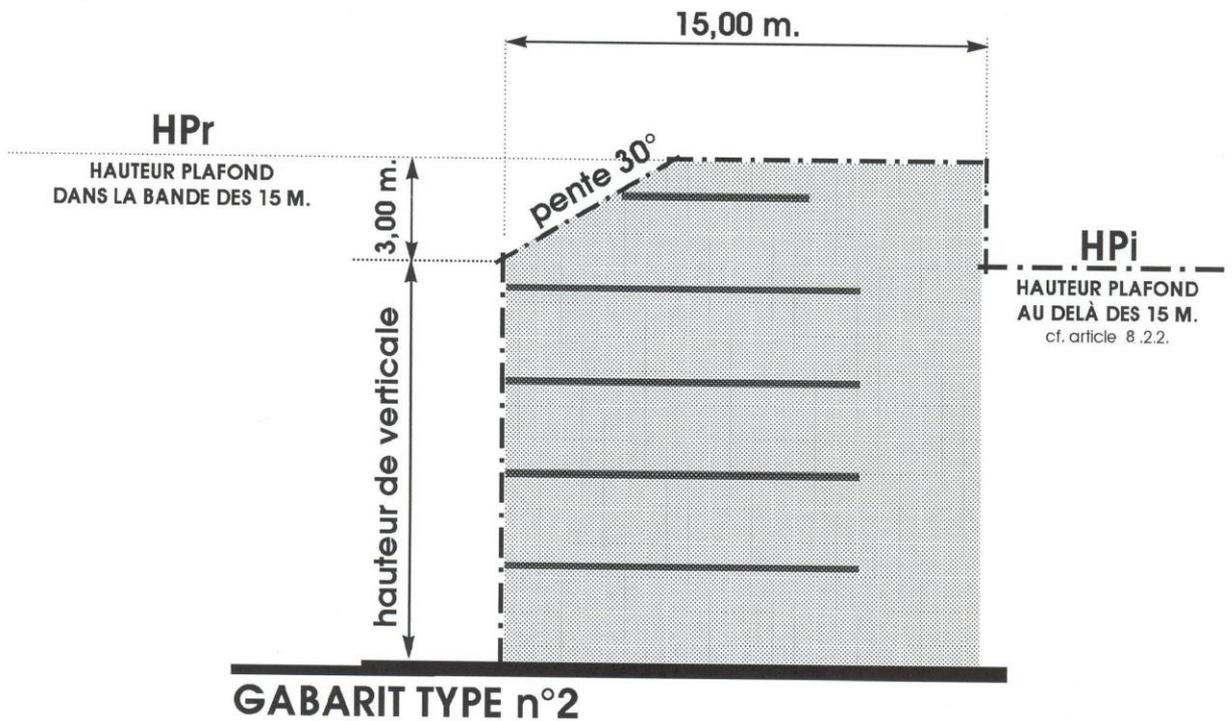
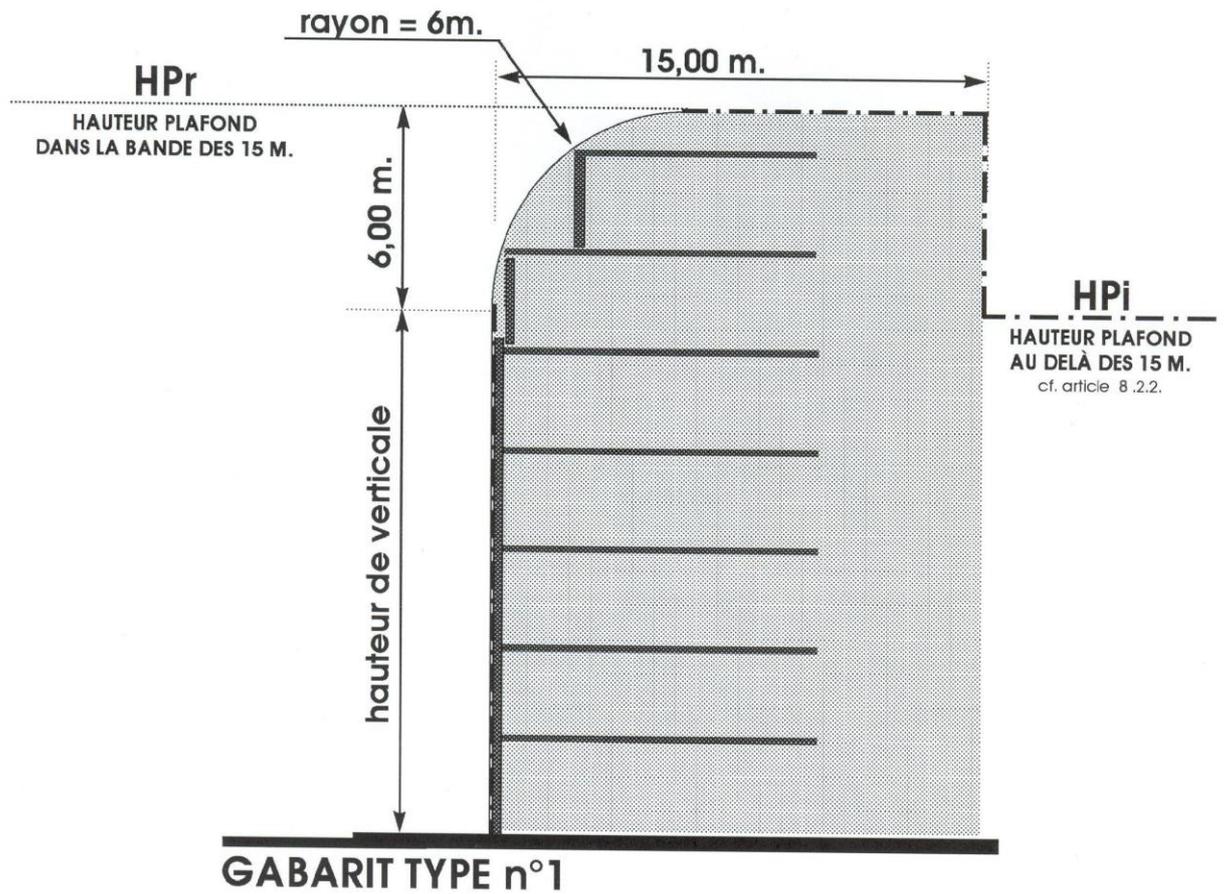


**PLAN**

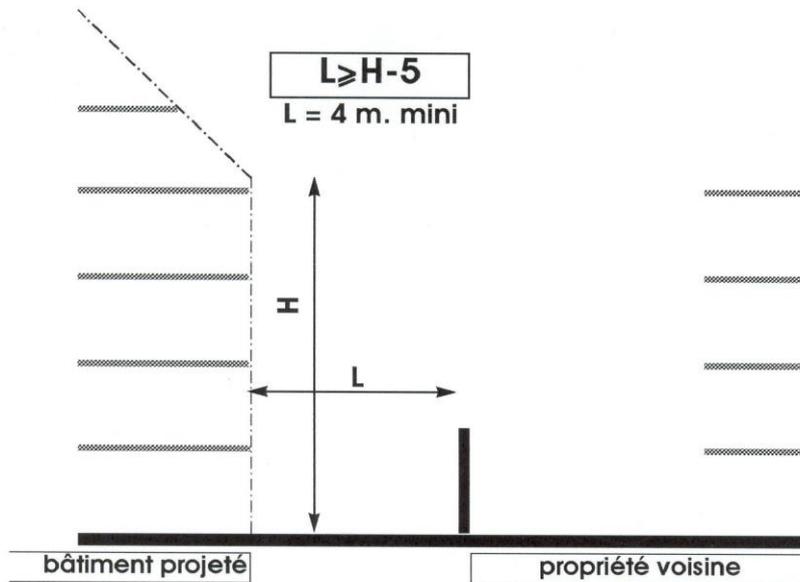


## IMMEUBLE À COUR

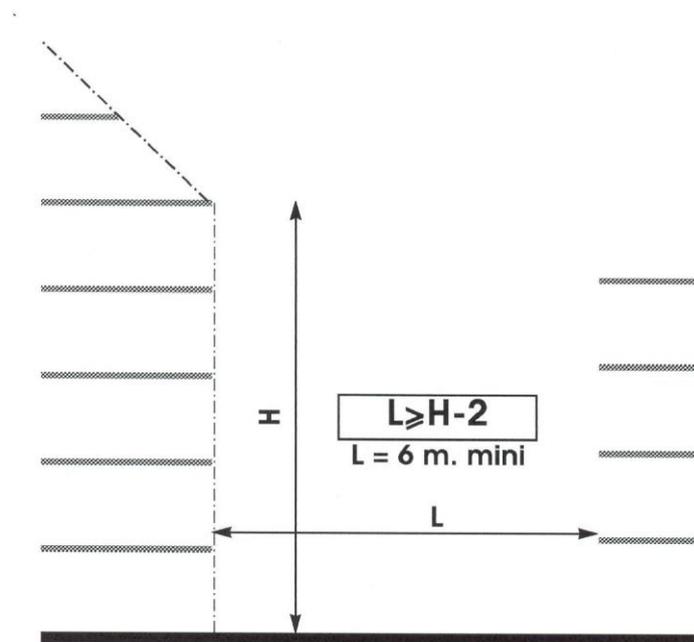
**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UA b (périphérie hyper-centre et rues de faubourg)



PLU  
zone UA : centre historique  
GABARITS SUR DOMAINE PUBLIC



**art. 4: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ( en cas de recul )**



**art. 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

**PLU**  
zone UA : centre historique  
**IMPLANTATIONS ARTICLES 4 et 5**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 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. La création d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.5. Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

###### **Dans le sous-secteur UBc3 :**

- 1.7. Les installations classées.
- 1.8. Les constructions de toute nature qui ne sont pas prévues à l'article 2.

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

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

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 2.1. Les clôtures.
- 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 des sols 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 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.

**Dans le secteur UBa :**

2.7. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UB 1.

2.8. Les constructions à usage de stationnement, sous réserve des conditions fixées à l'article UB1.

2.9. Dans le secteur de plan masse pour lequel des zones constructibles sont délimitées, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ces zones.

**Dans les secteurs UBb et UBc -sous-secteurs UBc1, UBc2 et UBc4 :**

2.10. Les constructions à usage d'habitation, d'activités, d'équipements et de services, à condition qu'elles respectent les prescriptions énoncées à l'article UB 1.

2.11. Les aires de stationnement ouvertes au public.

**A l'intérieur du sous-secteur UBc3 :**

2.12. La construction d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que les locaux techniques qui leur sont liés.

2.13. L'aménagement de terrains de sports et l'édification de locaux techniques qui leur sont nécessaires.

2.14. Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public dans les conditions fixées à l'article 15.

2.15. L'aménagement de bassins couverts de rétention d'eaux pluviales et les installations qui leur sont nécessaires.

2.16. Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des équipements.

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

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

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

**3.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- Les oriels sont autorisés.
- *Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.*

**3.2. Dans le secteur UBa :**

**3.2.1. Le long des voies de type 1 et 2 : 30m de large minimum, et supérieures à 15m et inférieures à 30m de large.**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée.
- L'alignement pourra être représenté par une clôture sur 50% maximum du linéaire de façade, à condition que sa partie maçonnée soit traitée en continuité de matériau avec le plan de façade principal. Le linéaire de façade correspond au nu de la façade sans les balcons.

- Toutefois, à compter du niveau R+1, la façade pourra être implantée en retrait à condition que celui-ci représente une cote minimum de 2m.
- Les angles de rues devront être traités obligatoirement à l'alignement sur un linéaire de 10m minimum sur chaque rue.

### 3.2.2. Le long des voies de type 3 : 15m de large maximum à l'entrée des voies.

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée. L'alignement pourra être représenté par une clôture sur 50% maximum du linéaire de façade, à condition que sa partie maçonnée soit traitée en continuité de matériau avec la façade.
- Les niveaux R+1 peuvent s'implanter à une distance de 5m minimum par rapport à la façade rez-de-chaussée.
- Les niveaux R+2 peuvent s'implanter à une distance de 5m minimum par rapport à la façade rez-de-chaussée.

### 3.2.3. Dans le secteur de plan masse :

- Dans le secteur de plan masse, les constructions doivent s'implanter selon les prescriptions définies graphiquement.
- Toutefois, pour les façades dont l'implantation à l'alignement est imposée, des retraits partiels pourront être autorisés sur 50% maximum du linéaire de façade. Dans ce cas, l'alignement devra être matérialisé par une clôture ou un muret.
- De plus, pour des raisons architecturales, des saillies peuvent être autorisées dans les conditions fixées à l'article 10.

### 3.3. Dans le secteur UBb :

#### Dans le sous-secteur UBb1 :

- Les constructions seront implantées à l'alignement des voies.
- Les traitements des angles, rue Folle Peine et rue de Venise et rue de Venise et Boulevard du Docteur Henri Henrot, pourront faire l'objet d'une implantation différente.
- Notamment pour des raisons de sécurité, le rez-de-chaussée de la façade de la rue de Venise sera édifié en retrait de l'alignement d'une profondeur d'au moins 1m.

#### Dans le sous-secteur UBb2 :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul d'au moins 5m de l'alignement.

Cette règle est aussi valable le long du mail paysager à créer.

### 3.4. Dans le secteur UBc :

#### Dans le sous-secteur UBc1 :

- Les constructions individuelles seront implantées à 5,50m minimum à compter de la limite d'emprise de la voie privée ou de l'alignement de la voie publique, à l'exception des parcelles d'angle qui feront l'objet d'un traitement particulier.

#### Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :

- Les constructions seront implantées soit en limite du domaine public ou de la voie privée, soit en retrait de celles-ci de 5,50m minimum.

Dans le sous-secteur UBc3 :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite du domaine public,
- soit à une distance d'au moins 3m de la limite du domaine public.

**Article UB 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.*

**4.1. Dans le secteur UBa :**

**4.1.1. Dans une bande de 15m** à compter de l'alignement les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre, cependant :

- la construction pourra être édifiée en retrait d'une des limites latérales à condition que cette distance soit au moins égale à 1,5m.
- la construction pourra être édifiée en retrait de la limite de fond de propriété à condition que cette distance soit au moins égale à 3m.

**4.1.2. Au-delà de la bande des 15m** : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou de fond de propriété à condition de ne pas excéder une hauteur de 6m au faitage, en cas de retrait celui-ci devra respecter les règles de l'article 4.1.1

**4.1.3. Dans le secteur de plan masse** : les constructions doivent s'implanter dans les zones constructibles définies graphiquement et dans le respect des prescriptions qui y figurent .

**4.2. Dans le secteur UBb :**

**4.2.1. Dans le sous-secteur UBb1 :**

Par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement ou des nouveaux alignements sur la rue Folle Peine et sur le Bd du Docteur Henri Henrot, les constructions doivent soit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit observer un recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative.
- Au-delà de la bande de 15m de profondeur, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 4m. Dans le cas contraire, la distance de tout point de la construction à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Par rapport aux limites des fonds de propriétés :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriétés, à condition que ces limites soient situées à l'intérieur de la bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, ou que la hauteur de la construction n'excède pas 4m.
- Dans le cas contraire, la distance de tout point de la construction à la limite de fond de propriété sera au moins égale à 3m.

**4.2.2. Dans le sous-secteur UBb2 :**

Par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement de la rue Folle-Peine ou du mail, les constructions doivent soit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit observer un recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative.
- Au-delà de la bande de 15m de profondeur, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 4m. Dans le cas contraire, la distance de tout point de la construction à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Par rapport aux limites des fonds de propriétés :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriétés, à condition que ces limites soient situées à l'intérieur de la bande de 15m mesurée à partir de l'alignement de la rue Folle Peine ou du mail, ou que la hauteur de la construction n'excède pas 4m.
- Dans le cas contraire, la distance de tout point de la construction à la limite de fond de propriété sera au moins égale à 3m.

**4.3. Dans le secteur UBc :**

**4.3.1. Dans les sous-secteurs UBc1, UBc2 et UBc4 :**

Par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- Les constructions doivent s'implanter, sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- A défaut, le recul de la construction par rapport à la limite sera de 3m minimum.

Par rapport aux autres limites :

- Les constructions pourront s'implanter sur les limites de fonds de propriété dans une bande de 20m à compter de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise de la voie privée.
- Au-delà de la bande des 20m, une distance de 3m minimum devra être ménagée entre la construction et la limite.
- Par exception, les constructions pourront s'implanter sur les limites sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5m au point le plus haut et une emprise au sol de 10m<sup>2</sup> maximum.

**4.3.2. Dans le sous-secteur UBc3 :**

Pour les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs, la distance en tout point du bâtiment 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, sans être inférieure à 3m. Cependant, la construction en limite de propriété peut être autorisée.

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

**5.1. Dans le secteur UBa et dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** Pas de Prescription Particulière.

**5.2. Dans le secteur UBb :** La distance entre 2 constructions non contiguës sur une même propriété sera au minimum de 3m.

**5.3. Dans le secteur UBc :** Une distance d'au moins 4m doit être ménagée entre deux bâtiments non contigus.

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

**6.1. Dans le secteur UBa hors secteur de plan masse, le secteur UBc et le sous-secteur UBb1 et dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** Pas de Prescription Particulière.

**6.2. Dans le sous-secteur UBb2 :** L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

**6.3. Dans le secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :** Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol des constructions, les stationnements enterrés entre deux emprises constructibles si elles sont végétalisées, les ouvrages en superstructure ne dépassant pas 0,60m de hauteur et les locaux techniques.

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

**Dans le secteur UBa :**

Non Réglementé

**Dans le secteur UBb :**

*Dans le sous-secteur UBb1 :* la surface de plancher maximale est de 20 000 m<sup>2</sup>.

*Dans le sous-secteur UBb :* la surface de plancher maximale est de 3 000 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur UBc :**

*Dans le sous-secteur UBc1 :* la surface de plancher maximale est de 9 000 m<sup>2</sup>.

*Dans le sous-secteur UBc2 :* la surface de plancher maximale est de 23 500 m<sup>2</sup>.

*Dans le sous-secteur UBc3 :* la surface de plancher maximale est de 2 000 m<sup>2</sup>.

*Dans le sous-secteur UBc4 :* la surface de plancher maximale est fixée à 9 000 m<sup>2</sup>.

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

**8.1. Dans le secteur UBa :**

- La hauteur des constructions se mesure du sol naturel jusqu'au faitage ou l'acrotère du bâtiment. Sur les terrains en pente, cette hauteur est mesurée par section de 10m.
- Les édicules techniques ascenseurs et autres pourront dépasser les hauteurs absolues définies ci-après d'1,50m maximum.
- À l'angle de deux rues de type différent : il pourra être appliqué la règle la plus favorable sur un linéaire de 15m en retour.
- En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faitage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones.

**8.1.1. Le long des voies de type 1 et 2 :** La hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 4 niveaux soit R+3 dans la limite d'une hauteur absolue de 14m.

**8.1.2. Le long des voies de type 3 :** La hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 3 niveaux soit R+2 dans la limite d'une hauteur absolue de 12m.

**8.1.3. Dans le secteur de plan masse défini au plan de zone :** les hauteurs maximales sont définies au plan des hauteurs de façon relative ; elles varient de R+1 à R+5. Les limites *latérales* des emprises de hauteur définies au sein des zones constructibles peuvent varier de plus ou moins 3m.

### **8.2. Dans le secteur UBb :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne doit pas excéder une limite résultant d'une hauteur absolue et d'une hauteur relative. Ces deux règles sont cumulatives.

#### Dans le sous-secteur UBb1 :

- Hauteur absolue : la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 18m. Cependant, à l'angle Bvd Henrot/Rue de Venise et pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 27m.
- Hauteur relative : les constructions ne pourront excéder 5 niveaux soit R+4. Cependant, à l'angle Bvd Henrot/Rue de Venise et pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8 niveaux R+7.

#### Dans le sous-secteur UBb2 :

- Hauteur absolue : la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m.
- Hauteur relative : la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 4 niveaux, soit R+3.

### **8.3. Dans le secteur UBc :**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder une limite résultant d'une hauteur absolue et d'une hauteur relative.

#### Dans le sous-secteur UBc1 :

- Hauteur absolue : la hauteur maximale est limitée à 10m mesurés au faîtage.
- Hauteur relative : la hauteur des constructions individuelles ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R+2.

#### Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :

- Hauteur absolue : la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 18m.
- Hauteur relative : il ne pourra être effectué que 5 niveaux maximum, soit R+4, le dernier étage pouvant être traité sous forme d'attique.

**Dans le sous-secteur UBc3 :** pas de prescription particulière pour les équipements sportifs.

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

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

#### **10.1. Ouvrages en saillie**

*Dans le secteur de plan masse du secteur UBa :*

Les ouvrages en saillie sont autorisés à 3,50m minimum au-dessus du niveau du trottoir et en saillie de 2m maximum par rapport à l'alignement sur les voiries d'une largeur supérieure à 8m et jusqu'à 40% du linéaire de façade de la totalité de la construction concernée.

#### **10.2. Volumétrie :**

*Dans le secteur UBb et les sous-secteurs UBc1, UBc2 et UBc4 :*

Les ouvrages techniques, tels que les cheminées et superstructures diverses, devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

#### **10.3. Murs pignons :**

*Dans le secteur UBb et les sous-secteurs UBc1, UBc2 et UBc4:*

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.

### **Article UB 11 - Caractéristiques des clôtures**

*Dans le secteur de plan masse du secteur UBa :*

Les clôtures matérialisant la limite avec l'espace public ou l'espace privé doivent être de qualité et constituées de matériaux pérennes.

*Dans le secteur UBb :*

Les clôtures de plus de 2m de hauteur sont interdites

*Dans les sous-secteurs UBc1, UBc2 et UBc4 :*

Les limites des espaces libres devront être clairement exprimées, notamment au contact des espaces publics. Ces limites pourront notamment être matérialisées par le surhaussement du sol, des grilles, murs et murets en matériaux durs (par exemple : pierre, briques, béton, pierre marbrière). L'usage de grillage sera proscrit en limite des espaces publics.

### **Article UB 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 UB 13 - Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée**

#### **Façades commerciales :**

*Dans le secteur UBb et les sous-secteurs UBc1, UBc2 et UBc4:*

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

Dans les sous-secteurs UBc1, UBc2 et UBc4 :

Les rideaux métalliques et stores de protection de ces locaux devront être inclus dans le dessin des façades des autorisations d'urbanisme.

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

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

##### **14.1. Dans le secteur UBa :**

Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :

- Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces libres situés 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
- pour les arbustes : 0,50m de terre végétale plus de 0,20m de couche drainante.
- Ces espaces pourront être privatisés à usage des occupants de logements.
- Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de : **1 arbre de haute tige pour 4 places** avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

Dans le secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :

La surface de terrain devant être aménagée en espace libre de pleine terre est identifiée graphiquement. Ces espaces devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100m<sup>2</sup>.

##### **14.2. Dans le secteur UBb :**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et comporter au moins 1 arbre à grand ou moyen développement par fraction entière de 300m<sup>2</sup> d'espace libre. Ce minimum ne sera pris en compte que pour les arbres plantés en pleine terre ou dans une épaisseur de terre d'au moins 2m, non compris la couche drainante.

##### **14.3. Dans le secteur UBc :**

Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :

- La surface minimale des espaces libres est fixée à **20%** de la superficie de la parcelle à construire.
- Sont considérés comme espaces libres, les espaces extérieurs de toute nature, à l'exception des espaces sous porche et sous des parties de bâtiments réalisées en saillie au-delà d'une profondeur de 1,50m et/ou d'une hauteur inférieure à 2,50m. Ne sont pas considérés comme espaces libres, les espaces sur dalles en couverture de locaux destinés à un autre usage que le stationnement, ainsi que tous les espaces sur dalles d'une hauteur relative supérieure à 2m, calculée en tout point du plan de nivellement du terrain avant la construction.
- Au moins la moitié de la surface minimale définie au paragraphe 1°) devra faire l'objet d'un traitement végétal de qualité qui peut, le cas échéant, permettre de ménager un espace tampon entre les constructions collectives et les maisons individuelles.

- Les stationnements extérieurs seront plantés, à raison **d'1 arbre de haute tige pour 4 emplacements**.
- Disposition particulière : dans le cas de création de surfaces commerciales totalisant plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, les espaces libres pourront se situer sur le plancher haut de cette construction par la réalisation d'un jardin suspendu. Celui-ci devra disposer d'une épaisseur suffisante de terre végétale.

## II.4 - Stationnement

### Article UB 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

#### 15.1. Généralités

Voir dispositions communes à toutes les zones

#### 15.2. Normes :

##### 15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 1 place par logement.

- 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.
- *Toutefois, dans le sous-secteur UBc1, pour les logements individuels, la norme est fixée à 2 places par logement, dont 1 immédiatement accessible depuis la voie.*

Dans le secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) : 1 place par logement.

**15.2.1.1 Pour des ensembles de logements locatifs aidés :** il est exigé uniquement 1 place par logement.

##### 15.2.1.2 Pour les résidences services, résidences étudiants ou séniors :

Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) : 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) : aucune exigence.

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

**Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :** 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, toutefois :

- en secteur UBc : commerces courants : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
- Cinémas : 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 secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :** aucune exigence.

### 15.2.3. Pour les constructions à usage de bureaux :

**Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :** 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, toutefois :

- en secteur UBb : les stationnements pourront être inclus dans le parc de stationnement public.

**Dans le secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :** aucune exigence.

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

a) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et résidences médicalisées : 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 :

**Hors du secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) :** 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, dans le sous-secteur UBc3 : L'équipement sportif et de loisirs sera doté d'une aire de stationnement comportant 3 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) :** aucune exigence.

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

- 1 place pour 10 sièges.

## 15.3. Positionnement du stationnement :

**15.3.1. Dans le secteur UBa :** L'intégralité des places de stationnement devront être couvertes soit en rez-de-chaussée soit en sous-sol.

**15.3.2. Dans le secteur UBb :** 80% au moins des places de stationnement doivent être couvertes. Pour la construction de logements, cette règle ne s'applique qu'au-delà de 20 logements collectifs.

**15.3.3. Dans le secteur UBc :** 50% au moins des places de stationnement doivent être enterrées ou semi enterrées. Pour la construction de logements cette règle ne s'applique qu'au-delà de 19 logements collectifs.

**15.4.** 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.

**15.5.** 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'une place pour **210m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application des normes visées à la sous-partie 15.2.

**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.

### **15.7. Stationnement des vélos :**

- ***Dans l'ensemble de la zone, hors secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) :*** Voir dispositions communes à toutes les zones
- ***Dans le secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) :*** Pour les opérations de logements collectifs : un local comportant 2 m<sup>2</sup> par logement à partir du 5<sup>ème</sup> logement totalisant une surface minimale cumulée de 15m<sup>2</sup>.

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

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

#### **Article UB 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 le sous-secteur UBb1**, les accès automobiles sont interdits sur le Boulevard du Docteur Henri Henrot et sur la rue de Venise.

**Dans le sous-secteur UBc3**, les terrains de sports destinés aux scolaires disposeront d'un accès sur la voie publique commun avec celui du gymnase et des parkings. Cet accès sera conçu de manière à desservir les équipements sportifs par une voie accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et ne pas entraver la circulation publique. Le bassin de rétention disposera d'un accès indépendant permettant d'assurer sa maintenance.

##### **16.2. Voirie :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

#### **Article UB 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 UB 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 :**

*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 UB 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*

De plus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

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

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

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

Espaces Boisés Classés : Voir dispositions communes à toutes les zones

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

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

##### **Article UC 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,
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.

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

##### **Article UC 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 UC1,

**2.7.** Les extensions et/ou aménagements des installations classées existantes soumises à autorisation qui n'entraînent pas de nuisances et de risques supplémentaires et/ou leur régularisation,

**2.8.** Les installations classées soumises à enregistrement et/ou déclaration, 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 UC1,

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

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

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

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

##### **3.1. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :**

**3.1.1.** 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. Toutefois, le retrait du rez-de-chaussée peut être autorisé pour des raisons architecturales ou imposé pour des raisons de sécurité, les niveaux supérieurs étant alors implantés au ras de l'alignement.

En outre, pour des raisons architecturales quelques éléments partiels de la façade sont autorisés à être implantés en retrait de l'alignement. De même, les oriels sont autorisés.

**3.1.2.** Des implantations autres que celles visées au paragraphe 3.1.1. sont autorisées lorsqu'il s'agit :

- soit de la préservation d'un immeuble ou d'un élément végétal,
- soit d'une extension ou surélévation d'une construction non située à l'alignement,
- soit lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions peuvent être implantées au ras de l'alignement d'une des voies seulement. Un mur plein de 2m de hauteur ou un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille ou toute autre réalisation qui, par la taille et le matériau utilisé, permet de préserver la continuité minérale de la rue, doit alors être édifié à l'alignement.

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

##### **3.2. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :**

- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20m de front sur rue, à condition que le bâtiment comporte des ailes en retour joignant l'alignement,
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située dans un secteur où la majorité des constructions sont construites en retrait par rapport à l'alignement,
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située le long d'une voie particulièrement nuisante,
- lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de programmation dudit secteur.

### **3.3. Dans le secteur UCc :**

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

### **3.4. Dans le secteur UCd :**

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 ou de la voie longeant la Vesle.
- 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 ou de la voie longeant la Vesle.

Les oriels sont autorisés. En outre, pour des raisons architecturales, certains ouvrages peuvent dépasser les gabarits-enveloppes dans les conditions déterminées dans l'article 10.6.

### **3.5. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

### **3.6. Dans l'ensemble de la zone pour les équipements collectifs :** pas de prescription particulière.

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

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

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m des limites séparatives de la Maison d'Arrêt située Boulevard Robespierre. La distance à respecter intègre tout point de la construction.

#### **4.1.1. Dans une bande de 15 m prise à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan :**

**4.1.1.1.** Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

**4.1.1.2.** Des implantations autres sont autorisées lorsqu'il s'agit :

- de la façade arrière pouvant être implantée en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude de ces 2 points divisée par 2 et jamais inférieure à 3m soit  $H/2$  minimum 3.
- du retrait d'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à 3m. Dans ce cas, afin de conserver la continuité minérale de la rue, un mur plein de 2m de hauteur ou un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille ou toute autre réalisation doit être édifié entre la construction et la limite séparative à laquelle la construction n'est pas accolée.
- d'une construction implantée sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance à l'autre limite sera au moins égale à 3 mètres.
- d'agrandissement de constructions existantes liées exclusivement à l'amélioration des conditions sanitaires de l'habitat. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative, sans excéder 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **4.1.2. Au-delà de 15 m de profondeur, les constructions peuvent s'implanter :**

- sur les limites séparatives, à condition :
  - que la hauteur au faitage de la construction n'excède pas 3m,

- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine; dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur de la construction voisine,
  - ou qu'il existe un mur de plus de 3m édifié en limite séparative, dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur du mur.
- Toutefois, dans ces cas, une tolérance d'1m de hauteur est autorisée pour la réalisation de toitures à pentes.
  - soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de tout point de la construction à édifier vis-à-vis des fonds voisins doit être au moins égale à la hauteur de la construction, et jamais inférieure à 3m.

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

**4.2.1. Dans une bande de 15m (excepté en UCb3 et dans certaines rues de UCb2)** prise à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan :

**4.2.1.1.** Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à l'autre.

**4.2.1.2.** Des implantations autres sont autorisées lorsqu'il s'agit :

- de la façade arrière pouvant être implantée en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m,
- du retrait d'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à 3m. Dans ce cas, afin de conserver la continuité minérale de la rue, un mur plein de 2m de hauteur ou un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille ou toute autre réalisation doit être édifié entre la construction et la limite séparative à laquelle la construction n'est pas accolée,
- d'une construction d'une hauteur comprise entre 16 et 39 mètres dans le secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dudit secteur.

**4.2.2. Dans une bande de 20m en UCb3 et en UCb2 le long des rues des Docks Rémois et Edouard Mignot, le long du tronçon de la rue des Romains situé entre la rue du Dock Rémois et la rue Edouard Mignot ainsi que le long de la voie nouvelle à créer entre la rue des Docks Rémois et la rue Edouard Mignot** prise à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan :

**4.2.2.1.** Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à l'autre.

**4.2.2.2.** Des implantations autres sont autorisées lorsqu'il s'agit :

- de la façade arrière pouvant être implantée en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m,
- du retrait d'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à 3m. Dans ce cas, afin de conserver la continuité minérale de la rue, un mur plein de 2m de hauteur ou un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille ou toute autre réalisation doit être édifié entre la construction et la limite séparative à laquelle la construction n'est pas accolée,

**4.2.3. Au-delà de 15 m de profondeur (excepté en UCb3 et dans certaines rues de UCb2),** les constructions doivent s'implanter:

- **sur les limites séparatives** aboutissant aux voies et fonds de propriété, à condition :
  - que la hauteur au faitage de la construction n'excède pas 3m,

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

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

▪ **soit en retrait des limites séparatives :**

- la distance entre la construction et les fonds voisins sera égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres en UCb2 et 6 mètres en UCb1 et UCb4.

**4.2.4. Au-delà de 20 m de profondeur en UCb3 et en UCb2 le long des rues des Docks Rémois et Edouard Mignot, le long du tronçon de la rue des Romains situé entre la rue du Dock Rémois et la rue Edouard Mignot, ainsi que le long de la voie nouvelle à créer entre la rue des Docks Rémois et la rue Edouard Mignot les constructions doivent s'implanter:**

▪ **sur les limites séparatives** aboutissant aux voies et fonds de propriété, à condition :

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

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

▪ **soit en retrait des limites séparatives :**

- la distance entre la construction et les fonds voisins sera égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres en UCb2 et 6 mètres en UCb3.

**4.3. Dans le secteur UCc :**

**4.3.1. A l'intérieur d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul indiquée sur le plan des zones :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à 3m. Dans ce cas, un mur plein de 2m de hauteur ou un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille ou toute autre réalisation qui, par la taille ou le matériau utilisé, permet de conserver la continuité minérale de la rue, doit être édifié entre la construction et la limite séparative à laquelle la construction n'est pas accolée.

**4.3.2. Au-delà de 15m de profondeur :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 4m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas être supérieure à plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction existante,

- ou qu'il existe un mur de plus de 4m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur.

Dans le cas contraire, la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée, diminuée de 4m, et jamais inférieure à 3m.

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

#### **4.4. Dans le secteur UCd :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

**4.5. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et les équipements collectifs :** pas de prescription particulière.

#### **4.6. Exceptions :**

Les constructions annexes, abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 15 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 15 m.

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

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 m minimum et à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut en UCb4.
- La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.
- Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

#### **8.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- La règle la plus contraignante s'applique.
- La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement correspondant.
- Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,20m en toiture-terrasse sont interdits.

- Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20m maximum dans le sens de la pente.
- Au-delà des hauteurs plafonds définies aux articles suivants, la réalisation d'acrotères ou de garde-corps d'une hauteur maximale de 1.20m est autorisée.
- A l'intersection de deux voies ou espaces publics sur lesquels des gabarits différents peuvent être appliqués, les hauteurs de verticale et plafonds les plus élevés peuvent être maintenues sur un retour de 15 mètres mesuré à l'intersection des voies ou de l'angle du pan-coupé s'il existe.
- *Pour les équipements collectifs* : pas de prescription particulière.
- A l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones.

### **8.2. Dans le secteur UCa :**

- La hauteur absolue est de 12 m
- La hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 3 niveaux soit R+2.

Toutefois la réalisation d'un niveau R+3 est autorisée à condition d'être prévu soit sous combles, soit sous forme d'un attique et un traitement de façade différent des étages inférieurs.

**Sur les avenues de Paris et du Général de Gaulle**, un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé.

### **8.3. Dans le secteur UCb :**

- La hauteur maximale autorisée est de :
  - 28 mètres en UCb1
  - 16 mètres en UCb3
  - 39 mètres en UCb4
- pour les derniers niveaux en attique, pas de prescription particulière quant au recul.

**Pour les hébergements hôteliers et touristiques** : pas de prescription.

#### **8.3.1 Dans le secteur UCb2 :**

- La hauteur maximale autorisée est de 16 mètres
 

Sauf le long des rues des Docks Rémois, Edouard Mignot, le long du tronçon de la rue des Romains situé entre la rue du Dock Rémois et la rue Edouard Mignot, ainsi que le long de la voie nouvelle à créer entre la rue des Docks Rémois et la rue Edouard Mignot, où la hauteur maximale autorisée est 21 m
- pour les derniers niveaux en attique, pas de prescription particulière quant au recul.

***Pour les hébergements hôteliers et touristiques*** : pas de prescription.

### **8.4. Dans le secteur UCc :**

- La hauteur maximale autorisée ne peut excéder 21m.
- La hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 6 niveaux soit R+5, toutefois un niveau supplémentaire peut être autorisé à condition d'être réalisé soit sous combles, soit sous forme d'un attique et un traitement de façade différent des étages inférieurs.

**Pour les hébergements hôteliers et touristiques** : pas de prescription.

#### **8.5. Dans le secteur UCd :**

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 28m au faîtage ou à l'acrotère par rapport à la cote altimétrique du point haut du domaine public au droit de la parcelle.

**Pour les hébergements hôteliers et touristiques et touristiques** : pas de prescription.

#### **8.6. Constructions édifiées en vis-à-vis sur une même unité foncière en UCa :**

Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur une même unité foncière, lorsqu'elles comportent des jours principaux, doivent être édifiées de telle manière que la distance qui les sépare soit au minimum de 4 mètres.

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

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

#### **Généralités**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

#### **10.1. Traitement des façades**

##### **10.1.1 Modification des façades existantes :**

##### ***Éléments décoratifs :***

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

##### ***Percements :***

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

### **10.1.2. Façades des nouvelles constructions :**

#### ***Longueur des façades :***

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

#### ***Percements des façades :***

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

### **10.2. Matériaux et couleurs**

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

### **10.3. Balcons**

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

### **10.4. Traitement des angles de rues**

Pour les immeubles à construire à l'angle des rues, il peut être imposé que l'angle fasse l'objet d'une étude particulière. Si, pour répondre à cette prescription, le constructeur propose la réalisation d'un élément surélevé de dimension raisonnable, celle-ci peut être admise nonobstant les dispositions de l'article 8.

### **10.5. Murs pignons, conduits surélevés**

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

### **10.6. Ouvrages en saillie**

#### **Dans le secteur UCd :**

Peuvent être autorisés les encorbellements à 10m minimum au-dessus du niveau du trottoir et d'une saillie de 10m maximum par rapport à l'alignement.

#### ***Article UC 11 - Caractéristiques des clôtures***

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

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

#### **14.1. Dans l'ensemble de la zone :**

**14.1.1.** Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places avec 8 à 10 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre

**14.1.2.** Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, 10% de cette emprise sera plantée de végétation arbustive.

#### **14.2. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :**

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux 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 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.
- Pour les arbustes : 1 à 2 m<sup>3</sup> de terre arable par arbuste.

#### **14.3. Dans le secteur UCd :**

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 soit au sol et en pleine terre soit être aménagés sous forme de dalle-jardin traitée ou de toiture végétalisée de manière à accueillir de la végétation basse.

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

## **II.4 - Stationnement**

### **Article UC 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

#### **15.1. Généralités**

##### **15.1.1 Stationnement des véhicules:**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

##### **15.1.2 Stationnement des vélos :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

## **15.2. Dans l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur UCb1 :**

### **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 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 tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 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.
- Aucun 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 aire de stationnement par logement.

#### **15.2.1.2 Pour les résidences services :**

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

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

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

- 1 place pour 5 unités d'hébergement.

#### **15.2.1.3 Pour les résidences étudiants 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 5 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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Cinéma*s : 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.

**15.2.3. 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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Aucune exigence.

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

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

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

b) Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe primaire et/ou maternelle,
- 3 places par classe en collège
- 6 places par classe pour les lycées,
- 1 place pour 3 étudiants.

c) Pour les salles de spectacles : 1 place pour 10 sièges.

d) Pour les autres équipements collectifs :

- Pas de prescription particulière.

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. Dans le secteur UCb1 :**

**15.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

Dans le 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 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.
- Aucune exigence de places visiteurs.

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

**15.4.** En cas de création de niveaux supplémentaires, de surélévation ou d'extension, les normes fixées dans la sous-partie 15.2. ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

**15.5.** 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 dans la sous-partie 15.2.

**15.6.** 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.

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.

**15.7.** 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 UC 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 UC 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 UC 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 :**

*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 UC 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*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

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

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

Espaces Boisés Classés : Voir dispositions communes à toutes les zones

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

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

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

**Dans l'ensemble de la zone :**

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

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

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

**Dans l'ensemble de la zone :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **3.1. Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions (balcons non compris) doivent être implantées :

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

Les orielles sont autorisés.

**Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

##### **3.2. Dispositions particulières :**

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

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

##### **4.1. Dans les secteurs UDa et UDb :**

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

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

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites sous réserve que la construction à édifier n'excède pas 3 m au point le plus haut et une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions annexes contiguës à l'habitation principale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres et l'emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup>.

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

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

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

La distance à respecter intègre tout point de la construction.

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

#### **4.3. Dans le secteur UDa :**

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

#### **4.4. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et pour les équipements de santé et d'action sociale :**

Pas de prescription particulière.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut diminuée de 4m sans toutefois être inférieure à 4m.
- La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.
- **Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière

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

Pas de prescription particulière

## Article UD 8 - Dimensions des constructions - hauteur

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

### 8.1. Dans le secteur UDa:

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

### 8.2. Dans le secteur UDb :

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

### 8.3. Dans le secteur UDe :

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

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

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

Voir dispositions communes à toutes les zones

#### 9.1. Locaux déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones

## **9.2. Antennes et pylônes**

Voir dispositions communes à toutes les zones

## **9.3. Dispositifs et installations techniques**

Voir dispositions communes à toutes les zones

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

### **Généralités**

Voir dispositions communes à toutes les zones

### **Ouvrages en saillie**

Voir dispositions communes à toutes les zones

## **10.1. Traitement des Façades**

### **10.1.1. Modification des façades existantes :**

#### ***Éléments décoratifs***

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

#### ***Percements***

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

### **10.1.2. Façades des nouvelles constructions :**

#### ***Longueur des façades***

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

#### ***Percements des façades***

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

## **10.2. Matériaux et couleurs**

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

## **10.3. Balcons**

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

#### **10.4. Traitement des angles de rues**

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

#### **10.5. Murs pignons, conduits surélevés**

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

### **Article UD 11 - Caractéristiques des clôtures**

#### **11.1. Généralités :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

#### **11.2. Dans le secteur UDe :**

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

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

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

#### **Façades commerciales :**

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

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

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

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

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

- Pour les arbres : 1m de terre végétale plus 0,20m de couche drainante avec 8 à 10 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.** Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places avec 8 à 10 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre

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

## **II.4 Stationnement**

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

#### **15.1. Généralités**

##### **Stationnement des véhicules:**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

##### **Stationnement des vélos :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

#### **15.2. Normes :**

##### **15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

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

- 1 place par tranche de 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 tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 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.
- Aucun exigence de places visiteurs.
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

##### **15.2.1.1 Pour les ensembles de logements locatifs aidés :**

- 0,5 aire de stationnement par logement.

##### **15.2.1.2 Pour les résidences services :**

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

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

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

- 1 place pour 5 unités d'hébergement.

##### **15.2.1.3 Pour les résidences étudiants 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 5 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 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.

**15.2.3. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Aucune exigence.

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

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

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

b) Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe primaire et/ou maternelle,
- 3 places par classe en collège
- 6 places par classe pour les lycées,
- 1 place pour 3 étudiants.

c) Pour les salles de spectacle : 1 place pour 10 sièges.

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

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

- Aucune exigence.

**15.2.5. 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 210m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application des normes visées à l'alinéa 15.2.

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

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

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

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

###### **16.1 Accès :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

###### **16.2 Voirie :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

#### **III.2 - Desserte par les réseaux**

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

###### **18.1. Électricité, gaz et téléphone :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

###### **18.2. Réseau câblé et chauffage urbain :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

###### **18.3. Eau potable :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

###### **18.4. Eaux usées :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

Cependant, dans le secteur UDa1, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

**Eaux pluviales :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Les secteurs UEa et UEc sont concernés par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.

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

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

Espaces Boisés Classés : Voir dispositions communes à toutes les zones

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

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

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

- 1.1. La construction de bâtiments et ouvrages de toute nature, sauf ceux mentionnés à l'article UE2,
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.4. Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UE2.

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

##### **Article UE 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 (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 liées aux équipements visés à l'alinéa 2.6. 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. La construction de bâtiments, ouvrages et travaux de toute nature à usage d'équipements collectifs et/ou recevant du public ayant vocation ferroviaire, autoroutière, sportive, de loisirs, éducative, socioculturelle et culturelle, de sécurité, administrative, de santé, de nécropole, technique, nécessaires au fonctionnement d'une ligne de tramway, et de production d'électricité,

2.7. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,

2.8. Les installations classées liées aux équipements autorisés dans la zone,

2.9. Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux équipements visés à l'alinéa 2.6.

**Dans les secteurs UEa et UEb :**

2.10. Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées et/ou nécessaires aux équipements autorisés dans la zone.

**Dans le secteur UEb :**

2.11. Les commerces et les activités de service.

**Dans le secteur UEc :**

2.12. Les jardins familiaux et leurs équipements annexes (cabanons, abris de jardins de 10m<sup>2</sup> maximum),

2.13. Les équipements d'accompagnement pouvant être exploités sous forme de buvette ou de restauration.

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

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

#### **Article UE 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 5m minimum de l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones.

*Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.*

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 3m.

*Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.*

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.

*Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.*

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

Pas de prescription particulière

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

Pas de prescription particulière

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

A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones.

#### **8.1. Dans les secteurs UEa et UEb :**

*En dehors des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi : pas de prescription particulière.*

#### **8.2. Dans le secteur UEc :**

- Les constructions ne devront pas excéder 5m au faîtage.
- Toutefois, pour les équipements collectifs, pas de prescription.

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

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

Pas de prescription particulière

### **Article UE 11- Caractéristiques des clôtures**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

De plus, les clôtures devront présenter une certaine perméabilité afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité dans le corridor principal de la trame Verte et Bleue ; celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **Article UE 12 - Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être plantées à raison de **1 arbre de haute tige pour 6 places** avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

#### **Dans le secteur UEb :**

- Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, **10%** de cette emprise seront plantés de végétation arbustive.
- Les espaces libres de toute construction et/ou d'aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et de loisirs présentant une dominante végétale réalisés au sol en pleine terre.

## **II.4 - Stationnement**

### **Article UE 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 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 tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 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.
- Aucun exigence de places visiteurs.

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

#### **15.2.1.1 Pour les 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.

#### **15.2.1.2 Pour les résidences étudiants 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 5 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

***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, d'entrepôts et les bâtiments de stockage :**

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

- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les entrepôts et bâtiments 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.

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

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

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

***b) Pour les établissements d'enseignement :***

- 1 place par classe primaire et/ou maternelle,
- 3 places par classe en collège
- 6 places par classe pour les lycées,
- 1 place pour 3 étudiants.

*c) Pour les 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.** 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 210m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application de la norme fixée au paragraphe 15.2.

**15.5.** En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé par cheminement piéton à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

**Article UE 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 UE 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 UE 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 UE 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*



## **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 caravaning,
- 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.

### **3.3. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

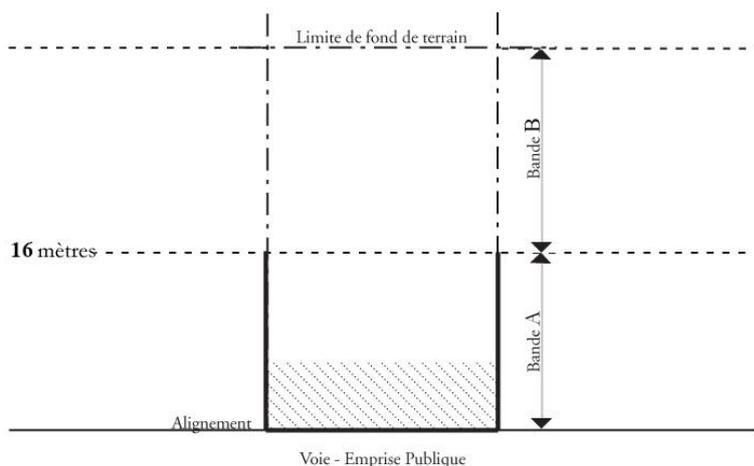
### 4.1. Dans le secteur UFa :

#### 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 le niveau du sol existant avant travaux 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 d'une limite séparative à l'autre.

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 :

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 : la distance de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la construction à édifier 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 deux points et jamais inférieure à 6m, soit :  $L1 \geq Hf$  avec mini 6m.
- si la façade en retrait ne comporte pas de baie, le retrait minimum L1 dépend de la hauteur de la construction projetée Hf soit :
  - $Hf < 7m$ , retrait  $L1 = 4m$ .
  - $Hf \geq 7m$ , retrait  $L1 = 6m$ .

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.

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.

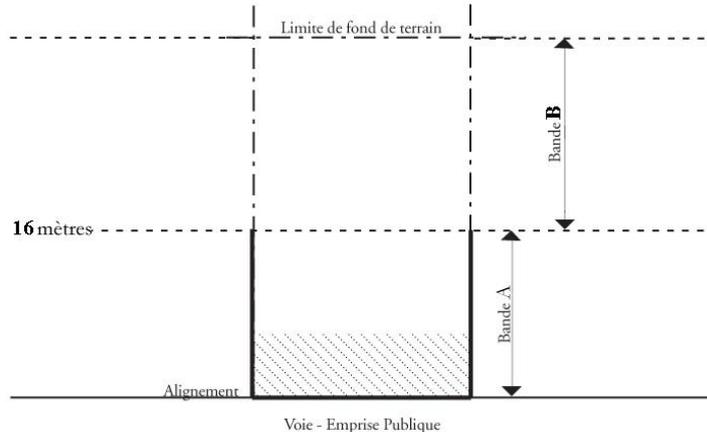
#### 4.2. Dans le secteur UFb :

##### 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 le niveau du sol existant avant travaux 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 d'une limite séparative à l'autre.

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 8.1.1.3. et les distances suivantes :

- si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier 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 deux points et jamais inférieure à 6m, soit :  $L1 \geq Ht$  avec mini 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 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 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 8.1.1.3. et les distances suivantes :

- si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier 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 deux points et jamais inférieure à 6m, soit :  $L1 \geq Ht$  avec mini 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

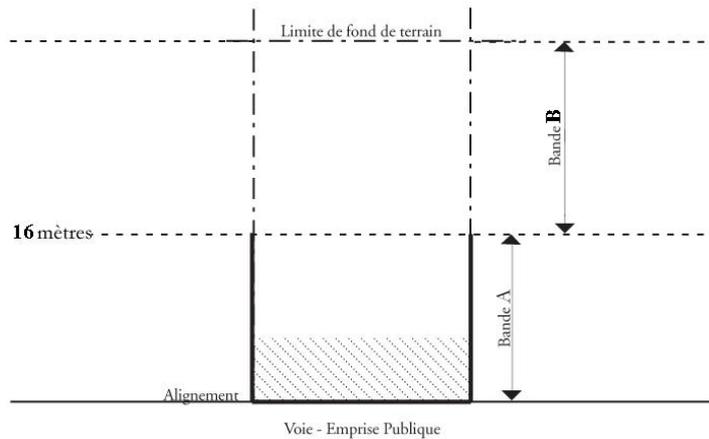
#### 4.3.1. Définitions

##### **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 le niveau du sol existant avant travaux 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 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 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 8.1.1.3. et les distances suivantes :

- si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier 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 deux points et jamais inférieure à 6m, soit :  $L1 \geq Ht$  avec mini 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.

#### 4.4. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.

### **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  $d \geq Hf \text{ de la construction la plus basse avec mini } 4m$ .

##### 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.

## **5.3. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

### ***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.
- **Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

#### **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.

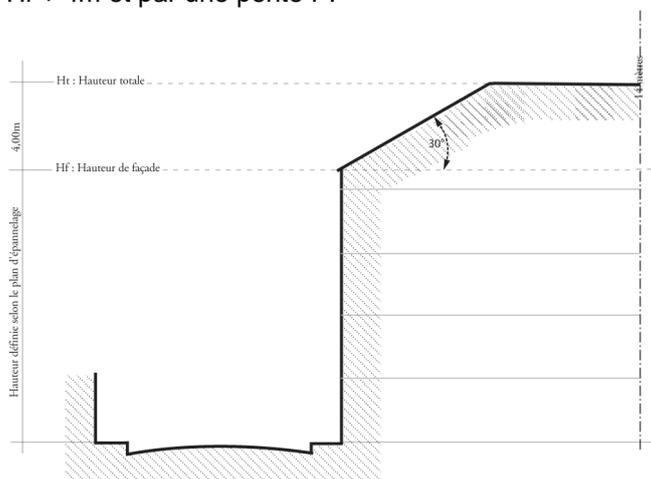
En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Rémi, la hauteur totale  $H_t$  ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan de zone.

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 selon leur implantation :

1 - sur les limites séparatives selon les conditions imposées par l'article UF 4,

2 - en retrait des limites séparatives, et 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 façon 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, que leur largeur n'excède pas 3m 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 tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 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.
- Aucun 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 étudiants 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 5 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*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

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

- 1.1. Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.2. Les caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.3. Les habitations légères de loisirs,
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux activités militaires,
- 1.6. Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des activités militaires.

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

##### **Article UM 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 (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 liées aux activités militaires. 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 liées aux activités militaires,
- 2.7. Les installations classées nécessaires au fonctionnement des activités militaires,
- 2.8. Les constructions provisoires à usage d'enseignement liées aux activités militaires.

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

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

#### **Article UM 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 3m 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, la clôture doit être constituée à l'alignement :
  - soit d'un mur plein de 2m de hauteur minimum,
  - soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur minimum de 2m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, ces constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Les oriels sont autorisés.

**Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une limite latérale, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3m.

**Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

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

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

- La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.
- **Cependant, dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : Pas de Prescription Particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la Cathédrale la hauteur absolue mesurée au faitage ne doit pas excéder les côtes indiquées au Plan des Zones.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 18m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de 50m autour de la Maison d'Arrêt délimité par son mur d'enceinte :

- les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder R+2,
- les constructions autres sont limitées à 11m.

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

### **Article UM 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte**

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

#### **Ouvrages en saillie**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

### **Article UM 11 - Caractéristiques des clôtures**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

### **Article UM 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 UM 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 UM 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.

## **II.4 Stationnement**

### **Article UM 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 :** 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.

En outre, 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 et pour les logements individuels.

**15.2.2 Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :** 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

#### **Article UM 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 UM 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 UM 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 UM 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*



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

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

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

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

Espaces boisés classés : Voir dispositions communes à toutes les zones

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

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

###### **Dans l'ensemble de la zone UN :**

- 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, sauf dans le sous-secteur **UNzd**,
- 1.6. Les constructions à usage d'habitation qui n'ont pas été précédées d'une démolition préalable d'une densité équivalente sur l'îlot de propriété, sauf dans le secteur **UNz**,
- 1.7. Les créations de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public.

###### **Dans le sous-secteur UNzc :**

- 1.8. Les constructions à usage d'activités.
- 1.9. Les installations classées soumises à déclaration.

###### **Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :**

- 1.10. Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux mentionnés à l'article UN 2 ci-après.

###### **Dans le sous-secteur UNze :**

- 1.11. Les constructions à usage industriel.

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

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

#### **Dans l'ensemble de la zone UN :**

- 2.1. Les clôtures, sous réserve des conditions fixées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones
- 2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (articles L. 430-1 et L. 123-1-7° 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 UN 1,
- 2.7. Les installations classées, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UN 1,
- 2.8. Le changement d'affectation des locaux à usage d'activités, de commerces et de bureaux dans le cas de transferts d'activités,
- 2.9. La réhabilitation d'immeubles existants et des logements de fonction liés aux activités,
- 2.10. Les constructions à usage de stationnement, sous réserve des conditions fixées à l'article UN 1.

#### **Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :**

- 2.11. Les constructions à usage d'habitation, d'activités, de services et d'équipements collectifs, à l'exception du sous-secteur **UNzc** où les constructions à usage d'activités sont interdites,
- 2.12. Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 2.13. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.14. Les installations classées soumises à déclaration, 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 éventuels pour le voisinage, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

#### **Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :**

- 2.15. Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat et d'entrepôts,
- 2.16. Les équipements collectifs, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- 2.17. Les aires de stationnements ouvertes au public,
- 2.18. Les dépôts de véhicules neufs lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,

**2.19.** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements,

**2.20.** Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics.

**Dans le secteur UNzd :**

**2.21.** Les constructions à usage industriel.

**2.22.** Les installations classées soumises à autorisation.

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

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

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

**3.1. Dans le secteur UNa :**

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 5m minimum de l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones.

Les oriels sont autorisés.

**3.2. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb :**

En dehors des marges de recul figurant au Plan des Zones : pas d'obligation de recul par rapport à l'emprise des voies.

**3.3. Dans le sous-secteur UNzc :**

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement, ou la limite de fait de la voie privée.

**3.4. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :**

- Le long de l'avenue de Champagne la marge de recul est fixée à 12m.
- Le long des autres voies : pas d'obligation de recul.

**3.5. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

**4.1. Dans le secteur UNa :**

Les constructions doivent s'implanter :

- 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 (H/2 minimum 5).

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction de la limite séparative.

#### **4.2. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :**

##### **4.2.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3m ( $H/2$  minimum 3).

##### **4.2.2. Par rapport aux limites des fonds de propriété :**

- A l'intérieur des sous-secteurs **UNza et UNzb**, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriété à condition :
  - qu'il existe déjà une construction ou un mur de plus de 4m mitoyen ou non, édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur de la construction ou du mur existant.
  - ou qu'il s'agisse de constructions annexes d'une hauteur inférieure à 4m et d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> : garages, remises par exemple.

Dans le cas contraire, les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3m.

- A l'intérieur du sous-secteur **UNzc**, les constructions devront être édifiées à une distance d'au moins 5m des limites des fonds de propriété.

**4.2.3. Des implantations autres** que celles visées aux paragraphes 4.2.1. et 4.2.2. pourront être autorisées pour les équipements collectifs et pour les programmes de logements groupés.

#### **4.3. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :**

- Les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ).
- Cette règle pourra ne pas être appliquée lorsque des mesures destinées à éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) seront prises. Dans ce cas, les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative.
- Le long de la limite séparative entre la zone d'activités et la zone d'habitation, la distance à respecter sera au moins égale au double de la hauteur des constructions ( $L = 2H$ ).

#### **4.4. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

#### **5.1. Dans le secteur UNa :**

- 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) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

**5.2. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :** Pas de prescription particulière.

**5.3. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :** La distance entre 2 constructions non contiguës édifiées sur un terrain doit être au moins égale à 5m.

**5.4. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

**6.1. Dans le secteur UNa et les sous-secteurs UNza et UNzb :** Pas de prescription particulière.

**6.2. Dans le sous-secteur UNzc :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50

**6.3. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :** l'emprise au sol des constructions sur chaque parcelle ne devra pas dépasser 60% de la surface totale de cette parcelle (C.E.S. = 0,6).

**6.4. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

Pas de prescriptions particulières

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

**8.1. Dans le secteur UNa :**

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique St-Rémi la hauteur de toutes constructions mesurées au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées au plan.

**8.2. Dans le sous-secteur UNza :** la hauteur maximale autorisée est de 18m.

**8.3. Dans le sous-secteur UNzb :** la hauteur maximale autorisée est de 12m mesurés du sol au faîtage de la toiture en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse.

**8.4. Dans le sous-secteur UNzc :** la hauteur à ne pas dépasser est de 10m au faîtage et de 7m à l'égout des toitures.

**8.5. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :** la hauteur maximum autorisée pour les constructions est fixée à 15m mesurés du sol au faîtage de la toiture en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse.

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

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

##### **Toitures :**

Dans le sous-secteur **UNzc**, les toitures à pentes sont autorisées et seront comprises entre 30 et 45°. Les toitures-terrasses sont également autorisées.

#### **Article UN 11 - Caractéristiques des clôtures**

Voir dispositions communes à toutes les zones sauf :

##### **Dans les secteurs UNza et Unzb :**

Les clôtures sur domaine public ou domaine privé accessible au public seront constituées :

- soit d'un mur ou muret plein en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m doublé d'une haie.

##### **Dans le sous-secteur UNzc :**

- Les clôtures sur domaine public seront, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie éventuellement réalisés par l'aménageur, constituées d'un grillage, grille métallique ou treillage bois implanté en recul de 0,80m par rapport à l'alignement, doublé côté rue d'une haie.
- Les clôtures entre parcelles privatives pourront être constituées soit d'un mur plein enduit du même matériau que les façades des constructions, soit d'un simple grillage doublé de part et d'autre d'une haie ou de plantations arbustives.
- La hauteur des clôtures sera au plus de 2m.
- Les portails seront édifiés en recul, par rapport à l'alignement, d'au moins 0,80m et leur hauteur sera limitée à 1,60m.

##### **Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :**

La transparence des espaces devra être conservée. Les clôtures ne seront autorisées que dans la mesure où des exigences particulières de protection et de gardiennage les rendront nécessaires.

Elles devront alors répondre aux caractéristiques suivantes :

- **Clôtures sur domaine public ou domaine commun accessible au public** : elles seront constituées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80m doublé d'une haie vive de même hauteur ou recouvert de plantes grimpantes.
- **Clôtures entre parcelles privatives** : elles seront constituées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé d'une haie vive ou de plantations arbustives.

#### **Article UN 12 - Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier**

Voir dispositions communes à toutes les zones

## **Article UN 13 - Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée**

### **Rampes de garages**

Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc : La pente entre le niveau de la chaussée et le sol des garages ne pourra être supérieure à 15%.

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

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

#### **14.1. Espaces libres :**

##### **14.1.1. Dans le secteur UNa :**

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% seront réalisés d'un seul tenant. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle :

- 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.

##### **14.1.2. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :**

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

Dans le cas d'opérations de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale.

##### **14.1.3. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :**

Les surfaces libres de toute occupation doivent représenter un minimum de 20% de la surface totale de la parcelle. Elles recevront un revêtement végétal avec plantation d'arbres et d'arbustes à raison d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de superficie d'espaces libres.

#### **14.2. Plantations :**

##### **14.2.1. Dans le secteur UNa :**

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, 10% de cette emprise sera plantée de végétation arbustive, suivant les normes fixées au UN 14.1.1.

##### **14.2.2. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :**

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées à raison de :

- **1 arbre de haute tige pour 8 places** de stationnement si l'aire de stationnement comprend entre 10 et 30 places.
- **1 arbre de haute tige pour 6 places** si celle-ci comprend plus de 30 places.

Des écrans de verdure doivent, en outre, être réalisés pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

Les plantations sur parcelles privées entre l'alignement et les clôtures implantées en recul seront conservées et entretenues par les propriétaires des dites parcelles. Tout végétal mort sera remplacé par un sujet de même essence et, si possible, de taille équivalente.

Des plantations sont à réaliser sur les limites séparatives concernant les limites des parcelles privatives entre les **sous-secteurs UNza et UNzb** :

- à la distance de 2m des limites séparatives pour les plantations dont la hauteur dépasse 2m.
- à la distance de 0,5m des limites séparatives pour les autres plantations.

#### 14.2.3. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :

Les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres.

## II.4 - Stationnement

### Article UN 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

#### 15.1. Généralités :

##### Stationnement des véhicules:

*voir dispositions communes*

##### Stationnement des vélos :

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

#### 15.2. Normes :

##### 15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

###### A. Dans le secteur UNa :

*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 tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 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.
- Aucun exigence de places visiteurs.
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

**B. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :**

Pour les logements individuels :

- Au moins 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte et 1 place aménagée à l'air libre sur la parcelle. L'espace compris entre l'alignement et l'entrée du garage peut être considéré comme place de stationnement.
- Dans les secteurs UNza et UNzb, au moins 40% des places non couvertes pourront être regroupées à l'extérieur de la parcelle. Elles devront, dans ce cas, demeurer accessibles aux visiteurs. Pour les programmes d'individuels groupés, les garages pourront être regroupés par unités de 4 à 8 garages environ.
- Dans le sous-secteur UNzc, chaque parcelle devra disposer de 2 places de stationnement sur la parcelle elle-même, dont au moins 1 couverte.

Pour les logements collectifs ou individuels superposés :

- Au moins 1,5 place de stationnement par logement, dont 1 couverte. Les places non couvertes seront banalisées.

**15.2.1.1 Pour les ensembles de logements locatifs aidés :**

Il est exigé uniquement 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 étudiants 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 5 unités d'hébergement.

**15.2.2. Pour les constructions à usage de commerces, artisanat 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.
- Artisanat : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Cinémas : 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.

### **15.2.3. 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.
- Entrepôts : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Aucune exigence.

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

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

a) *Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements médicalisés :*

1 place pour 2 lits.

b) *Pour les établissements d'enseignement :*

- Dans le secteur UNa :
  - 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.
- Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :
  - 1 place par classe pour les établissements du premier degré
  - 2 places par classes pour les établissements du second degré
  - 1 place pour 10 personnes (étudiants + personnels administratifs) pour les établissements universitaires.

La règle applicable aux constructions des établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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.

### **15.2.5. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application de la norme fixée au paragraphe 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 aménager sur un autre terrain, situé par cheminement piéton à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il acquiert, réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

#### **Article UN 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 :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**Dans le secteur UNz :**

Tout accès automobile privé est interdit sur les avenues de Champagne et du Maréchal Juin.

**Dans le sous-secteur UNzc :**

Chaque parcelle devra présenter un accès unique sur la voie publique qui servira aussi bien aux véhicules (accès garage) qu'aux piétons.

##### **16.2. Voirie :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :**

Pour les voies de desserte, il est admis que la chaussée puisse être en même temps cheminement de piétons.

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

**III.2 - Desserte par les réseaux**

**Article UN 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*

**18.2 Réseau câblé et chauffage urbain :**

*Voir dispositions communes*

**18.3 Eau potable :**

*Voir dispositions communes*

**18.4 Eaux usées :**

*Voir dispositions communes*

Toutefois, en cas de rejet de quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il peut être imposé un système d'épuration.

**Article UN 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*

## **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.
- **Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

#### ***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.
- **Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

### **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 15m<sup>2</sup>.

#### ***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.

**Cependant, dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

#### ***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 20m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol maximale des annexes ne devra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol de la propriété bâtie d'origine ne pourra pas être augmentée de plus d'une extension de 20m<sup>2</sup> et d'une annexe de 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> et si l'emprise au sol maximum de 50% ne permet pas cette extension, cette emprise de 50 % pourra être dépassée.

**Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

### **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 - Éléments décoratifs**

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

##### **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 :**

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

##### **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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics : 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 :***

- Pour les résidences services : 1 place pour 5 unités d'hébergement.
- Pour les résidences étudiants ou séniors : 0,5 place par logement.
- 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*

## **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.

**Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- 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.

**Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

#### **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.

**Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

**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 du terrain naturel.

**Dans les quartiers Croix Rouge et Orgeval :**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 21m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

**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 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.
- Pour les arbustes : 1 à 2 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 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 tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 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.

- Aucun 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 étudiants 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 5 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Cinémas : 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.

#### **15.2.3 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Aucune exigence.

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

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

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

**b) Pour les établissements d'enseignement :**

- 1 place par classe primaire et/ou maternelle,
- 3 places par classe en collège
- 6 places par classe pour les lycées,
- 1 place pour 3 étudiants.

**c) Pour les salles de spectacle :** 1 place pour 10 sièges.

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

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

- Aucune exigence.

**15.2.5. 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 m<sup>2</sup> 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*



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**

La zone UV est concernée 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*

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

##### **Article UV 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 installations légères de loisirs,
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5. 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, ou à l'hébergement hôtelier,
- 1.6. Les installations classées présentant des risques de nuisances ou de danger pour le voisinage des constructions à usage d'habitation.

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

##### **Article UV 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 constructions de toute nature y compris le changement de destination et/ou la réhabilitation, sauf celles mentionnées à l'article UV 1,
- 2.6. Les installations classées sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UV 1.
- 2.7. Les équipements à caractère hôtelier ou de restauration.

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

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

#### **Article UV 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.

**Cependant, dans l'ensemble de la zone, pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 3m.

**Cependant, dans l'ensemble de la zone, pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 5m.

**Cependant, dans l'ensemble de la zone, pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics** : pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

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

La hauteur des constructions doit rester homogène avec celle des constructions existantes.

En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur de toute construction mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones

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

#### **Article UV 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte**

##### **Généralités**

*Voir dispositions communes*

##### **9.1. Locaux déchets**

*Voir dispositions communes*

## **9.2. Antennes et pylônes**

Voir dispositions communes

## **9.3. Dispositifs et installations techniques**

Voir dispositions communes à toutes les zones

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

### **10.1. Traitement des façades**

#### **10.1.1. Modification des façades existantes :**

##### ***Éléments décoratifs :***

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

##### ***Percements :***

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

#### **10.1.2. Façades des nouvelles constructions :**

##### ***Longueur des façades :***

Si, dans une rue où des rythmes horizontaux sont dominants (largeur moyenne du parcellaire), un bâtiment projeté présente un linéaire de façade particulièrement important, celui-ci devra, par sa composition, reconstituer des séquences de façon à ne pas interrompre ce rythme dominant, ou à créer une composition qui définisse avec les rythmes existants une harmonie nouvelle et positive pour la perception de la rue.

##### ***Percements des façades :***

Si les divers percements dans les façades des immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il peut être imposé que les percements de l'immeuble à construire soient à dominante verticale.

- Si les encadrements sont généralement traités en saillie, il peut être imposé de faire de même.
- 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.

### **10.2. Matériaux et couleurs**

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

### **10.3. Balcons**

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

### **10.4. Traitement des angles de rues**

Pour les immeubles à construire à l'angle des rues, il peut être imposé que l'angle fasse l'objet d'une étude particulière. Si, pour répondre à cette prescription, le constructeur propose la réalisation d'un élément surélevé de dimension raisonnable, celle-ci peut être admise nonobstant les dispositions de l'article 8.

### **10.5. Murs pignons, conduits surélevés**

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Les matériaux employés doivent répondre aux dispositions du paragraphe 10.2.

Les surélévations de conduits de cheminées des bâtiments voisins nécessitées par une construction neuve, doivent faire l'objet d'un aménagement architectural.

### ***Article UV 11 - Caractéristiques des clôtures***

*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.

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

**14.1.** Les surfaces libres de toute construction, après déduction des aires de stationnement, doivent être plantées et entretenues en espaces verts ; elles ne doivent pas être inférieures à **30%** de la surface y compris les espaces boisés classés.

**14.2.** Les plantations existantes doivent être maintenues. Toutefois, un déboisement partiel peut être autorisé s'il s'inscrit dans le respect des conditions suivantes :

- le déboisement doit être justifié par un projet d'aménagement directement lié au fonctionnement et au développement des activités admises dans la zone,
- le pétitionnaire doit faire la preuve que le déboisement est, pour des raisons techniques ou économiques, strictement indispensable à la réalisation du projet d'aménagement,
- le pétitionnaire doit s'engager à remplacer les plantations existantes par des plantations au moins équivalentes.

## **II.4 - Stationnement**

### **Article UV 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 :**

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

- ***Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :***
  - 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - *Pour les bureaux* : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ***Pour les constructions à usage commercial*** : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- ***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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ***Pour les constructions à usage commercial*** : aucune exigence.

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

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

#### **Article UV 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 UV 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 UV 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 UV 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*

## 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 logements locatifs aidés**

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.

##### **3.3. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** Pas de prescription particulière.

#### **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, sauf pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics pour lesquels aucune prescription particulière n'est requise.

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 Commerces et d'Industrie de Reims et Epernay **et dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics**, 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 la parcelle.
- **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.

**6.3. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** 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 10m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 150m<sup>2</sup> et 4 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 150m<sup>2</sup>.

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

- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**c) Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> 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 :**

- 2 places par logement.

**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 m<sup>2</sup> 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*

**Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur UXa**, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit car la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

**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*

**Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur UXa**, l'extension du végétal sur les surfaces minérales sera recherchée, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales au plus près des espaces de ruissellement. Le prétraitement des eaux de ruissellement sur voirie pourra être réalisé par le biais de noues enherbées avec filtres plantés de roseaux implantées en bordure des voies.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Le secteur UZc3 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*

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

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

###### **1.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières sauf celles nécessaires aux travaux de la réalisation des équipements publics d'infrastructures.
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.
- toute construction provisoire édifiée à l'aide de matériaux légers (abris, cabanes, constructions provisoires) sauf pendant la durée des chantiers de constructions
- les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public.
- les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à la réalisation des équipements ou des travaux de constructions autorisés sur le terrain, et à l'article UZ 2.

###### **1.2. Dans le secteur UZc :**

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage.
- le stationnement extérieur prolongé de poids lourds et engins divers.

###### **A l'intérieur du sous-secteur UZc3 :**

- les entrepôts.

###### **1.3. Dans le secteur UZd :**

###### **A l'intérieur du sous-secteur UZd1 :**

- les constructions à usage d'activités industrielles.

- les installations classées soumises à autorisation et/ou à enregistrement ou à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage, autres que celles prévues à l'article 2.
- les activités qui impliquent des installations ou du stockage en plein air, ainsi que le stationnement extérieur prolongé de poids lourds et engins divers.

**A l'intérieur du sous-secteur UZd2 :**

- les installations classées soumises à autorisation et/ou à enregistrement ou à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage, autres que celles prévues à l'article 2.

**A l'intérieur du sous-secteur UZd3 :**

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

**A l'intérieur des sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- les installations classées soumises à autorisation et/ou à enregistrement ou à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage.
- les activités qui impliquent des installations ou du stockage en plein air, ainsi que le stationnement extérieur prolongé de poids lourds et engin divers.

**1.4. Dans le secteur UZe**

**Dans le sous-secteur UZe1 :**

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'artisanat.
- les installations classées soumises à autorisation et/ou à enregistrement ou à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage.
- les activités qui impliquent des installations ou du stockage en plein air ainsi que le stationnement extérieur prolongé de poids lourds et engins divers.

**Dans le sous-secteur UZe2 :**

- les installations classées, soumises à autorisation et/ou à enregistrement ou à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage, autres que celles prévues à l'article 2.

**1.5. Dans le secteur UZg :**

- l'implantation des installations classées soumises à déclaration et/ou à enregistrement ou à autorisation susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage.

**A l'intérieur du sous-secteur UZg1 :**

- les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de stockage-entrepôt.

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

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

#### **2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- les clôtures.
- 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).
- les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés.
- 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,
- les constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance des locaux d'activités et qu'elles constituent l'accessoire desdits locaux,
- les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics,
- les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UZ1.

#### **2.2. Dans le secteur UZa :**

- les opérations d'aménagement d'ensemble, les lotissements et les constructions groupées, à usage d'activités industrielles, commerciales, de services et de bureaux.
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UZ1.

#### **2.3. Dans le secteur UZc :**

- Dans l'ensemble de la zone les occupations sont autorisées dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement et à condition qu'elles n'apportent aucune nuisance ou que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et les nuisances éventuels.

#### **A l'intérieur du sous-secteur UZc1 :**

- les constructions à usage de bureaux, de services, de loisirs, d'artisanat, ainsi que celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.

#### **A l'intérieur du sous-secteur UZc2 :**

- les constructions à usage de commerce, de services collectifs ou commerciaux, ouverts au public.

#### **A l'intérieur du sous-secteur UZc3 :**

- les constructions à usage d'enseignement, de bureaux, de services, de loisirs et d'hébergement liées à un établissement d'enseignement.
- les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.

#### **2.4. Dans le secteur UZd :**

##### **A l'intérieur du sous-secteur UZd1 :**

- les constructions à usage de bureaux, d'artisanat,
- les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.
- les constructions et installations à usage de services et de loisirs, dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement.
- les constructions, installations, ouvrages techniques et installations classées directement liés aux services publics et aux équipements publics d'infrastructure.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation, l'exploitation et à la mise en valeur des équipements publics.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de ces services publics ou équipements publics d'infrastructure.

##### **A l'intérieur du sous-secteur UZd2 :**

- les constructions à usages de bureaux, de loisirs, de commerce, d'artisanat ainsi que celles liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation, l'exploitation et à la mise en valeur des équipements publics,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de ces services publics ou équipements publics d'infrastructure.

##### **A l'intérieur du sous-secteur UZd3 :**

- les constructions à usages de bureaux, de services, de loisirs, de commerce et d'artisanat,
- les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.

- les établissements classés, s'ils correspondent aux installations techniques d'une usine d'incinération des ordures ménagères et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour éviter les nuisances et les dangers éventuels pour le voisinage.
- les exhaussements et affouillements des sols, s'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.

#### **A l'intérieur des sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- les constructions à usage d'enseignement et de formation, de bureaux, de services, de loisirs ainsi que les équipements publics de toute nature, dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement.
- les constructions à usage d'artisanat et celles liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à l'hébergement des étudiants et enseignants.

#### **2.5. Dans le secteur UZe :**

##### **A l'intérieur du sous-secteur UZe1 :**

- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.
- les constructions et installations à usage de services et de loisirs dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement.

##### **A l'intérieur du sous-secteur UZe2 :**

- les constructions à usage de bureaux, de loisirs et de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat, de services et celles liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension), les dangers et nuisances éventuels.
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation, l'exploitation et à la mise en valeur des équipements publics ; leur spécificité pourra entraîner si nécessaire, la non-application à leur égard des articles 3 et 4 du présent règlement.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés à l'alinéa précédent.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur des services publics ou équipements publics d'infrastructures.

## **2.6. Dans le secteur UZg :**

- les infrastructures et équipements publics ainsi que les ouvrages et installations liés au fonctionnement des équipements publics d'infrastructures.
- les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.
- les logements de fonction dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **A l'intérieur du sous-secteur UZg1 :**

- les constructions à usage de recherche, d'enseignement, de services ainsi que celles liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension), les dangers et nuisances éventuels..

### **A l'intérieur du sous-secteur UZg2 :**

- les constructions à usage d'activité industrielle, de stockage-entrepôt, de services, de bureaux, de commerces, d'artisanat.
- la desserte ferrée dans la marge de recul de 11 mètres comptée à partir de la bande « D ».

### **A l'intérieur du sous-secteur UZg3 :**

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, de services et de bureaux ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et l'entretien de l'autoroute A 34.

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

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

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

##### **3.1. Dans le secteur Uza :**

Les constructions doivent être implantées :

- 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.
- en bordure de la RD 944, à 25m minimum par rapport à l'axe de la voie,
- à 20m minimum en retrait de l'emprise SNCF.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des emprises pour équipement public indiquées sur les Plans de Zone, ou à l'alignement figuré sur ce même plan.

**Dans le sous-secteur UZc3**, en dehors des alignements imposés, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement du domaine public, ou à la limite de fait de la voie privée,
- soit avec recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement du domaine public, ou de la limite de fait de la voie privée.

### **3.3. Dans les secteurs UZe et les sous-secteurs UZd1, UZd2 et UZd3 :**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le Plan de Zone.

### **3.4. Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres constructibles figurés au Plan de Zone.
- Dans toute la mesure du possible, les plans de façade principaux doivent s'implanter à l'alignement figuré au document graphique.

#### **Dans le sous-secteur UZd4 :**

- Les façades principales doivent être orientées sur l'avenue Hoche.

#### **Dans le sous-secteur UZd5 :**

Les façades principales (accès piétons, hall ...) peuvent être orientées :

- soit sur la voie de desserte principale du secteur,
- soit sur les passages de desserte interne comme indiqué au cahier des prescriptions urbaines et architecturales.

#### **Dans le sous-secteur UZd6 :**

Les façades principales (accès piétons, hall...) doivent être orientées sur l'avenue Hoche.

### **3.5. Dans le secteur UZg :**

En bordure des voies, emprises publiques et limites de zone, les constructions doivent observer les dispositions suivantes, sachant que les retraits sont donnés à compter de la limite du domaine public ; cette limite est traduite graphiquement pour les emprises réservées aux équipements publics :

#### **Dans l'ensemble du secteur UZg :**

- espace d'accompagnement de l'autoroute A34 (A) et ligne de crête (C) : retrait minimum de 6m ;
- voies en balcon basse (1) et haute (2), voie en talweg (3) : retrait de 11m minimum ;
- rond-point ouest dit "échangeur du Champ de tir" (bretelles, giratoires, franchissement), rond-point Est et voie ferrée : retrait minimum de 11m ;
- s'agissant des autres voies et emprises publiques à créer (voies tertiaires, ronds points et autres), la marge de recul minimale est fixée à 5m.

#### **Dans le sous-secteur UZg1 :**

- rue Santos Dumont prolongée : retrait minimum de 8m.

#### **Dans le sous-secteur UZg2 :**

- emprise publique longeant la voie ferrée (D) : retrait minimum de 11m;
- voie horizon (5) : retrait minimum de 11m ;
- limite communale Reims/Saint-Léonard : retrait minimum de 16m ;
- toutes les autres limites : retrait minimum de 5m.

**Dans le sous-secteur UZg3 :**

- Mont-Belvédère (B) : retrait minimum de 6m ;
- voie horizon (5) : retrait minimum de 11m.

**3.6. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** Pas de prescription particulière.

***Article UZ 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***

**4.1. Dans le secteur Uza :**

- 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.

**4.2. Dans le secteur UZc :**

**A l'intérieur du sous-secteur UZc1 :**

- dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction.
- au-delà de la bande des 25m comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5m.

**A l'intérieur du sous-secteur UZc2 :**

- l'emprise de chaque pavillon définissant son terrain d'assiette, ceux-ci seront implantés, de fait, jusqu'aux limites séparatives.

**A l'intérieur du sous-secteur UZc3 :**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative (latérales, ou fond de propriété) ;
- soit de telle sorte que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5m.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies.

**4.3. Dans le secteur UZd :**

**A l'intérieur des sous-secteurs UZD1, UZd2 et UZd3 :**

- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire sera égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5m. Ces dispositions sont également applicables aux parcelles bordées par un cheminement piétonnier.

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées si les constructions sont réalisées conformément à un plan masse d'ensemble approuvé par la Ville de Reims.

**Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres constructibles figurés au Plan de Zone.

**Dans le sous-secteur UZd5 :**

- la distance entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative parallèle à l'alignement doit être au moins égale à 4m ; les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives perpendiculaires à l'alignement.

**Dans le sous-secteur UZd6,**

- la distance entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 4m.

**4.4. Dans le secteur UZe :**

- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire sera égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5m :  $d = H/2$  avec minimum de 5m. Ces dispositions sont également applicables aux parcelles bordées par un cheminement piétonnier.
- 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.
- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées si les constructions sont réalisées conformément à un plan de masse d'ensemble approuvé par la ville de Reims.

**4.5. Dans le secteur UZg :**

**A l'intérieur des sous-secteurs UZg1 et UZg2 :**

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

**A l'intérieur du sous-secteur UZg3 :**

- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3m.

**4.6. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :**

Pas de prescription particulière.

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

**5.1. Dans le secteur UZa :**

La distance entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égale à 5m.

## **5.2. Dans les secteurs UZg et les sous-secteurs UZc1, UZc3, UZd1 et UZd2 :**

La distance horizontale entre 2 constructions non contiguës sur une même propriété devra, au minimum, être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, soit  $L \geq H/2$ , sans jamais être inférieure à 5m.

## **5.3. Dans le sous-secteur UZc2 :**

Une seule construction est autorisée par parcelle.

## **5.4. Dans le secteur UZe et les sous-secteurs UZd3, UZd4, UZd5 et UZd6, et dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :**

Pas de prescription particulière.

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

### **6.1. Dans le secteur UZa :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la surface de la parcelle.

### **6.2. Dans le sous-secteur UZc2 :**

L'emprise de chaque bâtiment devra être égale à la superficie de chaque terrain d'assiette.

### **6.3. Dans le sous-secteur UZc3 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie du terrain.

### **6.4. Dans les sous-secteurs UZd2 et UZg1 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

### **6.5. Dans les sous-secteurs UZg2 et UZg3 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

### **6.6. Dans les sous-secteurs UZc1, UZd1, UZd3, UZd4, UZd5, UZd6, UZe1, UZe2 et dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

### **7.1. Dans le secteur UZa :**

Pour les logements de fonction ou de gardiennage, la surface de plancher ne pourra excéder 150m<sup>2</sup> par logement.

### **7.2. Dans le secteur UZc :**

- Dans le sous-secteur UZc1, la surface de plancher maximale autorisée est de 99 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZc2, la surface de plancher maximale autorisée est de 1 500 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZc3, la surface de plancher maximale autorisée est de 45 000 m<sup>2</sup>.

### **7.3. Dans le secteur UZd :**

- Dans le sous-secteur UZd1, la surface de plancher maximale autorisée est de 148 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZd2, la surface de plancher maximale autorisée est de 22 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZd3, la surface de plancher maximale autorisée est de 9 600 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZd4, la surface de plancher maximale autorisée est de 15 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZd5, la surface de plancher maximale autorisée est de 10 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZd6, la surface de plancher maximale autorisée est de 7 000 m<sup>2</sup>.

### **7.4. Dans le secteur UZe :**

- Dans le sous-secteur UZe1, la surface de plancher maximale autorisée est de 58 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZe2, la surface de plancher maximale autorisée est de 15 500 m<sup>2</sup>.

### **7.5. Dans le secteur UZg**

- Dans le sous-secteur UZg1, la surface de plancher maximale autorisée est de 300 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZg2, la surface de plancher maximale autorisée est de 360 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur UZg3, la surface de plancher maximale autorisée est de 20 000 m<sup>2</sup>.

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

### **8.1. Dans le secteur UZa :**

- La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celle des constructions existantes.
- A l'intérieur du cône de protection du Fort de la Pompelle, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder la cote 105 m NGF.

### **8.2. Dans le secteur UZc :**

#### **Dans le sous-secteur UZc1 et UZc3 :**

- La hauteur maximale autorisée est de 19m.
- Cette hauteur est mesurée du sol naturel à l'égout du toit en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30 %.
- Ces dispositions s'appliquent aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux électriques, soumis à autorisation.

#### **Dans le sous-secteur UZc2 :**

- La hauteur maximale autorisée est de 7m.
- Cependant, dans le cadre d'une architecture associant une fonction de service ou de commerce à une fonction de signalétique, la hauteur maximale autorisée est portée à 15m pour des volumes verticaux ponctuels (un volume vertical par pavillon au maximum) dont l'emprise au sol n'excède pas 60m<sup>2</sup>.

Cette hauteur est mesurée du son naturel à l'égout du toit. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30%.

### **8.3. Dans le secteur UZd :**

#### **Dans les sous-secteurs UZd1, UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- La hauteur maximale autorisée est de 16m.
- Cette hauteur est mesurée du sol existant à l'égout du toit en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30 %.
- Ces dispositions s'appliquent aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux électriques, soumis à autorisation.

#### **Dans le sous-secteur UZd2 :**

- La hauteur maximale autorisée est de 10m.
- Cette hauteur est mesurée du sol existant au faîtage.
- Ces dispositions s'appliquent aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux électriques, soumis à autorisation.

#### **Dans le sous-secteur UZd3 :**

- La hauteur maximale autorisée est de 35m.
- Cette hauteur est mesurée du sol existant au faîtage.

### **8.4. Dans le secteur UZe :**

- La hauteur maximale autorisée est de 16m.
- Cette hauteur est mesurée du sol existant au faîtage.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux électriques.

### **8.5. Dans le secteur UZg :**

- La hauteur d'une construction est mesurée du sol naturel à l'égout des toitures (couverture traditionnelle) ou le niveau fini de l'acrotère (toiture-terrasse).
- La hauteur des toitures ayant au moins une pente, mesurée de l'égout de toiture au faîtage, ne pourra représenter moins du 1/4 et plus du 1/3 de la hauteur totale du bâtiment.

**A l'intérieur du sous-secteur UZg1 :** la hauteur maximale autorisée est de 18m.

**A l'intérieur du sous-secteur UZg2 :** la hauteur maximale autorisée est de 20m.

**A l'intérieur du sous-secteur UZg3 :** la hauteur maximale autorisée est de 8m.

### **8.6. Dans les secteurs, UZc1, UZc3, UZd, UZe et UZg :**

Les souches de cheminées et ouvrages techniques divers pourront s'élever au-dessus des toitures à condition d'avoir été regroupées dans toute la mesure du possible et qu'ils fassent l'objet d'un traitement architectural attentif.

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

### ***Article UZ 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte***

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction, par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti ou à l'esprit recherché dans l'aménagement de la zone et en particulier dans le secteur d'entrée de ville en bordure de la RD 966 et tel que décrit dans le rapport de présentation.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9 à 13.

### **9.1. Locaux déchets**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

### **9.2. Lieux de stockage :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- 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 et de manœuvre 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 UZ 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités**

### **10.1. Inscription des constructions dans le terrain naturel**

**Dans le secteur UZg :**

- dans la mesure du possible, les constructions respecteront le terrain naturel. L'accès au sous-sol des constructions depuis l'extérieur est autorisé dans la mesure où il est destiné à recevoir du stationnement et où il respecte les dispositions précisées à l'article 12.

### **10.2. Volumétrie**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Lorsque la construction intègre une fonction d'habitation, les locaux prévus pour cet usage doivent être intégrés dans le volume de la construction. De même, les locaux techniques ou annexes liés au fonctionnement du bâtiment principal doivent être intégrés au volume des constructions.

**Dans le secteur UZe et les sous-secteurs UZc1, UZd1 et UZd2 :**

- le volume et l'aspect des bâtiments devront être conçus en rapport avec les bâtiments voisins.
- Sur une même parcelle, les constructions annexes sans lien architectural avec le bâtiment principal sont interdites.

**Dans les sous-secteurs UZc1, UZe2, UZd1, UZd2 et UZd3:**

- les volumes importants devront s'intégrer à l'environnement et, pour ce faire, seront préférentiellement traités de couleur sombre.

**Dans le sous-secteur UZg1 :**

- les directions des volumes principaux doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe de la rue Santos Dumont prolongée.

**Dans le sous-secteur UZg3 :**

- lorsque le terrain est ouvert sur une voie en balcon, la direction principale des constructions peut être tangente à la courbe de celle-ci. Dans le cas contraire, la direction principale des constructions peut être soit parallèle, soit perpendiculaire aux courbes de niveau du terrain.

**10.3. Couleurs et matériaux :**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- 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 les secteurs UZe, UZg et les sous-secteurs UZc1, UZd1, UZd2 et UZd3 :**

- Le nombre de matériaux sur une même façade sera limité afin d'assurer une unité d'aspect.
- Dans le cas d'une réalisation par tranches, le bâtiment devra toujours présenter un caractère fini à chaque étape de la construction.

**Dans le secteur UZg :**

- Toutes les faces d'une même construction doivent faire l'objet du même soin et de la même qualité dans la conception et la réalisation. Les aspects brillants sont proscrits. Les "façades-enseigne" sont interdites.
- Les revêtements de façade qui présentent un aspect directionnel (bardages...) doivent être posés préférentiellement horizontalement.

**10.4. Toitures :**

**Dans le secteur UZa :**

- les toitures-terrasses sont préconisées.
- en cas de toitures à pente(s), 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 sous-secteur UZc1 :**

- les bâtiments seront couverts, soit avec des toitures terrasse, soit avec des toitures à pentes.
- en cas de pentes inférieures à 10°, elles seront masquées par un acrotère.

**Dans le sous-secteur UZc3 :**

- en cas de toiture à pentes, celle-ci ne devra pas excéder 30%.

**Dans les sous-secteurs UZd1 et UZd2 :**

- Les bâtiments seront couverts, soit avec des toitures terrasse, soit avec des toitures de pente inférieure à 45°.
- En cas de pentes inférieures à 10°, elles seront masquées par un acrotère.

**Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas dépasser 30%.

**A l'intérieur du sous-secteur UZe1:**

- les bâtiments seront couverts, soit avec des toitures-terrasses, soit avec des toitures de pente inférieure à 45°.
- En cas de pentes inférieures à 10°, elles seront masquées par un acrotère.

**A l'intérieur des sous-secteurs UZe2 et UZe3 :**

- le faitage du corps principal doit être parallèle à la direction principale de celui-ci. Seules les toitures en « sheds » peuvent déroger à cette règle afin de profiter de la meilleure orientation lumineuse.

**Dans le secteur UZg :**

- les toitures à pente devront être intégrées à l'architecture générale du bâtiment et doivent, quel que soit le matériau utilisé, être réalisées dans un ton gris sombre ou noir. Les dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés à l'architecture de la toiture ou masqués par un bandeau. Lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse, l'acrotère doit être traité dans une continuité de teinte et de matériaux avec les façades du bâtiment.
- les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

**Article UZ 11 - Caractéristiques des clôtures**

**Dans l'ensemble de la zone :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**Dans le secteur UZa :**

- en bordure de la RD 944, 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 le secteur UZe et les sous-secteurs UZc1, UZd1, UZd2 et UZd3 :**

En règle générale, on aura le souci de conserver la transparence des espaces. Les clôtures ne seront autorisées que dans la mesure où des exigences particulières de protection et de gardiennage les rendront nécessaires. Elles devront alors répondre aux caractéristiques suivantes :

- **Clôtures sur domaine public ou domaine commun accessible au public :** elles seront constituées d'un grillage plastifié vert, sur poteaux métalliques, d'une hauteur maximale de 1,80m doublé d'une haie vive de même hauteur ou recouvert de plantes grimpantes.

Dans les sous-secteurs UZc1, UZd1, UZd2 et UZd3, le grillage sera implanté en recul de 0,80m.

- **Clôtures entre parcelles privées :** elles seront constituées d'un grillage plastifié vert, d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé de part et d'autre par une haie vive ou des plantations arbustives.
- **Portails :** Les portails, s'il en existe, seront constitués d'un cadre métallique avec barreaudage vertical encadré de deux piles sans couronnement, et avec coffrage soigné. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80m.

**Dans le secteur UZg :**

En règle générale, la transparence, la fluidité des espaces ainsi que le dégagement de l'espace au sol sont recherchés. Cependant, dans les cas où des exigences particulières de gardiennage et de protection les rendent indispensables, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- elles doivent être constituées d'un grillage à mailles verticales monté sur potelets métalliques de même teinte et implantées au droit de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique. Leur hauteur ne peut excéder 2m.
- **dans les sous-secteurs UZg2et UZg3,** les clôtures matérialisant une limite séparative, entre parcelles privées, doivent être doublées de plantations, à l'intérieur du terrain. La plantation d'arbustes bas en doublure de clôtures est proscrite.

### **Article UZ 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 UZ 13 - Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée**

Voir dispositions communes à toutes les zones

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

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

#### **14.1. Dans le secteur UZa :**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul des constructions par rapport aux voies, emprises SNCF et limites parcellaires doivent être plantés et entretenus en espaces verts, sans gêne de la visibilité aux entrées et sorties de la propriété. Les plantations pourront former un écran pour masquer les constructions ou dépôts aux passants.

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 6 places, disposés soit de façon régulière, soit en bouquets, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

#### **14.2. Dans le secteur UZc :**

Chaque arbre devra être planté à 2m au moins des limites parcellaires dans une fosse de 4m<sup>3</sup> de terre végétale minimum, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

Pour les massifs d'arbustes, l'épaisseur de la couche de terre végétale sera au minimum de 0,60m.

#### **A l'intérieur du sous-secteur UZc1 :**

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulations et en aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres. Les plantations couvriront au minimum 20% de la surface totale de la parcelle.

- Les arbres et les arbustes seront disposés de manières à former, soit des rideaux, soit des bosquets. Le nombre minimum d'arbres de haute tige à planter et d'un sujet par fraction de 75m<sup>2</sup> de superficie libre.
- Les aires de stationnement seront plantées d'arbres et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

#### **A l'intérieur du sous-secteur UZc2 :**

- Les espaces extérieurs éventuellement nécessaires à la réalisation du programme prévu par le constructeur, doivent être intégrés au volume architectural de la construction (terrasse, espace extérieur couvert, patio ou jardin ouvert sur l'espace public ...) ; en dehors de l'emprise constituée de la construction et de ces espaces extérieurs intégrés, le sol doit rester public, et sera aménagé par la Ville de Reims dans la continuité de l'esplanade bordant la RD 944.

#### **A l'intérieur du sous-secteur UZc3 :**

- Si les surfaces non construites représentent plus de 40% de la superficie de la parcelle, elles doivent être traitées en espace vert pour 40% de leur superficie ; ces espaces verts seront, dans la mesure du possible, aménagés d'un seul tenant, en pleine terre, et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 75m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Si les surfaces non construites représentent moins de 40% de la superficie de la parcelle, elles doivent être aménagées en espaces verts pour 50% de leur superficie.
- Les arbres et les arbustes seront disposés de manière à former, soit des rideaux, soit des bosquets. Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un sujet par fraction de 75m<sup>2</sup> de superficie libre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 6 places et aménagées avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre, accompagnés de haies pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

#### **14.3. Dans le secteur UZd :**

Chaque arbre devra être planté à 2m au moins des limites parcellaires dans une fosse de 4m<sup>3</sup> de terre végétale au minimum, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

#### **Dans les sous-secteurs UZd1, UZd2 et UZd3 :**

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulations et en aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres. Les plantations couvriront au minimum 20% de la surface totale de la parcelle.
- Les arbres et les arbustes seront disposés de manières à former soit des rideaux, soit des bosquets. Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un sujet par fraction de 50m<sup>2</sup> de superficie des espaces libres.
- Pour les massifs d'arbustes, l'épaisseur de la couche de terre végétale sera au minimum de 0,60m.
- Les aires de stationnement seront plantées d'arbres et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

#### **Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- ***Dans les sous-secteur UZd4 et UZd6***, à l'intérieur des bandes de plantations figurées au document graphique, les surfaces non bâties doivent, autant que possible, être aménagées en espace vert, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50m<sup>2</sup> minimum. Au-delà des bandes de plantations, les surfaces non incluses dans les périmètres

constructibles doivent être traitées en espaces verts dégagés (engazonnement ou couverture végétale basse).

- Les espaces verts doivent couvrir au moins **30%** de la superficie de la parcelle **dans le sous-secteur UZd4, et 25% dans le sous-secteur UZd6** ; cette disposition peut conduire à aménager une partie du périmètre constructible en espaces verts.
- En outre, **dans le sous-secteur UZd4**, les surfaces non bâties minéralisée (cours) doivent également être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 150m<sup>2</sup> au minimum.
- **Dans le sous-secteur UZd5**, les bandes d'accès, de stationnement et de plantations figurées au document graphique doivent être aménagées conformément aux solutions présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et urbaines annexé au présent règlement.
  - Les surfaces non incluses dans les périmètres constructibles doivent être traitées en espace vert dégagé (engazonnement ou couverture végétale basse) ; elles peuvent être plantées d'arbustes ou d'arbres isolés, à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> au maximum.
  - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre. Elles doivent être traitées avec soin pour s'intégrer dans le paysage de la ZAC.
  - Autant que possible, les aires de stockage de matériaux doivent être intégrées aux constructions ; dans le cas contraire, elles doivent être aménagées de manière à en diminuer l'impact visuel.
  - Les arbres de haute tige doivent être disposés en plantations tramées ou en bosquets;
  - Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,60m.

#### **14.4. Dans le secteur UZe :**

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et en aires de services et de stationnement, seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres. Les plantations couvriront au minimum 20% de la surface totale de la parcelle.
- Chaque arbre devra être planté à 2m au moins des limites parcellaires dans une fosse de 4m<sup>3</sup> de terre végétale minimum, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre, les sujets seront disposés de manière à former, soit des rideaux, soit des bosquets.
- Pour les massifs d'arbustes, l'épaisseur de la couche de terre végétale sera au minimum de 0,60m.
- Les aires de stationnement seront plantées d'arbres et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

**Dans le sous-secteur UZe1**, le nombre minimum d'arbres à planter s'obtient en divisant par 50 la superficie de la parcelle exprimée en m<sup>2</sup>.

**Dans le sous-secteur UZe2**, le nombre minimum d'arbres à planter s'obtient en divisant par 8 le périmètre de la parcelle exprimé en mètres.

#### **14.5. Dans le secteur UZg :**

- Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, les voies de desserte interne ou les aires de stationnement devront être aménagées en espace vert, au moins engazonnés.

- Les espaces libres végétalisés devront couvrir au minimum 15% de la surface totale de la parcelle.
- Pour chaque terrain, le propriétaire doit planter des arbres de haute tige sur les parties libres. Les plantations doivent permettre de filtrer les vues et d'épauler plutôt que d'opacifier.
- Les places de stationnement aérien devront être aménagées de la façon suivante :
  - une haie sera plantée sur le périmètre des aires de stationnement visibles depuis les voies et espaces publics,
  - les parkings de grandes dimensions seront aménagés en îlots de 50 places maximum, délimités par des bandes d'une largeur minimale de 2m, qui seront engazonnées ou accompagnées de plantations arbustives,
  - des arbres de moyen ou grand développement seront plantés à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre. Ces plantations peuvent être prévues sous forme régulière (maillage ou alignement) ou en bosquets.

#### **14.6. Dans l'ensemble de la zone :**

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne font l'objet d'aucune prescription particulière.

## ***II.4 - Stationnement***

### ***Article UZ 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. Dans le secteur UZa :**

- pour les logements de fonction : 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les bureaux : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **15.2.2. Dans le secteur UZc :**

##### ***Dans les sous-secteurs UZc1 et UZc3 :***

- pour les logements de fonction : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de commerce, artisanat et services : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les locaux à usage d'enseignement : 1 place pour 3 étudiants.

Dans le sous-secteur UZc3, Au cas où l'hébergement serait jugé trop éloigné de l'activité d'enseignement il devra être prévu une place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.

- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les bureaux : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le sous-secteur UZc2 :**

- le stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des services et des commerces du secteur doit être assuré sur le domaine public, le stationnement sur les emprises destinées à la construction est interdit.

**Dans le sous-secteur UZc3 :**

- pour les opérations nécessitant la création de plus de 50 places de stationnement, la moitié de ces places au moins doit être réalisée sous la forme de parking enterré, semi-enterré, couvert ou en étage.
- Ces places devront être prévues sur les parcelles privées. Toutefois, une partie des places de stationnement imposées pourra être reportée sur le domaine public, dans le cadre d'une convention avec la Ville de Reims.

**15.2.3. Dans le secteur UZd :**

Les places de stationnement devront être prévues sur les parcelles privées. Toutefois, une partie des places de stationnement imposées pourra être reportée sur le domaine public, dans le cadre d'une convention avec la Ville de Reims.

**Dans le sous-secteur UZd1 :**

- pour l'ensemble des constructions : 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le sous-secteur UZd2 :**

- Pour les habitations : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les services : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités industrielles : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les entrepôts : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les bureaux : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le sous-secteur UZd3 :**

- pour les habitations : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les services : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les bureaux : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :**

- pour les habitations : 1 place de stationnement par logement.
- pour les locaux d'hébergement liés à une activité d'enseignement :
  - Dans la mesure du possible, il sera fait usage des places de stationnement réalisées pour l'établissement d'enseignement.
  - Au cas où l'hébergement serait jugé trop éloigné de l'activité d'enseignement il devra être prévu une place de stationnement pour deux chambres.
- pour les constructions à usage d'enseignement : 1 place de stationnement pour 3 étudiants sauf dans pour le sous-secteur UZd4 : une place de stationnement pour 5 élèves.
- pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire
  - pour les bureaux : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les unités de production : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les opérations nécessitant la création de plus de 50 places de stationnement : la moitié de ces places au moins doit être intégrée aux volumes principaux des constructions, sous la forme de parking enterré, de parking couvert ou de parking en étage.

**15.2.4. Dans le secteur UZe :**

**Dans le sous-secteur UZe1 :**

- pour l'ensemble des constructions : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le sous-secteur UZe2 :**

- pour les habitations : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les services : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les activités artisanales et industrielles et les entrepôts : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les bureaux : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**15.2.5. Dans le secteur UZg :**

- pour les habitations : 2 places par unité.
- pour les activités commerciales et de services :
  - pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les services : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les bureaux : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics :
  - 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les établissements d'enseignement : 1 place pour 3 étudiants.

- **pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place pour 350m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les véhicules de livraison devront accéder et stationner de manière à n'apporter aucune gêne sur la voie publique.
- Lorsque des places de stationnement sont implantées en sous-sol, les rampes permettant d'y accéder ne doivent entraîner aucune modification dans le niveau du trottoir ou de l'accotement. L'emprise du parking souterrain doit être contenue dans l'emprise du bâtiment principal. La rampe d'accès aux niveaux inférieurs ainsi que les dispositifs de ventilation doivent être soit accolés soit intégrés au bâtiment.

## Section III - Equipement et réseaux

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

#### Article UZ 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

Tout accès automobile privé est interdit aux emplacements indiqués aux documents graphiques.

##### **16.2. Voirie :**

Voir dispositions communes à toutes les zones

**Dans le secteur UZg**, la largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation ne peut être inférieure à 6m pour les voies à double sens.

#### Article UZ 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 UZ 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

Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

##### **18.2. Réseau câblé et chauffage urbain :**

Voir dispositions communes à toutes les zones

Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

### **18.3. Eau potable et industrielle :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**Dans le secteur UZg**, aucune solution de pompage autonome ne sera autorisée pour l'alimentation en eau potable. Pour l'alimentation en eau industrielle, des pompes particulières seront autorisées sous réserve de la délivrance de toutes les autorisations administratives nécessaires.

### **18.4 Eaux usées :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**Dans le secteur UZa**, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

**Dans le secteur UZg**, en cas de sous-capacité des réseaux publics, un système particulier de stockage devra être prévu par le propriétaire. Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### ***Article UZ 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*

**Dans le secteur UZa**, l'extension du végétal sur les surfaces minérales sera recherchée, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales au plus près des espaces de ruissellement. Le prétraitement des eaux de ruissellement sur voirie pourra être réalisé par le biais de noues enherbées avec filtres plantés de roseaux implantées en bordure des voies.

**Dans le secteur UZg**, dans les îlots desservis par un fossé drainant le cas échéant, les eaux pluviales seront obligatoirement dirigées vers ce fossé. Chaque terrain devra être équipé d'un débourbeur-déshuileur ou de tout autre équipement nécessaire, en fonction des risques de pollution et de nuisances liées à l'activité implantée sur le terrain.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

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 ».

Cette zone est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme fixant des marges de recul pour les constructions le long des axes routiers importants ainsi que par l'arrêté préfectoral du 31 mai 2010 fixant la liste des routes concernées. Cette contrainte ne peut être levée que par la réalisation d'une étude d'entrée de Ville accompagnant le projet urbain envisagé.

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

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

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

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

1.1. Les constructions de toute nature sauf celles mentionnées à l'article AU 2.

###### **Dans les secteurs AUb et AUx :**

1.2. Les agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

1.3. Les terrains de camping.

1.4. Les habitations légères de loisirs.

1.5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

###### **Dans le secteur AUb :**

1.6. La création d'installations classées soumises à autorisation.

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

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

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

2.1. Les clôtures.

2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (Articles L 430-1 et L 123-1-7 du code de l'Urbanisme).

2.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.

2.4. Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols 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 équipements, constructions, travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, de transport d'électricité et des services publics, ainsi que les équipements collectifs.

**Dans le secteur AUa :**

**2.7.** Les agrandissements limités des constructions existantes (voir article relatif à l'emprise au sol).

**2.8.** Le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet.

**2.9.** Les constructions et édifices techniques et sanitaires liés à l'aménagement des terrains de caravanes.

**Dans le secteur AUb :**

**2.10.** Les constructions à usage de logements, de commerces et de services dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**2.11.** La création de jardins familiaux ainsi que les constructions annexes qui leur sont liées.

**2.12.** 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,

**Dans le secteur AUx :**

**2.13.** Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**2.14.** Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans le secteur, dont la surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup> et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**2.15.** Les installations classées liées aux activités autorisées dans le secteur, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**2.16.** Les grands équipements collectifs nécessitant des surfaces constructibles importantes.

**2.17.** Les jardins familiaux.

**Dans le sous-secteur AUx1 :**

**2.18.** Les constructions à usage d'activités liées au commerce de récupération et au recyclage des matériaux, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**2.19.** Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**2.20.** Le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet.

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

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

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

##### **3.1. Dans le secteur AUa :**

Les constructions autorisées à l'article AU2 doivent être implantées :

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

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les agrandissements et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

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

Les constructions seront implantées :

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

Les oriels sont autorisés.

##### **3.3. Dans le secteur AUx :**

**3.3.1.** Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée. Cependant **pour les activités de logistique**, ce retrait est porté à 10m.

##### **3.3.2. Dans le sous-secteur AUx1 :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20m de l'axe des voies et emprises publiques.

**3.4. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :** pas de prescription particulière.

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

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

Les constructions autorisées à l'article AU2 doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3m.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les agrandissements et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 4m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à 4m.

#### **4.3. Dans le secteur AUx :**

##### **4.3.1. Pour les constructions à usage d'activités :**

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 5m.
- Toutefois, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

##### **4.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation :**

- La distance par rapport aux limites séparatives devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

#### **4.4. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnements Services Publics :**

- Pas de prescription particulière.

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

##### **5.1. Dans les secteurs AUa et AUb :**

Les agrandissements des constructions existantes et constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent être distants d'au moins 4m.

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

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

Les constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle devront être distantes d'un minimum de 5m.

##### **5.3. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :**

Pas de prescription particulière.

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

##### **6.1. Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :**

- Pas de Prescription Particulière.

## **6.2. Dans le secteur AUa :**

- L'emprise au sol de la propriété bâtie d'origine ne pourra pas être augmentée de plus d'une extension de 35m<sup>2</sup> ;
- la surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 35 m<sup>2</sup>

## **6.3. Dans le secteur AUb :**

**6.3.1. Pour les constructions dans les jardins familiaux :** l'emprise au sol maximale est fixée à 6m<sup>2</sup> par parcelle de jardin.

**6.3.2. Pour les autres constructions :** pas de prescription particulière.

## **6.4. Dans le secteur AUx**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2/3 de la surface de l'unité foncière et 60% de la parcelle pour les activités logistiques.

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

Pas de prescription particulière

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

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.

## **8.1. Dans le secteur AUa :**

- Les constructions autorisées ne devront pas excéder 9m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

## **8.2. Dans le secteur AUb :**

**8.2.1.** La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

**8.2.2.** Toutefois la hauteur des constructions liées aux jardins familiaux ne devra pas excéder 5m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

## **8.3. Dans le secteur AUx :**

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

### **8.3.1. Dans le sous-secteur AUx1 :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 13m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

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

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

Pas de prescription particulière

### **Article AU 11 - Caractéristiques des clôtures**

#### **11.1. Dans l'ensemble de la zone :**

Voir dispositions communes à toutes les zones

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité dans les secteurs concernés par la trame Verte et Bleue ; celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### **11.2. Dans les secteurs AUa et AUb :**

- Les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 2m.
- Sur les limites séparatives entre les secteurs d'habitat et d'activités, la hauteur pourra être portée à 3m maximum.

#### **11.3. Dans le secteur AUx :**

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage et/ou d'un mur maçonné dont la hauteur totale ne peut excéder 2m.

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

#### **14.1. Dans le secteur AUa :**

Les espaces verts existants devront être maintenus ou reconstitués.

#### **14.2. Dans le secteur AUb :**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison **d'1 arbre pour 6 places de stationnement**, avec 8 à 10m<sup>3</sup> de terre arable par arbre, les sujets seront disposés soit de façon régulière, soit en bouquets.

#### **14.3. Dans le secteur AUx :**

**14.3.1. :** Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées :

- Les aires de stationnement devront être plantées à raison **d'1 arbre pour 6 places de stationnement**, avec 8 à 10m<sup>3</sup> au sol par arbre, les sujets seront disposés soit de façon régulière, soit en bouquets.
- une surface égale à **10%** de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

**14.3.2. :** Dans le sous-secteur AUx1 : Pas de prescription particulière.

## **II.4 - Stationnement**

### **Article AU 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

#### **15.1. Généralités**

##### **15.1.1. Stationnement des véhicules:**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

##### **15.1.2. Stationnement des vélos :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

#### **15.2 Normes**

##### **15.2.1 Dans l'ensemble de la zone :**

**Pour les résidences services, résidences étudiants ou séniors :** 1 place pour 3 unités d'hébergement.

##### **15.2.2. Dans le secteur AUb :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :** 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 5 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 5 logements.

Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou pour le stationnement des pavillons individuels.

▪ **Pour les constructions à usage de commerce et activités de services :**

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ **Pour les constructions à usage de bureaux :**

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**15.2.3. Dans le secteur AUx :**

▪ **Pour les constructions d'habitation :** 2 places par logement.

▪ **Pour les constructions à usage commercial et artisanal :** 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ **Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il devra également être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les constructions à usage d'activités logistiques : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Section III - Equipement et réseaux

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

#### Article AU 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 AU 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 AU 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*

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

***Article AU 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*



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

Généralités : *Voir dispositions communes à toutes les zones*

Les Espaces Boisés Classés : *Voir dispositions communes à toutes les zones*

### **Section I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

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

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

- 1.1. Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article A2,
- 1.2. Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.3. Les caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5. Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article A2,

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

##### **Article A 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 équipements, constructions, travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires, fluviales et des services publics,
- 2.5. Les constructions de toute nature nécessaires aux exploitations et aux activités agricoles et viticoles, y compris les surfaces de plancher habitables qui leur sont nécessaires et directement liées, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article A1,
- 2.6. Les installations classées liées aux exploitations et aux activités agricoles et viticoles,
- 2.7. Les activités industrielles existantes.

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 100m minimum de l'axe des autoroutes et 75m minimum de l'axe des voies à grande circulation et des routes nationales, en dehors des espaces urbanisés,
- soit à 20m minimum de l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, ces constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 8m.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, ces extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante.

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

##### **Dispositions générales :**

La distance entre la construction principale et les constructions annexes non-contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 6m.

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

Pas de Prescription Particulière.

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

Pas de Prescription Particulière.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **9m** au faîtage par rapport au niveau du sol naturel.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 13m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel.
- Pour les autres constructions : pas de Prescription Particulière.

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

### **Article A 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte**

#### **Généralités :**

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

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

### **Article A 11 - Caractéristiques des clôtures**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité.

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

Espaces boisés classés : *Voir dispositions communes à toutes les zones*

## **II.4 - Stationnement**

### **Article A 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**

- **Pour les logements** : Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement
- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités en-dehors des lieux de production et de stockage** : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

### **III.2 - Desserte par les réseaux**

#### **Article A 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 :**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable.

##### **18.4. Eaux usées :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

En l'absence de raccordement possible au réseau public, pourra réaliser un assainissement individuel adapté à l'opération et au terrain pourra être réalisé.

#### **Article A 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*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est concernée 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.

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

### **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*

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

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

- 1.1. La construction de bâtiments et ouvrages de toute nature, sauf ceux mentionnés à l'article N2.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions groupées.
- 1.3. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.4. Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article N2.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux mentionnés à l'article N2.
- 1.8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions des habitations existantes, sauf celles mentionnées à l'article N2.

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

##### **Article N 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).
- 2.4. Les défrichements hors des espaces boisés classés.
- 2.5. Les équipements, constructions, travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires, fluviales et des services publics.

**2.6.** Les installations classées et travaux liés et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages d'eau potable.

**2.7.** Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés.

**2.8.** Les constructions et travaux publics liés aux activités sportives et ludiques de plein air ne générant aucune nuisance.

**2.9.** Les travaux nécessaires à la réalisation de chemins de randonnées.

**2.10.** Les constructions strictement liées à l'activité horticole et maraîchère.

**2.11.** Les jardins familiaux.

**2.12.** Les logements nécessaires au gardiennage des équipements autorisés en 2.5, 2.6 et 2.8.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le plan, soit à 5m minimum de celui-ci ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le plan.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, ces constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

En outre, elles doivent respecter une marge de recul de 100m minimum de l'axe de l'autoroute en dehors des espaces urbanisés, et de 15m minimum des bords de berges de la rivière « Vesle ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3m,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3m.

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

Une distance d'au moins 4m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

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

- Les abris de jardins ne devront pas excéder 6m<sup>2</sup>.
- Pour les autres types de constructions : pas de Prescription Particulière.

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

Pas de prescription particulière

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

A l'intérieur des faisceaux de protection 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.

**Dans l'ensemble de la zone :**

- La hauteur des abris de jardins est limitée à 3m au faîtage.
- Pour les autres types de constructions : pas de Prescription Particulière.

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

### **Article N 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte**

#### **Généralités :**

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

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

### **Article N 11 - Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, à l'exclusion de tout autre type de clôture.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité dans le corridor principal de la trame Verte et Bleue ; celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Espaces boisés classés : *Voir dispositions communes à toutes les zones*

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **II.4 - Stationnement**

### **Article N 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 :** Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur les propriétés.

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

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

#### **Article N 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 N 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 N 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*

Cependant, à défaut d'un raccordement au réseau public, un assainissement individuel de type fosse étanche est autorisé.

***Article N 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*