

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le secteur UEa est concerné par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement.

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 10m² 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.

Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.

Article UE 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en tout point :

- 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.

Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.

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.

Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.

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. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims

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 par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement
- 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 10m³ 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 70m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement. Toutefois, dans le cas de construction de logements neufs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement, nonobstant l'application des normes susvisées.
- Dans les programmes de plus de 4 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements.
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

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

- 1 place par logement

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

15.2.1.1 Pour 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 universitaires ou séniors :

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

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

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

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

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

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

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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 m² de surface de plancher.
- Pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place par tranche de 200m² 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 150m² 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 210m² 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