

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone :

Cette zone urbaine mixte destinée à l'habitat et aux activités. Elle comprend deux secteurs :

UZa destiné à l'habitat, ayant fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Mont Hermé » créée par arrêté préfectoral du 11 décembre 1980.

UZb destiné à l'habitat, ayant fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « les Bords de Vesle » créée par délibération du Conseil de District de Reims du 07 février 1995. Secteur réservé à la construction de logements individuels, collectifs ou à caractère groupé pouvant accueillir des constructions à usage de professions libérales.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Le secteur UZa est soumis aux dispositions de l'arrêté du 16 mai 1991. Il génère un périmètre de risques d'effondrement des cavités souterraines (servitudes PM1).

UZ 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les installations classées soumises à autorisation ainsi que les installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement et à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur d'habitation,

1.2. Les constructions à usage agricole à l'exception des cultures maraîchères pouvant être situées dans l'emprise des jardins familiaux, communaux et toute aire libre réservée dans le secteur de l'habitat,

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.4. Les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,

1.5. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes (isolées ou groupées, quelle qu'en soit la durée), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.

1.6. Les sous-sols sous les bâtiments dans le périmètre du risque d'effondrement des cavités souterraines (servitudes PM1).

Dans le secteur UZb :

1.7. Les constructions à usage de commerce.

1.8. Les sous-sols (pour garage ou vide sanitaire maximum à 1,50 m de hauteur) sous le bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

UZ 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. En application de l'article 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à autorisation préalable.
- 2.2. Les constructions à condition d'être à usage d'habitation et d'activités.
- 2.3. La reconstruction en cas de sinistres des bâtiments et ouvrages de toute nature.
- 2.4. Les constructions à condition d'être liées au fonctionnement des équipements publics, de leurs bâtiments techniques et leurs aires de stationnement.
- 2.5. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront :
 - soit être intégrés à la construction principale
 - soit réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale
- 2.7. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, 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.

Dans le secteur UZa :

- 2.8. Les constructions à usage professionnel et de commerces sous réserve que l'activité n'entraîne pas de nuisances supérieures aux inconvénients normaux

Dans le secteur UZb :

- 2.9. Les constructions à condition d'être à usage professionnel.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UZ 3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité.

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 aisément demi-tour.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

UZ 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.1.2. Dans l'habitat collectif, un point d'eau doit être créé dans les locaux de stockage des déchets.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. L'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

4.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Le branchement se fera conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

4.3.2. Le branchement sera à la charge des propriétaires riverains

4.3.3. L'écoulement et/ou l'évacuation des eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits

UZ 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UZ 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

6.1. Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques y compris les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets

6.2. Les équipements pourront être implantés soit en limite, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3. Pour les équipements publics communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

Dans le secteur UZa :

6.4. Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 20 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le secteur UZb :

6.5. Les portes d'entrée des garages ou parkings couverts devront avoir un recul minimum de 5 m à partir de l'alignement des voies publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

UZ 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. La distance de la nouvelle construction par rapport à la limite séparative est :

- au minimum de 3 m.
- et au moins $h/2$ pour les constructions de plus de 6 m de hauteur.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- si le projet est situé à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue,
- s'il s'agit de constructions accolé au bâtiment principal d'une hauteur inférieure à 4 m et dont la superficie n'excède pas 10 % de la superficie de la parcelle,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine; dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de la construction préexistante.

7.2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 m en recul d'une limite séparative sont autorisées et doivent respecter le même recul que les constructions existantes.

7.3. Pour les équipements publics : les bâtiments pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m ou plus.

7.4. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets et les abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives.

UZ 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les équipements publics, les constructions devront observer une distance d'au moins 2 m entre deux bâtiments non contigus.

UZ 9. EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes incluses) ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

9.2. Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

9.3. Les abris de jardins (familiaux ou non) ne pourront excéder 6 m².

UZ 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de toute construction doit être inférieure à 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse, et de 15 m au faîtage sauf dans la perspective de la Cathédrale.

10.3. La hauteur maximale des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet est de 2,50m.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

UZ 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

11.1. Par son aspect la construction ne doit 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.

11.2. Abords de la construction :

Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale

11.3. Les abris de jardins seront, sauf pour les jardins familiaux où la couleur est non réglementée :

- soit de couleur blanche,
- soit de la même couleur que la façade de la construction principale.

11.4. Toute modification ou création de clôture devra être compatible avec l'article UZ 12.

Dans le secteur UZa :

11.5. Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire voie en aluminium, serrurerie peinte ou bois peint dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum, surmonté d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels.

11.6. Les clôtures en limites séparatives seront constituées

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m

11.7. Pour les jardins familiaux, la clôture sera constituée de grillage doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m

11.8. Toitures :

11.8.1. Les toits terrasses sont autorisés.

11.8.2. Dans les jardins familiaux, la toiture des abris de jardins devra être d'un seul pan.

Dans le secteur UZb :

11.9. Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum en brique nuancée rouge, surmonté d'un dispositif à claire voie en aluminium, serrurerie peinte ou bois peint. dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels

11.10. Les clôtures en limites séparatives seront constituées

- soit d'un muret variant de 0,20 à 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m y compris les poteaux éventuels et éléments à claire voie.
- soit d'une grille rigide dont la hauteur maximum de l'ensemble est de 1,50 m.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

11.11. Bâtiments :

- 11.11.1. Les garages couverts ne seront pas implantés au-dessous du niveau de la rue desservant la parcelle.
- 11.11.2. Les bâtiments devront avoir au moins 2 pentes de toiture inclinée de 20° à 35° maximum.
- 11.11.3. Les couvertures seront en tuile, ardoise ou zinc, de couleur rouge, marron ou noire
- 11.11.4. Les matériaux de façade seront en enduit, brique ou pierre. Les enduits devront utiliser une gamme de couleur dans les tonalités blanches, beige, jaune, rose.
- 11.11.5. Les menuiseries (porte d'entrée, fenêtre, porte de garage, volet) seront soit de couleur vive ou blanche.

UZ 12. STATIONNEMENT

- 12.1. Pour toute extension, agrandissement ou construction neuve, il sera exigé :
 - 12.1.1. Jusqu'à 120 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement dont au moins une, non clôturée
 - 12.1.2. De 120 m² à 150 m² : 3 places de stationnement dont au moins une, non clôturée
 - 12.1.3. Plus de 150 m² : 4 places de stationnement dont 2 non clôturées
- 12.2. Si les constructions forment un bâti en bande, les places de stationnement peuvent être couvertes
- 12.3. En outre, des aires de stationnement doivent être prévues pour les visiteurs à raison de 20% des places extérieures.
- 12.4. Pour les locaux affectés à des professions libérales : 1 place pour 15 m² de SHON.

UZ 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés.
- 13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3. Les zones non-œdicandi et les marges de recul doivent être plantées d'arbres à haute tige à croissance rapide.

Dans le secteur UZb :

Une surface minimum de 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² de surface et en comportant des végétaux entre les limites parcellaires séparatives.

Pour les parkings collectifs : les aires de stationnement à l'air libre au-delà de 8 véhicules doivent être plantés et aménagés avec des écrans de verdure.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UZ 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UZa :

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,70.
- 14.2. Le COS est porté à 0.77 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur UZb :

- 14.3. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60.
- 14.4. Le COS est porté à 0.66 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.