

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée à l'habitat, aux commerces et aux activités artisanales non nuisantes. Cette zone est divisée en 3 secteurs :

**UAa** correspondant à la partie d'habitat au sud de la voie ferrée

**UAb** : correspondant à la partie d'habitat au nord de la voie ferrée

**UAc** : correspondant à la partie habitat située au sud de la Vesle

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

#### UA 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôts.
- 1.2. Les installations classées pour l'environnement, soumises à autorisation et/ou à enregistrement.
- 1.3. 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.

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

- 2.1. Rappels :
  - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les travaux, installations et aménagements à condition d'être en conformité avec les articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
  - 2.1.3. 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.
- 2.2. Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone

2.2.1. 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.

2.2.2. Les constructions à usage, de commerces et d'artisanat et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition :

- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- qu'elles soient compatibles, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le milieu environnant,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

2.2.3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

2.2.4. Les garages réalisés en sous-sol sont interdits à l'exception des garages collectifs et de la reconstruction après sinistre de garages individuels.

2.2.5. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront :

- soit être intégrés à la construction principale
- soit être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale

2.2.6. Les conteneurs à déchets pourront être enterrés dans un dispositif spécifique agréé par la Communauté d'Agglomération de Reims

Dans le secteur UAc

2.3. Seules sont autorisées les constructions mentionnées à l'article 2 à condition que ces dernières soient un Bâtiment Basse Consommation (BBC).

### Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

#### UA 3. ACCÈS ET VOIRIE

##### 3.1. Accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Toute opération doit prendre un seul accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. 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 circulation peut être interdit.

3.1.4. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

##### 3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.2.2. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

#### UA 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. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, 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.

4.2.2. À 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.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur
- soit par épandage souterrain sur la parcelle

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.3. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées, est interdite

### UA 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

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

6.1. Les constructions, y compris reconstruction et/ou extension, doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques, ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer à l'exception des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets.

6.2. Toutefois, une implantation à la limite de l'alignement est autorisée le long des voies suivantes :

- rue Pasteur,
- rue Jean-Baptiste Vaillant,
- rue Robespierre côté Ouest,
- rue Détrès côté Sud-Est, numéros pairs,
- îlot délimité par les rues Danton-Détrès-place Roosevelt,
- rue Danton, côté Ouest, entre Détrès et la rue Pasteur,
- rue Jean-Jaurès,
- rue Guillochin.
- rue Jules Jaillot,
- impasse du Bocquet,
- rue du canal,
- rue des Maraîchers côté Nord.

6.3 Dans tous les cas, pour les portes d'entrée des garages, la distance est au moins égale à 5 m.

6.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) : pas de prescriptions particulières.

### UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- 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 15 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 peuvent être implantés en limites séparatives

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

8.1. 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. En outre, elles devront observer une distance d'au moins 3 m.

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

### UA 9. EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

### UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### Dans l'ensemble de la zone

10.1. La cote de hauteur est à prendre à compter du terrain du sol naturel avant tout déblai ou remblai. Pour les constructions situées en bordure des voies publiques (dans une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue), le niveau du sol naturel à prendre en compte est celui de l'axe de la voie.

10.2. Pour les équipements publics : Pas de prescription particulière.

10.3. La hauteur maximale des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet est de 2.50m.

#### Dans le secteur UAa

10.4. La hauteur maximale de façade et ou à l'égout du toit est fixée à 8 m par rapport au terrain naturel.

10.5. La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m

10.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée avec une hauteur maximale fixée à 25 m au faitage.

#### Dans le secteur UAb

10.7. La hauteur maximale de façade et ou à l'égout du toit est fixée à 8 m.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

10.8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

### Dans le secteur UAc

10.9. La hauteur maximale par rapport au terrain naturel est de 14 m maximum.

## UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Bâtiments :

11.1.1. 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.

11.1.2. Les édicules et locaux techniques (tel climatisation, panneaux solaires ...) doivent être intégrés au bâtiment.

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

### 11.2. Clôtures :

11.2.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

11.2.2. L'occultation par tout autre dispositif que des haies vives est interdite

11.2.3. Les clôtures réalisées tant à l'alignement qu'en limite séparative, ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m. Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximum est de 0.80 m. La hauteur maximale de l'ensemble ne peut excéder 2 m.

11.2.4. Toutefois :

- à l'alignement, la réalisation de clôtures pleines, et/ou de hauteur supérieure à 2 m, peut être autorisée lorsqu'il s'agit de préserver la continuité minérale de la rue,
- en limite séparative, la réalisation de clôtures pleines peut être autorisée, soit dans le cas d'un accord entre voisins, soit lorsqu'il s'agit de préserver le caractère minéral du bâti existant.

11.2.5. Dans tous les cas, les clôtures, par leur taille, leur aspect extérieur ou le matériau utilisé, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la sécurité routière, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2.6. Toute modification ou création de clôture devra être compatible avec l'article UA 12

### 11.3. Abords de la construction :

En cas de construction et de réhabilitation, il sera prévu par logement :

- soit un local de stockage de conteneurs à déchet,
- soit un emplacement de stockage des déchets traité de manière à ne pas être visible depuis la voie publique

## UA 12. STATIONNEMENT

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Dans l'ensemble de la zone

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques à l'exception des équipements publics.

12.2. A usage d'habitation, toute extension, agrandissement, surélévation, division, construction neuve, changement de destination, transformation de construction à usage d'habitat ayant pour finalité la création de plusieurs logements, il sera exigé par logement :

12.2.1. Pour les logements dont la surface de plancher totale est inférieure à 120 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement dont une non clôturée.

12.2.2. Pour les logements dont la surface de plancher totale est comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement dont au moins une non clôturée.

12.2.3. Pour les logements dont la surface de plancher totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement dont 2 non clôturées.

12.3. Pour les constructions d'activités, les besoins à prendre en compte sont :

12.3.2. Pour les bureaux : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3.3. Pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'établissement quand celle-ci dépasse 500 m<sup>2</sup>,

12.3.4. Pour l'artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3.5. En outre, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

12.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) :

- ayant un caractère privé : il sera exigé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ayant un caractère public : pas de prescription particulière.

12.5. Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 400 m 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.

12.6. Les stationnements collectifs sont autorisés en souterrain sous réserve de la compatibilité avec la nappe phréatique.

12.7 Pour les logements collectifs mise en place de bornes de recharge des véhicules électriques et d'espaces sécurisés pour les vélos.

### Dans le secteur UA<sub>C</sub>

12.8. Pour les logements dont la surface de plancher totale est inférieure à 70m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement.

12.7. Pour les logements dont la surface de plancher totale est comprise entre 70m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.

12.8. Pour les logements dont la surface de plancher totale est comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement.

12.9. Pour les logements dont la surface de plancher totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement.

12.10. Des aires de stationnement pour visiteurs seront aménagées : 10 % du nombre de place de stationnement réalisés pour les logements de cette zone.

12.11 Les aires de stationnement à l'air libre au-delà de 8 véhicules doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure.

## UA 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

**UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans le secteur UAa**

14.1. Le COS est égal à 1.

14.2. Le COS est porté à 1.1 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique supérieurs à la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UAb**

14.3. Le COS est égal à 0,6.

14.4. Le COS est porté à 0.66 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique supérieurs à la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UAc**

14.5. Le COS est égal à 1.