

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 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,
- 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 15m² 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 m² 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 faitage 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 m³ 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 m³ de terre arable par arbre.
- Pour les arbustes : 1 à 2 m³ 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 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 tranche de 70m² 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 50m² de surface de plancher.
- *Cinéma*s : 1 place pour 10 sièges
- *Restaurants* : 1 place par tranche de 10m² 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 50m² 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 70m² 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 210m² 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