



plan local
d'urbanisme

LIVRE III - TITRE 2.

ZONE URBAINES MIXTES (U)

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCA1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce et Activités de service / Tertiaire.</i>	Non réglementée
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		<p>Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. <p>Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti.</p> <p>Cette obligation ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. <p>Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.</p>
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites latérales</i>	<p><u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u></p> <p>Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s).</p> <p>Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).</p> <p>Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude</p>

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		<p>entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).</p> <p><u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).</p> <p>Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		<p>L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.</p>
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés	<p>Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.</p>
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)	<p>Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement</p>
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.