

Titre 4 : La zone urbaine à vocation mixte : UM4

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »

Possibilité d'alignement ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d'implantation du bâti sur les limites ou en retrait de celles ci

Rappel :

- ▶ Les « dispositions générales » s'appliquent
- ▶ Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m² de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 1 : Implantation des constructions

1 - Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

2 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

3 - Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc...

4 - Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

5 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes s'appliquent

Section 4 : Stationnement

Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Desserte par les réseaux

Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent