

Sous titre 7 : secteur UM7-7

Caractère « Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC »

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, titre 2, chapitre 1, section 2, paragraphe 1, 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.
- les bureaux
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « autres équipements recevant du public »
- les centres de congrès et d'exposition
- les hébergements hôtelier et touristique
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « salles d'art et de spectacles »
- le commerce de gros

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 doit être implantée en retrait de 4 m minimum 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

1a- Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

1b- 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 dont la hauteur :

- de façade est supérieure à 2m 80, non compris une tolérance de 1 m pour pignon, pour les toitures avec une couverture en tuiles
- hors tout est supérieure à 3m50 pour les autres toitures

devra être implantée en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au point 4 ci dessous, 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- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).

4- Éléments admis dans les marges de recul ou de retrait

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception des dispositions du titre 2, chapitre 2, section 1, paragraphe 1, point 3.2 remplacées par les dispositions suivantes :

Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie totale de cette unité foncière. Pour les unités foncières de plus de 2000m², l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes s'appliquent

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

Les dispositions communes s'appliquent à l'exception du point 2 remplacé par les dispositions suivantes :

2 – Les aires de stationnement non couvertes

- Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les parcs de stationnement non couvert, sauf ceux situés sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Chaque arbre planté doit assurer l'ombrage des places de stationnements. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent avec le paragraphe 2 complété par les dispositions suivantes :

Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent et le point 3 « Dispositions complémentaires » est complétées par:

- 1 place de stationnement qui devra être couverte sur les 2 places de stationnement exigées dans le secteur 4, hors zone TC pour les logements (hors logement aidé par l'Etat).

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent