

Sous titre 1 : secteur UM9-1

Caractère : « Retrait et discontinuité obligatoires du bâti »

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 doit être implantée en retrait de 4 m :

- 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

à l'exception de l'emprise de l'Allée du Comminges située au sud de ce secteur pour laquelle toute construction doit être implantée en retrait de 5m avec des longueurs de bâti comprises entre 6m minimum et 12 m maximum.

1-1 organisation des linéaires de façades

- Concernant les façades sur l'Allée du Comminges située au sud de ce secteur : lorsque le linéaire de façades est supérieur à 12m, une interruption du bâti d'une césure de 15m minimum est demandée.
- Pour les autres façades situées sur une autre voie que l'Allée du Comminges : lorsque le linéaire de façades est supérieur à 40m, une interruption du bâti d'une césure d'une largeur de 15m minimum est demandée et de 12 m de profondeur.

1-2 Ces dispositions ne s'appliquent 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 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 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 4 m.

3- Les constructions annexes telles que définies dans le présent règlement :

peuvent être implantée sur les limites séparatives sans que la longueur cumulée totale des constructions sur limite séparative ne puisse être supérieure à 10 m maximum, 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- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Ces règles s'appliquent si l'une au moins des façades en vis-à-vis comprend des baies.

La distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons doit être supérieure ou égale à 4 mètres ($L \geq 4$ mètres).

La distance n'est pas réglementée pour les pignons, façades ou parties de façades aveugles, construction d'annexes et piscines.

5- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

Au dessus d'une hauteur de façade comprise entre 5,50m et 6,50m, correspondant au socle des constructions constitué par le rez de chaussée + 1 niveau, la surface de plancher autorisée par niveau devra être inférieure à 60% de la surface de plancher prévue au niveau R+1.

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 sauf le point 2-3 qui est remplacé par les dispositions suivantes :

les façades et toitures :

Dans tous les cas :

Matériaux et couleurs :

Afin de créer une identité architecturale de part et d'autre de l'Allée du Comminges, un habillage des façades vues depuis l'espace public est préconisé sur une hauteur de façade comprise entre 5,50m et 6,50m, correspondant au socle des constructions constitué par le rez de chaussée + 1 niveau. Cet habillage doit être mis en œuvre à l'aide d'un matériau noble et naturel qui pourra être soit de la brique, soit de la pierre ou du béton permettant ainsi un jeu de couleur ou de motif,...

Au dessus de la hauteur de façade précédemment citée, l'habillage du socle doit s'étendre sur le nu des étages aligné au socle.

Sur les angles sortants, cet habillage doit au moins constituer un retour sur 1m minimum.

Un soin particulier sera apporté dans les jonctions entre revêtements différents. On s'attachera à le faire au droit d'un élément architectural (loggias creux, bandeau...)

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

Les dispositions communes s'appliquent

Section 4 : Stationnement

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent