

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCA4.1

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 zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains, architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ 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 contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

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 conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

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 / Activités de service / Tertiaire.</i>	40 %
	<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 de façade</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée soit : - à l'alignement du front bâti constitué - en s'alignant sur les constructions adjacentes existantes En l'absence de front bâti constitué ou de constructions adjacentes existantes ou si la configuration du terrain rend impossible l'alignement à ces constructions, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites latérales</i>	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction doit jouxter les limites séparatives. Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur \geq 12 mètres, un retrait \geq 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. 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 ($L \geq H/2$).
	<i>Implantation par rapport aux limites non latérales</i>	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. 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 ($L \geq H/2$).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions 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.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 20% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = 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.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	<i>Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)</i>	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. 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 5m ² /logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.