

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ÈRE INDUSTRIELLE – UCA3.1

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 se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

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

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

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraîne pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	Habitation Commerce et Activités de service / Tertiaire.	Non réglementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs secondaires	Non réglementée
Hauteur maximum	Hauteur absolue	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	Règles d'implantation	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - 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. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure $\leq$ 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. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation par rapport aux limites latérales	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. 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). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions 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 ($L \geq H/2$). 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 sur une seule limite. 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 ($L \geq H/2$). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1^{er} rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Sur ce retrait, 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 ($L \geq H/2$). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - 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	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 8 mètres ($L \geq H/2$). 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 s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de 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 3 mètres ($L \geq H/2$).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		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. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés minimum	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édifices,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)	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. 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
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.