

Titre 7 : La zone urbaine à vocation mixte : UM7

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

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais uniquement si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80m pour les toitures en pente et 3,50m hors tout pour les autres types de toitures.

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

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

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.

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 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- Toute construction dont la hauteur est inférieure ou égale aux valeurs définies ci-avant peut être implantée sur 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- 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 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