



**plan local  
d'urbanisme**

**LIVRE III - TITRE 3.**

**ZONE À URBANISER  
CONSTRUCTIBLE (AUC)**

Projet arrêté au Conseil métropolitain du 15 décembre 2017



## **SOMMAIRE**

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE AUCm .....	7
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES AUCa .....	11



# CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE AUC<sub>m</sub>

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 se caractérisent par une mixité fonctionnelle. Les formes urbaines, densités et vocations peuvent varier en fonction des zones. Elles sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, pour chacune des zones, les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

## ■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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 ACTIVITÉS 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Sont autorisés l'extension, l'aménagement et les changements de destination des constructions et installations existantes compatibles avec le caractère de la zone.

## 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	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	50 %
	<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		Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, si les règles relatives au stationnement sont respectées, les pignons des constructions à usage d'habitation pourront être édifiés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction est autorisée à jouxter la limite séparative. <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. 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. <u>Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> En cas de division à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les 3 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les divisions internes sont alors soumises aux dispositions applicables au-delà de la bande des 20 mètres.
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 3 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	15%
	<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 <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		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 <sup>2</sup> /logement
<b>Stationnement</b>		Cf. plan des stationnements

### ■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.



## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES AUCa

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 ont vocation à accueillir des activités économiques. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour chacune des zones. L'ouverture à l'urbanisation se fait soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

### ■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

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

Sont autorisées tout type d'occupation ou d'utilisation du sol conforme au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont également autorisés :

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le commerce de détail, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

## 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
<b>Emprise au sol maximum</b>		Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
<b>Hauteur maximum</b>	<i>Hauteur absolue</i>	22 mètres
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Conforme aux dispositions générales
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<i>Implantation sur rue</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement (ou la limite en tenant lieu) ou respecter un retrait par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone AUCa avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus.
<b>Espaces libres et plantations</b>	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	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 arboré.
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux / Commerce et activité de service : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
<b>Stationnement</b>		Les aires de stationnement, doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.