



**plan local
d'urbanisme**

LE MAISNIL

Règlement écrit

LIVRE III.

ZONES CONSTRUCTIBLES (UE, UAR, AUCM)

LIVRE III :

ZONES CONSTRUCTIBLES

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE..... | 5 |
| TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES..... | 9 |
| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1.1 | 13 |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RESIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1 | 17 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « AUCM » | 21 |



**plan local
d'urbanisme**

LE MAISNIL

Règlement écrit

LIVRE III - TITRE 1.

ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE)

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES – UE

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

Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, d'hôtels et de résidences services et d'activités industrielles ou artisanales.

Cette zone s'inscrivant dans une armature commerciale métropolitaine dont la stratégie est d'assurer une offre équilibrée sur le territoire, le commerce de détail y est limité.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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 ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 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, nécessaire au fonctionnement de la zone.

L'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,

Le commerce de proximité nécessaire au fonctionnement de la zone,

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 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants,

Des secteurs d'habitat sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

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 | | Non réglementée |
| Hauteur maximum | <i>Hauteur absolue</i> | Cf. plan des hauteurs |
| | <i>Hauteur façade</i> | Non réglementée |
| | <i>Hauteur relative</i> | Réglementée (Cf. dispositions générales) |
| Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | <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 à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres. |
| | <i>Bande de constructibilité</i> | Non réglementée |
| Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | | 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 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | | 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 au moins égale 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> | 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 ² , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. |
| Stationnement | | Cf. plan des stationnements |

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent



**plan local
d'urbanisme**

LE MAISNIL

Règlement écrit

LIVRE III - TITRE 2.

ZONE URBAINE MIXTE (UAR)

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES ET VILLAGES DURABLES - UVD

Les villes et villages durables ponctuent la couronne rurale de la métropole. De l'Arc Nord à la plaine de Bouvines Mélançois, en passant par la vallée de la Lys, les Weppes, et la frange nord de la plaine de la Deûle Carembault, la couronne rurale est composée de campagnes très variées, qui se sont distinguées principalement par leur géographie et leurs modes culturels. Si l'ambiance de campagne aux portes de la ville prédomine, l'organisation des villes et villages et de leurs hameaux est sensiblement différente au nord ouest et au sud est de la métropole. La plaine de la Lys, l'Arc Nord et les Weppes se caractérisent par un bâti très diffus en dehors des villages qui se sont développés plutôt sous la forme de villages-rues. Dans les plaines de la Deûle Carembault et du Mélançois, les villages ont connu un développement plus concentrique. Le tissu des fermes ponctuant la campagne constitue une des richesses patrimoniales du territoire métropolitain. Enfin, une des spécificités des villes et villages durables de la métropole est d'avoir participé à l'histoire industrielle du territoire. En contact direct avec les tissus de centre-bourg et de pavillonnaire, on retrouve fréquemment des secteurs d'habitat ouvrier dense et même quelques emprises industrielles isolées. Le potentiel de renouvellement et d'optimisation du tissu existant est globalement peu élevé, mais présente néanmoins des ressources foncières non négligeables par rapport aux dynamiques démographiques souhaitées. Le niveau d'équipement et de services des villes et villages durables est assez contrasté.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1.1

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

Cette zone correspond à la centralité communale caractérisée par une mixité fonctionnelle et une concentration d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés. L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

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 1000 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

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> | 50 % pour l'habitation Non réglementé pour le commerce, les activités de service et le tertiaire |
| | <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 façade</i> | Cf plan des hauteurs |
| | <i>Hauteur relative</i> | Cf plan des hauteurs |
| Implantation des constructions par rapport aux voies | | Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, une implantation en retrait de 3 mètres maximum à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu est autorisée pour rythmer les façades et réserver un espace paysager entre la façade et l'espace public sous réserve du respect des conditions suivantes : que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe. 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 ≤ à 4 mètres. Les constructions peuvent être implantées en retrait si le front bâti est constitué. |
| | <i>Bande de constructibilité</i> | Non réglementée |
| Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | | <u>Dans une bande 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> - La construction est autorisée à jouxter la limite séparative. - La construction peut 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 ($L \geq H/2$). |
| | <i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i> | <u>Au-delà d'une bande de 15 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. - La construction peut 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 ($L \geq H/2$). |

| ARTICLE | SOUS ARTICLE | REGLE |
|--|---|--|
| | <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 ($L \geq H/2$). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale. |
| 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. 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.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RESIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1

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 sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opération d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

■ 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.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

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> | 30 % |
| | <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 façade</i> | Cf. plan des hauteurs |
| | <i>Hauteur relative</i> | Réglémentée (Cf. dispositions générales) |
| Implantation des constructions par rapport aux voies | | Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie ouverte à la circulation. |
| | <i>Bande de constructibilité</i> | Non réglementée |
| Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i> | Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤ 12 mètres, la construction peut jouxter une limite séparative. 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 séparatives 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 = 25% 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. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés |
| | <i>Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace</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. |

| ARTICLE | SOUS ARTICLE | REGLE |
|----------------------|----------------------------------|---|
| | <i>détente, espace vert,...)</i> | 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.



**plan local
d'urbanisme**



LE MAISNIL

Règlement écrit

LIVRE III - TITRE 3.

ZONE À URBANISER CONSTRUCTIBLE (AUCM)

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « AUCM »

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE AUCM

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.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par une mixité fonctionnelle. 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. Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui donnent des prescriptions complémentaires au règlement notamment sur les formes urbaines, densités, vocations et conditions d'aménagement.

■ 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.

Sont interdits dans toute la zone les sous-sols.

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.

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. 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 | | 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 ² , les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. |

| ARTICLE | SOUS ARTICLE | REGLE |
|----------------------|--------------|---|
| | | 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. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.