

Zone d'habitat individuel type bande continue et groupé (UAa3)

• Caractère de la zone

Il s'agit des zones urbaines de moyenne à forte densité qui obéissent généralement à l'ordre groupé avec quelques constructions du type en bande continue. Elles constituent une transition entre l'habitat groupé et les zones limitrophes.

Le type de construction résultant de cette combinaison « groupé continu » comporte généralement un petit retrait sur rue, une masse couverte et une courette.

Section 1: Nature de l'utilisation du sol

Article 1: Types d'activités interdites.

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégories et leurs extensions.
- Les stockages, dépôts ou entrepôts dont l'emprise dépasse 100 m² et tout dépôt ou déchet nuisible à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- Les garages destinés à la réparation des véhicules.

Article 2: Types d'activités autorisées sous conditions.

- Les établissements industriels de 3ème catégorie ou non classés de moins de 100 m² de plancher ayant un rapport direct avec l'artisanat, les activités de services de voisinage non polluantes notamment les commerces de premières nécessités et les petits métiers dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² sous réserve de l'autorisation municipale après vérification de leurs nuisances.

Section 2 : Conditions d'occupation du sol

Article 3: Accès et voirie

Tout terrain, pour être constructible, doit avoir un accès sur une voie carrossable en tout temps et ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à savoir défense contre l'incendie, ramassage des ordures...

Article 4: Desserte par les réseaux.

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux existants d'eau potable, des eaux usées, des eaux pluviales, d'électricité, de gaz de ville et des lignes téléphoniques conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'évacuation, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (fosse septique, puits perdu), sous réserve de l'accord des services compétents.

Article 5: Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible, chaque parcelle doit couvrir une superficie minimale et un front minimum de : 80 m² et 8 m pour les habitations de

type groupé et 150 m² et 10 m pour les habitations du type en bande continue. Pour les parcelles anciennes, la surface et le front peuvent rester conformes au parcellaire existant

Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

Les constructions peuvent être implantées directement sur l'alignement des rues pour les habitations du type groupé ou avec un retrait de 2 à 4 m pour celles du type en bande continue. Dans les deux cas et pour les activités de services intégrées au tissu urbain, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 2 m minimum pouvant servir comme un passage ouvert au public le long de la voie.

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les habitations du type groupé, les constructions peuvent être implantées directement sur les limites séparatives y compris la limite postérieure mais à condition de prévoir une cour centrale et à ciel ouvert.

Pour les habitations du type continu, les constructions peuvent être implantées directement sur les limites séparatives latérales mais en gardant un retrait par rapport à la limite postérieure égal à la moitié de la hauteur et sans jamais être inférieur à 4 m.

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle avant vocation à cet effet

Deux constructions élevées sur une même propriété peuvent être édifiées en ordre continu, jointif les unes avec les autres. Les retraits entre les constructions, quand ils existent, seront considérés comme des patios et doivent avoir par conséquent les dimensions minimales fixées à l'article 9 ci-après.

Article 9: Coefficient d'occupation au sol (COS)

Pour les habitations du type groupé, la surface bâtie au sol de la construction ne doit pas dépasser la 3/4 de la superficie de la parcelle. Les patios desservant les pièces d'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes:

- Pour les constructions au rez-de-chaussée, la surface de patio sera au moins égale au 1/4 de la surface de la parcelle avec un minimum de 24 m² et sans que le plus petit côté soit inférieur à 4 m.

- Pour les constructions à étages la surface de patio sera au moins égale au 1/3 avec un minimum de 36 m² et 6 m de largeur.

- Pour les locaux annexes (S.D.B. - WC - Buanderie) la surface de patios doit être au minimum de 9 m² avec une largeur minimale de 4 m pour les constructions à R.D.C et 16 m² pour les constructions à étage.

Pour les habitations du type en bande continue, le COS est limité à 2/3

Article 10: Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à R+2. Toutefois cette hauteur ne doit pas dépasser la largeur de la rue d'accès augmentée du retrait propre aux niveaux supérieurs et dans tous les cas les 12 m.

Article 11: Aspect extérieur

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne doit pas excéder 2,5 m. D'une façon générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles et des adjonctions devra assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain.

Article 12: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la parcelle (garage) à raison d'une place par logement et une place par 50 m² de plancher de commerce pour les activités intégrées au tissu urbain.

Article 13: Espaces libres et plantations

Les propriétaires sont tenus à établir des implantations sur les espaces restés libres sur leurs terrains.

Article 14: Coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le CUF est limité à 2 pour la bande continue et à 1,75 pour le groupé.