ZONE D'HABITAT COLLECTIF (UAc)

- **Caractère de la zone**

Il s'agit de zones urbaines existantes ou projetées à forte densité et dont les constructions sont affectées principalement à l'habitat collectif.
Elles sont situées essentiellement sur la déviation D4-RN1, et sur quelques axes importants

Section 1 : Nature de l'utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites.

- L'habitat individuel de tout genre
- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégories et extensions
- Les constructions à usage exclusif de dépôts,
- 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 commerces de premières nécessités
- Les petits métiers dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² sous réserve de l'autorisation municipale après vérification de leurs nuisances et à condition qu'ils soient implantés sur des axes d'une emprise de 15 m minimum.
- Les opérations d'ensemble portant sur une surface de 5000 m² ou plus à condition d'assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet, de faire nécessairement l'objet et au préalable d'un lotissement approuvé qui tiendra compte de l'environnement urbain, et de respecter les dispositions applicables aux zones dans lesquelles elles sont autorisées, Ces opérations pourront bénéficier de dispositions particulières à définir par le règlement d'urbanisme du lotissement.

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 ménagères etc…

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.

Article 5: Surfaces et fronts des Parcelles

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peuvent rester conformes aux parcellaires existants minimale de 400 m² avec un front minimum de 15m

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

Un retrait de 5 m minimum sera laissé en bordure de la rue d'accès et ce pour y aménager un parking. Si le rez-de-chaussée comporte du commerce, sa masse doit prévoir un passage couvert de 2 m et ouvert au public.

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Les constructions seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Cependant, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives postérieures sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction 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

Elle dépendra du plan masse, mais d'une façon générales, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle; la distance est alors égale à la demi hauteur du bâtiment le plus élevé. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieur à 4 m.

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

Le COS est limité à 2/3

Article 10: Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à R+4
Toutefois la hauteur H en tout point du bâtiment doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie, augmentée du retrait soit ($H \leq L + R$) et sans jamais dépasser les 18 m

Article 11: Aspect extérieur

Les clôtures sur rues sont interdites. Sont autorisées les clôtures édifiées dans la zone de retrait et sur les limites séparatives latérales et postérieures de la parcelle avec une hauteur ne dépassant pas les 2 m.

D'une façon générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain.

Article 12: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques mais à l'intérieur de la parcelle dans un parking aérien ou souterrain à raison d'une voiture par logement et d'une place par 50 m² couverts de commerces. Pour une place de parking, il faut prévoir une surface de 25 m² y compris l'espace de circulation.

Article 13: Espaces libres et plantations

Les propriétaires sont tenus à établir des plantations sur les espaces restés libres sur leurs terrains et de les aménager en verdure.

Article 14: Coefficient d'utilisation foncière (CUF}

Le CUF est fixé à 2,5 au maximum