Zone polyfonctionnelle Sous zone UBa2

- **Caractère de la zone**

Il s'agit de zones urbaines existantes ou projetées situées dans le voisinage des zones industrielles et destinées à recevoir des constructions dont le rez-de-chaussée est réservé principalement aux petits métiers urbains, aux activités artisanales non polluantes et les niveaux supérieurs à L'habitat .De par leur vocation mixte, ces zones constituent une transition entre les zones industrielles et les zones d'habitat.

Section 1 : Utilisation du sol

Article 1: Types d'activités interdites.

- L'habitat individuel de tout genre,
- Les établissements industriels de 1ère catégorie et leurs extensions,
- Les établissements industriels de 2ème catégorie ne pouvant satisfaire à une limitation stricte et contrôlée de leurs nuisances.

Article 2: Types d'activités autorisées sous conditions.

- Les établissements industriels de 3ème catégorie
- Les constructions à usage de commerce de détail ayant un rapport avec les activités de la zone.
- Les opérations d'ensemble telles que définies dans l'article 1 alinéa 2 du titre I.

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 être constructibles, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 400 m² avec un front minimum de 15 m. Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peut rester conformes aux parcellaires existants

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.

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

Par rapport aux limites latérales: les constructions peuvent être implantées soit directement sur les limites, soit en retrait. Dans le second cas le retrait ne pourra être inférieur à 4m.

Par rapport à la limite postérieure : les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 4m.

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+3. Toutefois, des constructions à R+4 peuvent être tolérées que sur des rues dont l'emprise et de 12 m minimum.

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

Article 11: Aspect extérieur

La hauteur des clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales et postérieures ne doit pas dépasser 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, sur la parcelle à raison d'une voiture par logement ou par 50 m² couvert pour les activités artisanales. 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 un maximum de 2,5