
TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"

Article 21 : Définition de la zone

La zone "B" est une zone urbaine mixte où la création et le développement des logements, d'activités de commerces, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général est possible.

Toutefois pour les opérations de logements générant une densité supérieure ou égale à 500 logements l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² est obligatoire.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 60% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

En plus des règles fixes imposées dans la zone "B", des majorations peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions figurant au chapitre III du présent règlement.

La zone B comprend trois secteurs : "B4", "B4s" et "B5".

Article 22 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 23 : Constructibilité des parcelles

Dans les secteurs "B4", "B4s" et "B5", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir après lotissement les dimensions suivantes :

- 250m² et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour le secteur "B4" ;
- 300m² et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour les secteurs "B4s" et "B5".

Article 24 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "B" est fixée comme suit :

- 17,50m (RDC+4 étages) pour les secteurs "B4s" et "B4" ;
- 20,50m (RDC+5 étages) pour le secteur "B5".

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Une servitude de front bâti "FB5" continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants imposant une hauteur de 20,50m (RDC+5étages). Elle signifie que les constructions de type immeuble devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions sur une profondeur de 15m.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.



Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement pour les secteurs "B4" et "B5".

Dans le secteur "B4s" les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement à aménager en espace vert.

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme d'ouvertures.

L'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique qu'aux espaces publics de plus de 8m de large.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 6m de l'axe des voies.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1,2 comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 16,50m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Au-delà de la bande de 16,50m, en limite séparative latérale et en fond de parcelle les constructions devront s'éloigner des limites moyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Toutefois des constructions pourront être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur de 6m.

Les parties de construction dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du plan horizontal du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Article 27 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Il n'est pas fixé de superficies minimales de cours dans les parcelles à édifier. Celles-ci découlent des règles de prospects applicables aux constructions et aux longueurs minimales des vues directes à maintenir.



Les façades ou parties de façades des constructions à édifier sur une même parcelle doivent respecter les dispositions suivantes :

- Toutes les constructions devront s'éloigner les unes des autres d'une distance égale à la moitié de leurs hauteurs prises à partir du niveau supérieur de la dalle du RDC avec un retrait minimum de 4 m ;
- Lorsque des constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance qui les sépare, prise au point le plus proche de l'une ou l'autre soit au moins égale à 6m. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 6m peut être admise à condition que la profondeur du redent créé ne soit pas inférieure à cette largeur ;
- Lorsque des constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent que des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, la distance les séparant l'une de l'autre est portée à 4 m au moins.

