

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"

Article 28 : Définition de la zone

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

La zone B comprend le secteur "B3s4", permettant la réalisation d'immeuble d'une hauteur allant de R+3 étages pour les immeubles donnant sur des voies d'une emprise variant entre 12m et 15m à R+4 étages (RDC+4 étages) pour les immeubles donnant sur des voies d'une emprise supérieure ou égale à 20m.

Tel qu'indiqué graphiquement sur le plan d'aménagement, un linéaire de commerce et de service est prévu le long de certaines voies. Ce linéaire permet l'implantation de commerces et de services tels que restaurants, cafés, bureaux, show-room, et agences bancaires.... Ces commerces et services sont autorisés s'il n'en résulte pas de nuisance pour les riverains ou de gêne pour la circulation. Le linéaire de service est de commerce devra être assuré de part et d'autre de la voirie.

Le linéaire de façade doit comporter obligatoirement des ouvertures sous forme de balcons pour chaque unité de logement sur au moins le ¼ de la façade avec un minimum de 2m.

Toutefois pour les opérations de logement 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 devient obligatoire.

La réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est obligatoire sans toutefois dépasser 70% de la typologie dominante. Dans le cas où ce pourcentage est revu à la baisse une majoration pourrait être accordée selon les options édictées dans l'article 11 en faveur de la mixité sociale.

Le linéaire de façade doit comporter obligatoirement des ouvertures sous forme de balcons pour chaque unité de logement sur au moins le ¼ d'une façade avec un minimum de 2m.

Article 29 : 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 caravansings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les commerces au Rez de chaussée des immeubles à l'exception des ilots concernés par le Linéaire de commerce et de service.

Article 30 : Constructibilité des parcelles

Dans le secteur "B3s4", 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 une superficie minimale de 250m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m.

Article 31 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "B3s4", est fixée comme suit :

- 14,50m (RDC+3 étages), pour les immeubles donnant sur des voies d'une emprise variant entre 12 et 15m;
- 17,50m (RDC+4 étages) pour les immeubles donnant sur des voies d'une emprise supérieure ou égale à 20m.

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.



Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m, 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 32 : 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.

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'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 33 : 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 15m, en limite séparative latérale et en fond de parcelle les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes 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 prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque les 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'adosse 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 34 : 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.

