

CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"

Article 23 : 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 sont possibles.

La zone "B" comprend quatre secteurs "B2s", "B3", "B4" et "B5".

Article 24 : 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 25 : Constructibilité des parcelles

Dans les secteurs "B2", "B4" et "B5", il n'est fixé ni coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni 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 :

- 200m² et une longueur de façade sur voie, supérieure ou égale à 10m pour les secteurs "B2s" et "B3".
- 250m² et une longueur de façade sur voie, supérieure ou égale à 12m pour le secteur "B4".
- 300m² et une longueur de façade sur voie, supérieure ou égale à 14m pour le secteur "B5".

Article 26 : Hauteur maximale des constructions

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

- 11,50m (RDC+2 étages) pour le secteur "B2s".
- 14,50m (RDC+3 étages) pour le secteur "B3".
- 17,50m (RDC+4 étages) pour le secteur "B4".
- 20,50m (RDC+5 étages) pour le secteur "B5".

Les hauteurs des constructions sont autorisées sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour du Palais Royal.

Une servitude de front bâti (FB) continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long du boulevard de Ouled-Ziane et imposant une hauteur de 26,50m avec un Rez-de-chaussée plus sept étages (FB7).

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.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme entresol décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles, dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Article 27 : 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 dans les secteurs "B4" et "B5".

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.

Dans le secteur "B2s" les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement.

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

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront 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 28 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, 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.



Les constructions 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 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 ancien en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 29 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux d'une même propriété, quelque soit leur affectation, sont déterminées suivant le tableau ci-dessous, en fonction de la façade la plus haute. La largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour (m ²)		Vue directe sur cour (m) (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces de services (2)	Pour pièces habitables vues principales	Pour pièces de services vues secondaires
4 à 7m	45,00	22,50	9,00	6,00
8m	52,50	24,75	9,15	6,00
9m	60,00	30	9,30	6,00
10m	67,50	33,75	9,45	6,00
11m	75,00	37,50	9,90	6,00
12m	82,50	41,25	10,80	6,00
13m	90,00	45,00	11,70	6,00
14m	97,50	48,75	12,60	6,00
15m	105,00	52,50	13,50	6,00
16m	112,50	56,25	14,40	6,00
17m	120,00	60,00	15,30	6,40
18m	127,50	63,75	16,20	6,75
19m	135,00	67,50	17,10	7,10
20m	142,50	75,00	18,00	7,50
21m	150,00	82,50	18,90	7,80

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 le secteur.

