

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"

Article 9: 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 quatre secteurs: "B3", "B3s", "B4" et "B4s".

Article 10: 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 11: Constructibilité des parcelles

Dans les secteurs "B3", "B3s", "B4" et "B4s", 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:

- Une superficie minimale de 250m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour les secteurs "B3" et "B4".
- Une superficie minimale de 300m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour le secteur "B3s" et "B4s".

Article 12: Hauteur maximale des constructions

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

- 14,50m (RDC+3 étages) pour le secteur "B3" et "B3S".
- 17,50m (RDC+4 étages) pour les secteurs "B4" et "B4s".

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 grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

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 13: 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 le secteur B3 et B4.

Dans le secteur B3s les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Les marges de recul seront traitées en jardin d'agrément.

Dans le secteur B4s les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Les marges de recul devront être cédées au profit de la voirie.

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 constructions donnant sur des voies 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 14: 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 limites séparatives latérales. 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 sur les limites séparatives latérales et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des constructions pourront être implantées en limites séparatives 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.



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 15: 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 | 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 |

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.

