

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"

Article 16 : 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 deux secteurs, "B3" et "B5s1".

Le secteur : "B5s1" est un secteur mixte qui comprend des immeubles de plusieurs types, le cahier des charges de l'opération "Pôle urbain de Nouaceur" y est appliqué.

Dans le secteur "B3", tel qu'indiqué graphiquement, un linéaire de commerce et service est prévu. Sur ce linéaire de commerce et service, les établissements d'enseignement privés ne sont pas autorisés. Ce linéaire permet l'implantation de commerces et de services tels que restaurants, cafés, bureaux, show-rooms, agences bancaires et apparts hôtels..., etc. Ces commerces et services peuvent être autorisés s'il n'en résulte pas de nuisance pour les riverains ou de gêne pour la circulation.

Article 17 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m².
- Les hangars et les dépôts indépendants.
- Les caves destinées à toutes autres activités que les parkings de stationnement.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Tout morcellement et lotissement des parcelles définies déjà sur le plan de masse.

Article 18 : Constructibilité des parcelles

Dans le secteur "B3", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

Dans le secteur "B5s1", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S). L'emprise maximale des constructions au sol (C.U.S) est fixée à 60%.

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 12m de large dans le secteur "B3".
- 300m² et 12m de large dans le secteur "B5s1".

Article 19 : Hauteur maximale des constructions

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

- 14,50m (RDC+3 étages dans le secteur "B3").
- 20m (RDC+5 étages) dans le secteur "B5s1".

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 1,20m, 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.

Article 20: 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".

Pour le secteur "B5s1", dans le cas d'opération intégrée, de groupes d'habitation ou de lotissement des implantations différentes peuvent être envisagées.

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 le secteur.

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.

Pour le secteur "B5s1", 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.

Article 21 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m 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 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.

Pour le secteur "B5s1" :



- Les constructions respecteront les principes d'implantation et les continuités de façades prévues au plan de masse de l'opération.
- 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 22 : 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, quel que 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	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 le secteur.

Pour le secteur "B5s1", sur une même propriété, des ensembles de bâtiments peuvent trouver place. La distance entre bâtiments sur une même propriété ne peut être inférieure à 15m. Cette distance est calculée par rapport au dernier étage (5ème étage) entre bâtiments. Les cours intérieures sont strictement interdites dans les bâtiments. Ne sont tolérées, à l'intérieur des bâtiments, que des gaines techniques.

