

## 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 un secteur: "B4".

### **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 300m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 11 : Constructibilité des parcelles**

Dans le secteur B4, 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 B4, 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 250m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m.

### **Article 12 : Hauteur maximale des constructions**

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

- 17,50m (RDC+4 étages) pour le secteur "B4".

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 13 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf disposition contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure des voies doit être implantée à l'alignement dans le secteur B4.

Dans le cas d'opération intégrée, de groupes d'habitation ou de lotissement, des implantations différentes peuvent être envisagées.

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. L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et 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, dans le secteur "B4" des constructions pourront être implantées en limites séparatives jusqu'à une hauteur de 6m.

Les parties de 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 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 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 <sup>2</sup> )		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

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.

