

CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "PB"

ARTICLE 44 : DEFINITION DE ZONE

La zone "PB" est une zone urbaine mixte, elle a pour vocation d'assurer une couture et une transition entre l'espace bâti et l'espace naturel et une pénétration de ce dernier dans la ville.

Un tiers de la superficie brute de la parcelle à aménager doit demeurer non constructible et réservé à un espace vert public où aucun aménagement de parking ou de voie n'est permis. Les deux tiers restants de la surface de la parcelle peuvent être valorisés.

Les parties constructibles devront être réparties le long des voies d'aménagement. Les parties inconstructibles seront implantées de manière à assurer une continuité paysagère des espaces verts résultants de l'aménagement global de la zone.

La zone "PB" comprend un seul secteur "PBD2", qui est un secteur résidentiel destiné à l'habitat individuel sous forme de villas isolées. Peuvent s'adjoindre à l'habitat individuel, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipements doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelles et pharmacies.

ARTICLE 45 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans le secteur "PBD2":

- Les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et les caravanings ;
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 46 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Dans le secteur "PBD2", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créés postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir une superficie minimale de 10.000m² et 60m de large pour le secteur "PBD2".

Le tableau ci-dessous indique :

- La surface constructible maximale au sol sera appliquée sur les deux tiers de la parcelle à valoriser.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
PBD2	Villas isolées	400m ²	20m	35%

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%, avec un minimum parcellaire de 3000m² pour les établissements scolaires et de 2000m² pour les cliniques.

Pour les autres services de proximité ou commerces, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite.

ARTICLE 47 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée dans le secteur "PBD2" est fixée à 8m (R+1 étages).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, 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 culturel, 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 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

ARTICLE 49 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitations individuelles isolées situées à la limite de la parcelle du terrain doivent respecter par rapport aux limites séparatives du terrain une marge de recul minimum de 16m, dont 8m qui devront demeurer ouverts au public et aménagés en espaces verts afin d'assurer l'accessibilité à l'espace public non bâti.

Pour les limites latérales et en fond de parcelle les habitations individuelles isolées devront respecter un recul minimum de 4m.

ARTICLE 50 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Dans le secteur "PBD2", la distance séparant les façades de deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8m.

