

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B :

Article 1-B : Définition de la zone :

La zone **B** ou « zone d'immeubles alignés » est une zone urbaine mixte dans laquelle la mixité sociale et fonctionnelle est recherchée et les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties de **100 mètres** linéaire au maximum pour chaque masse bâtie en continuité, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le projet de plan d'aménagement.

Elle comprend :

Trois (3) secteurs urbains : **B1, B2 et B3**, qui se différencient essentiellement par les hauteurs maximales autorisées. Une mesure incitative à la construction définie à l'article 4-B sera étudiée pour les secteurs **B2 et B3**, respectivement comme suit :

- En cas de lotissement : maintenir la hauteur réglementaire conformément au Plan d'Aménagement ;
- En cas de construction d'un nouveau groupement d'habitation sur l'ensemble de l'assiette foncière en question, un étage supplémentaire sera accordé.

Article 2-B : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

Sont interdits dans la zone **B** :

- les établissements industriels de 1^{ère} et de 2^{ème} catégorie ;
- les entrepôts de plus de 300 m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides ;
- les commerces de moins de 200m² au niveau des secteurs spécifiques au niveau des centralités locales le long des Mails Commerciaux : PL1 et PL21 ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravansings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sécurité :

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion, d'émission et de fumées polluantes.

Pollution :

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées : vapeurs ou odeurs.

Article 3-B : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau ci-dessous indique, pour chaque secteur de la zone **B** :

- le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) maximum ;
- la surface constructible au sol maximale (CUS) par rapport à la superficie des parcelles privatives :

Secteurs	Surface Minimale Lot	Largeur Minimale Lot	C.U.S.	C.O.S.
B1	300 m ²	15 m	libre	libre
B2	250 m ²	12 m	libre	libre
B3	150 m ²	10 m	libre	libre

- Tout lotissement et/ou groupement d'habitations doit prévoir 10 % de la surface aménagée en jardins de proximités aménagés qui ne doivent pas résulter de chutes d'espaces. Ils doivent être groupés et exploitables ;
- Dans la zone B la surface brute minimale par Logement (Logt) est de 80m².

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies ou avec doubles façades opposées, l'emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

Dans le cadre d'opération de construction, si le RDC est entièrement occupé par de l'artisanat ou de petits commerces, la surface constructible au sol peut être portée à **100%** et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

Les minimas parcellaires indiqués au tableau ci-dessus s'appliquent aux parcelles privatives qui résultent d'un lotissement, mais il n'existe pas de limites minimales pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du Plan d'aménagement.

Article 4-B : Hauteurs maximales des constructions :

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- pour le secteur **B1** : 21.00 m et R+5 ;
- pour le secteur **B2** : 17.50 m et R+4 ;
- pour le secteur **B3** : 14.50 m et R+3 ;

Toutefois, la construction de nouveaux groupements d'habitations situés dans les secteurs **B2** et **B3**, ne prévoyant pas de lotissements, peuvent bénéficier d'une mesure incitative, à savoir un niveau supplémentaire (ne dépassant pas 3,5 m).

Aussi, les anciens projets de lotissements et de groupements d'habitations déjà autorisés et réceptionnés, ainsi que les demandes de modifications ou de surélévations ne sont pas assujettis à cette disposition.

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

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur est de 1.20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m, dans la mesure où les articles suivants sont respectés.

Article 5-B : Implantations et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé, multipliée par 1.2 : $H \leq L \times 1.2$.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.



et B3, tout
10% de la
espace de

Ce pourcentage se calcule sur la base de la surface du terrain après déduction des surfaces réservées aux équipements publics, espaces verts et à la voirie, prescrites par le plan d'aménagement.

Dans la zone "B", les surfaces à l'intérieur des parcelles, libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être, dans la limite de 50% minimum, engazonnées et/ou plantées d'arbustes et d'un arbre à haute tige au minimum, pour 100m² de surface plantée, le reste sera traité en chemins piétons et aires de jeux ou sport.

Article 10-B : Servitudes architecturales :

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappées d'une servitude d'architecture « Les servitudes portiques - passage public ».

Sauf dispositions contraires figurant au document graphique. La largeur de ces portiques est fixée à 5m pour les voies structurantes supérieure ou égale à 25m d'emprise, pour les voies inférieures à 25 m d'emprise cette largeur est ramenée à 4m. Cette largeur est mesurée du nu de la façade, jusqu'au fond du portique. Les points d'appui soutenant la façade devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 4,50m. La hauteur libre sous plafond mesurée au-dessus du trottoir, au nu de la façade, sera au minimum de 5,50m.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères et intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de 3m.

Les façades aveugles sont à éviter en bordures des espaces publics. Toutefois, toute façade aveugle rendue nécessaire de par la nature de l'implantation, située en bordure des espaces publics (rues, places, espaces verts, terrains de sports de plein air), ou d'équipements publics bordés par des espaces ouverts (à l'instar des mosquées et des équipements d'enseignement) doivent être conçues en rapport avec l'importance des rues ou places sur lesquelles elles se trouvent, ou elles sont visibles.

Aussi, ces murs *aveugles* doivent faire l'objet d'un traitement particulier en harmonie avec le caractère architectural de leur environnement *proposant notamment un traitement végétal, et/ou minéral en reliefs, sculptural, pouvant également, associer les techniques picturales murales, et/ou de trompe œil.*

