CHAPITRE IX- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "PB"

Article 56 : Définition de la 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, ouverte au public et réservée à une bande verte continue tel que délimitée graphiquement, à aménager et à céder sans droit à indemnisation. Cette délimitation graphique pourrait être adaptée à la configuration spatiale du terrain. Dans le cas où cette délimitation ne serait pas préfigurée graphiquement il y a lieu de la créer suivant les proportions et les modalités exigées par la zone.

Dans le cas de projets intégrés à réaliser sur un îlot délimité par des voies d'aménagement inscrites sur le plan graphique une adaptation de la configuration de cette bande verte peut être accordée sans pour autant en réduire la surface, tout en veillant à assurer la continuité paysagère des espaces verts avec les zones limitrophes au projet.

Aucun aménagement de parking ou de voie n'y est permis, sauf une seule traversée nécessaire au désenclavement du projet, tout en veillant à ce que les parties inconstructibles soient implantées de manière à assurer une continuité paysagère des espaces verts résultants de l'aménagement global de la bande verte.

Les deux tiers restants de la surface de la parcelle peuvent être valorisés sous forme d'ilot ouvert afin de créer des échappées visuelles vers l'espace public, qui doit bénéficier d'un traitement de qualité paysagère pouvant associer aux plantations d'arbres à haute tige des surfaces engazonnées sur les deux tiers de son emprise et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux sur le tiers restant (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les parties constructibles devront être réparties le long des voies d'aménagement, sous forme de bâtiments de formes variées dans une trame urbaine traditionnelle, leurs façades devront être alignées partiellement sans continuité d'une construction à l'autre, l'espace au sol dégagé par les constructions prend la forme de jardins traversants. Ce principe d'implantation à l'alignement partiel se fera sur 60% maximum du linéaire des îlots afin de favoriser des continuités vertes et une bonne ventilation des cœurs d'îlots.

En plus des règles fixes imposées dans la zone "PB", des majorations peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions figurant au chapitre III du présent règlement.

Toute construction donnant directement sur la bande verte, doit être séparées de la bande verte par une voie carrossable ou piétonne de 8m minimale comptabilisée dans les 2/3 de la surface constructible.

La zone "PB" comprend deux secteurs, "PBC4" et "PBC5".

Peuvent s'adjoindre aux logements, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés indépendamment des unités d'habitation.

Article 57: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone "PB":

- -Les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures ;
- -Les constructions à caractère provisoire, campings et 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 58 : Constructibilité des parcelles

Dans la zone "PB", le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

- 1,3 pour le secteur "PBC4";
- 1,8 pour le secteur "PBC5";

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative des deux tiers valorisables de la parcelle est limitée par des pourcentages d'emprise au sol de la façon suivante :

- 30% pour le secteur "PBC4".
- 30% pour les secteurs "PBC5".

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées posteficurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir une superficie minimale de 10.000m² et 60m se

40

large pour le secteur "PBC5".

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%.

Dans les cas où ils sont autorisés, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour les commerces et services de proximité.

Article 59: Hauteur maximale des constructions

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

- 17,50m (R+4 étages) pour le secteur "PBC4".
- 20,50m (R+5 étages) pour le secteur "PBC5".

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 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 60: 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 dans les secteurs "PBC4" et "PBC5".

Le linéaire de façade des constructions projetées devra observer un recul minimal de 8m et privilégier des percées visuelles sur les espaces verts et la bande verte afin d'assurer l'accessibilité à l'espace public non bâti qui constitue le tiers de la superficie brute de la parcelle.

Article 61: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à la moitié de leur hauteur H/2 avec un minimum de 8m.

Article 62 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m. Toutefois, la distance minimale et ramenée à 8m, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales.

