

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 30 : Définition de zone

La zone E est une zone urbaine mixte constituée en grande partie de secteurs existants. On y trouve des habitations multifamiliales et des immeubles collectifs à l'alignement.

Elle peut recevoir du logement, des activités de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité.

La zone "E" comprend trois secteurs: "E2sr", "E3sr" et "E4"

- Le secteur "E2sr" comprend des habitations multifamiliales avec cour sur un parcellaire étroit et un réseau viaire d'emprise réduite. Ce secteur comprend également du commerce, il est appelé à être restructuré.
- Le secteur "E3sr" comprenant des habitations multifamiliales sur cour. Ce secteur est appelé à être restructuré;
- Le secteur "E4" comprend des immeubles collectifs correspondant à des opérations intégrées.

Article 31 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégories.
- Les entrepôts de plus de 300m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides,
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières de toute nature.

Article 32 : Constructibilité des parcelles

Dans les secteurs "E2sr" et "E3sr", pour les parcelles existantes, il n'est fixé ni C.O.S ni C.U.S, et les possibilités de construction sont régies par les hauteurs autorisées et les règles de prospect ;

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrains, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront après lotissement, se conformer au tableau suivant qui indique :

- la superficie et la largeur minimale des parcelles privatives ;
- la surface maximale constructible au sol (C.U.S) ;
- le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Secteurs	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S(*)	C.O.S
E2sr	100m ²	8m	84%	-
E3sr	84 m ²	7m	84%	-
E4	5000m ²	50m	35%	1,5

(*) S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité (CUS= 100%) dans les secteurs "E2sr" et "E3".

Article 33 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+ 2 étages) pour le secteur "E2sr" ;
- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour le secteur "E3sr" ;



- 17,50m (RDC+ 4 étages) pour le secteur "E4";

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.

Toutefois et afin de favoriser la mutation des tissus urbains existants, il est autorisé :

- un étage supplémentaire pour les parcelles existantes situées à la périphérie des îlots le long des voies d'emprise égale ou supérieur à 12 m dans les deux secteurs "E2sr" et "E3sr" ;
- Un étage supplémentaire pour les parcelles existantes situées à l'intérieur des îlots du secteur "E2sr" en contrepartie d'un recul de 1,5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une servitude de front bâti continue "FB" est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants et imposant une hauteur de :

- 14,50m avec un rez-de-chaussée plus trois étages repérée par "FB3" ;
- 17,50m avec un rez-de-chaussée plus quatre étages repérée par "FB4";
- 20,50m avec un rez-de-chaussée plus cinq étages repérée par "FB5".

Elle signifie que les constructions de type immeuble de logements collectifs, devront être construites à l'alignement.

En aucun cas, ces servitudes ne peuvent être appliquées au-delà de 15m de profondeur à partir de l'alignement, avec un minimum de 5m.

Ces hauteurs ne sont appliquées que dans la mesure où les règles de prospect sont respectées.

Pour les constructions existantes, les demandes de surélévation doivent être accompagnées de plans de béton armé et d'attestations délivrées par un bureau de contrôle spécialisé attestant la stabilité de la construction et permettant la surélévation

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

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 34 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement sur voie sauf dans le cas du recul prévu dans le secteur "E2sr".

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

La hauteur autorisée de toute construction est déterminée en fonction de la distance, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

- Pour une distance de moins de 5m, la hauteur autorisée est de (RDC+1étage).



- Pour une distance de 5m et plus , la hauteur autorisée est de (RDC+2 étages)

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 35 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à :

- 3m dans les secteurs "E2sr" et "E3sr";
- 8m dans les secteurs "E4".

Au-delà de la bande de 15 m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec le minimum indiqué ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives et en fond de parcelles :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, si elles sont implantées en arrière de ces limites, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m dans les secteurs "E1sr", "E2sr" et "E3sr";

Dans le secteur "E4", les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état et déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 36 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les constructions, la superficie des cours et les longueurs de vues directes des locaux, quel que soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

Dans les secteurs "E2sr" et "E3sr";

- minimum de surface de cour : 9,00m²
- largeur minimum de la cour : 3,00m

Dans les deux cas ci-dessus, les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage naturel et d'aération.

Dans le secteur "E4", la distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 15m.

