

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 37 : 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 :

- Le secteur "E1sr" comprenant des habitations multifamiliales sur cour sur un parcellaire étroit et un réseau viaire d'emprise réduite;
- Le secteur "E2sr" comprenant des habitations multifamiliales sur cour sur un parcellaire étroit et un réseau viaire d'emprise réduite. Ce secteur est appelé à être restructuré;
- Le secteur "E3sr" comprenant des habitations multifamiliales sur cour. Ce secteur est appelé à être restructuré;

Article 38 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites

Sont interdits dans la zone "E" :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 120m² 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.
- L'accès à la terrasse dans le secteur "E1sr".

Article 39 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans les secteurs "E1sr", "E2sr" et "E3", pour les parcelles existantes, il n'est fixé ni COS ni CUS. Les possibilités de constructions sont régies par les hauteurs autorisées et la 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 aux dispositions figurant dans le tableau suivant:

Secteurs	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S(*)	C.O.S
E1sr	100m ²	8m	84%	-
E2sr	100m ²	8m	84%	-
E3sr	84 m ²	7m	84%	-

(*) S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut couvrir la totalité du lot (CUS=100%) dans les secteurs "E2sr" et "E3sr".



Article 40 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de:

- 8m (RDC+ 1 étage) pour le secteur "E1sr";
- 11,50m (RDC+ 2 étages) pour le secteur "E2sr";
- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour le secteur "E3sr";

Ces hauteurs sont autorisées sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour du Palais Royal.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés 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 2,20m.

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 ilots le long des voies d'emprise égale ou supérieur à 12m dans les deux secteurs "E2sr" et "E3sr".
- Un étage supplémentaire pour les parcelles existantes situées à l'intérieur des ilots du secteur "E2sr" en contrepartie d'un recul de 1,5m 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 repérés par "FB3".
- 17,50m avec un rez-de-chaussée plus quatre étages repérés par "FB4".
- 20,50m avec un rez-de-chaussée plus cinq étages repérés par "FB5".

Elle signifie que les constructions obligatoirement 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 terrasse dont l'élévation est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Article 41 : 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+1 étage).
- 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 42 : 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 "E1sr", "E2sr" et "E3sr";

Au-delà de la bande de 15m, 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 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 secteur "E1sr", "E2sr" et "E3sr";

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 43 : 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 "E1sr", "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.

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

