

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 37: Définition de la zone

La zone "E" est une zone urbaine mixte constituée en 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 quatre secteurs: E2, E3, E3s et E4

Article 38 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- 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.

Article 39: Constructibilité des parcelles

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain créé après lotissement, postérieurement au présent plan d'aménagement:

- 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
E2	100m ²	8m	84%	-
E3	160m ²	10m	85%	-
E3s(**)	84 m ²	7m	-	-
E4	5000m ²	50m	35%	1,5

(*) S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité dans les secteurs "E2", "E3" et "E3s".

Les lotissements et les groupes d'habitations à créer doivent réserver 5% de la superficie du terrain objet de l'opération à des espaces libres plantés, à aménager en parking, espaces verts, places.

(**) Concernant les programmes de lutte contre les bidonvilles, les plans de lotissements et leurs cahiers des charges doivent être pris en compte lors des autorisations de construire des lots issus de ces projets.

S'il n'y a pas de lotissement, le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) et le coefficient d'occupation du sol sont fixés comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

	E2	E3	E4
C.U.S	45%	40%	35%
C.O.S	1,2	1,5	1,5



Ces coefficients sont calculés à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements ou à la voirie inscrits au plan d'aménagement.

Article 40: Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+ 2 étages) pour le secteur "E2";
- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour les secteurs "E3" et "E3s";
- 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.

Les constructions existantes et les lots issus des lotissements autorisés avant approbation du présent plan d'aménagement, peuvent atteindre, le long des axes de 12m d'emprise et plus, une hauteur de 14,50m (RDC+3 étages).

Toutefois, les recommandations de l'article 6 doivent être respectées.

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.

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

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

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

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

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.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés 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.

Article 41: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.



Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme d'ouvertures...).

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 des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

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 :

- 4 m dans le secteur "E2" ;
- 5m dans les secteurs "E3" ;
- 8m dans les secteurs "E4" ;

Pour le secteur "E3s" ce recul est réduit à 3m.

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 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 4m dans les secteurs E2 et E3. Cette distance est ramenée à 3m pour le secteur E3s.

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 déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans la zone.

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 le secteur "E3s" :

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



Dans le secteur "E2":

- minimum de surface de cour : 16,00m²
- largeur minimum de la cour : 4,00m.

Dans le secteur "E3":

- minimum de surface de cour : 25,00m²
- largeur minimum de la cour : 5,00m.

Dans les 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.

