

## **Chapitre X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Bs4 :**

### **Article 46: Définition de la zone**

La zone "Bs4" est une zone urbaine centrale mixte qui peut recevoir des logements, des activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général et des services de proximité.

La zone "Bs4" comprend trois secteurs: "B4s4"."B4s4i"."B5s4i".

### **Article 47: Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits:

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 48: Constructibilité des parcelles**

Dans le secteur B4s4, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir après lotissement les dimensions suivantes:

- 300m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 15m pour le secteur "B4s4".
- Dans les secteurs "B4s4i" et "B5s4i" " comme indiqué dans le cahier des charges et le plan de masse.

### **Article 49: Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale autorisée dans la zone " Bs4" est fixée comme suit à:

- 17,50 m (RDC+4 étages) pour les secteurs " "B4s4" et "B4s4i ".
- 20,50 m (RDC+5 étages) pour le secteur "B5s4i ".

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.

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 50 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf disposition contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure des voies doit être implantée à l'alignement dans le secteur Bs4.



Dans le cas d'opération intégrée, de groupes d'habitation ou de lotissement, des implantations différentes peuvent être envisagées.

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'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique qu'aux espaces publics de plus de 8 m de large. L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par un 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 51 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme au plan masse de l'opération.

#### **Article 52: 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 à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de

- 20 m dans le secteur B4s4.
- 18 m dans le secteur B5s4i.
- 12 m dans le secteur B4s4i.

