

## **CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "Es4"**

### **Article 60: Définition de la zone**

La zone "Es4" est une zone urbaine. On y trouve de l'habitat, 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 "Es4" comprend un seul secteur: "E3s4".

### **Article 61: Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 300m<sup>2</sup> 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 62: Constructibilité des parcelles**

Dans le secteur E3s4, 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:

- 80m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 8m pour le secteur "E3s4".

S'il y a rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité (CUS : 100%) avec une hauteur sous plafond de 4m.

### **Article 63: Hauteur maximale des constructions**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour le secteur "E3s4".;

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 64: 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 conforme au plan de masse de l'opération et au cahier des charges.



### **Article 65: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Par rapport aux limites séparatives latérales :**

Dans une bande de 15 m prise à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de :

- 3m pour le secteur "E3s4";

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

#### **Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles:**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; sinon, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m pour le secteur "E3s4".

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 66: 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, quelque soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

Dans le secteur "E3s4":

- minimum de surface de cour : 12,00m<sup>2</sup>.
- largeur minimum de la cour : 3,00m.

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.

