

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"**

### **Article 35 : Définition de la 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.

Dans les lotissements autorisés et uniquement pour les logements individuels des activités commerciales de proximité non nuisantes peuvent être tolérées si elles donnent sur des axes qui sont déjà engagés par le commerce et que la hauteur sous plafond du Rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 4m.

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 assurant ainsi une mixité fonctionnelle.

Le linéaire de façade doit comporter obligatoirement des ouvertures sous forme de balcons pour chaque unité de logement sur au moins le ¼ de la façade avec un minimum de 2m.

La mixité fonctionnelle doit être assurée dans toute opération de logement générant une densité supérieure ou égale à 500 logements à travers l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m<sup>2</sup>, ce qui peut se traduire par un ratio de 1m<sup>2</sup> d'activité dédiée au noyau de vie par logement.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 60% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

En plus des règles fixes imposées dans la zone "E", des majorations peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions des articles figurant au chapitre III du présent règlement.

La zone E comprend un secteur "E4".

### **Article 36 : 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 37 : 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	Largeur	C.U.S	C.O.S
E4	5000m <sup>2</sup>	50m	35%	1,5



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.

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 suit :

	E4
C.U. S	35%
C.O. S	1,5

### **Article 38 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

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

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.

Des signaux architecturaux, justifié par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

### **Article 39 : 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.

#### **- Le principe d'implantation en alignement partiel pour les constructions sur un même îlot et par rapport aux emprises publiques**

Des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme d'ouvertures doivent être prévues dans le secteur "E4". Ce dispositif renforce les vues traversantes, l'action de la lumière au cœur de l'îlot à travers des échappées visuelles sur un espace libre intérieur.

Les continuités de façades des constructions génèreront un principe d'implantation à l'alignement partiel sur **60% minimum** du linéaire des **îlots** afin de favoriser des continuités vertes et une bonne ventilation des cœurs **d'îlots**.





Les constructions devront être implantées par rapport aux limites mitoyennes avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 12m, soit  $L=H/2$  avec  $L \geq 12m$ . Par rapport aux emprises publiques les constructions devront être implantées à une distance  $L$  de l'alignement opposé, supérieur ou égal à la hauteur du bâtiment ( $L \geq H$ ).

#### **Article 40 : 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 :

- 8m pour le secteur "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 les minimums de reculs indiqués ci-dessus.

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

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 41 : 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 :

Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensée 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.

