

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.

Une servitude de front bâti "FB4" continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes imposant une hauteur de 17,50m (R+4).

Elle signifie que les constructions de type immeuble 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.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m, 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, justifiés 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 20: Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans les secteurs "B3" et "B5", et sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être indiquées au plan d'aménagement :

- pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue existante,
- Pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à un
- Groupe d'habitation.
- Pour des constructions autres que le logement.

Dans le secteur "B4s" les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

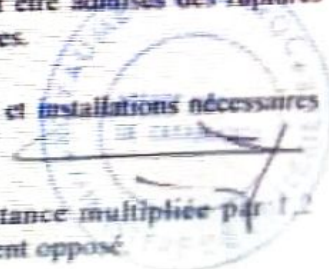
Toutefois dans le secteur "B4s", les parcelles repérées graphiquement par un alignement de carrés blancs sont frappés d'une servitude de galerie couverte à rez-de-chaussée, ils comporteront obligatoirement le dernier étage en retrait, compris dans une oblique à 45° prise au sommet de la verticale de façade.

Dans le secteur "B3s2", les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Toutefois des implantations différentes peuvent être indiquées au plan masse de l'opération ou de lotissement portant sur superficie supérieure ou égale à 10.000m². Les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du bâti 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.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1,2 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 21 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale. 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 4m.

Au-delà de la bande de 15m, en limite séparative latérale et en fond de parcelle les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Toutefois des constructions pourront être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur de 6m.

Les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du plan horizontal du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Dans le secteur "B3s2", des implantations différentes peuvent être prévues et indiquées sur le plan masse dans le cas d'opération ou de lotissement portant sur plus de 10.000m² à condition de respecter un recul minimal égale à la moitié de la hauteur des construction à compéter du sol naturel avec un minimal de 5m.

Article 22: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux d'une même propriété, quelque soit leur affectation, sont déterminées suivant le tableau ci-dessous, en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.



Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour (m ²)		Vue directe sur cour (m) (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables	Pour pièces de services	Pour pièces habitables vues principales	Pour pièces de services vues secondaires
4 à 7m	45,00	22,50	9,00	6,00
8m	52,50	24,75	9,15	6,00
9m	60,00	30	9,30	6,00
10m	67,50	33,75	9,45	6,00
11m	75,00	37,50	9,90	6,00
12m	82,50	41,25	10,80	6,00
13m	90,00	45,00	11,70	6,00
14m	97,50	48,75	12,60	6,00
15m	105,00	52,50	13,50	6,00
16m	112,50	56,25	14,40	6,00
17m	120,00	60,00	15,30	6,40
18m	127,50	63,75	16,20	6,75
19m	135,00	67,50	17,10	7,10
20m	142,50	75,00	18,00	7,50
21m	150,00	82,50	19,20	7,90

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.

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" ;
- 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.

Une servitude de front bâti (FB) continue 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 (FB3).
- 17,50m avec un Rez-de-chaussée plus quatre étages (FB4).

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.

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 sauteries 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, justifiés 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 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 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 :

- 4m pour le secteur "E2";
- 5m pour le secteur "E3";
- 8m pour le secteur "E4";

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 4m pour les secteurs "E2" et "E3".

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

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 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.

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.



Article 37: 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.

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 cinq secteurs: "E2", "E3", "E3s1", "E4" et "E4s1".

Le secteur "E3s1" est un secteur mixte qui comprend à la fois les immeubles de type "E2" et "E3".

Le secteur "E4s1" est un secteur mixte qui comprend à la fois les immeubles de type "E2", "E3" 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%	-
E4	5000m ²	50m	35%	1,5

S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité (C.U.S : 100%) dans les secteurs E2, E3, 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.

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:

	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 soustraits les surfaces réservées aux équipements ou à la voirie inscrits au plan d'aménagement.

Article 16: Définition de la zone

La zone "B" est une zone urbaine mixte où la création et le développement du logement, d'activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général y est possible.

La zone "B" comprend quatre secteurs: "B3", "B4s", "B3s2" et "B5".

Le secteur "B3s2", est destiné à recevoir un programme, à vocation résidentielle et touristique, constitué d'habitat collectif sous formes de résidences en immeubles, d'équipements à thématiques variées, de bureaux, d'espaces de promenades (à dominante végétale ou Minérale).

Article 17: 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 300m².
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 18: Constructibilité des parcelles

Pour la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de coefficient d'utilisation du sol (C.U.S).

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

- pour les secteurs "B3" et "B3s2" une surface minimale de 250m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m.
- pour le secteur "B4s" et "B5" une surface minimale de 300m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m.

Article 19 : Hauteur maximale des constructions

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

- 14,50m (RDC + 3 étages), pour le secteur "B3".
- 17,50m (RDC + 4 étages), pour le secteur "B4s".
- 21,50m (RDC + 5 étages), pour le secteur "B5".
- 14,50m (RDC + 3 étages), pour le secteur "B3s2".

Toutefois, dans le cas d'opérations de constructions portant sur une surface de terrain supérieure à 2000m², dans le secteur "B3s2", un dépassement de hauteur pourra être admis et réparti comme indiqué ci-après :

- un quatrième étage sur 20% de la surface constructible au sol.
- un cinquième étage sur 60% de la surface constructible au sol.

La localisation de ces hauteurs doit être indiquée sur le plan masse du lotissement.

