# H. Les PAP QE de la zone spéciale d’activités économiques tertiaires - [ECO-t]

## H.1 Les définitions

### H.1.1 La destination

Le mode d’utilisation du sol de la zone d’activités économiques tertiaires [ECO-t] est défini dans la partie écrite du plan d’aménagements général (PAG).

### H.1.2 Les terrains à bâtir

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone d’activités économiques tertiaires.

### H.1.3 Les cessions

Avant l’octroi d’une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d’une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d’équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

## H.2 Dispositions générales pour les PAP QE de la zone spéciale d’activités économiques tertiaires - [ECO-t]

### H.2.1 L’implantation des constructions

Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement des rues.

La réalisation de plusieurs constructions sur une même parcelle est autorisée, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

### H.2.2 Les marges de reculement

#### H.2.1.1 Les marges de reculement antérieures

Le recul sur l’alignement de rue est fixé à 8 mètres.

#### H.2.1.2 Les marges de reculement latérales

Les constructions doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d’au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale latérale. Les constructions peuvent être implantées sans aucun recul sur la limite cadastrale latérale, s’il y a un pignon nu en attente, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

#### H.2.1.3 Les marges de reculement postérieures

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d’au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale postérieure.

### H.2.3 Les surfaces des constructions

La surface totale brute des constructions, calculée à partir du premier niveau plein, ne peut pas dépasser 1,60 mètre carré par mètre carré de la surface du terrain classé dans cette zone.

Les surfaces brutes des parties des constructions d’une hauteur supérieure à 5 mètres, telles qu’atriums couverts, sont comptées une seule fois dans le calcul de la surface totale brute des constructions, sans égard à leur hauteur.

Les espaces extérieurs couverts non clos ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface totale brute des constructions.

### H.2.4 La hauteur des constructions

* La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l’acrotère de la façade principale surmontée de la hauteur de l’étage en retrait.

La hauteur à l’acrotère de la façade principale par rapport au terrain existant ne peut être supérieure à 15 mètres.

La hauteur à l’acrotère de l’étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4 mètres par rapport au niveau intérieur de l’étage concerné.

L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 50% par rapport à la surface brute maximale d’un niveau plein.

Cet étage en retrait est à munir d’une toiture plate ou d’une toiture à versants avec un angle ne dépassant pas 25 degrés.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

* La hauteur à la corniche de la façade ne peut dépasser 13 mètres. Le faîte ne peut se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels ou d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

### H.2.5 Les niveaux

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche ou à l’acrotère.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l’accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l’axe de la rue.

Le niveau directement situé en-dessous du premier niveau plein peut être exploité conformément aux affectations admises dans la zone concernée.

En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés au séjour prolongé de personnes, doivent avoir une hauteur libre sous plafond d’au moins 2,50 mètres.

En cas de nouvelle construction, les niveaux des locaux à usage utilitaire (garages, caves ou similaires) doivent avoir une hauteur libre sous plafond d’au moins 2,20 mètres.

### H.2.6 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle, de préférence en sous sol.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ils sont à agrémenter par de la verdure; par tranche de 6 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté sur le terrain.

### H.2.7 Les espaces libres

Une surface égale à au moins 1/10 de la superficie des parcelles doit être aménagée sous forme de verdure et entretenue comme telle.

Les aires réservées au stockage doivent être dissimulées à la vue par des constructions, des murs ou des haies vives.

Les marges de reculement ne peuvent servir ni au stockage de matériaux ni à l'aménagement d'emplacements de stationnement.

### H.2.8 Dispositions spéciales

1. Les constructions existantes réalisées sous le régime d’une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s’y opposent;
2. Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s’ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition:

* que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée;
* qu’il s’agisse d’une construction ou d’un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l’art;
* qu’il y ait un engagement du maître d’ouvrage de supprimer la construction ou l’aménagement dès que la nécessité n’existe plus.

1. Des aménagements et équipements d’intérêt général ou d’utilité publique sont autorisés sous condition qu’un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
2. Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d’une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.