

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A"**

### **Article 9 : Définition de zone**

La zone "A" est une zone où le développement et la création de logements, de commerces, de bureaux, et d'équipements hôteliers sont encouragés.

La zone "A" comprend deux secteurs : "A5s" et "A7s"

### **Article 10 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans la zone A:

- Tous les établissements industriels de toutes catégories.
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 11 : Constructibilité des parcelles**

Dans la zone "A", il n'est fixé ni coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

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

- 400m<sup>2</sup> de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 18m pour le secteur "A5s".
- 500m<sup>2</sup> de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 20m pour le secteur "A7s".

### **Article 12 : Hauteur maximale des constructions**

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

- 20,50m (RDC+5 étages) pour le secteur "A5s"
- 26,50m (RDC+7 étages) pour le secteur "A7s".

Les hauteurs des constructions sont autorisées sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour du Palais Royal.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, 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 2,50 m.

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 3 m en arrière de la façade située en bordure de voie.



### **Article 13 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, 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.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, multipliée par 1,2 comptée horizontalement ( $H=1,2L$ ) qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à  $45^\circ$  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 14 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Au-delà de la bande constructible et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel avec un minimum de 4m.

Toutefois des constructions pourront être implantées en limites séparatives 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.

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'adosse 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.

### **Article 15 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

La superficie des cours et la longueur des vues directes à observer, quelque soit l'affectation des constructions, sont déterminées par le tableau suivant 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 surfaces de cours		Minimum de vue directe (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces de service (2)	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces de service (2)
			vues principales	vues secondaires
4 à 7m	30.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	6.00m	4.00m
8m	35.00m <sup>2</sup>	17.50m <sup>2</sup>	6.10m	4.00m
9m	40.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	6.20m	4.00m
10m	45.00m <sup>2</sup>	22.50m <sup>2</sup>	6.30m	4.00m
11m	50.00m <sup>2</sup>	25.00m <sup>2</sup>	6.60m	4.00m
12m	55.00m <sup>2</sup>	27.50m <sup>2</sup>	7.20m	4.00m
13m	60.00m <sup>2</sup>	30.00m <sup>2</sup>	7.80m	4.00m
14m	65.00m <sup>2</sup>	32.50m <sup>2</sup>	8.40m	4.00m
15m	70.00m <sup>2</sup>	35.00m <sup>2</sup>	9.00m	4.00m
16m	75.00m <sup>2</sup>	37.50m <sup>2</sup>	9.60m	4.00m
17m	80.00m <sup>2</sup>	40.00m <sup>2</sup>	10.20m	4.25m
18m	85.00m <sup>2</sup>	42.50m <sup>2</sup>	10.80m	4.50m
19m	90.00m <sup>2</sup>	45.00m <sup>2</sup>	11.40m	5.00m
20m	100.00m <sup>2</sup>	50.00m <sup>2</sup>	12.00m	5.00m
21m	110.00m <sup>2</sup>	55.00m <sup>2</sup>	12.60m	5.25m
22m	122.00m <sup>2</sup>	61.00m <sup>2</sup>	13.20m	5.50m
23m	134.00m <sup>2</sup>	67.00m <sup>2</sup>	13.80m	5.75m
24m	146.00m <sup>2</sup>	73.00m <sup>2</sup>	14.40m	6.00m
25m	158.00m <sup>2</sup>	79.00m <sup>2</sup>	15.00m	6.25m
26m	170.00m <sup>2</sup>	85.00m <sup>2</sup>	15.60m	6.50m
27m	182.00m <sup>2</sup>	91.00m <sup>2</sup>	16.20m	6.75m

- (1) Ainsi que pour toute pièce de plus de 6m<sup>2</sup>, quelle que soit son affectation, à l'exception des cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.  
(2) Pour cuisines salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.

Au delà de ces hauteurs, 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 cette hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

