

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A"

Article 9: Définition de la 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 un seul secteur, "A5".

Article 10: 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 11: Constructibilité des parcelles

Dans la zone "A", 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 une superficie minimale de 400m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 18m.

Article 12: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans le secteur "A5" est fixée à 20,50m (RDC+5 étages).

Toutefois dans le cas d'établissement hôteliers et de construction à usage de bureaux, la hauteur des constructions peut être portée à 26,50m (RDC+7étages).

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, 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 13: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée 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'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique qu'aux espaces publics de plus de 8m de large.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur "A5", 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.

A l'angle de 2 voies d'inégale largeur, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite sera régi par le tableau suivant :

Largeur de la voie la plus large	Largeur de la voie la plus étroite							
	8m	12m	15m	18m	20m	22m	25m	30m
15 m	18	24	30	-	-	-	-	-
18 m	15	18	30	-	-	-	-	-
20m	15	15	22	36	40	-	-	-
22m	15	15	18	36	40	40	-	-
25m	15	15	15	30	30	40	40	-
30m	15	15	15	24	25	30	40	-
35m	15	15	15	18	20	25	30	-
40m	15	15	-	18	-	-	-	40

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 construction 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 limite séparative jusqu'à une hauteur de 11,50m. 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.

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 maintenir quelque soit leur affectation, sont déterminées par le tableau suivant en fonction de la façade plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.



Hauteur des Façades sur cour	Minimum de surfaces de cours (m ²)		Minimum de vue directe (m) (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables	Pour pièces Service	Pour pièces Habitables vues principales	Pour pièces Service vues secondaires
4 à 7m	30.00	15.00	6.00	4.00
8m	35.00	17.50	6.10	4.00
9m	40.00	20.00	6.20	4.00
10m	45.00	22.50	6.30	4.00
11m	50.00	25.00	6.60	4.00
12m	55.00	27.50	7.20	4.00
13m	60.00	30.00	7.80	4.00
14m	65.00	32.50	8.40	4.00
15m	70.00	35.00	9.00	4.00
16m	75.00	37.50	9.60	4.00
17m	80.00	40.00	10.20	4.25
18m	85.00	42.50	10.80	4.50
19m	90.00	45.00	11.40	5.00
20m	100.00	50.00	12.00	5.00
21m	110.00	55.00	12.60	5.25
22m	122.00	61.00	13.20	5.50
23m	134.00	67.00	13.80	5.75
24m	146.00	73.00	14.40	6.00
25m	158.00	79.00	15.00	6.25
26m	170.00	85.00	15.60	6.50
27m	182.00	91.00	16.20	6.75

- (1) Ainsi que pour toute pièce de plus de 6m², 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.

