

### **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 deux secteurs : "A5" et "A5s"

Pour le secteur A5s, une expertise géotechnique de la constructibilité du sol est nécessaire pour délimiter les sites de carrières. Les dits sites doivent être aménagés en espace vert et parking.

#### **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 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Dans les secteurs "A5" et "A5s", 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 terrains créées après lotissement, postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir 400m<sup>2</sup> de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 18m pour les secteur "A5" et "A5s".

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

La hauteur maximale autorisée dans les secteurs "A5" et "A5s" est fixée à 20,50m (RDC+5 étages).

Toutefois, dans le cas d'établissements hôteliers ou d'immeubles à usage de bureaux, la hauteur maximale peut être portée à 26,50m (RDC+7 étages) dans le secteur "A5" et à 30m (RDC+8 étages) dans le secteur "A5s".

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.

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 16m 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 5m.

Au-delà de la bande de 16m, 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 5m.

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

Les parties de construction 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 5m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir 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.

#### **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 (m <sup>2</sup> )		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
28m	194.00	97.00	16.80	7.00
29m	206.00	103.00	17.40	7.25
30m	218.00	109.00	18.00	7.50

- (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.

