

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A"

Article 21: 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. Lesdits sites doivent être aménagés en espace vert et parking.

Article 22 : 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 23 : 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 400m² de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 18m pour les secteurs "A5" et "A5s".

Article 24: 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 25 : 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° 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 26 : 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 27 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Il n'est pas fixé de superficies minimales de cours dans les parcelles à édifier. Celles-ci découlent des règles de prospects applicables aux constructions et aux longueurs minimales des vues directes à maintenir.

Les façades ou parties de façades des constructions à édifier sur une même parcelle doivent respecter les dispositions suivantes :

- Toutes les constructions devront s'éloigner les unes des autres d'une distance égale à la moitié de leurs hauteurs prises à partir du niveau supérieur de la dalle du RDC avec un retrait minimum de 4 m ;
- Lorsque des constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance qui les sépare, prise au point le plus proche de l'une ou l'autre soit au moins égale à 6m. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 6m peut être admise à condition que la profondeur du redent créé ne soit pas inférieure à cette largeur ;
- Lorsque des constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent que des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, la distance les séparant l'une de l'autre est portée à 4 m au moins.

