

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "C"

Article 23: Définition de la zone

La zone "C" est une zone urbaine destinée essentiellement aux ensembles de logements collectifs s'ouvrant sur des espaces verts libres communs sous forme d'immeubles collectifs.

Dans la zone "C", peuvent s'adjoindre aux logements, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipement doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

La zone "C" comprend trois secteurs: "C3", "C4" et "C5".

Article 24: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone "C":

Tous les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures.

- Les commerces incorporés à l'immeuble.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et les caravanings.
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m².
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 25: Constructibilité des parcelles

Dans la zone "C", le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit:

- 1,2 pour le secteur "C3".
- 1,3 pour le secteur "C4".
- 1,4 Pour le secteur "C5".

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain est limitée par des pourcentages d'emprise au sol de la façon suivante :

- 35% pour le secteur "C3".
- 30% pour le secteur "C4".
- 25% Pour le secteur "C5".

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible au sol se calculent à partir de la superficie de la parcelle après lotissement, s'il n'y a pas de lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements ou à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

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

- 5000m² et 40m de large pour le secteur "C3".
- 10.000m² et 50m de large pour les secteurs "C4" et "C5".

Article 26: Hauteur maximale des constructions

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

- 14,50m (R+3 étages) pour le secteur "C3".
- 17,50m (R+4 étages) pour le secteur "C4".



- 20,50m (R+5 étages) pour le secteur "C5".

Une servitude de front bâti "FB" continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long d'une partie du Bd Bir Anzarane imposant une hauteur de 26,50m (RDC+7étages).

Elle signifie que les constructions de type immeuble devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de cet axe, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

En aucun cas ces servitudes ne peuvent être appliquées au-delà de 15m de profondeur à partir de l'alignement, avec un minimum de 5m.

La hauteur maximale des constructions, acrotère compris, est autorisée sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour du Palais Royal et Demeure Royale.

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposants des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

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 1,20m, 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 27: 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 observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

Article 28: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à leur hauteur avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 29: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera de trois fois la moitié de leur hauteur avec un minimum de 15m.

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale est ramenée à 8m.

