

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A"

Article 9: Définition de la zone

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

La zone "A" comprend 3 secteurs: "A5", "A7" et "A10"

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 terrains créées après lotissement, postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes:

- 400 m² de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure où égale à 18m pour le secteur "A5".
- 500 m² de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure où égale à 20m pour le secteur "A7".
- 800 m² de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure où égale à 22m pour le secteur "A10".

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 "A5".
- 26,50m (RDC+7 étages) pour le secteur "A7".
- 35,50m(RDC+10 étages) pour le secteur "A10".

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";
- 35,50m (RDC+10 étages) dans le secteur "A7";
- 41,50m (RDC+12 étages) dans le secteur "A10".

Une servitude de front bâti (FB) continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long du boulevard, Safir Ben Aicha, imposant une hauteur de 26,50m avec un Rez-de-chaussée plus sept étages (FB7) sur une superficie minimale de 500m².

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation 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.

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 le secteur.

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, dans les secteurs "A5", "A7" et "A10".

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 dans les secteurs "A5", "A7" et "A10" 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, 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 ancien en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur 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 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		Minimum de vue directe (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces Service (2)	Pour pièces Habitables (1) vues principales	Pour pièces Service (2) vues secondaires
4 à 7m	30.00m ²	15.00m ²	6.00m	4.00m
8m	35.00m ²	17.50m ²	6.10m	4.00m
9m	40.00m ²	20.00m ²	6.20m	4.00m
10m	45.00m ²	22.50m ²	6.30m	4.00m
11m	50.00m ²	25.00m ²	6.60m	4.00m
12m	55.00m ²	27.50m ²	7.20m	4.00m
13m	60.00m ²	30.00m ²	7.80m	4.00m
14m	65.00m ²	32.50m ²	8.40m	4.00m
15m	70.00m ²	35.00m ²	9.00m	4.00m
16m	75.00m ²	37.50m ²	9.60m	4.00m
17m	80.00m ²	40.00m ²	10.20m	4.25m
18m	85.00m ²	42.50m ²	10.80m	4.50m
19m	90.00m ²	45.00m ²	11.40m	5.00m
20m	100.00m ²	50.00m ²	12.00m	5.00m
21m	110.00m ²	55.00m ²	12.60m	5.25m
22m	122.00m ²	61.00m ²	13.20m	5.50m
23m	134.00m ²	67.00m ²	13.80m	5.75m
24m	146.00m ²	73.00m ²	14.40m	6.00m
25m	158.00m ²	79.00m ²	15.00m	6.25m
26m	170.00m ²	85.00m ²	15.60m	6.50m
27m	182.00m ²	91.00m ²	16.20m	6.75m
28m	194.00m ²	97.00m ²	16.80m	7.00m
29m	206.00m ²	103.00m ²	17.40m	7.25m
30m	218.00m ²	109.00m ²	18.00m	7.50m
31m	230.00m ²	115.00m ²	18.60m	7.75m
32m	242.00m ²	121.00m ²	19.20m	8.00m
33m	245.00 m ²	122.50m ²	19 .80m	8.25m
34m	266.00 m ²	133.00m ²	20 .00m	8.50m
35m	278.00 m ²	139.00m ²	20 .20m	8.75m
36m	290.00 m ²	145.00m ²	20 .40m	9.00m
37m	302.00 m ²	151.00m ²	20 .60m	9.25m
38m	314.00 m ²	157.00m ²	20 .80m	9.50m
39m	326.00 m ²	163.00m ²	21 .00m	9.75m
40m	338.00 m ²	169.00m ²	21 .20m	10.00m
41m	350.00 m ²	175.00m ²	21 .40m	10.25m

- (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 les cuisines, les salles d'eau, les cabinets d'aisance, les buanderies et les 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.

