

L'opération « Annasr » comprend quatre zones urbaines :

- Une zone centrale "As4" urbaine constituée d'immeubles en hauteur qui peut recevoir des commerces, des bureaux, des hôtels et du logement. Elle peut également recevoir des équipements publics et privés d'intérêt général ;
- Une zone mixte "Bs4" constituée essentiellement d'immeubles d'habitat à l'alignement ;
- Une zone "Es4" à dominance d'habitat collectif ;
- Une zone d'habitat individuel de type villa "Ds4".

Chapitre IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE As4 :

Article 39: Définition de la zone

La zone "As4" est une zone urbaine centrale mixte qui peut recevoir des activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général et des services de proximité et des logements.

La zone "As4" comprend un seul secteur: "A6s4".

Article 40: 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 41: Constructibilité des parcelles

Dans le secteur A6s4, 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, après lotissement, les dimensions suivantes :

- 600m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 20m pour le secteur " A6s4".

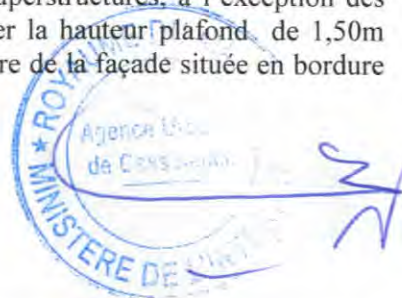
Article 42: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans le secteur " A6s4" est fixée à 24,00m (RDC+6 étages).

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas d'urgences dédiées à des établissements hôteliers ou à des immeubles à usage de bureaux. Ces urgences à prévoir resteront dans les limites de la SHON fixée dans le cahier de charge de l'opération.

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.



Article 43 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure des voies doit être implantée à l'alignement dans le secteur A6s4.

Dans le cas d'opération intégrée, de groupes d'habitation ou de lotissement, des implantations différentes peuvent être envisagées.

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

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par un 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.

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 44: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme au plan masse de l'opération.

Article 45: 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 égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 20 m.

