

## **CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE QUARTIER SINDIBAD "CQs"**

### **Article 44: Définition de la zone**

Le secteur "CQS" est un secteur de projet intégré en cours de construction comprenant:

- Des logements collectifs sous formes d'immeubles alignés continus, discontinus, pavillonnaires ou composés en résidences fermées.
- Des logements individuels destinés à recevoir des logements unifamiliaux sous forme de maison de ville. Ces dernières peuvent être isolées ou continues.
- Des ilots tertiaires destinés à recevoir des équipements hôteliers (hôtel, résidences hôtelières), des commerces et des bureaux ainsi que des équipements d'accompagnement liés à ces activités: restaurant, salle de congrès, centre de remise en forme, salles de jeux et espaces ludiques....
- Un parc archéologique.

La zone "CQs" comprend dix-neuf secteurs: "T1a", "T1b", "T2a", "T2b", "T2c", "T3a", "T3b", "T4a", "T4b", "T5a", "T5b", "T6b", "T7a", "T7b", "T8a", "T8b", "T9a", "T10a", "T12".

Dans le secteur "T12" aucune autorisation de construire ne peut être délivrée sans la réalisation de travaux de stabilisation de la falaise du site de sidi-Abderrahmane sur la base d'études techniques suivies et réceptionnées par les services compétents.

### **Article 45: Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

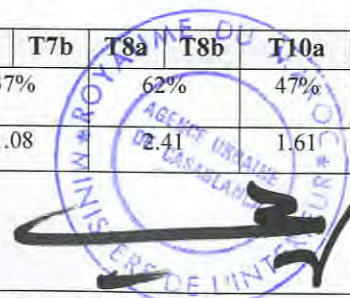
- Les constructions dans les parties communes du projet.
- Les commerces sur les parcelles de terrain réservées aux villas isolées, jumelées ou en bande sauf si leur localisation est indiquée au plan d'aménagement.
- L'accès à la terrasse.
- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 46: Constructibilité des parcelles**

Dans la zone "CQs", la constructibilité des parcelles destinées aux constructions d'habitations individuelles et collectives est fixée conformément au cahier de charge du projet autorisé Sindibad comme suit:

- La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ou le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.).
- Le coefficient d'occupation du sol (COS).
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

	T1a	T1b	T3a	T3b	T4a	T4b	T5a	T5b	T6b	T7a	T7b	T8a	T8b	T10a	T12
CUS	38%		31%		32%		41%		38%		37%	62%		47%	51%
COS	2.82		1.76		0.86		1.48		0.82		1.08	2.41		1.61	0.79



Dans la zone "CQs", la constructibilité des parcelles destinée aux constructions à usage de bureaux, commerce et de la résidence hôtelière est fixée conformément au plan masse et au cahier de charges autorisés tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement comme suit:

- La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ou le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.).
- Le coefficient d'occupation du sol (COS).

	T2a T2b, T2c	T9a
Type de construction	Commerces Bureaux Hôtel Club house restaurant Showroom	Résidence hôtelière
CUS	18%	
COS	0.73	

**Article 47: Hauteur maximale des constructions**

Dans la zone "CQs", la hauteur maximale constructions d'habitations individuelles et collectives est fixée conformément au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement comme suit:

	T1a	T1b	T3a	T3b	T4a	T4b	T5a	T5b	T6a	T7a	T7b	T8a	T8b	T10a	T12
<b>Hauteur max</b>	R+3 à R+8		R+3 à R+8	R+2	R+3	R+2	R+3 à R+8	R+2	R+2	R+2 à R+3	R+2	R+2 à R+8	R+2	R+3 à R+5	R+2 à R+7

Dans la zone "CQs", la constructibilité des parcelles destinée aux constructions à usage de bureaux, commerce et de la résidence hôtelière est fixée conformément au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement comme suit:

	T2a T2b, T2c	T9a
Type de construction	Commerces Bureaux Hôtel Club house Showroom	Résidence hôtelière
Hauteur maximum	R+1 pour les Club house, restaurants et Showroom R+2 pour les commerces et les bureaux. R+14 pour l'hôtellerie.	De R+2 à R+14

**Article 48: Implantation des constructions par rapport aux voies**

Pour les immeubles collectifs:

L'implantation par rapport aux voies doit être conforme au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement.





Pour l'habitat individuel:

L'implantation par rapport aux voies doit être conforme au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

Pour le secteur tertiaire et d'hôtellerie:

L'implantation par rapport aux voies doit être conforme au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

**Article 49: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les immeubles collectifs:

Les reculs aux limites séparatives, en fond de parcelle, et les reculs par rapport aux immeubles existants doivent être conforme au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

Pour les maisons individuelles:

Les reculs aux limites séparatives latérales et les reculs en fond de parcelle doivent être conforme au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

Pour le secteur tertiaire et d'hôtellerie:

Les constructions doivent être conforme au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

**Article 50: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doivent être conforme au plan masse et au cahier de charges autorisés du secteur "CQs" tel que délimité sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

