

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "AM"

Article 9 : Définition de la zone

La zone "AM" est une zone urbaine correspondant aux ilots donnant sur le boulevard Mohamed VI traversant le territoire de l'Arrondissement d'Al Fida et indiquée dans le document graphique.

Cette zone doit faire l'objet d'une étude urbanistique et architecturale spécifique visant la mise en valeur et la qualité architecturale. Cette étude traitera en particulier les volumes, les hauteurs, l'implantation des constructions, les façades, les matériaux, les couleurs, les plantations, l'éclairage public, le mobilier urbain et la circulation.

Cette zone comprend quatre secteurs : "AM4", "AM5", "AM5s" et "AM6".

Article 10 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits dans la zone "AM" :

- Les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts et l'artisanat ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les logements au RDC dans les secteurs "AM4", "AM5" et "AM6".
- Les logements à l'exception des locaux d'habitation destinés au gardiennage dans le secteur "AM5s".

Article 11 : Constructibilité des parcelles

Dans la zone "AM", 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 une superficie minimale de 300m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m.

Pour le secteur "AM5s" destiné aux opérations intégrées, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2,2 et la surface maximale constructible au sol par rapport à la surface du terrain est limitée à 50%.

Article 12 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux suivants :

Pour le secteur "AM5" : 20,50m (RDC+5 étages).

Pour le secteur "AM6" : 23,50m (RDC+6 étages).

Pour le secteur "AM4" : 17,50m (RDC+4 étages).

Pour le secteur "AM5s", la hauteur autorisée est fixée à 20,50m (RDC+5 étages) avec possibilité d'implanter des émergences pouvant atteindre 29,50m (RDC+8 étages).

Une servitude de front bâti "FB" continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long du boulevard Mohamed VI imposant une hauteur de 29,50m (RDC+8 étages). Elle signifie que les constructions de type immeuble devront être construites à l'alignement.

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



L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme entresol non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles, dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Article 13 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, multipliée par 1,2 comptée horizontalement ($H=1,2 L$) qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de la hauteur sur voie maximale autorisée, un ou deux étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45° , attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.

Article 14 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, ou de la marge de recul imposée, les constructions sont implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Au-delà de la bande de 15m, sur les limites latérales 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 peuvent être implantées en limites séparatives 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.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du plan horizontal du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

Article 15 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur le 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 la plus haute, la largeur de la cours ne pouvant être inférieure à 4m.



Hauteur des Façades sur cour	Minimum de surface de cour		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

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 et séchoirs.

2-Pour cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies et 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.

