

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"

Article 16: Définition de la zone

La zone "B" est une zone urbaine mixte où la création et le développement du logement, d'activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général y est possible.

La zone "B" comprend cinq secteurs: "B3", "B3s", "B4", "B4s" et "B5".

Article 17: 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 18: Constructibilité des parcelles

Dans les secteurs "B3", "B3s", "B4", "B4s" et "B5" 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:

- 250m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour les secteurs "B3" et "B4".
- 300m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour les secteurs "B3s", "B4s" et "B5".

Article 19: Hauteur maximale des constructions

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

- 14,50m (RDC+3 étages) pour les secteurs "B3", "B3s".
- 17,50m (RDC+4 étages) pour les secteurs "B4" et "B4s".
- 20,50m (RDC+5 étages) pour le secteur "B5".

Une servitude de front bâti "FB" continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants imposant une hauteur de **17,50m (RDC+ 4étages) le long de la voie Les Persées, une hauteur de 20,50m (RDC+5étages) le long de l'avenue des facultés, la voie M21, la route de la Mecque, une partie de la voie piste Taddart, le Boulevard Anoual, le Boulevard 9 Avril, la rue Al Qadissia, et rue sariat Ibnou Zounim, ainsi qu'une hauteur de 26,50m (RDC+7étages) le long du Boulevard Yaboub El Mansour.**

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.

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.



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

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 20: 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, dans les secteurs "B3", "B4" et "B5".

Toutefois dans le secteur "B5" compris entre les voies ; Mly Driss premier, Anoual, Alexandrie et la sécurité sociale prolongement de la Lyre, ainsi que le secteur compris entre les voies ; Mamoune Mohammed, Ibnou Jouneid, Ibnou Hazem, Abou Hassan Sghir, Ibnou Majat, et la rue parallèle au Boulevard Socrate et comprise entre les voie Ibnou Majat et Mamoune Mohammed , toute construction doit être implantée à 8m de l'axe des voies.

Dans les secteurs "B3s" et "B4s" les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Les marges de recul devront être cédées au profit de la voirie.

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.

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

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 21: 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 peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Au delà de la bande de 15m sur les limites séparatives latérales 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 des constructions pourront être implantées en limites séparatives jusqu'à une hauteur de 6m.

Les parties de construction 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 4m.

Lorsque les 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.

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

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux d'une même propriété, quelque soit leur affectation, sont déterminées suivant le tableau ci-dessous, en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour (m ²)		Vue directe sur cour (m) (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces de services	Pour pièces habitables vues principales	Pour pièces de services vues secondaires
4 à 7m	45,00	22,50	9,00	6,00
8m	52,50	24,75	9,15	6,00
9m	60,00	30	9,30	6,00
10m	67,50	33,75	9,45	6,00
11m	75,00	37,50	9,90	6,00
12m	82,50	41,25	10,80	6,00
13m	90,00	45,00	11,70	6,00
14m	97,50	48,75	12,60	6,00
15m	105,00	52,50	13,50	6,00
16m	112,50	56,25	14,40	6,00
17m	120,00	60,00	15,30	6,40
18m	127,50	63,75	16,20	6,75
19m	135,00	67,50	17,10	7,10
20m	142,50	75,00	18,00	7,50
21m	150,00	82,50	18,90	7,80
22m	187,50	93,75	19,80	8,25
23m	198,00	99	20,70	8,60
24m	216,00	108	21,60	9,00
25m	234,00	117	22,50	9,40
26m	253,50	126,75	23,40	9,75
27m	274,50	137,25	24,30	10,15

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.

