

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 30: Définition de la zone

La zone "D" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous formes de villas. La zone se caractérise par un coefficient d'emprise au sol des constructions faible.

Dans la zone "D", peuvent s'adjoindre à l'habitat individuel, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipements doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelles et pharmacies.

Sur les axes tels que délimités graphiquement dans le plan d'aménagement, les commerces et les services aux habitants (restaurant, café, banque, boulangerie, pâtisserie, clinique ...) peuvent être autorisés s'il n'en résulte pas de nuisance pour les riverains ou de gêne pour la circulation.

La zone "D" comprend quatre secteurs : "D2", "D2s2", "D3" et "D4".

Article 31: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- 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 300m².
- Les commerces sur les parcelles de terrain réservées aux villas sauf si leur localisation est indiquée au plan d'aménagement.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'accès à la terrasse.
- Service et commerce le long du Bd Abdelkrim Khattabi.

Article 32: Constructibilité des parcelles

Dans la zone "D", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone D:

- 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.).
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives de terrains après lotissement créés postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement.

SECTEURS	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
D2	Villas isolées	400m ²	20m	35%
D2s2	Villas isolées	400m ²	20m	35%
	Villas jumelées	300m ²	15m	40%
D3	Villas isolées	600m ²	22m	35%
D4	Villas isolées	1000m ²	25m	25%

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain après lotissement est limitée comme indiquée dans le tableau ci-dessus.



La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%.

Dans les cas où ils sont autorisés, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour les commerces et services de proximité.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, la hauteur sous plafond doit être de **2,50m** maximum.

Article 33: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, toute superstructure comprise, autorisée est de 8m (RDC+1) pour les secteurs "D2", "D2s2", "D3" et "D4", sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour du Palais Royal et Demeure Royale.

Pour les cliniques le long des axes où elles sont autorisées, la hauteur est de 11,50m.

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 des façades.

Toutefois, il y a lieu de demander l'avis de l'autorité concernée au cas par cas pour tout projet de construction, de modification, de morcellement ou de groupe d'habitations, situés dans la zone de proximité de la demeure royale.

Par ailleurs, à l'intérieur de cette zone les terrasses des constructions doivent être inaccessibles et la hauteur ne dépassera pas 8m (RDC+1 étage).

Article 34: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies. Ce minimum est ramené à 4m dans le secteur "D2" sauf si la voie est engagée avec un recul minimum de 5m. Dans ce dernier cas le recul imposé est de 5m minimum pour ne pas rompre l'ordonnancement des constructions.

Les parties de façade excédant 15m de longueur devront respecter, en ce qui les concerne, un retrait supplémentaire égal au tiers de leur longueur.

Article 35: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul supérieur ou égal à 4m (Cette mesure ne concerne pas la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées).

Pour les constructions d'habitations individuelles isolées, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des garages ou dépendances peuvent être édifiés le long des limites séparatives à conditions que leur hauteur ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui en aucun cas ne pourront recevoir de surélévations et qu'ils soient implantés en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

Article 36: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance séparant les façades en vis à vis d'une même maison individuelle devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5m.

