

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "AM"**

### **Article 16 : Définition de la zone**

La zone AM est une zone urbaine correspondant aux ilots donnant sur le boulevard Mohamed VI et traversant le territoire de l'Arrondissement Mers Sultan 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 six secteurs : "AM1", "AM2", "AM3", "AM4", "AM5" et "AM6".

### **Article 17 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits dans la zone "AM" :

- Les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts et l'artisanat;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 18 : Constructibilité des parcelles**

Dans la zone "AM", il n'est fixé ni coefficient d'occupation des sols (C.O.S), ni 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 300m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m.

### **Article 19 : Hauteur maximale des constructions**

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

- Pour le secteur AM1 : 8m (RDC+1 étage).
- Pour le secteur AM2: 11,50m (RDC+2 étages).
- Pour le secteur AM3 : 14,50m (RDC+3 étages).
- Pour le secteur AM4 : 17,50m (RDC+4 étages).
- Pour le secteur AM5 : 20,50m (RDC+5 étages).
- Pour le secteur AM6 : 23,50m (RDC+6 étages).

Les hauteurs des constructions sont autorisées sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour du Palais Royal.

La servitude de « Front bâti continu », indiquée par une représentation graphique concerne les immeubles édifiés à l'alignement, sans retrait ni saillie au sol, et obligatoirement jusqu'à la hauteur prévue pour le secteur où ils se situent, sous réserve du respect des servitudes de hauteur autour du Palais Royal.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de cet axe 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 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 20 : 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 ( $H=1,2L$ ) qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à  $45^\circ$  et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

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

#### **Article 21 : 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 6m. 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.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

#### **Article 22 : 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 quel que soit leur affectation, sont déterminées par le tableau suivant 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		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 <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	6.00m	4.00m
8m	35.00m <sup>2</sup>	17.50m <sup>2</sup>	6.10m	4.00m
9m	40.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	6.20m	4.00m
10m	45.00m <sup>2</sup>	22.50m <sup>2</sup>	6.30m	4.00m
11m	50.00m <sup>2</sup>	25.00m <sup>2</sup>	6.60m	4.00m
12m	55.00m <sup>2</sup>	27.50m <sup>2</sup>	7.20m	4.00m
13m	60.00m <sup>2</sup>	30.00m <sup>2</sup>	7.80m	4.00m
14m	65.00m <sup>2</sup>	32.50m <sup>2</sup>	8.40m	4.00m
15m	70.00m <sup>2</sup>	35.00m <sup>2</sup>	9.00m	4.00m
16m	75.00m <sup>2</sup>	37.50m <sup>2</sup>	9.60m	4.00m
17m	80.00m <sup>2</sup>	40.00m <sup>2</sup>	10.20m	4.25m
18m	85.00m <sup>2</sup>	42.50m <sup>2</sup>	10.80m	4.50m
19m	90.00m <sup>2</sup>	45.00m <sup>2</sup>	11.40m	5.00m
20m	100.00m <sup>2</sup>	50.00m <sup>2</sup>	12.00m	5.00m
21m	110.00m <sup>2</sup>	55.00m <sup>2</sup>	12.60m	5.25m
22m	122.00m <sup>2</sup>	61.00m <sup>2</sup>	13.20m	5.50m
23m	134.00m <sup>2</sup>	67.00m <sup>2</sup>	13.80m	5.75m
24m	146.00m <sup>2</sup>	73.00m <sup>2</sup>	14.40m	6.00m

1-Ainsi que pour toute pièce de plus de 6m<sup>2</sup>, 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.

