

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 30: Définition de la zone

La zone E est une zone urbaine mixte constituée en grande partie de secteurs existants. On y trouve des habitations multifamiliales et des immeubles collectifs à l'alignement.

Elle peut recevoir du logement, des activités de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité.

La zone E comprend 3 secteurs: "E2", "E3" et "E4".

Article 31 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 300m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 32: Constructibilité des parcelles

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain créé après lotissement, postérieurement au présent plan d'aménagement:

- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives ;
- La surface maximale constructible au sol (C.U.S);
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Secteurs	Surface minimale (**)	Largeur minimale	C.U.S (*)	C.O.S
E2	100m ²	8m	84%	-
E3	160m ²	10m	85%	-
E4	5000m ²	50m	35%	1,5

(*) S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité (CUS : 100%) dans les secteurs E2 et E3.

(**) le minimum parcellaire n'est pas appliqué pour les équipements privés d'intérêt général et les équipements de la vie sociale en secteur E4.

Les lotissements et les groupes d'habitations à créer doivent réserver 5% de la superficie du terrain objet de l'opération à des espaces libres plantés, à aménager en parking, espaces verts, places.

S'il n'y a pas de lotissement, le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) et le coefficient d'occupation du sol sont fixés comme suit:

	E2	E3	E4
C.U.S	45%	40%	35%
C.O.S	1,2	1,5	1,5



Article 33: Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+ 2 étages) pour le secteur "E2" ;
- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour le secteur "E3";
- 17,50m (RDC+ 4 étages) pour le secteur "E4";

Dans le secteur "E2" un troisième étage peut être autorisé le long des voies et des espaces dont l'emprise est supérieure ou égale à 12m.

Une servitude de front bâti "FB" continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants imposant une hauteur, de:

- 14,50 m (RDC+3 étages) pour FB3,
- 17,50 m (RDC+4 étages) pour FB4,
- 23,50 m (RDC+6 étages) pour FB6.

Elles signifient que les constructions de type immeuble et les parcelles donnant sur ces axes ou sur des places et placettes attenant à ces axes devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes.

Concernant le lotissement "Hay Moulay Abdellah", étant donné l'état d'engagement, les constructions existantes donnant sur les voies supérieures ou égales à 10 m peuvent bénéficier d'un troisième étage.

Un troisième étage sera accordé pour l'ensemble des lotissements suivants : Manar, Sanaa, Fadl Mabrouka, Insaf, Karim, Meriem, Bled Marbouha, El Firdaouss, Khadija, Omania, Lazrak, Hay Idaa, Salima, Ghita, El Moustakbal et Dalila.

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.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

Article 34: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement pour les secteurs "E2", "E3", et "E4".



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 dont la réalisation incombe au secteur privé.

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 la zone.

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 35: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 15 m prise à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. 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 pour le secteur "E2";
- 5m pour le secteur "E3";
- 8m pour le secteur "E4".

Au-delà de la bande de 15 m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec les minimums de reculs indiqués ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles:

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; sinon, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum 4m pour les secteurs "E2" et "E3".

Dans le secteur "E4" les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans la zone.

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

Pour les constructions, la superficie des cours et les longueurs de vues directes des locaux, quelque soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

Dans le secteur "E2":

- minimum de surface de cour : 16,00m².
- largeur minimum de la cour : 4,00m.

Dans le secteur "E3":

- minimum de surface de cour : 25,00m².
- largeur minimum de la cour : 5,00m.



Dans les deux cas ci-dessus, les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage naturel et d'aération.

Dans le secteur "E4", la distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 15m.

