

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "I"

Article 45: Définition de la zone

La zone "I" est une zone d'activité économique qui est le complément indispensable des zones d'habitations, elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche, elle peut également accueillir de l'hôtellerie.

La zone "I" comprend sept secteurs: I₂S₁, I₃, I₅, I₅S₅, I₅S₇, I₅H, I₅s₁₀ et I₈.

- Secteur "I₂S₁": réservé aux activités industrielles de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie.
- Secteur I₃ : réservé aux activités industrielles de 3^{ème} catégorie.
- Secteurs "I₅": pouvant accueillir des activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche.
- Secteur "I₅S₅": pouvant accueillir des bureaux, services et commerces et des petites activités industrielles non nuisantes.
- Secteur I₅S₇ pouvant accueillir des activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche.
- Secteur I₅H pouvant accueillir des activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Elle peut également recevoir de l'hôtellerie. Dans le secteur I₅H la réalisation des établissements hôteliers y est encouragée.
- Secteur "I₈" : réservé aux parcs logistiques accueillant des bâtiments et des installations permettant le transbordement de marchandises et leur stockage.

Article 46: Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs "I₂S₁", et "I₈" sont interdits:

- Les établissements industriels de première catégorie.
- Les logements à l'exception de trois logements maximum nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance de l'entreprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², pour les lots d'une superficie inférieure, un seul logement sera autorisé.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.

Dans le secteur I₃ sont interdits:

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie et les logements à l'exception d'un logement maximum par lot.
- Le morcellement dans la zone réservée aux plateaux industriels.
- L'ouverture et exploitation de carrière.

Dans le secteur I₅, I₅S₅, I₅S₇, et I₅H, I₅s₁₀ sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les logements à l'exception des locaux d'habitation nécessaires à la surveillance et au gardiennage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.



Article 47: Constructibilité des parcelles

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

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est précisée dans le tableau suivant

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes:

Secteur	CUS	Minimum parcellaire	Façade minimale
I2S1	Non fixé	500	20m
I3	60%	360	12 m
I5	50%	1000	30m
I5S5	50%	1000	30m
I5S7	50%	1000	30m
I5s10	20%	5000	30m
I5H	50%	1000	30m
I8	50%	5000	40m

Article 48: Hauteur maximale des constructions

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

- 14,50 m (RDC+3 étages) pour les secteurs I3.
- 17,50m (RDC+3 étages) pour les secteurs I5, et I8.
- 20,50m (RDC+4 étages) pour le secteur I2S1.
- 25,00m (RDC+5 étages) pour le secteur I5S5.
- 28,50m (R+6 étages) pour la réalisation de bureaux dans le secteur I5H.
- 32,00m (R+7 étages) pour le secteur I5S7.
- 36,00m (R+8 étages) pour la réalisation d'établissement hôtelier dans le secteur I5H.
- 43,50m (R+10 étages) pour la réalisation d'immeuble de bureaux dans le secteur I5S10

Une servitude de Front Bâti "FB4" indiquée graphiquement par le Plan d'aménagement le long de certains axes structurants imposant une hauteur de 18,50m et R+4.

- Le long de l'avenue Mohamed VI une servitude de front bâti (FB6) continu est instituée. Elle est indiquée graphiquement sur le plan d'aménagement.

Elle signifie que les constructions obligatoirement 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 sans discontinuité. Le long de ce front bâti, la hauteur des constructions est portée à 28,50 mètres (RDC+6 étages).



Pour être constructible, les parcelles doivent avoir les dimensions minimales suivantes : 400 m² de surface, 15 m de largeur de façade sur voie et 25 m de profondeur.

Les surfaces des planchers résultant de l'application de la servitude de front bâti ne sont pas prises en compte lors du calcul du coefficient d'occupation du sol.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de cet axe.

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposants 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.

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, ou en cas de nécessité technique, ces éléments 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.

La hauteur sous plafond des locaux d'activité ne pourra être inférieure à 3,5 m.

Article 49: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une voie existante ou dans le cas de parcs d'activité intégrés.

Article 50: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5m. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état.

Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe-feu.

Article 51: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.

Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 12m.

