

CHAPITRE VII : DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE S4

Article 37: Délimitation

Le secteur S4 concerne un îlot d'habitation existant situé à l'Est du Boulevard panoramique et l'avenue Mohammed VI.

Article 38: Définition du secteur

Le secteur S4 a été construit de manière homogène. Il constitue un ensemble qui mérite, par sa qualité architecturale, d'être préservé.

Il est affecté à des logements et à des commerces en rez-de-chaussée.

Article 39: Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les démolitions des constructions existantes sauf avis du ministère de la culture et expertise délivré par un laboratoire public.
- La transformation des immeubles en locaux d'activité industrielle ou dépôt.

Article 40: Types d'occupation soumis à des conditions spéciales

- La surélévation des constructions existantes en rez-de-chaussée est autorisée à condition d'être conforme aux plans approuvés par les autorités compétentes. Toute surélévation au-dessus du premier étage est interdite.
- La création de commerce en rez-de-chaussée est autorisée sous réserve de ne pas dépasser une surface de 500m².

Article 41: Possibilité maximale d'utilisation du sol

En dehors des surélévations autorisées dans les conditions spécifiées à l'article 50, aucune transformation des volumes extérieurs des bâtiments n'est autorisée.

En revanche les transformations internes sont permises, notamment celles, qui concernent l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité, telles que les installations sanitaires, l'isolation thermique et acoustique, etc

Article 42: Hauteur des constructions

Aucune construction ne pourra dépasser la hauteur d'un étage, soit 8m prise à partir du niveau du trottoir.

Article 43: Servitudes d'architecture

Traitement des façades :

Les murs de façades et des clôtures doivent être enduits et blanchis à la chaux.



Tout autre matériau, en dehors de la pierre et du bois autorisé dans les éléments de décoration est interdit.

Les détails d'architecture existants, encadrement de fenêtre, auvents, devront être conservés et restaurés, afin de préserver le caractère traditionnel des constructions.

Couverture des bâtiments :

Les couvertures en tôle, en fibro-ciment, sont interdites. Toutes les constructions seront couvertes en terrasse.

Tous les éléments tels que poteaux en fer, appentis, dépôt de matériel, disposés sur les terrasses et visibles depuis la rue sont interdits.

Percements :

Les portes, fenêtres et volets seront conservés et restaurés. Les percements nouveaux seront identiques dans leurs formes et leurs proportions à ceux qui existent déjà.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes.

Souches de cheminées :

Les conduits de ventilation ou les cheminées dépassant les toitures seront obligatoirement enduites à la chaux.

Façades commerciales :

Les façades commerciales existantes ou éventuellement à créer devront être d'un modèle identique à celles qui existent. Elles seront occultées par des éléments de menuiserie.

Les volets roulants en tôle sont interdits. Les enseignes publicitaires seront soumises à une autorisation spéciale.

Article 44: Voirie

Les voies existantes seront conservées. Les pavages seront conservés et entretenus conformément à leur mode de construction initial. Aucun revêtement du type bitumineux ou en dalles de ciment n'est autorisé.

