CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 49 : 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 assurant ainsi une mixité fonctionnelle.

Dans les lotissements autorisés et uniquement pour les logements individuels des activités commerciales de proximité non nuisances peuvent être tolérées si elles donnent sur des axes qui sont déjà engagés par le commerce et que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 4m.

Le linéaire de façade doit comporter obligatoirement des ouvertures sous forme de balcons pour chaque unité de logement sur au moins le ¼ de la façade avec un minimum de 2m.

Dans le cas de lotissement, la longueur de chaque rangée de constructions ne pourra pas dépasser 40m à l'exception de cas de retours d'angle sur voies ou places, le nombre de lots ne peut dépasser 8 unités.

La mixité fonctionnelle doit être assurée dans toute opération de logement générant une densité supérieure ou égale à 500 logements à travers l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m², ce qui peut se traduire par un ratio de 1m² d'activité dédiée au noyau de vie par logement.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 60% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

En plus des règles fixes imposées dans la zone "E", des majorations peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions des articles figurant au chapitre III du présent règlement.

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

Article 50 : 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 constructions à caractère provisoire, campings et caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caves directement liées aux logements situés au rez de chaussée des constructions.

Article 51 : 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	100m²	8m	84%	-
E3	160m²	10m	85%	101-5
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, E3.

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

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

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

Ces coefficients sont calculés à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements, aux servitudes et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

Article 52 : 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, et ce dans le strict respect des dispositions de sécurité stipulé par le règlement de construction parasismique RPS 2000.

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

- 14,50m avec un rez-de-chaussée plus trois étages repéré par "FB3";
- 17,50m avec un rez-de-chaussée plus quatre étages repéré par "FB4", toutefois des ruptures dans l'implantation des constructions en façade sur voie sous forme d'ouvertures doivent être prévues afin de renforcer les vues traversantes et des échappées visuelles sur 60% minimum du linéaire.

Elle signifie que les constructions obligatoirement de type immeuble de logements collectifs, devront être construites à l'alignement.

Une servitude d'arcade est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes imposant la réserve d'un passage libre couvert d'au moins 3.00m et une hauteur libre de 4,50m au minimum.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

Concernant le lotissement Hay Moulay Abdellah, étant donné l'état d'engagement, les constructions existantes donnant sur les voies supérieures ou égales à 10m 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, Omaria, Lazrak, Hay Idaa, Salima, Ghita, El Moustakbal et Dalida, et ce dans le strict respect des dispositions de sécurité stipulé par le règlement de construction parasismique RPS 2000.

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 aux services publics 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 53: 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.

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

20

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, 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 54 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 16,50m 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 16,50m, 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 de 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 55 : 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, quel que 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 les secteurs "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.

