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

### Article 21 : Définition de la zone

La zone "A" est une zone où le développement et la création de logements, de commerces, de bureaux et d'équipements hôteliers sont encouragés.

Toutefois pour les opérations de logement générant une densité supérieure ou égale à 500 logements l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² devient obligatoire.

La réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est obligatoire sans toutefois dépasser 70% de la typologie dominante. Dans le cas où ce pourcentage est revu à la baisse une majoration pourrait être accordée selon les options édictées dans l'article 11 en faveur de la mixité sociale.

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

La zone "A" comprend un seul secteur, "A6".

## Article 22: Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits:

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m².
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les opérations de logement social.

#### Article 23 : Constructibilité des parcelles

Dans la zone "A", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains créées après lotissement, postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir une surface minimale de 400 m² et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 18m.

#### Article 24: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "A" est fixée à 23,50m (RDC+6 étages) pour le secteur "A6" ;

Toutefois, dans le cas d'établissements hôteliers ou d'immeubles à usage de bureaux, la hauteur maximale peut être portée à 30 m (RDC+8 étages).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés, pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses, 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.

#### Article 25: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, 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.

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 le secteur.

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.

# - Le principe d'implantation en alignement partiel pour les constructions sur un même îlot et par rapport aux emprises publiques

Des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme d'ouvertures doivent être prévues. Ce dispositif renforce les vues traversantes, l'action de la lumière au cœur de l'îlot à travers des échappées visuelles sur un espace libre intérieur.

Les continuités de façades des constructions génèreront un principe d'implantation à l'alignement partiel sur 60% maximum du linéaire des îlots afin de favoriser des continuités vertes et une bonne ventilation des cœurs d'îlots.

Les constructions devront être implantées par rapport aux limites mitoyennes avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 12m, soit L=H/2 avec L≥12m. Par rapport aux emprises publiques les constructions devront être implantées à une distance L de l'alignement opposé, supérieur ou égal à la hauteur du bâtiment (L≥H).

#### Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 16,50m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée les constructions nouvelles peuvent être implantées, d'une limite séparative latérale à l'autre. Cette bande est portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de la bande constructible et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel avec un minimum de 4m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative 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, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir 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 27 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Il n'est pas fixé de superficies minimales de cours dans les parcelles à édifier. Celles-ci découlent des règles de prospects applicables aux constructions et aux longueurs minimales des vues directes à maintenir.

Les façades ou parties de façades des constructions à édifier sur une même parcelle doivent respecter les dispositions suivantes :

- Toutes les constructions devront s'éloigner les unes des autres d'une distance égale à la moitié de leurs hauteurs prises à partir du niveau supérieur de la dalle du RDC avec un retrait minimum de 4 m;
- Lorsque des constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance qui les sépare, prise au point le plus proche de l'une ou l'autre soit au moins égale à 6m. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 6m peut être admise à condition que la profondeur du redent créé ne soit pas inférieure à cette largeur;
- Lorsque des constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent que des baies dont aucune ne constitue l'éclairement premier de pièces principales, la distance les séparant l'une de l'autre est portée à 4 m au moins.

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA