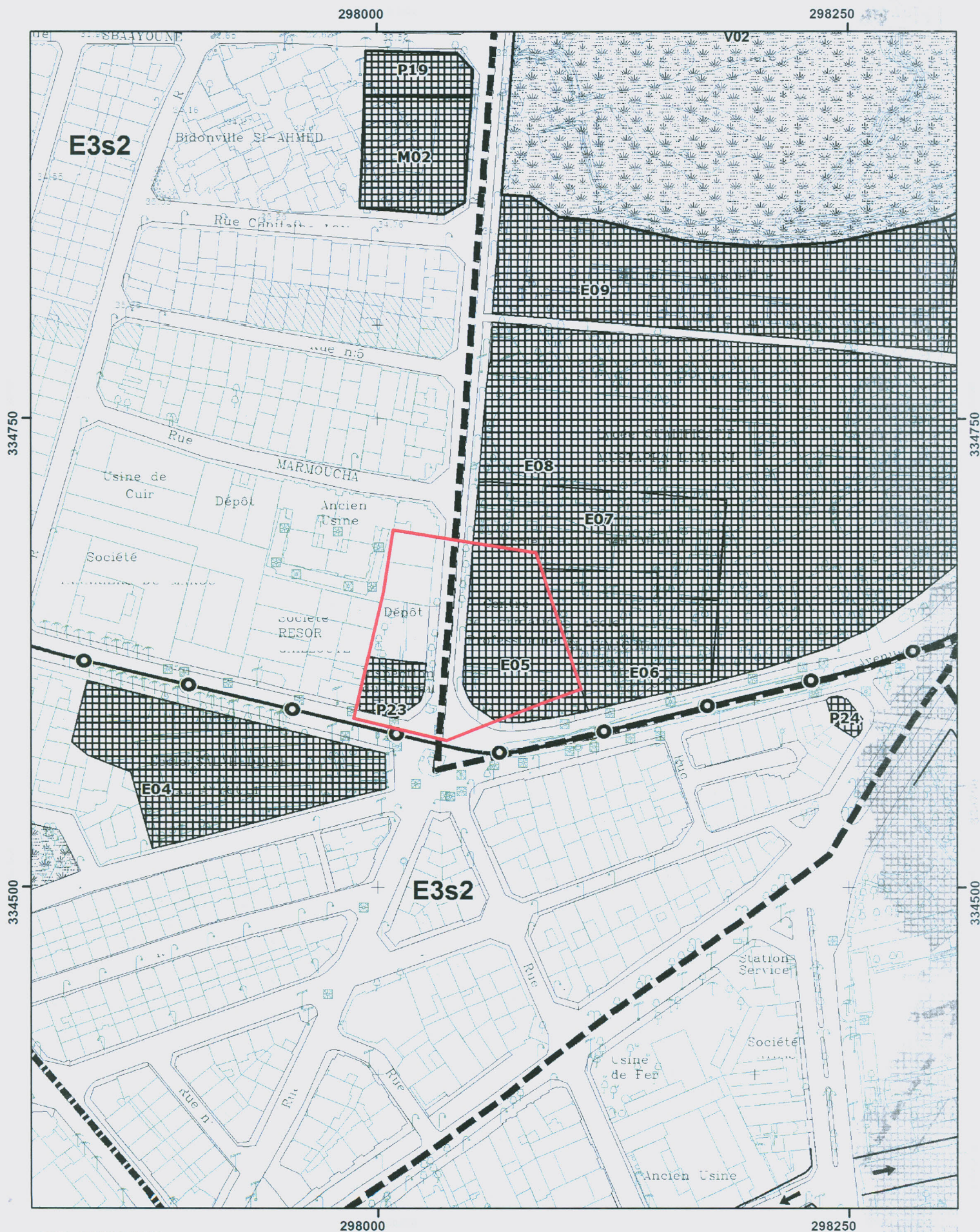


Extrait du plan d'aménagement de l'ARRONDISSEMENT HAY MOHAMMADI (2015)

PS



TF 47519/C

298500



TF 47519/C

298000 000000

298250 000000

334750 000000

334750 000000

334500 000000

334500 000000



TF 47519/C

298000 000000

298250 000000

334500 000000

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 30: Définition de zone

La zone "E" est une zone urbaine mixte constituée 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 trois secteurs: "E2s2", "E3s2" et "E4"

Article 31: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégories.
- 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 de toute nature.

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
E2s2	100m ²	8m	84%	-
E3s2	160m ²	10m	84%	-
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 E2s2 et E3s2.

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.

Article 33: Hauteur maximale des constructions

- 11,50m (RDC + 2 Etages) pour le secteur "E2s2"
- 14,50m (RDC + 3 étages) pour le secteur "E3s2"
- 17,50m (RDC + 4 étages) pour le secteur "E4"

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Une servitude de front bâti continue "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 3 étages repérés par "FB3" ;
- 17,50m avec un rez-de-chaussée plus 4 étages repérés par "FB4";
- 26,50m avec un rez-de-chaussée plus 7 étages repérés par "FB7".



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

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

En aucun cas ces servitudes ne peuvent être appliquées au-delà de 15m de profondeur à partir de l'alignement, avec un minimum de 5m.

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.

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 multiplié 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 15m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à :

- 3m dans les secteurs "E2s2" et "E3s2";
- 8m dans les secteurs "E4".



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

Par rapport aux limites séparatives et en fond de parcelles :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, si elles sont implantées en arrière de ces limites, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m dans les secteurs "E2s2" et "E3s2";

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 et déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

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, quel que soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

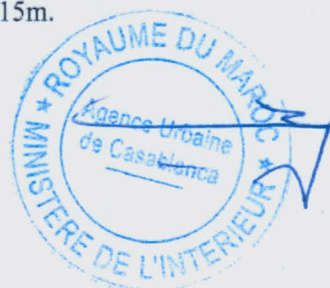
Dans les secteurs "E2s2" et "E3s2";

- minimum de surface de cour : 9,00m²
- largeur minimum de la cour : 3,00m

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.



V17	2063	EXISTANT
V18	1385	EXISTANT
V19	1154	EXISTANT
V20	1556	EXISTANT
V21	815	EXISTANT
V22	1533	EXISTANT
V23	1170	A CREER
V24	3874	EXISTANT
V25	5849	A CREER
V26	4876	EXISTANT
V27	381	EXISTANT
V28	513	EXISTANT
V29	15989	EXISTANT
V30	1235	EXISTANT
V31	13130	EXISTANT
V32	1989	EXISTANT
V33	4342	EXISTANT
V34	7961	A CREER
V35	3005	EXISTANT
V36	5464	A CREER
V37	1345	A CREER

3. Emplacement réservés aux équipements publics:

- **Equipements d'enseignement:**

NOMENCLATURE	INDICE	SUPERFICIE (m²)	OBSERVATION
COLLEGE ZIRI BNOU ATIYA	E01	12509	Existant
CENTRE DE FORMATION ONCF	E02	8911	Existant
COLLEGE CHABBI	E03	6283	Existant
ECOLE PRIMAIRE SALAHEDDINE AL AYYOUBI	E04	7957	Existant
CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE	E05	4527	Existant
ECOLE PRIMAIRE IYYACHI	E06	4957	Existant
ECOLE KHALIL BEN AHMED	E07	5735	Existant
LYCEE MUSTAPHA LAMAANI	E08	33109	Existant
LYCEE PREPARATOIRE AL BOUHTOURI	E09	13154	Existant
ECOLE PRIMAIRE TAHA HOUSSEIN	E10	3785	Existant
ECOLE IBNOU BAJA	E11	8435	Existant
ECOLE ABOU ALI AL KHALT	E12	8013	Existant
ECOLE TERIK BNOU ZIYAD	E13	3729	Existant
ECOLE OMAR BNOU AL KHATAB	E14	5690	Existant
CENTRE DE QUALIFICATION DES PMR	E15	3635	Existant
CENTRE DE QUALIFICATION PROFESSIONNEL	E18	3936	Existant

ECOLE LALLA YACOUT	E19	3778	Existant
ECOLE EL JAHED	E20	3376	Existant
ECOLE PRIMAIRE ABOU BAKER ASSEDIK	E21	7130	Existant
LYCEE AL FARABI	E22	10515	Existant
COLLEGE IBN ABDOUNE	E23	9286	Existant
COLLEGE SAKIA HAMRA	E24	10621	Existant
LYCEE ABDELKRIM KHATTABI	E25	10644	Existant
ECOLE IMAM MOUSLIM	E27	4013	Existant
ECOLE AL HASSAN AL YOUSSE	E28	6784	Existant
LYCEE LAHCEN BNOU ALI	E29	12312	Existant
COLLEGE HOUMANE EL FETOUAKI	E30	13577	Existant
ECOLE PRIMAIRE BNOU QOTAIBA	E31	5821	Existant
COLLEGE AL MOSTAKBAL	E32	12979	Existant

• Equipements publics:

NOMENCLATURE	INDICE	SUPERFICIE (m²)	OBSERVATION
OFFICE NATIONAL DES CHEMINOTS	P01	14000	EXISTANT
EQUIPEMENT SOCIO-CULTUREL	P02	51547	A CREER
CENTRE SOCIO-CULTUREL AL MOOUAHIDINE	P03	1070	EXISTANT
CENTRE INDH	P04	6253	EXISTANT
ARRONDISSEMENT 43 DERB MOULAY CHRIF	P05	2025	EXISTANT
SIEGE DE LA COMMUNE	P06	10097	EXISTANT
EQUIPEMENT PUBLIC	P07	153	EXISTANT
MARCHE	P08	746	EXISTANT
MAISON DE JEUNE	P09	6312	EXISTANT
LA POSTE	P10	786	EXISTANT
COMPLEXE SOCIO-CULTUREL DE HAY MOHAMMADI	P11	4846	EXISTANT
MARCHE	P12	1949	EXISTANT
PERCEPTION	P13	386	EXISTANT
KISSARIAT	P14	12462	EXISTANT
SOUK ASSALAM	P15	4200	EXISTANT
CENTRE SOCIO-CULTUREL	P16	1974	EXISTANT
ARRONDISSEMENT 12	P17	1411	EXISTANT
SIEGE DE L'ARRONDISSEMENT DE HAY MOHAMMADI	P18	1682	EXISTANT
MAISON DE SERVICE PUBLIC	P19	1317	A CREER
MAISON DE SERVICE PUBLIC	P21	1985	A CREER
DEPOT COMMUNAL	P22	1786	EXISTANT
INSPECTION DU TRAVAIL	P23	905	EXISTANT
CENTRE SOCIO-CULTUREL DAR AL GHIWANE	P24	256	EXISTANT
POSTE DE POLICE	P26	578	EXISTANT