

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

وزارة اعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

ولاية جهة الرباط-سلا-القنيطرة
WILAYA DE LA REGION DE RABAT-SALE-KENITRA

عمالة سلا
PREFECTURE DE SALE

جماعة سلا
COMMUNE DE SALE

المقاطعة الحضرية لبطانة
ARRONDISSEMENT URBAIN DE BETTANA

الوكالة الحضرية للرباط - سلا
AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE

مشروع تصميم التهيئة لمقاطعة بطانة
PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BETTANA

نظام التهيئة
REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT

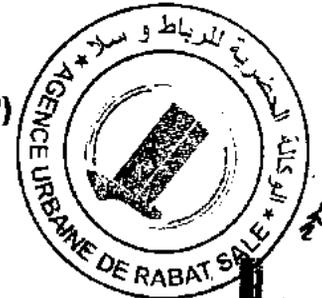
ANNEXES :

- DEFINITIONS
- GRILLE NORMATIVE DES EQUIPEMENTS A PREVOIR AU NIVEAU
DES LOTISSEMENTS
- NOMENCLATURES DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

VERSION ENQUETE PUBLIQUE (EP)
AOUT 2017

LA DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE L'AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE

Khaddouj GUENO



Angle Avenue Al Araar et Rue Al Jaous, Secteur 16, Hay Ryad - B.P 2006 - Rabat
ملتقى شارع المرصع وبنقة الجوز، قطاع 16، حي الرياض - الرباط ص.ب. 2006

Tel. / الهاتف : 05 37 57 55 55 - Fax / الفاكس : 05 37 56 46 27 - www.aurs.org.ma - E-mail : aurs@eurs.org.ma

الوكالة الحضرية للرباط و سلا
AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE



TABLE DES MATIERES
TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTE		
Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone	B
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone	C
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone	D
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone	E
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SPECIFIQUES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES		
Chapitre 1	Dispositions applicables au secteur	S14E
Chapitre 2	Dispositions applicables au secteur	SE1
Chapitre 3	Dispositions applicables au secteur	SE2
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES		
Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	ZAE
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone	UGE
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES PARTICULIERES		
Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	ZP
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	NF
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone	UV



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables au territoire défini à l'article 1, accompagne le projet de plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable. Il fait référence à tous les textes régissant le domaine de l'urbanisme dont notamment ;

- Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Dahir du 29 août 1938 relatif à la protection des cimetières ;
- Dahir 22 février 1973 et le décret pris pour son application du 7 avril 1973, relatifs à l'importation, l'exportation, le raffinage, la reprise en raffinerie, et au centre emplisseur, le stockage et la distribution des hydrocarbures ;
- Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relative à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation ;
- Dahir n° 1- 80 - 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité ;
- Dahir n° 1– 81– 254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- Dahir portant loi n° 1– 84 – 150 du 6 Moharam 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Dahir n° 1-92-30 du 22 Rabii I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 7-92 relative à la protection Sociale des personnes handicapées ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
- Dahir n° 1-03-58 du 12 mai 2003 portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités ;
- Dahir n°1-11-161 du 1er kaada 1432 (29 septembre 2011) portant promulgation de la loi n°47-09 relative à la stratégie nationale pour la promotion de l'efficacité énergétique ;
- Dahir n° 1-15-87 du 16 juillet 2015 portant promulgation de la loi n° 81-12 relative au littoral.
- Dahir n°1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 1916) portant promulgation de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine ;
- Dahir n°1.16.124 du 25 aout 2016 portant promulgation de la loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et des constructions ;



- Décret n°817-67 du 27 moharrem 1390(4 avril 1970) homologuant le plan de dégagement provisoire fixant les servitudes dans l'intérêt de la navigation aérienne aux abords de l'aéroport de Rabat –Ville ;
- Décret n° 2 – 81 – 25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22– 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des Inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- Décret n° 2-8-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1 993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1 993) pris pour l'application de la loi n°25- 90 précitée ;
- Décret n°2-02-177 du 09 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Décret n° 2-13-874 du 20 hijja (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le Comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Circulaire n°19/2009 du 11 novembre 2009 concernant le guide de sécurité incendie.

Article 1. – Champs d'application

Le règlement s'applique à la totalité du territoire relevant du ressort territorial de l'Arrondissement Urbaine de Bettana – Commune de Salé - Préfecture de Salé.

Le périmètre d'aménagement du présent projet est défini et délimité par les coordonnées Lambert comme suit :



N° Point	X	Y	N° Point	X	Y	N° Point	X	Y
P1	372857.50	382082.55	P44	369346.36	382373.23	P87	369614.14	382053.70
P2	372836.75	382422.60	P45	369326.01	382369.22	P88	369627.08	382077.08
P3	373022.45	383917.42	P46	369301.05	382364.15	P89	369638.27	382087.52
P4	371353.75	383996.26	P47	369280.02	382363.62	P90	369655.22	382076.93
P5	370090.39	382664.53	P48	369253.92	382362.94	P91	369762.03	382030.93
P6	369215.47	382740.94	P49	369240.16	382351.74	P92	369784.57	382005.90
P7	369215.42	382729.81	P50	369233.80	382346.60	P93	369775.87	381998.18
P8	369216.40	382726.33	P51	369224.65	382339.19	P94	369763.61	381986.23
P9	369263.00	382731.55	P52	369215.42	382335.10	P95	369745.46	381970.87
P10	369280.32	382730.19	P53	369185.39	382321.79	P96	369720.04	381949.47
P11	369317.99	382724.29	P54	369168.37	382314.30	P97	369690.09	381923.82
P12	369395.00	382710.75	P55	369137.43	382326.70	P98	369694.48	381917.01
P13	369394.55	382704.70	P56	369128.13	382324.96	P99	369671.10	381886.08
P14	369404.30	382703.16	P57	369136.98	382281.92	P100	369655.22	381864.52
P15	369407.86	382710.07	P58	369153.09	382219.21	P101	369643.95	381823.59
P16	369497.72	382688.28	P59	369166.40	382183.28	P102	369642.28	381786.45
P17	369504.53	382683.37	P60	369186.45	382142.51	P103	369649.32	381784.94
P18	369508.77	382681.63	P61	369196.74	382149.32	P104	369658.62	381783.05
P19	369577.00	382651.90	P62	369225.56	382112.18	P105	369674.96	381774.73
P20	369584.34	382648.87	P63	369207.93	382106.28	P106	369695.99	381765.27
P21	369621.71	382636.77	P64	369234.48	382067.09	P107	369708.24	381760.05
P22	369658.70	382611.13	P65	369255.51	382041.30	P108	369716.41	381751.58
P23	369697.35	382575.35	P66	369276.01	382019.89	P109	369726.70	381728.43
P24	369722.77	382588.74	P67	369299.76	381998.33	P110	369769.44	381772.84
P25	369746.97	382543.12	P68	369332.90	381972.54	P111	369803.86	381805.89
P26	369730.56	382532.46	P69	369362.93	381974.05	P112	369824.05	381807.56
P27	369711.65	382526.56	P70	369394.70	381975.79	P113	369843.65	381837.44
P28	369687.52	382523.38	P71	369431.69	381983.88	P114	369885.40	381802.11
P29	369660.97	382516.04	P72	369445.61	381986.30	P115	369881.01	381790.08
P30	369648.71	382499.02	P73	369454.83	381988.42	P116	369874.96	381771.47
P31	369640.39	382495.01	P74	369461.94	381990.92	P117	369873.30	381762.93
P32	369620.53	382485.90	P75	369460.28	381995.76	P118	369954.39	381719.36
P33	369597.27	382479.51	P76	369453.47	382015.58	P119	369978.22	381699.39
P34	369594.40	382474.29	P77	369450.90	382023.14	P120	369986.54	381712.70
P35	369538.27	382425.27	P78	369448.56	382029.95	P121	370019.60	381765.80
P36	369533.05	382422.62	P79	369464.67	382042.66	P122	370047.66	381748.40
P37	369509.60	382416.72	P80	369470.87	382047.73	P123	370125.65	381721.17
P38	369487.51	382415.74	P81	369491.60	382060.81	P124	370158.63	381719.81
P39	369438.31	382409.65	P82	369509.37	382045.99	P125	370186.47	381721.62
P40	369411.34	382393.12	P83	369531.01	382014.22	P126	370192.97	381702.79
P41	369399.76	382385.93	P84	369548.18	382020.19	P127	370199.40	381684.18
P42	369383.65	382380.79	P85	369565.73	382025.11	P128	370200.61	381676.31
P43	369366.78	382377.39	P86	369585.09	382030.41	P129	370207.27	381651.05



N° Point	X	Y	N° Point	X	Y	N° Point	X	Y
P130	370220.66	381650.52	P163	371019.69	382047.05	P196	372121.98	381516.86
P131	370247.13	381653.62	P164	370987.77	382089.11	P197	372148.38	381525.48
P132	370256.21	381657.40	P165	371049.87	382190.24	P198	372154.51	381463.98
P133	370269.15	381663.00	P166	371030.43	382212.78	P199	372160.56	381450.06
P134	370300.16	381667.31	P167	371158.57	382348.87	P200	372170.39	381438.87
P135	370316.73	381668.45	P168	371118.10	382354.92	P201	372194.07	381428.12
P136	370332.76	381670.04	P169	371112.88	382363.32	P202	372244.22	381420.56
P137	370350.24	381674.35	P170	371115.99	382467.02	P203	372329.62	381493.18
P138	370364.00	381680.85	P171	371283.84	382519.90	P204	372348.54	381507.78
P139	370361.73	381686.75	P172	371424.31	382495.85	P205	372376.68	381514.96
P140	370372.02	381701.50	P173	371464.71	382487.79	P206	372389.91	381509.82
P141	370386.09	381718.90	P174	371587.10	382441.31	P207	372398.84	381502.63
P142	370397.74	381733.65	P175	371820.23	382349.70	P208	372407.92	381494.62
P143	370439.65	381748.40	P176	371922.28	382306.58	P209	372413.74	381445.83
P144	370458.48	381755.29	P177	372078.64	382239.79	P210	372418.05	381401.27
P145	370496.31	381786.68	P178	372272.82	382189.64	P211	372425.54	381356.49
P146	370483.83	381806.88	P179	372267.82	382104.54	P212	372489.16	381367.31
P147	370471.57	381825.86	P180	371908.13	381554.37	P213	372524.33	381385.76
P148	370458.11	381844.77	P181	371860.55	381453.47	P214	372590.22	381500.44
P149	370492.75	381873.67	P182	371842.17	381399.23	P215	372607.32	381499.91
P150	370499.11	381880.02	P183	371818.87	381327.29	P216	372674.41	381622.91
P151	370510.22	381889.03	P184	371806.69	381306.87	P217	372787.73	381738.80
P152	370523.24	381900.30	P185	371792.78	381276.84	P218	372805.05	381788.12
P153	370569.23	381940.77	P186	371778.63	381246.80	P219	372783.11	381801.66
P154	370585.94	381925.34	P187	371765.09	381215.56	P220	372772.75	381821.70
P155	370623.54	381891.45	P188	371772.50	381210.80	P221	372799.91	381833.96
P156	370597.59	381864.59	P189	371798.98	381219.80	P222	372822.83	381851.73
P157	370643.81	381812.93	P190	371827.27	381249.91	P223	372842.95	381883.88
P158	370658.03	381802.79	P191	371853.97	381280.16	P224	372829.10	381914.37
P159	370708.19	381763.83	P192	371879.46	381309.29	P225	372826.23	381972.39
P160	370731.79	381796.36	P193	371901.70	381298.09	P226	372815.87	382002.87
P161	370782.24	381880.55	P194	371970.54	381377.75	P227	372848.09	382084.57
P162	370948.21	381934.41	P195	372055.19	381417.31	P228	372857.24	382081.72

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et groupes d'habitations, aux morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes. Toutefois, les lotissements approuvés "ne varietur" avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales de l'article 11 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visé à l'article 48 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.



Article 2. - Adaptations mineures.

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et / ou emprises publiques...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Toutefois, les dispositions relatives aux zones et secteurs urbaines concernant la hauteur maximum et l'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives doivent être respectées.

Article 3. - Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le projet de plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies :

Au titre II pour les Zones Urbaines Mixtes :

Chapitre 1	:	Zone d'Habitation repérée par la lettre	B
Chapitre 2	:	Zone d'Habitation repérée par la lettre	C
Chapitre 3	:	Zone d'Habitation repérée par la lettre	D
Chapitre 4	:	Zone d'Habitation repérée par la lettre	E

Au titre III pour les Zones urbaines mixtes : Secteurs spécifiques soumis à des conditions spéciales

Chapitre 1	:	Secteur d'Habitation repérée par l'indice	S14E
Chapitre 2	:	Secteur d'Habitation repérée par l'indice	SE1
Chapitre 3	:	Secteur d'Habitation repérée par l'indice	SE2

Au titre IV-pour les Zones d'Activités Economiques

Chapitre 1	:	Zones d'Activités Economiques repérée par l'indice	ZAE
Chapitre 2	:	Zone Urbaine de Grands Equipements repérée par l'indice	UGE

Au titre V-pour les Zones urbaines particulières

Chapitre 1	:	Zone de Projet repérée par l'indice	ZP
------------	---	-------------------------------------	----

Au titre VI pour les Zones Naturelles, Rurales :

Chapitre 1	:	Zone Naturelle et Forestière repérée par l'indice	NF
Chapitre 2	:	Zone Urbaine de Valorisation et d'Animation de site Naturel repérée par l'indice	UV



Article 4. – Protection architecturales

La conservation des monuments historiques et des sites classés, sera soumise pour chaque cas aux Directives du Ministère des Affaires Culturelles.

Article 5 - Zones non soumises à réglementation

La réglementation de certaines zones, non incluses dans le périmètre d'urbanisation et limitées dans le Plan d'Aménagement par une représentation graphique particulière ne relève pas du présent document.

Ceci concerne les zones techniques dépendant d'Organismes Autonomes, qui doivent répondre à des impératifs qui leur sont propre. Il s'agit de :

- la zone des installations FERROVIAIRES

Toutefois, dans le cas où l'Organisme responsable, souhaite réaliser dans le cadre de sa zone, des projets de constructions, qui ne sont pas indispensables au fonctionnement de ses installations, une demande devra être faite auprès du service de l'Urbanisme qui :

- jugera de l'opportunité de l'opération indiquera à quel secteur elle est assimilée et la réglementation qui doit être appliquée.
- fixera en cas de besoin la liste des équipements publics nécessaires.

Article 6 – Espaces publics paysagers :

1- Espaces verts publics à dominante végétale :

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, squares, places plantées.., qui sont indiqués sur le plan d'aménagement et la Nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Ces espaces font parties du domaine public, ils sont exclusivement réservés à des aménagements en espaces verts et jardins publics.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts publics, toute construction est interdite, à l'exception des locaux techniques nécessaires pour assurer leur entretien (arrosage, etc.).

2- Places publiques à dominante minérale :

Les espaces publics minéraux à créer tels : les quais, places, esplanades et promenades comprennent des aires publiques à l'intérieur de la Commune servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers du territoire.

Les aménagements des espaces naturels et construits, le revêtement des surfaces des places ainsi que le mode de transition avec les bâtiments adjacents doivent contribuer à affirmer la qualité des places urbaines et de ces espaces publics.

Les éléments architecturaux de valeur qui entourent ces espaces doivent être dégagés de tout ce qui est susceptible de faire obstacle à leur valorisation.

A l'exception des constructions d'intérêt général de faible importance en structure et matériaux légers (kiosques, mobilier urbain), les places demeurent inconstructibles.



Les parkings entièrement souterrains sont autorisés. Les installations hors terre nécessaires à leurs accès, à l'aération et à l'éclairage naturels ou artificiels doivent être limitées tant par leur nombre que par leurs dimensions, ces constructions ainsi que les installations nécessaires à leur utilisation ne doivent pas altérer le caractère de ces espaces.

Article 7 – Equipements publics

1. Equipements Publics :

Le projet de plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées, sous réserve de l'accord du service de l'Urbanisme.

Le déplacement des parcelles réservées aux équipements est permis à l'intérieur des îlots où ils se situent à condition de conserver leurs superficies et leur nombre et de respecter leurs affectations initiales et de ne pas porter atteinte à leurs accessibilités, sous réserve de l'accord de l'Agence Urbaine.

L'équipement doit être en outre, positionné sur les voies principales en fonction de sa zone de desserte, de son accessibilité au Transport collectif et de la qualité de vie de la zone.

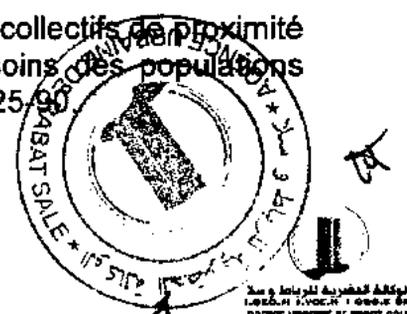
Les Equipements Publics sont localisés sur le projet de plan d'aménagement et les nomenclatures en annexe précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer, leur nature et leur affectation.

- Les Equipements Publics sont classés en plusieurs catégories :
 - les services administratifs repérés par l'indice **A**
 - les services publics : culturels, sociaux ou commerciaux repérés par l'indice **P**
 - les établissements d'enseignement repérés par l'indice **E**
 - les établissements pour la santé publique repérés par l'indice **S**
 - les mosquées repérées par l'indice **M**
 - les cimetières repérés par l'indice **C**
 - les équipements sportifs repérés par l'indice **SP**

2. Equipements collectifs de proximité et installations d'intérêt général:

Sont également localisés sur le projet de plan d'aménagement les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général, ainsi que les groupements d'équipements privés d'intérêt général sous forme de pôles de services pour permettre une meilleure optimisation, rentabilité et amélioration de l'accessibilité aux équipements de proximité. La réalisation de ces équipements incombe au secteur privé, repérés par l'indice G.

En outre, les lotissements doivent prévoir des Equipements collectifs de proximité et des installations d'intérêt général, nécessaires aux besoins des populations qu'il créent conformément aux articles 18, 30 et 31 de la loi 25-90 relative à l'urbanisme.



Ces équipements et installations doivent être, positionné sur les voies principales en fonction de leurs zone de desserte, de leur accessibilité au Transport collectif et de la qualité de vie de la zone.

Les critères d'insertion de ces équipements doivent à cet effet, respecter la localisation, l'accessibilité, la surface de la parcelle et le seuil de la population à desservir prévus par la grille normative des équipements figurant en annexe du règlement d'aménagement.

3. Dispositions Générales relatives à l'optimisation spatiale et fonctionnelle :

La difficulté de réaliser les équipements programmés dans les délais prescrits incite à l'optimisation foncière des réserves de ces équipements en proposant :

- un ajustement en quantité comme en surface requise afin de rapprocher ces réserves de la réalité des besoins,
- une affectation des terrains à des catégories plus générales permettant une souplesse de gestion – par exemple imaginer des réserves pour équipement public ou privé de proximité couvrant aussi bien les domaines de l'éducation que de la santé, du sports de quartier, de l'action sociale....
- une prise en compte du niveau social et la structure des familles selon les quartiers dans le but de réduire les inégalités sociales en matière d'accès aux équipements, et aux services ;
- une optimisation de l'utilisation des terrains aujourd'hui occupés par des équipements publics.
- Un regroupement des équipements collectifs et publics en pôles est recommandé pour permettre une meilleure optimisation, rentabilité et amélioration des services publics.

4. Disposition relatives aux Complexes des Arts et Métiers :

Le complexe des Arts et Métiers est un complexe intégré destiné exclusivement à la construction par un opérateur public et/ou privé d'un ensemble d'ateliers spécialisés dans les activités artisanales et métiers (menuisiers, ateliers mécaniques, tôleries, plombiers ferronniers, matelassiers ...etc), dans le cadre d'une gestion commune.

A cet effet, la conception d'un projet de complexe des Arts et Métiers doit prévoir, sur une assiette foncière de 5000m² au minimum délimitée par des voies, une disposition introvertie des ateliers et services communs autour d'un espace libre commun principalement dédié à l'exposition pouvant admettre la circulation de service mais pas le stationnement qui peut être localisé en sous-sol et/ou en terrasse. L'accès aux ateliers est à assurer exclusivement à partir de l'espace commun. Il est cependant admis l'aménagement de vitrines d'expositions sur une allège de 0.60m minimum, ne comprenant pas d'accès, sur les voies périphériques au complexe.

En outre, l'ensemble doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe de 12m de hauteur plafond. Au-dessus de cette hauteur, peuvent être néanmoins, tolérés en dépassement localisé, les édicules techniques, les signaux architecturaux ainsi que les enseignes.

Afin de garantir la qualité des ateliers ainsi que leur adaptation aux exigences de sécurité et d'exercice des activités de métiers et de l'artisanat, tout projet de complexe d'arts et métiers doit préciser les affectations et l'organisation des spécialités des ateliers, qui doit recueillir l'avis des administrations concernées notamment celles chargées de l'industrie, l'artisanat, la promotion des PME/PMI, l'Economie Numérique, la Protection Civile...etc.



5. Dispositions relatives à la prise en considération, par les équipements de la Haute Qualité Environnementale (HQE)

Tous les équipements doivent se conformer aux dispositions de l'article 8.6 et répondre aux quatre exigences suivantes :

- existence d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire,
- existence d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour les programmes de surface supérieure à 500 m² HO,
- existence de terrasses plantées représentant au moins 30% de la surface des toits terrasse,
- présentation d'une note justifiant la conception bio climatique du bâtiment vis à vis du confort d'été des bâtiments afin d'éviter le recours à des dispositifs de climatisation électrique.

6. Disposition relatives aux Stations de Distribution de Carburant et de Gaz :

Pour les équipements privés d'intérêt général réservés à la réalisation des installations pétrolières et gazières sont soumises à l'autorisation du département de l'Energie et des Mines.

La réalisation des installations pétrolières et gazières (Station de distribution de carburants, Centre emplisseurs, Dépôts de stockage d'hydrocarbures,...) est soumise à l'autorisation du département de l'Energie et des Mines, conformément aux dispositions du dahir 22 février 1973 et le décret pris pour son application du 7 avril 1973, relatifs à l'importation, l'exportation, le raffinage, la reprise en raffinerie, et au centre emplisseur, le stockage et la distribution des hydrocarbures.

Article 8. – Dispositions applicables à toutes les zones et secteurs urbains

8-1- CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS :

1 -Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou la collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



1-1. accès piétons :

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

1-2. accès des véhicules :

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

1-3- Voirie nouvelle :

Les documents graphiques du projet de plan d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par le tracé de leurs limites (réserve d'aménagement pour élargissement ou création de voie publique communale) ainsi que par leurs dimensions.

Le projet de plan d'aménagement localise les voies à aménager et les voies à créer. La nomenclature en précise leurs principales caractéristiques : terre-plein central, plantations d'alignement etc....

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Toute nouvelle voie sera cédée au Domaine Public.

Les conditions techniques applicables à la voirie automobile, que ce soit pour les voies secondaires, les voies de desserte ou les voies de lotissements privés, sont les suivantes :

- L'emprise minimale des voies sera de 12m pour les zones urbaines ;
- L'emprise minimale des voies sera de 15 m pour la zone urbaine **ZAE** ;
- Le rayon des raquettes ne devra pas être inférieur à 11m ;
- La longueur des voies en impasse des zones d'habitat type d'immeuble ne devra pas dépasser 20 m, en aménageant une raquette de contournement des véhicules de secours.
- La voie en impasse est interdite dans les zones Industrielles et logistiques.

En règle générale, les pistes cyclables urbaines font partie intégrante de l'emprise des voies publiques.

Leur largeur minimale est de 1.5 m pour une voie cyclable unidirectionnelle et 2.5 pour une voie cyclable bidirectionnelle.



Les voies, les parcs de stationnement, les espaces verts et les places publiques feront partie du domaine public de la commune.

1-4- Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier :

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage de dimensions adaptées à la circulation des usagers avec une largeur minimale de 6m.

2.- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

2.1 - Eau potable : Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

2.2 - Energie : Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

2.3 - Assainissement : Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée par un branchement particulier exécuté conformément aux règlements en vigueur au réseau d'assainissement de la Commune lorsque celui-ci existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

2.4 - Collecte des déchets : Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands et dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Les locaux seront isolés, aérés et fermés.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sur les voies déclives, la hauteur de la façade des constructions est mesurée d'après la verticale moyenne élevée au centre de la façade sur voie. En aucun cas celle-ci, même en son point le plus élevé ne peut dépasser de plus de 2 m, la hauteur imposée par la zone et secteur, ni le nombre de niveau prévus par le plan d'aménagement.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies publiques d'inégales largeurs peut, par exception, être élevé du côté de la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur permise pour la plus large. Néanmoins, cette exception ne peut s'étendre sur la voie la plus étroite, que sur une longueur égale à deux fois la largeur de cette dernière voie. Cette mesure ne s'applique pas aux voies d'une largeur inférieure à 12 mètres.

Tout rez-de chaussée en bordure d'une voie sans portiques, devra être construit à 0.15 au moins au-dessus du point haut du trottoir, cette côte sera portée à 0.6 m pour les locaux d'habitation dont les appuis de fenêtre devront se trouver à 1.8 m au moins au-dessus de la côte du trottoir.

Sauf volonté exprimée au Projet de Plan d'Aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de 6m par rapport à l'axe des pistes et des passages publics existants.



4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nonobstant les dispositions du présent règlement, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

8-2 - EMERGENCES EN TOITURE

Les édicules techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins.

Ces édicules techniques et les panneaux et chauffe eau solaires sont autorisés en dépassement de la hauteur plafond du secteur, à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3 m en arrière de la façade donnant sur la voie desservant la parcelle.

8-3 – COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Prescriptions architecturales

2.1 – Garde-corps et acrotères : Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20 mètre de hauteur.

2.2- Protections solaires : La protection des façades devra employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine : les projections au-dessus des ouvertures ; les claustras et pergolas, les canisses sur support léger, les voiles tendues...

D'autres solutions peuvent être l'occasion pour les artisans de proposer des expressions contemporaines d'éléments traditionnels.

2.3- Eaux pluviales : Toute descente d'eau pluviale, ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade ; les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

2.4- Antennes : Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, leur situation ne doit pas permettre leur perception depuis la rue ou depuis les grands éléments du patrimoine. Les antennes hertziennes (en râteau) sont limitées à une par logement individuel, installée sur un mât qui ne dépasse pas les toits voisins de plus de 1,5m.

Tout logement collectif n'aura qu'un seul dispositif d'antenne, pose discrètement sur le toit ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.



2.5- Les servitudes portiques « passage public » : Sauf dispositions contraires figurant au document graphique. La largeur de ces portiques est fixée à 5 m. Cette largeur est mesurée du nu de la façade, jusqu'au fond du portique. Les points d'appui soutenant la façade devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 4,50 m. La hauteur libre sous plafond mesurée au-dessus du trottoir, au nu de la façade, sera au minimum de 5,50 m.

2-6 Entrées d'immeubles : Les entrées d'immeubles devront avoir une largeur minimale de 2.20m.

2-7 Accès aux personnes handicapées : Les dispositions architecturales et aménagements des locaux d'habitation et des installations ouvertes au public, notamment les locaux scolaires, et de formation, doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles aux personnes handicapées.

2-8 Soupende de boutiques et des locaux commerciaux : Quand une boutique et un local commercial sont recoupés dans leur hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour leur activités.

- Sa hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 5.00 m ;
- Cette dépendance, ou soupende, ne peut occuper comme surface la moitié au maximum de la surface au sol ; sa hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2.00 m. Elle ne doit pas être utilisée comme habitation et ne peut être accessible que de l'intérieur du local et éloigné du nu de la façade d'une distance de 2 m au minimum.

2-9 Caves et sous sols : Les caves et sous-sol doivent toujours être cimentés, enduits et ventilés. Toute porte ou trappe de communication entre les caves et les pièces d'habitation sont interdites. Leur hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 2.20 m, sous retombées.

Si l'aération des sous-sols est réalisée par soupiraux, ceux-ci doivent être obligatoirement verticaux et ouverts à l'alignement de la façade de l'immeuble

3 – Recommandations architecturales

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

3.1- Matériaux : L'utilisation de matériaux locaux et le recours au savoir-faire local en bâtiment seront privilégiés.

3.2- Façades : Les façades en pierre seront appareillées de préférence avec des matériaux tirés des carrières traditionnelles ayant servi à la construction dans la zone.

Les murs rideaux de verre non équipés de systèmes de réduction des apports thermiques ou de système de nettoyage ne sont pas admis, sans dépasser le 1/3 de la surface de la façade.

Toute construction devra intégrer les éléments du système de la climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.

3.3- Décoration des façades : Les murs extérieurs resteront simples avec des décorations limitées à :

- des décorations sculptées et/ou peintes ;
- des portes encadrées ;
- des fontaines murales.



Les locaux et installations techniques, installés en façade ou sur le toit, seront considérés comme des éléments d'architecture et traités de la même manière que les façades principales.

3.4- Mur aveugles : Toute façade située en bordure des rues ou places ou seulement visibles de ces voies publiques, doivent être conçues en rapport avec l'importance des rues ou places sur lesquelles elles se trouvent, ou elles sont visibles, et en harmonie avec leur caractère architectural.

Tout mur aveugle doit être construit avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

3.5- Couleurs : Les couleurs des façades doivent rester dans les tons clairs : blanc, crème, ocres pales ou moyennes.

4 - Saillies d'éléments de construction

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis au-dessus du sol de la voie publique à une hauteur inférieure à 4 m

La hauteur la plus basse des corbeaux et consoles des balcons et encorbellements fermés ne pourra être située en dessous du plancher haut du rez-de-chaussée et en toute hypothèse à une hauteur minimale de 3 m au-dessus de la cote du trottoir.

La surface cumulée en plan des encorbellements fermés ne peut en aucun cas être supérieure à la moitié de la surface totale de la façade. La saillie de chaque encorbellement fermé ne peut dépasser 1/10^{ème} de la distance de la façade considérée à l'alignement opposé, ni 1.2 m. Les moulures ou saillies décoratives ne sont pas comprises dans ces dimensions.

Sauf en cas d'accolement à un encorbellement existant sur la limite séparative, les loggias en saillie, les encorbellements fermés et les balcons doivent être séparés du nu intérieur des murs séparatifs des propriétés voisines par une distance égale à leur saillie.

5 Clôtures :

5.1- Clôtures sur rue

L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement notamment pour les équipements.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

5.2- Clôtures en limite séparative :

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 3 mètres.



8- 4 - AIRES DE STATIONNEMENT DE DEPOSE ET DE LIVRAISON

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leur nature : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux ou parc à étage ou en silo. Dans le dernier cas, la hauteur de la construction ne peut pas excéder la hauteur maximale autorisée pour le secteur dans lequel elle se situe.

1 - Stationnement des véhicules à moteur :

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée, dans les secteurs d'habitations à l'exception des villas en bande..

Pour les parkings en sous-sol d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2.80 m. La largeur de la porte d'accès au parking en sous-sol sera également de 2.80 m minimum.

Pour les parkings en sous-sol d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5.50 m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2.80 m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5.50 et 2.80 m.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Le parc de stationnement des véhicules doit réserver 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5 m², au stationnement des deux-roues motorisés.

Les normes de place à respecter sont les suivantes :

- Habitat : une place minimum par logement ;
- Bureau : une place minimum pour 80 m² de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50 m² ;
- Hôtel : une place minimum pour 8 chambres et une place de bus pour 100 chambres ;
- Construction à usage d'enseignement : il sera créé pour les établissements du premier et du second degré une place de stationnement par classe ; pour les établissements d'enseignement supérieur, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m² par voiture.

Lorsqu'il s'agit de projets engendrant un besoin supplémentaire en places de parking, par rapport à ce qui a été susmentionnés, destinées à l'accueil des visiteurs tel un complexe à usage de bureaux ou une grande surface commerciale,



les places de parking seront multipliées par un coefficient de pondération minimum de 1,5.

Dans le cadre d'une réhabilitation, ces normes ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existantes conservées. Elles ne s'appliquent que pour les nouvelles surfaces créées.

2 - Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants. En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

- 1 - Bureaux : Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
- 2 - Commerce : Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500 m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
- 3 - Entrepôt : Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 4 - Artisanat, industrie : Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
- 5 - Hébergement hôtelier : Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.
- 6 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, dépose, de déchargement et de manutention.



8-5- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. - Caractéristiques des espaces libres

La déminéralisation des espaces libres de constructions doit assurer l'imperméabilité du sol et un lieu de développement du végétal. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis végétalisés.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot ; les affouillements ou les exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement.

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte.

2 - Plantations , Protection des plantations et replantations :

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface végétalisée.

La cour, le toit terrasse ou la loggia doit être dotée de dispositifs d'entretien des plantations (système de drainage, point d'arrosage...).

Les espaces libres doivent recevoir des plantations de qualité, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

Les traitements paysagers – végétaux ou minéraux - doivent respecter la composition d'ensemble des espaces concernés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou à défaut déplacés et ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement, 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.



8-6 – PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1 Le climat

La Région Capitale bénéficie d'un climat océanique tempéré avec des vents dominants du secteur Nord-ouest.

Les maîtres d'œuvres doivent tirer parti de ces conditions pour réduire la charge énergétique des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers, et ce conformément au règlement général de construction (approuvé par le décret du 15 octobre 2014 ci-dessus mentionné) fixant les règles de performance énergétique de construction.

Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :

- réduire au minimum l'exposition des murs et des grandes ouvertures au sud et à l'ouest ;
- améliorer la performance thermique des bâtiments pour optimiser les besoins en chauffage ;
- maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- limiter le recours au système de l'aire conditionnée (climatisation) ;
- renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- participer à la baisse de la facture énergétique nationale ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- utiliser des loggias profondes, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables sur ces orientations.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

2 Gestion des eaux de pluie

Le développement urbain imperméabilise de grandes surfaces de sols, accélérant et augmentant l'écoulement des eaux en cas de forte pluie.

Par conséquent, tout nouvel aménagement devra tenir compte des aspects suivants :

- les terrains de sport, certains parkings et terrains libres seront conçus comme des bassins de rétention avec endigage, surface drainante, ralentissement des sorties, capteurs de déshuilage... ;
- pour les espaces verts publics et privés, des surfaces ralentissant, voire retenant les eaux de pluie, pourront être créées ;
- pour les programmes de plus de 2 000 m² de SHON des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales devront être créés.

3 Bâtiments à Haute Qualité Environnementale (HQE)

Les bâtiments à Haute Qualité Environnementale doivent répondre aux quatre exigences suivantes :

- existence d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire,
- existence d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour les projets de surface supérieure à 500 m² HO,
- existence de terrasses plantées représentant au moins 30% de la surface des toits terrasse,
- intégration de la conception bio climatique du bâtiment vis à vis du confort d'été des bâtiments afin d'éviter le recours excessif à des dispositifs de climatisation électrique (aire conditionnée).



Article 9 – Servitudes :

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures ainsi qu'à la zone de protection du littoral, du patrimoine historique et archéologique, des cimetières sont classées comme suit :

9.1 SERVITUDE AEROPORTUAIRE LIEE A LA BASE AERIENNE

Tout projet doit recueillir au préalable l'avis des services techniques de la Division des Bases Aériennes de la Direction de l'Aéroport Civile relevant du Ministère de l'Équipement et du Transport.

N° Point	X	Y	N° Point	X	Y	
P1	369746.97	382543.12	P7	369630.16	381769.56	Toute construction doit avoir une hauteur altimétrique située entre 128 et 170 NGM
P2	369599.23	382657.71	P8	369784.57	382005.90	
P3	369979.82	382664.33	P9	369638.27	382087.52	
P4	370004.43	382170.84	P10	370004.43	382324.96	
P5	369843.65	381837.44	P11	369746.97	382543.12	
P6	369726.70	381728.43	P12			

N° Point	X	Y	N° Point	X	Y	
P1	371331.13	384004.32	P7	371115.98	382467.02	Toute construction doit avoir une hauteur altimétrique inférieure à +128 NGM
P2	373000.00	383925.00	P8	370708.18	381763.83	
P3	372848.09	382084.56	P9	370078.47	381737.64	
P4	372431.62	381357.52	P10	370004.42	382170.84	
P5	371765.09	381215.56	P11	369978.48	382664.30	
P6	372272.81	382189.63				
P1	372815.86	382002.87	TROUÉE DE DECOLLAGE			Tout projet doit recueillir au préalable l'avis des services techniques de la Division des Bases Aériennes de la Direction de l'Aéroport Civile relevant du Ministère de l'Équipement et du Transport
P2	372431.62	381357.52				
P3	372787.72	381738.80				
P4	372524.33	381385.76				
P5	372607.31	381499.91				

9.2 SERVITUDE LIEE AUX INFRASTRUCTURES

Les servitudes non-aedificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers figurent sur le plan avec une légende appropriée.

Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude de part et d'autre de l'axe de la ligne de Haute Tension.

La conduite d'eau potable « Conduite de Fouarate » a une emprise de 25m. Cette emprise doit être préservée sur toute sa largeur en terrain non fécondé. Toute traversée de cette emprise par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau Potable.



9.3 SERVITUDE LIEE A LA PROTECTION DES CIMETIERES

Les cimetières sont entourés par une zone non-aedificandi figurée au document graphique au sein de laquelle toute construction est interdite.

Le projet de plan d'aménagement localise et limite :

- les cimetières existants ;
- les extensions ;
- les cimetières à créer.

Tous les cimetières doivent être bordés d'une zone non aedificandi de 30m de largeur.

9.4 SERVITUDES LIEES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Des servitudes non-aedificandi de protection du patrimoine naturel lié aux espaces boisés (Domaine Forestier). Toute traversée par une voie ou par un collecteur d'eau usée et ou construction et aménagement, en lisière à ces espaces, doivent se faire conformément aux dispositions du **Dahir du 10 Octobre 1917**, relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.

Tout projet attenant au domaine forestier doit recueillir au préalable l'avis du Haut-Commissariat des Eaux et Forêts et à la Lutte contre la Désertification.

Article 10 : Conditions de mise en œuvre des Surélévations :

Afin d'assurer une mise en œuvre cohérente des dispositions du présent projet de plan d'aménagement dans le respect des règles et normes en vigueur, notamment en matière de sécurité, d'hygiène et de salubrité et dans le but d'asseoir un cadre de suivi et de coordination, des conditions de mise en œuvre sont à respecter :

La commune doit désigner un Bureau d'études et un Bureau de contrôle, en concertation avec la préfecture de Salé et l'Agence Urbaine, qui se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celles destinées à connaître une surélévation conformément aux dispositions réglementaires du présent projet de plan d'aménagement sectoriel.

- Pour les constructions nouvelles sur les parcelles encore libres, les projets devront se conformer aux dispositions réglementaires de la zone B3 pour les constructions se situant dans les secteurs faisant l'objet d'une surélévation de R + 2 à R + 3
- Pour ce qui est des régularisations ou surélévations, les projets devront respecter les dispositions réglementaires spéciales prévues, à cet effet, par le règlement du présent plan d'aménagement sectoriel.

Seules les constructions objet de surélévations, régularisations ou modifications ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en Béton armé, et ce, après attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par ledit projet de plan d'aménagement sectoriel.

Dans le cas contraire, s'il est attesté par le bureau d'étude ou le bureau de contrôle de défaillances constatés au niveau des structures porteuses de la construction, des travaux de consolidation devront être réalisés préalablement à toute autorisation, suivi d'une attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité.

Les dossiers de régularisation de ces constructions devront être accompagnés d'un levé topographique établi par un I.G.T agréé.



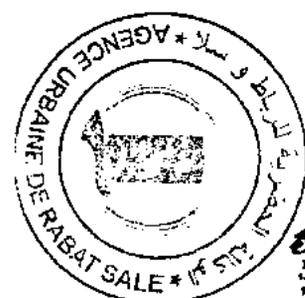
TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTE

Les zones urbaines sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du projet de plan d'aménagement.

La surélévation des constructions existantes est subordonnée à une attestation « de faisabilité technique et de suivi des travaux » délivrée par un Bureau d'études et Bureau de contrôle désignés à cet effet.

Les terrains présentant une forte déclivité et les anciennes carrières doivent, préalablement à toute autorisation de lotir ou de construire ou d'aménagement, faire l'objet d'une étude technique relative à la stabilité du sol établie par un laboratoire agréé.



CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

Article 1-B : Définition de la zone

La zone **B** ou « zone d'immeubles alignés » est une zone urbaine mixte dans laquelle la mixité sociale et fonctionnelle est recherchée et les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties de **100** mètres linéaire au maximum pour chaque masse bâtie en continuité, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le projet de plan d'aménagement.

Elle comprend :

- Trois (3) secteurs urbains : B1, B2 et B3 qui se différencient essentiellement par les hauteurs maximales autorisées,
- Un (1) secteur spécifique **SB3** est un secteur urbain mixte identique au secteur B3 précité, à l'exception de l'interdiction de lotissements.

Article 2-B : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone **B** :

- les établissements industriels de 1^{ère} et de 2^{ème} catégorie ;
- les entrepôts de plus de 300 m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides ;
- les lotissements et les logements au RDC à l'intérieur des flots urbains définis dans les **secteurs spécifiques** ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sécurité :

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion, d'émission et de fumées polluantes.

Pollution :

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées : vapeurs ou odeurs.

Article 3-B : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour chaque secteur de la zone B :

- le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) maximum ;
- la surface constructible au sol maximale (CUS) par rapport à la superficie des parcelles privées :

Secteurs	Surface Minimale Lot	Largeur Minimale Lot	C.U.S.	C.O.S.
SB3	-	-	100%	Libre
B1	-	-	libre	libre
B2	250 m ²	12 m	libre	libre
B3	150 m ²	10 m	libre	libre



- Tout lotissement et/ou groupement d'habitations à l'exception des secteurs spécifiques doit prévoir 10 % de la surface aménagée en jardins de proximités aménagés qui ne doivent pas résulter de chutes d'espaces. Ils doivent être groupés et exploitables ;
- Dans la zone B la surface brute minimale par Logement (Logt) est de 80 m².

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies ou avec doubles façades opposées, l'emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospectes et les plafonds de hauteurs.

Dans le cadre d'opération de construction, si le RDC est entièrement occupé par de l'artisanat ou de petits commerces, la surface constructible au sol peut être portée à 100 %, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospectes et les plafonds de hauteurs.

Les minimas parcellaires indiqués au tableau ci-dessus s'appliquent aux parcelles privatives qui résultent d'un lotissement, mais il n'existe pas de limites minimales pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du Plan d'aménagement.

Article 4-B : Hauteurs maximales des constructions

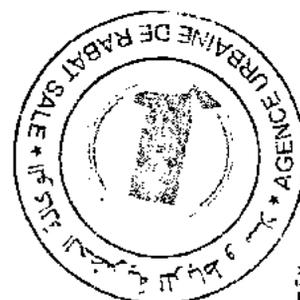
Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- Pour le secteur **B1 : 21m et R+5**
- pour le secteur **B2 : 17.50 m et R+4 ;**
- pour les secteurs **B3 et SB3: 14.50 m et R+3 ;**

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol », non décompté dans le nombre de niveaux indiqué ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur est de 1.20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m, dans la mesure où les articles suivants sont respectés.

Pour les constructions répondant aux prescriptions environnementales définies à l'article 8 –titre I relatif aux dispositions générales- 8-6 – Prise en compte des enjeux environnementaux. Un dépassement est limité à un niveau (plafonné à 3,5 m), sur une surface n'excédant pas 70% de l'emprise au sol du bâti créé et situé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.



Article 5-B : Implantations et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au projet de plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé, multipliée par 1.2 : $H \leq L \times 1.2$.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

Les retraits admis sont limités à 2 étages dans les secteurs **B1** et **B2** et à 1 étage dans les secteurs **B3** et **SB3**.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un droit de retour est autorisé en fonction des normes définies à l'article 8 –titre I relatif aux dispositions générales-8-3 – implantation des constructions par rapport aux voies.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 6-B : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions nouvelles sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois dans le secteur **SB3** le RDC est entièrement constructible.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6 mètres.

Article 7-B : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > H$

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > \frac{1}{2} H$.



Article 8-B : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques (voie et parking public...), en sous-sol, dans les conditions suivantes :

- habitat : une place par logement ;
- bureaux : une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- commerces : une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre ;
- hôtels : une place pour quatre (4) chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.

Article 9-B : Plantations :

A l'exception du secteur SB3, tout lotissement et/ou groupes d'habitation, doit réserver une parcelle, de 10% de la surface aménagée, à un espace vert public de pleine terre (square, jardin espace de jeux plantés) de proximité.

Ce pourcentage se calcule sur la base de la surface du terrain après déduction des surfaces réservées aux équipements publics, espaces verts et à la voirie, prescrites par le plan d'aménagement.

Dans la zone "B", les surfaces à l'intérieur des parcelles, libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être, dans la limite de 50% minimum, engazonnées et/ou plantées d'arbustes et d'un arbre à haute tige au minimum, pour 100m² de surface plantée, le reste sera traité en chemins piétons et aires de jeux ou sport.

Article 10-B : Servitudes architecturales

Le projet de plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappées d'une servitude d'architecture « Les servitudes portiques - passage public ».

Sauf dispositions contraires figurant au document graphique. La largeur de ces portiques est fixée à 5 m pour les voies structurantes supérieure ou égale à 25 m d'emprise, pour les voies inférieures à 25 m d'emprise cette largeur est ramenée à 4m. Cette largeur est mesurée du nu de la façade, jusqu'au fond du portique. Les points d'appui soutenant la façade devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 4,50 m. La hauteur libre sous plafond mesurée au-dessus du trottoir, au nu de la façade, sera au minimum de 5,50 m.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères et intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de 3 m.



CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

Article 1-C : Définition de la zone

La zone C ou « zone d'habitat collectif » est une zone urbaine qui accueille essentiellement de l'habitat discontinu s'ouvrant sur des espaces libres communs. Ce bâti discontinu peut être composé d'immeubles collectifs non mitoyens.

La zone se caractérise par un coefficient d'emprise des constructions faibles et par une présence forte du végétal dans les emprises privées.

La zone C comprend trois (3) secteurs : **C1, C2 et C3.**

Aux logements peuvent s'adjoindre des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipement doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

Article 2-C : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone C :

- les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures.
- toutes les fonctions autres que l'habitat, les bureaux, les équipements publics et les équipements privés d'intérêt général ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sécurité

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion, d'émission et de fumées polluantes.

Pollution

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées : vapeurs ou odeurs.

Article 3-C : Possibilités maximales d'utilisation du sol

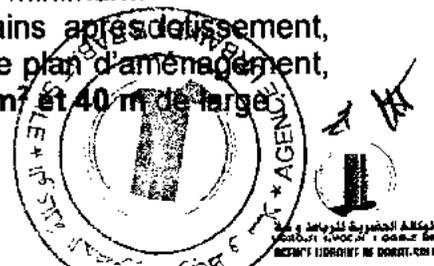
1/ Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) et la surface constructible au sol maximales, calculés par rapport à la superficie de la parcelle privative sont les suivants :

- Pour le secteur **C1** : C.O.S de **1.7** et emprise au sol de **35 %**
- Pour le secteur **C2** : C.O.S de **1.5** et emprise au sol de **40 %**.
- Pour le secteur **C3** : C.O.S de **1.2** et emprise au sol de **45 %**.

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent à partir de la superficie de la parcelle après lotissement, s'il n'y a pas de lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraite les surfaces réservées aux équipements, espaces verts et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

Le minimum de superficie brute par logement est de **80 m²** minimum.

2/ Pour être constructible les parcelles privatives de terrains après lotissement, créés postérieurement à l'approbation du présent projet de plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes : **2 000 m²** et **40 m** de large.



Article 4-C : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère et parapets (garde-corps) de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- pour le secteur **C1** : 17.50 m et R+4
- pour le secteur **C2** : 14.50 m et R+3 ;
- pour le secteur **C3** : 11.00 m et R+2.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Pour les constructions répondant aux prescriptions environnementales définies à l'article 8 –titre I relatif aux dispositions générales- 8-6 – Prise en compte des enjeux environnementaux. Ce dépassement est limité à un niveau (plafonné à 3,5 m), sur une surface n'excédant pas 70% de l'emprise au sol du bâti créé et situé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan de la façade du sol.

Article 5-C : Implantations et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée au projet de plan d'aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies.

Article 6-C : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6 m.

Article 7-C : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H < L$.

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6m.

Article 8-C : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques (voie et parking public...), en sous-sol, dans les conditions suivantes :

- habitat : une place par logement ;
- bureaux : une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- commerces : une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre ;
- hôtels : une place pour quatre (4) chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

La création d'aires de stationnement dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.



Article 9-C : Plantations

Sont prévus plantés :

- les reculs sur voie des constructions ;
- les surfaces libres de construction ou d'aires de stationnement avec : engazonnement, arbustes et un arbre haute tige pour deux places ;
- les aires de stationnement en surface à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Article 10-C - Servitudes architecturales

Chaque résidence fermée sera clôturée et le nombre d'accès limité à une entrée et une sortie.

Les clôtures sur voies seront constituées par des murs d'une hauteur de 1.20 m maximum, ils peuvent être surmontés d'un élément métallique ou en bois à claire – voie de 0.80 m maximum. La hauteur totale ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères mais intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de 2.50m.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, la construction de la loge du gardien peut être incorporée aux clôtures à une hauteur maximale de 1.20 m (sa H.S.P doit être de 2.80 m) et qu'aucune ouverture ne donne accès à la terrasse.

Lorsque les superficies et les largeurs des parcelles privatives sont supérieures à celles indiquées à l'article 3-C, il ne peut être prévu plus de quatre immeubles mitoyens en continu et un passage d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètre devra être prévu tous les 40 mètre.

Article 11-C - Gestion des espaces communs

Tous les espaces à l'intérieur de la résidence doivent rester dans l'indivision ouverts et communicants.

Dans le cadre du projet objet de la demande de réalisation d'une résidence, un cahier des charges définissant l'ensemble des parties divisées et indivises doit accompagner le projet, en respectant les dispositions de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété. Seules les masses construites des ensembles de logements collectifs sont considérées comme partie divisées.

Il sera prévu des équipements communs dans l'indivision, tel que salle polyvalente, Mosquée local technique, pour une surface hors COS habitat n'excédant pas 150 m² hors œuvres.

Les aménagements à l'aire libre tels que : des piscines, cours de tennis, parc de jeux, etc., à l'usage exclusif des résidents.

Il sera prévu l'ensemble des équipements nécessaires à la sécurité des résidents notamment en ce qui concerne l'éclairage, les bornes de sécurité, d'incendie, etc.



CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

Article 1-D : Définition de la zone

La zone D ou « zone d'habitat de type villa » est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel (limitée à un seul logement par parcelle et sur un maximum de deux niveaux) sous différentes formes : isolé, jumelé ou en bande.

La zone D comprend :

- Deux (2) secteurs :
 - Secteur **D1**, est un secteur urbain destiné essentiellement à des ensembles de logements individuels, de type villa : jumelées et en bande ;
 - Secteur **D2** destiné essentiellement à des ensembles de logements individuels, de type villas isolées ;
 - **Mesures en faveur des centralités locales et globales** : Dans les secteurs D1 situés le long de la route de Meknès, l'Avenue Abdelkrim Al Khattabi et l'Avenue Abderrahim Bouabid, les commerces et les services aux habitants (administrations, banques ...) sont autorisés dans l'ensemble des volumes constructibles.

Article 2-D : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone D :

- tous les établissements industriels, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- En dehors du secteur de centralité dans l'ensemble des volumes constructibles, délimité dans le document graphique, toutes les fonctions autres que l'habitat, les équipements publics et les équipements privés d'intérêt général.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial de proximité, des bureaux et des activités tertiaires isolés des villas est admise.

Ce noyau d'équipement doit intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

- la réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif ;
- l'accès aux terrasses à l'exception des lotissements autorisés ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sécurité

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion, d'émission et de fumées polluantes.

Pollution

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées : vapeurs ou odeurs.



Article 3-D : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone D :

- le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative ;
- la surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative créées postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement.

SECTEUR	DESIGNATION	SURFACE MIN. LOT	LARGEUR MIN. LOT	C.U.S.	C.O.S.	Nb Logs
D1	Villas jumelées	300 m ²	15 m	40%	0.8	1
	Villas en bande	200 m ²	10 m	50%	1	1
D2	Villas isolées	400 m ²	20 m	30%	0.6	1

Article 4-D : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur, et le nombre de niveaux suivants :

- pour les secteurs D1 et D2 : 8 m, soit deux niveaux (R + 1) ;

Les terrasses ne sont pas accessibles sauf pour les lotissements autorisés.

Le Rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.

Article 5-D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement sur voie.

Article 6-D : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelles sont de 4m pour les constructions dans la zone D

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2.50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.



Article 7-D : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H < L$.

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > = 1 / 2H$ avec un minimum de 6m.

Article 8-D : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- une place par villa dans le secteur D1 ;
- deux places par villa dans le secteur D2.
- une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux ;
- hôtels, une place pour quatre (4) chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.

Dans le cadre de lotissement, il y a lieu de prévoir également un parking pour les visiteurs : une place de stationnement pour Cinq villas.

Article 9-D : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- les reculs sur voies ;
- les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses... etc....

Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 10-D : Servitudes architecturales

Pour les villas en bande réalisées dans le secteur D1, il ne peut pas être prévu plus de 6 villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.

Les clôtures sur voies seront constituées par des murs d'une hauteur de 1.20 m maximum, ils peuvent être surmontés d'un élément métallique ou en bois à claire-voie de 0.80 m maximum. La hauteur totale ne dépassera pas 2 m.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, la construction de la loge du gardien peut être incorporée aux clôtures à une hauteur maximale de 1.20 m (sa H.S.P doit être de 2.80 m) et qu'aucune ouverture ne donne accès à la terrasse.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères mais intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de 2.50 m.



CHAPITRE 4- DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE E

Article 1. E - Définition

La zone E est réservée d'habitat continu, individuel ou collectif s'ouvrant sur une cour. Ce type d'habitation comprend un secteur E2 réservé pour de petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Article 2. E - Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone E :

- tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts de toutes natures ;

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation le justifie, la création d'un linéaire commercial est admise.

- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sécurité

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion, d'émission et de fumées polluantes.

Pollution

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées : vapeurs ou odeurs.

Article 3. E - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Pour secteur de la zone E :

- Les Coefficients d'Utilisation (C.U.S) et d'Occupation du Sol (C.O.S) sont libres ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative, créées postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement, sont fixées à **80 m² et 8m de largeur minimale.**

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par de l'artisanat ou de petits commerces, la surface constructible au sol peut être portée à **100 %**.

Il n'existe pas de limite minimale pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant l'homologation du Plan d'Aménagement.

Toutefois, pour être constructibles, leur profondeur et leur configuration doivent permettre la construction de locaux dans le respect des règles de construction définies par la réglementation.



Article 4. E - Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : **11.50 m et R+2.**

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles suivants sont respectés.

Article 5. E - Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au plan de lotissement autorisé, toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 6. E - Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Dans la zone E, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et la cour doit avoir une superficie minimale de 16 m² et une largeur minimale de 4m.

Article 7. E - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions, implantées en vis à vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la construction la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de 4m.

Article 8. E - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors œuvre de logement ;
- Habitat : une place pour 150 m² de surface construite ou de 2 logements ;
- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanale ou bureaux ;
- Une place pour deux lots dans le cadre de lotissement ;
- Une place par logement pour habitat collectif.

Article 9. E – plantations

Une partie de la superficie de l'opération de mise à niveau urbaine doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails jeux jardins.

Ces réservations représentent **7%** de la superficie du projet de mise à niveau après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie, espaces verts publics et stationnements des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.



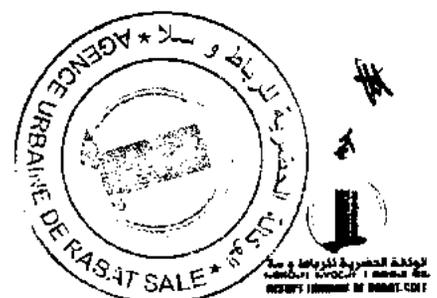
Article 10-E : Servitudes architecturales

Les constructions édifiées en continuité bâtie, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties de 60 mètres linéaire au maximum pour chaque masse bâtie en continuité, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le projet de plan d'aménagement.



TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS
SPECIFIQUES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Ce sont des secteurs urbains similaires à des secteurs réglementés dans le Titre II ,
mais présentant certains aménagements particuliers et repérés par l'indice S suivi
d'un numéro et de l'indice du secteur de référence (ex SE1 et SE2).



CHAPITRE 1- DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR S14E

Le secteur S14E est un secteur urbain d'habitat continu individuel ou collectif est identique au secteur E 2 de la zone E.

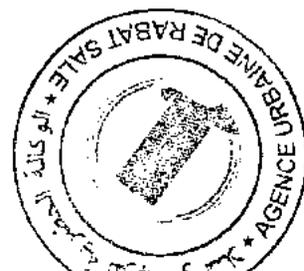
Toutefois pour les surélévations de constructions existantes à la date de l'approbation du plan d'aménagement et implantées sur des parcelles dont la superficie et la largeur minimale sont inférieures à 80 m² et 8 m de largeur, la réglementation applicable est la suivante :

- La superficie et la largeur minimale des lots est de 50m² et 5m ;
- La dimension minimale des cours est de :

Surface du lot	Dimension de la cour
$S \leq 50m^2$	3 m x 3 m
$50m^2 < S \leq 70m^2$	3 m x 4 m
$70m^2 < S < 80m^2$	Voir dispositions de la zone E, secteur E2
$80 m^2 \leq S$	

- De plus, si la surélévation doit se réaliser le long d'une voie d'emprise inférieure à 4m, le deuxième niveau doit être prévu en retrait sur l'alignement d'une distance égale à la moitié de sa hauteur.
- Sont interdits les commerces et l'artisanat incorporés à l'habitat sur les voies inférieure à 12m.

A l'intérieur du périmètre de ce secteur, le Projet de Plan d'Aménagement ne fait apparaître que le tracé et l'emprise des voies principales, pour préserver la continuité du réseau primaire à travers l'agglomération.



CHAPITRE 2– DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR SE1

Le secteur **SE 1** est un secteur urbain, identique au secteur E2, de la zone E, défini et réglementé au titre II Chapitre 4.

Dans le secteur SE1, la dimension des cours du 2ème étage doit être de :

Dimension de la cour	Surface du lot
3 m x 3 m = 9 m ²	S < 80m ²
3 m x 4 m = 12m ²	80 m ² ≤ S

De plus, si la surélévation doit se réaliser le long d'une voie d'emprise < à 4 m, le deuxième étage doit être prévu en retrait sur l'alignement d'une distance égale à la moitié de sa hauteur.

Les présentes dispositions réglementaires ne donnent, dans le cas de la surélévation envisagée, aucun droit à l'activité commerciale. Seuls les lots initialement destinés à ce genre d'activité et prévu dans le cadre des plans de lotissements autorisés pourront en, bénéficier dans le respect des cahiers des charges desdits lotissements.

Par ailleurs, toute autorisation de surélévation, de régularisation ou de modification est subordonnée aux conditions prévues au Titre I, article 10 relatif aux conditions de mise en œuvre des surélévations.

CHAPITRE 3– DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR SE2

Le secteur **SE2** est un secteur urbain, identique au secteur B3, de la zone B, défini et réglementé au titre II chapitre 1.

Toutefois, pour les surélévations, régularisations ou modifications de constructions existantes à la date d'approbation du plan d'aménagement sectoriel et implantés sur des parcelles dont la superficie et la largeur minimale sont inférieures à 200 m² et 10 m, la dimension des cours du 3ème étage doit être de 16m² et 4m x 4m.

Les présentes dispositions réglementaires ne donnent, dans le cas de la surélévation envisagée, aucun droit à l'activité commerciale. Seuls les lots initialement destinés à ce genre d'activité et prévu dans le cadre des plans de lotissements autorisés pourront en bénéficier dans le respect des cahiers des charges desdits lotissements.

Par ailleurs, toute autorisation de surélévation, de régularisation ou de modification est subordonnée aux conditions prévues au Titre I, article 9 relatif aux conditions de mise en œuvre.



TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES
(ZAE)



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAE

Article 1. ZAE - Définition de la zone

La ZAE est une Zone d'Activités Economiques qui est le complément indispensable des zones d'habitation, elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, d'enseignement et de recherche.

La ZAE comprend deux (2) secteurs IN2 et ZAE3 :

- Secteur IN2 est réservé aux activités industrielles de 2ème catégorie, aux dépôts et aux pépinières d'entreprises « PMI et PME » ;
- secteur ZAE3 : réservé aux activités artisanales. Ce secteur voué à la création d'entrepôts et d'ateliers de métiers formant des poches d'emplois et d'attractions des populations.

Article 2. ZAE - Types d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- Les établissements industriels de première catégorie ;
- les dépôts non liés à l'activité de la zone ;
- les dépôts supérieurs à 500 m² pour le secteur IN2 ;
- Les logements, toutefois, dans le secteur IN2 la réalisation de trois (3) logements au maximum pour la surveillance, la gestion et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5000 m². Si la superficie est inférieure de 5000 m², un seul logement est autorisé. Ces logements doivent avoir un isolement par rapport aux bâtiments abritant l'activité industrielle.
- les lotissements destinés à l'habitat individuel ou collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'hôtellerie, dans le secteur ZAE3;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

Sécurité

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion, d'émission et de fumées polluantes.

Pollution

Aucune activité ne sera admise dans le secteur In5 si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées : vapeurs ou odeurs.

Article 3. ZAE - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur suivante :

- pour le secteur IN2 : 14 m
- pour le secteur ZAE3 : 8 m et R+1 ;

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets (garde-corps) de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les



machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m , dans la mesure ou les trois articles suivants sont respectés.

Toutefois, dans le secteur IN2 des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Article 4. ZAE - Possibilité maximales d'occupation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone ZAE :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privatives (CUS) ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle créée postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement.

		C.O.S maximum	EMPRISE maximale	SURFACE Minimale	LARGEUR Minimale
IN2	activités industrielles	Libre	Libre	1000 m ²	30 m
	PMI et PME	Libre	Libre	500 m ²	20 m
ZAE 3		1.6	Libre	120 m ²	8 m

Article 5. ZAE - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5 m pour le secteur IN2.

Dans le secteur ZAE 3, les constructions sont implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement ou par plan de lotissement autorisé.

Dans le secteur ZAE 3, l'accès direct aux ateliers et entrepôts à partir des voies principales est interdit.

Dans le secteur IN2, lorsque la parcelle est située en bordure d'une voie publique d'emprise supérieure à 25 m, ce recul est porté à 10 m au minimum. Les marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

Article 6. ZAE - Implantation par rapport aux limites séparatives

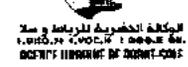
Dans le secteur IN2 la distance entre tous points de ces constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L >$ ou égale à $1/2 H$ avec un minimum de 5m.

Toutefois, dans le secteur IN2, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Pour le secteur ZAE 3, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement ou par plan de lotissement autorisé, les constructions sont implantées sur les limites latérales.

Elles peuvent également être Implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage à usage d'habitation observant un recul minimum de 4 m.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans le secteur ZAE 3, Le coefficient d'occupation du sol (COS) peut être porté à 1.8 et la cour à l'étage doit avoir une superficie minimale de 16 m² et une largeur minimale de 4m.



Article 7. ZAE - Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur **IN2**, les constructions doivent observer une distance de $L \geq H$, avec H = la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8m.

Dans le secteur **ZAE 3** : Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$ avec un minimum de 8 m.

Article 8. ZAE - Stationnement

Dans le secteur **IN2**, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Dans le secteur **ZAE3**, le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors-œuvre. Dans le cas de lotissement seules les aires de stationnement groupées seront admises, à raison d'une place par parcelle.

Article 9. ZAE – Plantations

Les reculs sur voies doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.



CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE GRANDS EQUIPEMENTS : UGE

Caractère de la zone urbaine de grands équipements

La zone urbaine de grands équipements est une zone qui regroupe les équipements liés à l'enseignement supérieur, la santé, le sport, la culture, les loisirs, les administrations, la recherche, les technologies de pointe. Les programmes de logements (résidences pour étudiants et pour personnel médical, logements de fonction, lieux d'accueil pour les familles des malades) ou services d'accompagnement liés à ces équipements sont autorisés ainsi que les immeubles de bureaux liés à des activités de recherche ou aux technologies de pointe. Le tissu urbain est caractérisé par une implantation libre des constructions généralement situées sur de grandes parcelles.

Article UGE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les établissements industriels de première et deuxième catégorie ;
- les entrepôts de plus de 500 m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides ;
- l'accès aux terrasses ;
- les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sécurité :

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques :

- d'incendie ;
- d'explosion ;
- d'émission de fumées polluantes.

Pollution :

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes :

- de bruit ;
- de poussière ;
- de vibrations aériennes ou transmises par le sol ;
- de fumées, vapeurs ou odeurs.

Article UGE-2 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) et la surface constructible au sol maximales, calculés par rapport à la superficie de la parcelle privative sont les suivants : **C.O.S libre et emprise au sol de 30 %.**



Article UGE.3 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère et parapets (garde-corps) de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser la hauteur 24 m.

Pour les constructions destinées à la réalisation de logements indispensable au fonctionnement des équipements, le plafond peut être dépassé. Ce dépassement est limité à un niveau (plafonné à 3,5 m), sur une surface n'excédant pas 70% de l'emprise au sol du bâti créé et situé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement certaines constructions ou installations 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 15 m.

Article UGE-4 : Implantations et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée au projet de plan d'aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$.

Article UGE-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6 m.

Par ailleurs, les constructions, entre deux d'équipement à usage publics prévus par le plan d'aménagement, sur limites séparatives peuvent être autorisées.

Article UGE-6 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H < L$.

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6 m.



Article UGE-7 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques (voie et parking public...), en sous-sol, dans les conditions suivantes :

- Habitat de Fonction : une place minimum par logement et 2 places au-delà de 150m² de surface hors œuvre de logement,
- Habitat Universitaire : une place minimum par 5 logements,
- Bureau : une place minimum pour 80 m² de surface hors œuvre ;
- une place pour Huit (8) chambres pour les hôtels et une place pour 20m² de surface hors-œuvre de salle de restauration ;
- Commerce et services : 1 place de stationnement par 50m² hors œuvre.
- Construction à usage d'enseignement : il sera créé pour les établissements du premier et du second degré une place de stationnement par classe ; pour les établissements d'enseignement supérieur, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Ces places de parking seront multipliées par un coefficient de pondération minimum de 2 pour répondre aux besoins engendrés par l'accueil des visiteurs.

Dans le cadre d'une réhabilitation, ces normes ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existantes conservées. Elles s'appliquent par contre aux nouvelles surfaces créées.

Article UGE-8 : Plantations

Sont prévus plantés :

- les reculs sur voie des constructions ;
- les surfaces libres de construction ou d'aires de stationnement avec : engazonnement, arbustes et un arbre haute tige pour deux places ;
- les aires de stationnement en surface à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Article UGE-9 : Enjeux environnementaux

Toutes les constructions doivent répondre aux quatre exigences suivantes :

- existence d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire,
- existence d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour les programmes de surface supérieure à 500 m² HO,
- existence de terrasses plantées représentant au moins 30% de la surface des toits terrasse,
- l'intégration de la conception bioclimatique du bâtiment vis à vis du confort d'été des bâtiments afin d'éviter le recours à des dispositifs de climatisation électrique.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE PARTICULIERES

Les zones urbaines particulières sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du projet de plan d'aménagement.

La surélévation des constructions existantes est subordonnée à une attestation « de faisabilité technique et de suivi des travaux » délivrée par un Bureau d'études et Bureau de contrôle désignés à cet effet.

Les terrains présentant une forte déclivité et les anciennes carrières doivent, préalablement à toute autorisation de lotir ou de construire ou d'aménagement, faire l'objet d'une étude technique relative à la stabilité du sol établie par un laboratoire agréé.



CHAPITRE I – ZONES DE PROJET (ZP) :

Certains secteurs destinés à des développements urbains ou à des opérations d'aménagement majeurs, situés dans des environnements sensibles, en attente de la réalisation des conditions préalables permettant leur lancement, sont classés en :

- Zones de Projet repérées par l'indice **ZP** suivi d'un numéro de référence (ex. **ZP 1**) ;
- Zones de Projet de Renouvellement Urbain des Grands Axes repérées par l'indice **ZPR** ;
- Zones de Projet d'Intervention Public - Privée repérées par l'indice **ZIP**.

Ces grands secteurs de projets urbains, articulés par des espaces publics majeurs existants ou à renforcer, et par une trame verte à créer, le tout en cohérence avec le nouveau réseau de transports publics proposé, vont créer la nouvelle structure urbaine de Salé autour de laquelle va pouvoir se construire une image claire et dynamique du territoire.

Chacun de ces sites fait l'objet de schémas d'aménagement figurant dans les documents graphiques joints au règlement en complément des plans au 1/2000^{ème}. Ces schémas d'aménagement décrivent les grandes orientations proposées pour l'urbanisation de ces territoires, notamment en matière d'implantation du bâti, de nature des programmes et de volumétrie.

Ces zones sont placées sous surveillance foncière, destinées à terme au développement des pôles urbains majeurs à vocation métropolitaine, et des opérations de rénovation, qui concernent la totalité ou l'essentiel du bâti d'un secteur qui a pour objet de démolir - reconstruire, de restructurer, de reconvertir ou de réhabiliter un périmètre de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres.

Ces zones faisant l'objet de plan de détails, sont à réaliser par de grands opérateurs publics, mixtes ou privés et/ou impliquant plusieurs maîtres d'ouvrage (dont un en est le leader, les autres, les utilisateurs) et ce afin d'éviter aussi bien l'uniformité architecturale des Projets Urbains, conséquente à une maîtrise d'œuvre/ouvrage d'une seule main que de faire disparaître l'échelle parcellaire vers un échelon intermédiaire, offrant de multiples combinaisons typologiques et morphologiques, contribuant ainsi à la richesse de la ville et à son évolutivité.

A l'intérieur de cette zone et en attendant l'aboutissement des études d'aménagement opérationnelles, toute construction est interdite. Toutefois, il est admis la réfection, la restauration des constructions existantes des équipements publics ainsi que leurs extensions respectant la hauteur, le COS et le CUS du zonage avoisinant.

Modifications Particulières des Prescriptions applicables aux Secteurs de Projet

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par les schémas d'aménagement, peuvent être apportés à certaines dispositions de ces dernières à l'occasion des demandes d'autorisation présentées par l'opérateur du secteur de projet.

Les conditions dans lesquelles ces modifications peuvent être apportées sont précisées ci-après.



Objet de Dispositions pouvant faire l'objet de modifications particulières :

Les modifications particulières peuvent s'étendre aux domaines suivants :

- l'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima des bâtiments et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
- le changement de localisation des équipements publics et/ou des tracés de voirie à l'intérieur d'une même propriété, sans pour autant diminuer ni la superficie de la parcelle support des équipements ni l'emprise de la voie.

Conditions d'octroi des modifications particulières :

Les dossiers relatifs à la demande de modification particulière soumis à l'Agence Urbaine de Rabat Salé doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le schéma d'aménagement ; la seconde est celle qui décrit le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude d'impact comparative et d'une note explicative mettant en évidence l'apport de la seconde. Celle-ci doit remplir les trois conditions suivantes :

- être une meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du Plan d'Aménagement tels qu'énoncés dans son rapport justificatif ;
- être un moyen d'adaptation aux spécificités du lieu et du moment ;
- être une opportunité économique bénéfique pour la collectivité non prévue par le Plan d'Aménagement et par le schéma d'aménagement ;
- être une possibilité de rapprocher dans le temps la possibilité de réalisation d'équipements publics sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale.

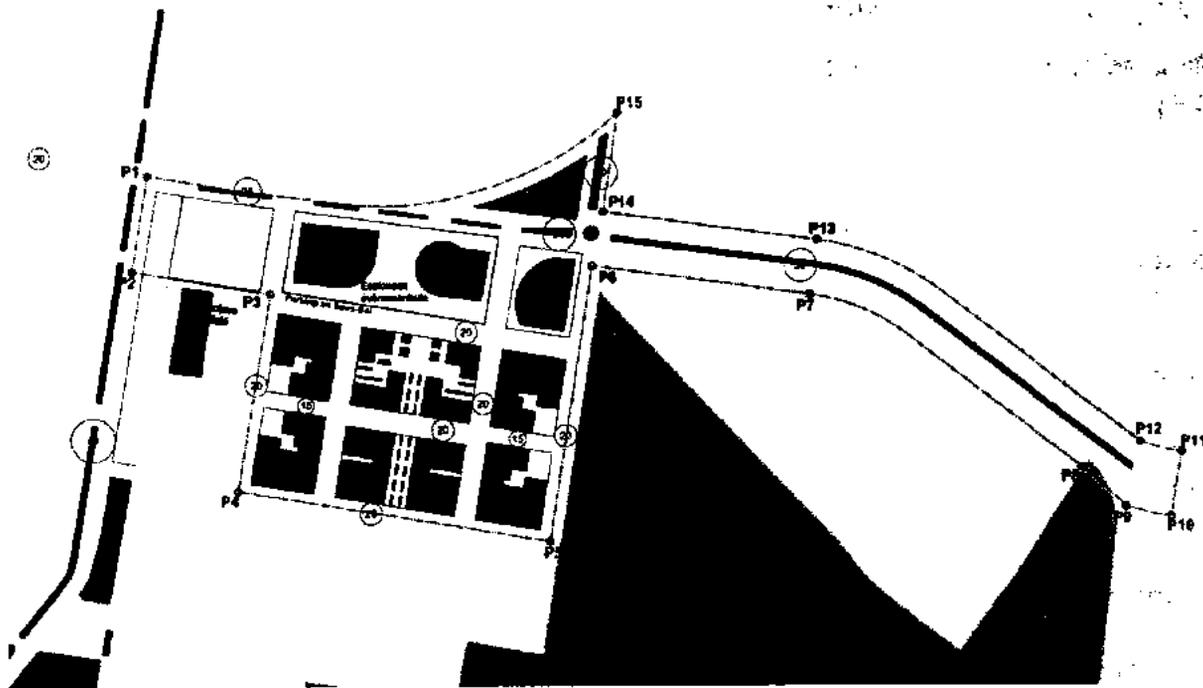
Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité seront étudiées par les commissions compétentes (Préfecture de Salé, Commune de Salé, Arrondissement Urbain, Centre Régional d'investissement et la Région de RSK) en charge de l'examen de ce type de projet. Toutefois, la composition de ces commissions peut être élargie pour intégrer toute personne, organisme et/ou administration compétente, dont l'avis est jugé utile.

Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble du secteur modifié. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voiries, l'insertion dans le réseau de Transport Collectif. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements et de s'assurer que ces modifications ne sont pas susceptibles de générer de nuisances à l'égard des citoyens.

La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.



ZP1 : LA ZONE DE PROJET L'ENTREE SUD DE SALE (9.8 HA)



Enjeux :

- exploiter le potentiel des futures friches urbaines de la ville pour créer une nouvelle centralité urbaine et changer l'image de l'arrondissement de Bettana ;
- marquer le nouvel accès de la ville à Partir de la Rocade n°2 sur le plan fonctionnel et paysager ;
- tirer parti de la situation du site à proximité de la nouvelle rocade reliant la Ville de Salé (Arrondissement de Bettana) à la Ville de Rabat (Arrondissement de Souissi);
- créer une articulation urbaine forte entre les différentes entités urbaines (Hay Essalam, Tabriquet..) et ce nouveau pôle urbain, pour assurer la continuité urbaine des différentes centralités majeures de la Commune.

Objectifs :

- reconquérir le Site de l'Actuelle Prison (Future Friche urbaine) pour créer un nouveau morceau de ville;
- créer un quartier urbain multifonctionnel générateur d'emplois et d'animation.
- ancrer ce nouveau quartier dans le contexte de développement urbain de la ville et le doter d'équipements exceptionnels (Palais des Congrès et Centre d'Exposition) qui donneront une identité forte à ce lieu ;
- Assurer l'articulation au réseau de Transport commun en Site Propre (TCSP) de la ville et la desserte de ce secteur par la connexion à la rocade Urbaine n° 2 devant assurer la liaison du projet urbain et les différents quartiers de Salé avec la Capitale, susceptible d'accompagner et d'améliorer l'accessibilité et la circulation du futur trafic engendrée par l'implantation de la nouvelle extension urbaine ;
- créer une grande place qui marque l'entrée de la ville de Salé qui accueillera des activités événementielles à l'instar du Festival Mawazine.



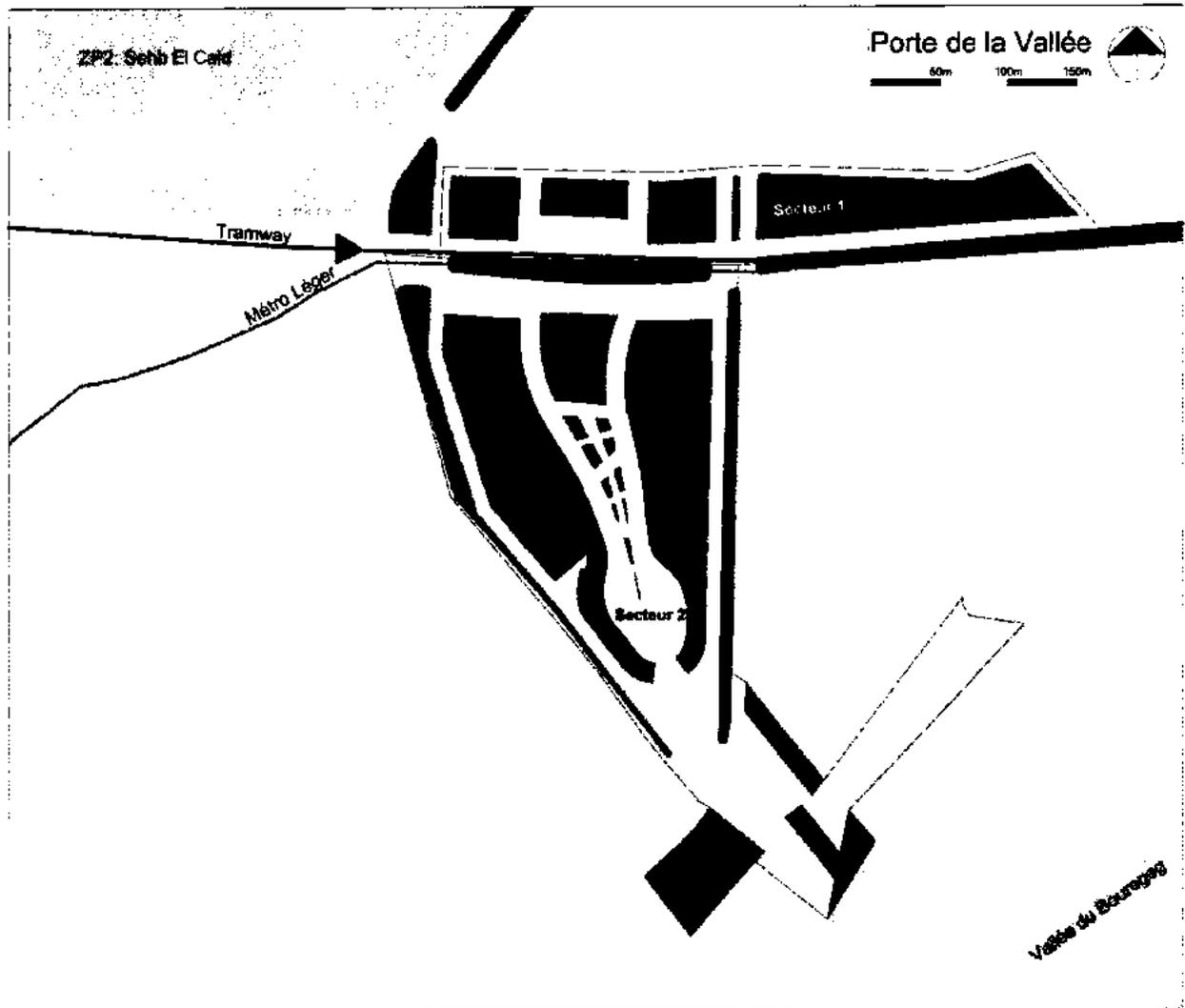
Principes d'Aménagements Incontournables :

- modifier le schéma général des mobilités par la création et la réalisation d'une voie de liaison vers le nouvel échangeur de la Rocade n°2 ;
- capter via cette nouvelle voie, le flux en provenance de la Route de Meknès vers le secteur de la Préfecture de Salé pour réduire l'intensité du trafic autour du carrefour d'accès actuel de l'arrondissement de Bettana;
- Assurer la continuité visuelle et paysagère des Espaces Boisées par la réalisation de terrasses végétalisées sur 50% des terrasses d'immeubles et la prévision de Bassins de récupération des Eaux Pluviales ;
- Adopter le Principe des Ilots Ouverts autour de patios végétalisés ;
- Mettre en place un Parking Souterrain en 3 niveaux, totalisant 3 ha dédié à la ville, en prévision de l'intensification urbaine de l'axe Abdelakrim Al Khattabi et du passage du Bus en Site Propre ;
- Doter la Ville de Salé d'équipements majeurs à rayonnement Régional : Palais des Congrès et Centre d'Exposition reliés par une passerelle urbaine de manière à prolonger l'Esplanade vers l'Avenue.

Programme Indicatif :	Cos 2.5	
Superficie de la ZP	98 405 m ²	
Superficie Couverte Totale	364 310 m ²	100%
Valorisation (en m² couvert)	246 015 m²	68%
Bureaux	17 900 m ²	
Centre Commercial	4 670 m ²	
Logements	223 445 m ²	
Equipements Structurants à Réaliser (m² couvert):	109 710 m²	30%
Palais des Congrès	32 250 m ²	
Centre d'Exposition	25 880 m ²	
Parking Public en Sous-sol (3 niveaux)	32 580 m ²	
Voie de Raccordement à la Rocade n. 2	19 000 m ²	
Espaces Publics à Réaliser et Aménager (m² au Sol):	9 680 m²	2%
Esplanade Événementielle	5 490 m ²	
Place des Congrès	1 790 m ²	
Mosquee	2 400 m ²	



1- ZP2 : LA PORTE DE LA VALLEE (11 HA)



Enjeux :

- exploiter l'opportunité de déplacement du Stade Actuel vers le sud de la ville pour créer une nouvelle centralité urbaine et changer l'image de l'arrondissement de Bettana ;
- tirer parti du prolongement du Tramway au sud du secteur de Sehb El Caid vers Sala Al Jadida et la possibilité d'intégrer une ligne évolutive de Transport Lourd (du BHNS vers le Métro Léger), pour intensifier les activités le long de l'avenue Hassan II ;
- marquer le Paysage Urbain et le Skyline de l'Avenue Hassan II, par de nouveaux repères urbains en assurant un continuum urbain au secteur Sehb El Caid.
- Assurer le prolongement de la trame verte vers le secteur « Route de Meknes » et l'articuler à la Trame Bleue vers l'Oued Bouregreg.



Objectifs :

- créer un quartier urbain multifonctionnel générateur d'emplois et d'animation.
- ancrer ce secteur dans le contexte de développement urbain de la ville et le doter d'un nouvel équipement emblématique qui donnera une identité forte à ce lieu ;
- Assurer l'articulation au réseau de Transport commun en Site Propre (TCSP) de la ville.
- Créer des espaces de respiration en large perspective aboutissant en promontoire de point de vue sur la Vallée du Bouregreg.
- Aménager une coulée verte le long de l'avenue HassanII et la ponctuer par de nouvelles places urbaines et Parcs.

Programme Indicatif :

Superficie de la ZP	11 ha
Valorisation (en m ² au Sol)	21 145 m ²
Valorisation (en m ² couvert) :	177 790 m ²
Commerces	42 290 m ² - 1150 emplois
Residences	135 500 m ² 1000 logements- 4000 habs
Equipement Emblématique à Réaliser et Céder :	5400 m ²
Espaces Publics à aménager et céder :	49 685 m ²
Mail Planté	23 000 m ²
Place Plantée	2695 m ²
Promontoire Bouregreg	15 520 m ²
Place Plantée Avenue Hassan II	8470 m ²

Principes d'Aménagements Incontournables :

- Assurer le Déplacement de l'Actuel Stade et sa réalisation au Sud de la Ville en étroite concertation avec la Préfecture et la Commune ;
- Assurer le déplacement de l'équipement de Santé ainsi que la caserne de pompiers
- Réaliser et Céder l'ensemble des espaces Ouverts ;
- Assurer la continuité visuelle et paysagère des Espaces Boisées par la réalisation de terrasses végétalisées sur 50% des terrasses d'immeubles et la prévision de Bassins de récupération des Eaux Pluviales ;
- Aménager une large perspective piétonne sur la Vallée du Bouregreg ;
- Adopter le Principe de hauteurs progressives et des émergences afin de marquer le Skyline du Mail Commercial;
- Prévoir une Plateforme Commerciale (Showrooms) au RDC en 2 niveaux ;
- Mettre en place un Parking Souterrain en 2 niveaux, totalisant 4 ha dédié à la ville, en prévision de l'intensification urbaine de l'avenue Hassan II ;
- Doter la Ville de Salé d'un nouvel équipement emblématique



2- ZPR : LA ZONE DE RENOUVELLEMENT DES GRANDS AXES URBAINS

Les axes structurants à Salé présentent dans certains secteurs des tissus caractérisés par des constructions sur parcelles étroites et peu profondes avec une occupation totale du rez-de-chaussée. Le paysage urbain produit est peu structuré avec des espaces publics déqualifiés souvent très peu plantés et extrêmement minéraux qui dévalorisent les Grands Corridors Urbains de la ville.

Cette situation rend particulièrement difficile la gestion des eaux pluviales du fait de l'imperméabilisation des sols et la gestion du stationnement en raison notamment de la taille des parcelles.

Ce processus sera laissé à l'initiative du public ou privé. Pour inciter à une transformation spontanée de ces tissus dans le sens d'une amélioration de la qualité du paysage urbain et des conditions d'habitabilité des logements, d'une augmentation de la constructibilité et d'un meilleur équilibre en faveur de la nature en ville, la zone ZPR favorise le renouvellement urbain sur ces territoires.

Enjeux :

- Redresser les secteurs d'habitat non réglementaires situés en bordure et/ou occupant l'emprise des grands axes de la ville de Salé ;
- Résorber les poches de précarité de la ville de Salé en profitant de la nécessité de restructuration de ces secteurs pour générer de nouvelles centralités le long des grands axes urbains ;
- Tirer parti du passage de nouveaux modes de transport lourds en site propre, et de la plus-value qu'ils induisent, pour régénérer la ville sur elle-même et l'intensifier autour des principaux corridors de transport.

Objectifs :

- restructurer le paysage le long des voies larges (gabarits) ;
- améliorer la qualité architecturale des grands axes structurants ;
- introduire une exigence minimale en termes d'espace libre dans les parcelles pour rendre les sols perméables ;
- introduire des normes de stationnement sur les parcelles privées ;
- instaurer un linéaire commercial le long des grands axes ;
- redonner une qualité aux espaces publics et privés.

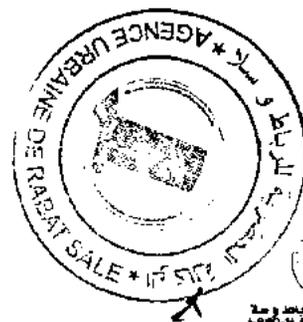


Principes d'Aménagement Incontournables :

- La délimitation des parcelles à regrouper doit comprendre des aires situées entre les axes structurants et les ruelles entourant les constructions existantes ou par la projection de ces dernières ;
- Toutes les aires de regroupement doivent pouvoir présenter un front bâti sur un axe structurant d'une épaisseur de 15m ;
- L'ilot de regroupement, déduction faite de l'élargissement et la mise à niveau des ruelles situées au-delà de la bande de 15m, selon les dispositions de l'article 8.1 des Dispositions Générales du présent règlement, doit présenter une aire aménageable Nette de **1000 m²** minimum ;
- Le maintien des voies perpendiculaires aux axes structurants, au niveau de la bande de 15m en passage sous-sabbat ;
- L'aménagement d'un linéaire commercial en servitude d'arcades le long des grands axes ;
- Les dispositions applicables aux constructions sont identiques au secteur **B1** à l'exception de :
 - o Tout lotissement est interdit
 - o Les prospects sur voie sont calculées à concurrence de $H \leq 1,2P + 4m$;
 - o Les espaces libres doivent être cédés, et réalisés en présentant :
 - 40% au minimum de l'aire située au-delà de la bande de 15m ;
 - des espaces plantés en pleine terre sur 50% des espaces libres.

Dispositions Particulières :

Nonobstant les dispositions ci-dessus, toute demande d'autorisation dans cette zone, pourra être assimilée aux dispositions réglementaires du secteur S14E.



3. ZIP : ZONE DE PROJET D'INTERVENTION PUBLIQUE-PRIVEE :

Article 1. ZIP : Définition :

L'habitat non réglementaire existant fera l'objet d'opérations de restructuration et de rénovation. Ce secteur sera délimité en concertation avec les services concernés (Préfecture, Commune, Arrondissement et Agence Urbaine).

Ces quartiers d'habitat populaire présentent une densité particulièrement élevée et des conditions d'habitabilité en dessous des seuils tolérés en matière d'hygiène, de confort et d'équipement.

Cette situation justifie une intervention forte qui permet de répondre aux enjeux de sécurité et de qualité de vie tout en respectant les intérêts légitimes des habitants.

L'objectif étant la réalisation des opérations de rénovation de ces quartiers, notamment la libération des emprises de voiries, la réalisation des équipements d'infrastructure de base (assainissement, eau potable, électricité, et voirie), la démolition des constructions édifiées sur des terrains inappropriés à la construction et/ou présentant des dangers pour la sécurité publique et/ou pour cause de densification.

Ces quartiers d'habitat diffus seront décomposés en plusieurs sous-secteurs, permettant d'organiser le développement urbain et d'assurer une meilleure intégration socio-économique et spatiale de l'ensemble des composantes de ces quartiers. Ils bénéficieront d'une réglementation spécifique et adaptée et ce, indépendamment des zonages des secteurs où ils sont situés.

Les secteurs seront dotés de plans de restructuration qui seront approuvés par des commissions habilitées regroupant tous les services concernés (Préfecture de Salé, Commune, Agence Urbaine, services extérieurs, etc.).

Par ailleurs, toute autorisation, est subordonnée, à l'approbation du plan de régularisation et de mise à niveau des tissus existants et à l'élaboration d'un cahier de charge spécifique, qui déterminera le type d'architecture, la volumétrie, les matériaux de constructions, et les couleurs dans le but de sauvegarder la qualité architecturale de l'ensemble.

Article 2. ZIP : Dispositions Réglementaires :

Les dispositions applicables aux constructions sont identiques au secteur **S14E**.



TITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NF

Article 1-NF : Définition de la zone

La zone naturelle **NF** est une zone de protection de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages,
- réaffirmer leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives et pédagogiques.

Article 2-NF : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone **NF** :

- toute construction et lotissement sans rapport avec le caractère et la vocation de la zone ou qui par sa nature, dimensions, volume et aspect, serait incompatible avec le paysage ou porterait atteinte au caractère du site, toutefois, des constructions basses (installation ou ouvrage) de 3m de hauteur maximale s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites après avis des services concernés ;
- les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les constructions en lisière des forêts, conformément aux dispositions du Dahir du **10 Octobre 1917**, relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts, sauf pour le secteur précité

Sécurité

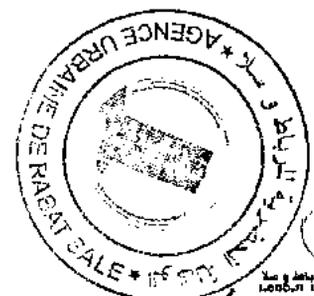
Aucune activité ne sera admise si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques :

- d'incendie ;
- d'explosion ;
- d'émission de fumées polluantes.

Pollution

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes :

- de bruit ;
- de poussière ;
- de vibrations aériennes ou transmises par le sol ;
- de fumées, vapeurs ou odeurs.



Article 3-NF : Gestion des espaces libres et plantations

Afin de préserver le paysage, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces de la zone NF.

Traitement des espaces libres :

Le traitement des espaces libres doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral.

L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.

Les espaces libres doivent recevoir des plantations de qualité, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

Les traitements paysagers – végétaux ou minéraux - doivent respecter la composition d'ensemble des espaces concernés.

Protection des plantations, replantations :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Prise en compte des enjeux environnementaux

La région Capitale bénéficie d'un climat océanique tempéré avec des vents dominants du secteur Nord-ouest.

Les aménagements doivent tenir compte de ces facteurs, notamment dans le choix des essences des plantations et dans le traitement paysager des espaces.

Des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales devront être créés notamment pour les besoins d'arrosage et de nettoyage de ces espaces.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE VERTE : UV

CARACTERE DE LA ZONE URBAINE VERTE

La zone UV « Zone de valorisation et d'Animation de site Naturel » se présente sous forme d'espace dont la vocation principale est de demeurer un espace ouvert non construit. Elle joue un rôle essentiel dans l'équilibre entre les objectifs de protection et de développement du territoire.

Elle regroupe des espaces dont les qualités écologiques et paysagères doivent être maintenues et renforcées.

Peuvent toutefois prendre place, dans cette zone de manière générale :

- les parcs, jardins, espaces verts public ;
- de grands espaces consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports (terrains de jeux collectifs, tennis, club équestre, sports extrêmes...), activités touristiques, cafés, restaurants, Karting et Quad ;
- la réhabilitation des carrières en places événementielles animées, parcs d'attractions à thèmes, parcs aquatiques et d'autres.

La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages,
- réaffirmer leur vocation de promenade, d'espaces de loisirs de plein air, de sport et de la culture, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives et pédagogiques.

Sont admis dans cette zone :

- les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

L'ensemble des aménagements réalisés dans cette zone, ne doit pas affecter son caractère naturel qui doit, au contraire, être développé en matière de plantations et de boisement.



Article UV.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction sans rapport avec le caractère et la vocation de la zone ou qui par sa nature, dimensions, volume et aspect, serait incompatible avec le paysage ou porterait atteinte au caractère du site.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sécurité :

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion, d'émission et de fumées polluantes.

Pollution :

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées : vapeurs ou odeurs.

Article UV.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation de toute construction, installation ou ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant avec un minimum de 5m.

Article UV.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nonobstant les dispositions qui suivent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain. L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant avec un minimum de 5m.

Article UV.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation de toute construction, installation ou ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant.

Article UV.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, installations et ouvrages doit respecter le paysage urbain local en permettant leur insertion harmonieuse dans le site et le bâti existant. Les constructions nouvelles ne doivent pas comporter plus d'un rez-de-chaussée, ni dépasser une hauteur de 6 m.

Toutefois :

- il peut être admis de réaliser des planchers partiels à l'intérieur de ces niveaux, sous forme de mezzanines ou de gradins, dans la limite de 1/3 de l'emprise au sol des constructions,
- la reconstruction de bâtiments existants est admise, quel que soit le nombre de niveaux résultant des travaux, à condition que la hauteur initiale desdits bâtiments ne soit pas augmentée,



- la modification des bâtiments existants est admise, quel que soit le nombre de niveaux résultant des travaux, à condition que la hauteur initiale desdits bâtiments ne soit pas augmentée. Toutefois, une augmentation limitée de cette hauteur peut être admise si elle résulte de travaux visant à les mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

Article UV.6 – Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

UV.6.1 - Dispositions générales :

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire permettant d'exprimer une création architecturale peuvent être autorisées.

Les matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent participer, notamment par leur aspect et leurs matériaux, à la mise en valeur des espaces.

La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins.

UV.6.2 - Clôtures :

L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance. Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.50 m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 1.20 m.

Article UV.7 – Aires de stationnement de dépose et de livraison

UV.7.1 - Dispositions générales :

Les accès aux aires doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

- la réalisation d'aires de stationnement est interdite en sous-sol des espaces libres,
- Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

UV.7.2 - Stationnement des vélos :

Un ou plusieurs emplacements doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Ces emplacements doivent être accessibles de plain-pied.

Ils doivent être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les emplacements de stationnement des vélos doivent recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le site.



Article UV.8 - Espaces libres et plantations

Afin de préserver le paysage, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces de la zone UV.

UV.8.1. Traitement des espaces libres :

Le traitement des espaces libres doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral.

L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.

Les espaces libres doivent recevoir des plantations de qualité, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

Les traitements paysagers – végétaux ou minéraux - doivent respecter la composition d'ensemble des espaces concernés.

UV.8.2. Protection des plantations, replantations :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement, 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Article UV.9 – Constructibilité des parcelles

Les constructions admises doivent être en rapport avec le caractère et la vocation de la zone. Leur nature, dimensions, volume et aspect, doivent être compatibles avec le paysage et la nature du site. Leur emprise au sol ne peut excéder 10 % de la surface de la parcelle.



ANNEXES

DEFINITIONS



➤ **Alignements**

L'alignement approuvé est la définition des voies publiques au droit des propriétés riveraines.

L'alignement projeté est la délimitation des voies publiques envisagées au droit des propriétés riveraines.

➤ **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de **1/3 de la S.H.O.N.** totale

➤ **Bales constituant l'éclaircissement premier de pièces principales :**

Les bales constituant l'éclaircissement premier de pièces principales ont les caractéristiques suivantes :

- elles disposent d'une hauteur d'allège fixée à 1,00 mètre au maximum, d'une largeur de vue et d'un prospect conformes aux dispositions de chaque zone ;
- elles possèdent, dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

➤ **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

➤ **Coefficient d'occupation des sols**

Le Coefficient d'Occupation des sols est le rapport entre la somme cumulée de toutes les surfaces de planchers hors œuvres nettes, couverts et habitables et la surface de la parcelle ;

La surface de plancher hors œuvre nette est égale à la surface de planchers hors œuvre brute après déduction :

- des sous-sols non aménageables et le cas échéant des combles ;
- des toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes en R.D.C ;
- des planchers hors œuvre aménagés en vue du stationnement dans les limites imposées par le règlement.

Le Coefficient d'Occupation des sols, s'applique à l'ensemble du terrain à l'exclusion des surfaces réservées à des équipements publics, des voies d'aménagement et des espaces verts. Il se calcule sur la parcelle existante après le morcellement ou le lotissement dans les zones.

En aucun cas, la division ou le morcellement d'une unité foncière, construite ou non ne peut entraîner de nouveaux droits à construire.



➤ **Coefficient d'utilisation des sols**

Le coefficient d'utilisation du sol correspond à la surface constructible autorisée au sol (déduction faite des zones de recul sur limites mitoyennes et sur voies).

Le Coefficient d'utilisation des sols, s'applique à l'ensemble du terrain à l'exclusion des surfaces réservées à des équipements publics, à des voies d'aménagement et des espaces verts.

➤ **Collectif : Voir logements collectifs.**

➤ **Cour**

On appelle cour tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles sur lesquelles les pièces d'habitations et de travail des bâtiments qui les bordent prennent jour et air.

➤ **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

➤ **Courette**

C'est une cour de dimension réduite sur laquelle aucune pièce d'habitation ou de travail ne prend jour et air.

➤ **Cour commune**

Servitude que les propriétaires de terrains ont la faculté de ménager entre leurs bâtiments.

Elle doit être instituée par un acte authentique.

➤ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;



- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

➤ **Emprise au sol des constructions : Voir pourcentage d'emprise.**

➤ **Servitudes architecturales**

Ensemble de bâtiments dont les façades et les toitures sont soumises à des règles particulières (matériaux imposés, dimensionnement architectonique, couleurs, ouvertures, etc.).

➤ **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

➤ **Limites séparatives**

Une limite séparative est dite latérale si elle intercepte l'alignement.

Une limite séparative est dite de fond de parcelle si elle n'intercepte pas l'alignement.

➤ **Logement (ou habitation) mono familial**

Constructions destinés à abriter une seule famille.

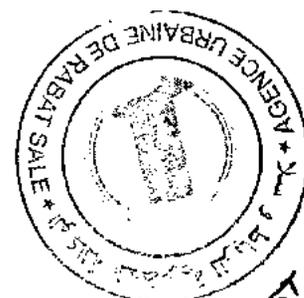
➤ **Logement (ou habitation) collectif**

Construction comprenant plusieurs logements.

➤ **Logements (ou habitation ou maison) individuel**

Construction ne comprenant qu'un logement.

➤ **Lot : Voir parcelle.**



➤ **Marge d'isolement**

Pour chaque propriété, la marge d'isolement recouvre une bande de terrain non constructible d'une profondeur définie par le règlement ou le document graphique du plan d'aménagement. Cette bande est mesurée à partir de tout point de la ou des limites séparatives des propriétés au-delà de la marge de recul (voir ci-dessous).

➤ **Marge de recul**

La marge de recul est un espace libre de toute construction, ménagé en bordure de voie ou de domaine public. Sa situation et sa profondeur sont indiquées au plan graphique ou résultent de dispositions prévues au règlement.

Elle doit être aménagée en espace vert.

Elle se mesure à partir de l'alignement.

➤ **Minimum parcellaire**

Minimum de superficie que doit avoir une parcelle de terrain obtenue après division, morcellement ou lotissement pour être constructible.

➤ **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à **50 % de la S.H.O.N.** occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

➤ **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme.

➤ **Pièces principales**

Pièces destinées au séjour, au sommeil et au travail et comprenant les chambres isolées.

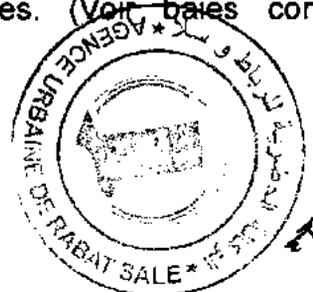
➤ **Parcelle :**

Unité foncière qui correspond à la surface minimale réglementaire ouvrant les droits à construire et sur laquelle s'appliquent le COS et le Coefficient d'Emprise.

En cas de division chacune des nouvelles une unité foncière devra respecter les règles de construction définies dans le règlement de la zone.

➤ **Pièces de services**

Est considéré comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue Salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs, dégagements et dépendances. ~~Voit~~ ~~baies~~ ~~constituant~~ l'éclairage premier de pièces principales).



➤ **Pourcentage d'emprise au sol**

Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface hors œuvre de la ou des constructions, mesuré au niveau du sol à la surface de la parcelle après mise à l'alignement.

➤ **Prospects**

Par rapport aux voies et emprises publiques.

En chaque point du périmètre d'une construction, le prospect est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point limitée à sa rencontre avec l'alignement opposé.

➤ **Vue directe**

Espace libre à réserver au droit des baies pour assurer l'éclaircissement et l'aération des pièces principales. Sa largeur doit être au moins égale à 4m. La vue directe matérialise un plan horizontal, rectangulaire, perpendiculaire à la baie et situé à 1m au-dessus du niveau du plancher.

➤ **Vue principale :**

Voir baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales

➤ **Zonage**

Règlement organisant la répartition d'un territoire en zones et fixant pour chacune d'elles le genre et les conditions de l'utilisation du sol.



ANNEXES

Mode d'Application de la Grille Normative des Equipements à prévoir au niveau des Lotissements

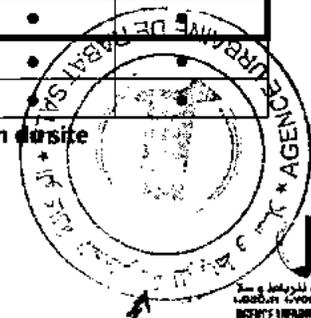


Grille Normative des critères d'insertion des équipements collectifs :

Critères Équipement	Distance ou temps de desserte		Seuil maximum de programmation	Surface minimale m ²	Nbre de niveaux
Ecole primaire	1.5 km	20 mn	8000 hab	4000	R+2
Collège	2.25 km	30 mn	16.000 hab	9000	R+3
Lycée	2.25 km	30 mn	32.000 hab	10.000	R+3
Centre de santé urbain	2 km	30 mn	20.000 hab	500	R+1
Maison de jeune	1.5 à 2.25 km	20 à 30mn	20.000 hab	600	R+2
Foyer féminin	1.5 à 2.25 km	20 à 30mn	Variable	600	R+2
Mosquée de quartier	300 m	5 mn	Variable	200	RDC
Mosquée de vendredi	600 m	10 mn	Variable	Variable	RDC
Poste de police de proximité	1.5 km	20 mn	1.000 hab	100	RDC
Four	750 m	10 mn	1.000 hab	100	RDC
Hamman	750 m	10 mn	Variable	200	RDC
Marché couvert	+ de 2.5 km	+de 30 mn	Variable	Variable	
Marché de plein air	+ de 2.5 km	+de 30 mn	Variable	Variable	
Arrondissement de police	+ de 2.5 km	+de 30 mn	20.000 hab	1000	R+2
Terrain de sport	500 à 1500 m	10 à 20mn	Variable	2000	
Grand jardin public	>à 750 m	> à 10 mn	1.000 hab	6 ha	
Petit jardin public	300 à 700 m	10 mn	Quartier/Arrondisse- ment	450	
Maison de service public *	1.5 à 2.25 km	20 à 30 mn		600	R+1

Densité 200 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	≤ à 1	1 ≤ à 5	5 ≤ à 10	10 ≤ à 20	20 ≤ à 50	> à 50
Seuil de population (hab)	≤ 1 000	≤ 5 000	≤ 10 000	≤ 20 000	≤ 50 000	Plus de 50.000
Équipement						
Petit Jardin	•	•	•	•	•	•
Four	•	•	•	•	•	•
Hamman	•	•	•	•	•	•
Mosquée de quartier	•	•	•	•	•	•
Poste de police de proximité	○	•	•	•	•	•
Ecole primaire			•	•	•	•
Maison du service public					•	•
Collège			•	•	•	•
Mosquée du vendredi			•	•	•	•
Arrondissement de police				○	•	•
Lycée				•	•	•
Maison de jeunes			○	•	•	•
Foyer féminin			○	•	•	•
Terrain de sport				•	•	•
Grand jardin public ou parc				•	•	•
Centre de santé			○	○	•	•
Marché couvert					•	•

- Équipement à programmer ○ Programmation possible en fonction du site d'implantation

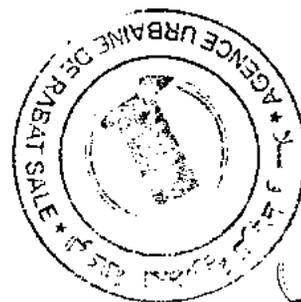


Densité 100 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	≤ à 1	1 ≤ à 5	5 ≤ à 10	10 ≤ à 20	20 ≤ à 50	> à 50
Seuil de population (hab)	≤ 500	≤ 2500	≤ 5000	≤ 10 000	≤ 25 000	25.000 + de 50.000
Equipement						
Petit Jardin		•	•	•	•	•
Four		•	•	•	•	•
Hamam		•	•	•	•	•
Mosquée de quartier		•	•	•	•	•
Poste de police de proximité		•	•	•	•	•
Ecole primaire				•	•	•
Maison du service public						•
Collège				•	•	•
Mosquée du vendredi			○	•	•	•
Arrondissement de police			○	•	•	•
Lycée					•	•
Maison de jeunes				○	•	•
Foyer féminin				○	•	•
Terrain de sport					•	•
Grand jardin public ou parc					•	•
Centre de santé				○	•	•

- Equipement à programmer ○ Programmation possible en fonction du site d'implantation

Densité 30 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	≤ à 1	1 ≤ à 5	5 ≤ à 10	10 ≤ à 20	20 ≤ à 50	> à 50
Seuil de population (hab)	≤ 150	≤ 750	≤ 1 500	≤ 3 000	≤ 7 500	Plus de 7 500
Equipement						
Petit Jardin			•	•	•	•
Four			•	•	•	•
Hamam			•	•	•	•
Mosquée de quartier			•	•	•	•
Poste de police de proximité				○	•	•
Ecole primaire					○	•
Collège						○
Mosquée du vendredi						•

- Equipement à programmer ○ Programmation possible en fonction du site d'implantation



Densité 50 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	≤ à 1	1 < à 5	5 ≤ à 10	10 ≤ à 20	20 ≤ à 50	> à 50
Seuil de population (hab)	≤ 250	≤ 1250	≤ 2500	≤ 5000	≤ 12500	12.500 à plus de 50.000
Equipement						
Petit Jardin		•	•	•	•	•
Four		•	•	•	•	•
Hamam		•	•	•	•	•
Mosquée de quartier		•	•	•	•	•
Poste de police de proximité				•	•	•
Ecole primaire					•	•
Collège						•
Mosquée du vendredi					•	•
Arrondissement de police						•
Lycée						•
Maison de jeunes					○	•
Foyer féminin					○	•
Terrain de sport						•
Grand jardin public						•
Centre de santé					○	•

- Equipement à programmer ○ Programmation possible en fonction du site d'implantation



ANNEXES

NOMENCLATURES DES VOIRIES, DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES D'INTERET GENERAL

La superficie est approximative et ne sera définitive qu'après les opérations topographiques de délimitation. En cas de contradiction, La superficie graphique prime

Toutes les réserves foncières des lotissements autorisés, prévues pour la réalisation des équipements publics ne sont pas assujetties à l'application de l'article 28 de la loi 12-90.

Ces réserves sont indiquées à titre indicatif sur le tableau par la mention «Equipements de lotissement Autorisé Ne Varietur »



1. VOIRIE

1- A- voies carrossables

Font ou feront partie du domaine public les routes, chemins piétons avenues, boulevards rues et impasses figurés sur le plan d'aménagement et énumérés, avec leur largeur d'emprise, au tableau ci-après :

Dénomination	Etat	Emprise	Observations	Planche
SBE-01	Existante	30-35-60	Avenue Hassan II	29 – 30 – 31
SBE-02	Existante	25-40	Avenue Ben Guerir	29
SBE-03	Existante	20	Avenue Al Massira Al Khadra	29 – 30
SBE-04	Existante	25	Avenue Mediouna	29
SBE-05	Existante	35	Avenue Al Fida- Avenue Al Atlas El Kebir	25
SBE-06	Existante	40	Avenue Abd El Karim Khatabi	25 – 30
SBE-07	Existante	20-25	Avenue Med Ben Al Hassan El Ouazzani- Avenue 20 Aout	25 – 26
SBE-08	Existante	40	Avenue de l'Aviation	26 – 31
SBE-09	A Créer	30		25 – 26
SBE-10	A Créer	15		26
SBE-11	A Créer	15		26
SBE-12	A Créer	12		29
SBE-13	Existante	12	A aménager	29
SBE-14	Existante	10	A aménager	29
SBE-15	A Créer	12		29
SBE-16	A Créer	12		30
SBE-17	A Créer	30		29
SBE-18	A Créer	40		25
SBE-19	A Créer	12		25
SBE-20	A Créer	12		29
SBE-21	Existante	12-14		29
SBE-22	A créer	10		29



1-B- Chemins piétons

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
CP1	Chemin Piéton	Existant	5915		29
CP2	Chemin Piéton	A créer	2990	08m d'emprise (une partie de lotissement)	29
CP3	Chemin Piéton	A créer	940		29
CP4	Chemin Piéton	Existant	1320	A aménager	29
CP5	Chemin Piéton	A créer	5390	Promenade Panoramique	29-30

1- C- Places publiques à dominantes minérales

Les espaces publics minéraux à créer tels : les quais, places, placettes et esplanades et promenades comprennent des aires publiques à l'intérieur de la ville de Salé servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers de cette ville. Outre l'équipement, l'éclairage et le mobilier urbain, les grandes places, esplanades et belvédères devront comporter des Bornes de Réseau Internet WI-FI Public.

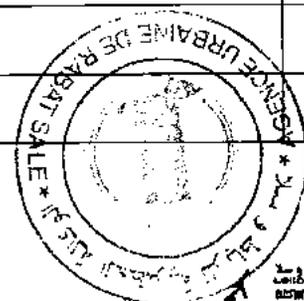
Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
PL1	Place Publique	A créer	5490	Place Evènementielle ZP « Entrée Sud de Salé »	25
PL2	Place Publique	A créer	320		29
PL3	Place Publique	Existant	5100		29
PL4	Place Publique	A créer	2070	Liée à M14	26
PL5	Place Publique	A créer	670	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	29
PL6	Place Publique	A créer	310		29
PL7	Place Publique	Existant	1370		29
PL8	Place Publique	Existant	1645	PS	29
PL9	Place Publique	A créer	440	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	29
PL10	Place Publique	A créer	210		29
PL11	Place Publique	Existant	710		30
PL12	Place Publique	Existant	595		30
PL13	Place Publique	A créer	1230	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	30-31
PL14	Place Publique	Existant	1745		29
PL15	Place Publique	Existant	8470	Esplanade en partie existante et aménagée (2885m ²) à élargir ZP « la Porte de la vallée »	30
PL16	Place Publique	Existant	1240		25
PL17	Place Publique	Existant	515		25
PL18	Place Publique	A créer	315		29
PL19	Place Publique	A créer	935	Une partie de lotissement	29



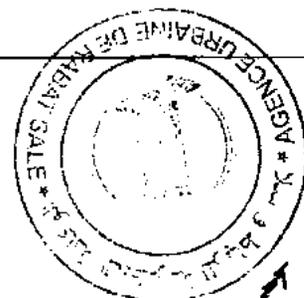
Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
PL20	Place Publique	Existant	795	Lotissement	29
PL21	Chemin Piéton	A créer	1930	Une partie de lotissement Autorisé Ne Varietur	29
PL22	Place Publique	A créer	383	Une partie de lotissement Autorisé Ne Varietur	29

1- D- Parcs de stationnement

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
PS1	Parc de Stationnement	Existant	350		29
PS2	Parc de Stationnement	Existant	360		29
PS3	Parc de Stationnement	Existant	670		29
PS4	Parc de Stationnement	Existant	935		29
PS5	Parc de Stationnement	Existant	2375		29
PS6	Parc de Stationnement	Existant	925		25
PS7	Parc de Stationnement	A créer	215		29
PS8	Parc de Stationnement	A créer	2575	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur - Lié aux équipements publics	25
PS9	Parc de Stationnement	Existant	110		29
PS10	Parc de Stationnement	Existant	255		29
PS11	Parc de Stationnement	A créer	2225	Parking du Village des Métiers d'Artisanat (Ateliers mécaniques, tôleries, menuiseries, plâtriers..etc)	26
PS12	Parc de Stationnement	A créer	260		29
PS13	Parc de Stationnement	Existant	820		29
PS14	Parc de Stationnement	A créer	705		29
PS15	Parc de Stationnement	Existant	840		29
PS16	Parc de Stationnement	Existant	500		29
PS17	Parc de Stationnement	Existant	905		29
PS18	Parc de Stationnement	Existant	600		29
PS19	Parc de Stationnement	Existant	330		29



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
PS20	Parc de Stationnement	Existant	1245		25
PS21	Parc de Stationnement	Existant	1705		29
PS22	Parc de Stationnement	Existant	1160		29
PS23	Parc de Stationnement	Existant	2835	Liée à l'équipement E3	29
PS24	Parc de Stationnement	Existant	1065		25
PS25	Parc de Stationnement	A créer	835		29
PS26	Parc de Stationnement	Existant	1050		25
PS27	Parc de Stationnement	A créer	315		29
PS28	Parc de Stationnement	A créer	12210	Station multimodale urbaine : Tram- Bus-taxi (terrain domanial)	29
PS29	Parc de Stationnement	Existant	500		25
PS30	Parc de Stationnement	Existant	2175		30
PS31	Parc de Stationnement	Existant	350		30
PS32	Parc de Stationnement	Existant	125		30
PS33	Parc de Stationnement	Existant	180		30
PS34	Parc de Stationnement	Existant	565		30
PS35	Parc de Stationnement	Existant	375		30
PS36	Parc de Stationnement	Existant	390		30
PS37	Parc de Stationnement	Existant	380		30
PS38	Parc de Stationnement	Existant	400		30-34
PS39	Parc de Stationnement	Existant	565		34
PS40	Parc de Stationnement	Existant	620		34
PS41	Parc de Stationnement	Existant	1060		34
PS42	Parc de Stationnement	Existant	1405		25
PS43	Parc de Stationnement	Existant	1410		30
PS44	Parc de Stationnement	Existant	1550		25



2- ESPACES VERTS PUBLICS

Le **Projet de Plan d'Aménagement** réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, squares, mail planté, places plantées..., qui sont indiqués sur le plan d'aménagement et la nomenclature, prévus ci -après, en précise la nature, qu'ils soient existants, à conserver ou à développer ou à créer.

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
V1	Espace Vert	Existant	9950	Parc Urbain Belvédère comportant un Skate-Park, Espaces de jeux pour enfant et des terrains de pétanques	29
V2	Espace Vert	A créer	6225	Parc Urbain (200m ² en lotissement)	26
V3	Espace Vert	Existant	9865	Coulée Verte	29
V4	Espace Vert	Existant	14145	Jardin aménagé	29
V5	Espace Vert	A créer	375		29
V6	Espace Vert	Existant	1390		25
V7	Espace Vert	A créer	2870	Prévu dans la ZP « Entrée Sud de Salé »	25
V8	Espace Vert	Existant	730		29
V9	Espace Vert	Existant	3615	Coulée Verte de l'Avenue Hassan II tributaire de la mise en œuvre du regroupement parcellaire ZPR	29
V10	Espace Vert	Existant	6890	Coulée Verte de l'Avenue HassanII	29
V11	Espace Vert	Existant	615		29
V12	Espace Vert	Existant	890		29
V13	Espace Vert	Existant	175		29
V14	Espace Vert	A créer	485		29
V15	Espace Vert	Existant	10890	Coulée Verte de l'Avenue HassanII	30
V16	Espace Vert	Existant	185		25
V17	Espace Vert	Existant	39870	Parc urbain	30
V18	Espace Vert	A créer	1020		29
V19	Espace Vert	A créer	135	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	29
V20	Espace Vert	Existant	510		29
V21	Espace Vert	Existant	5410		30
V22	Espace Vert	Existant	5460	A aménager	30
V23	Espace Vert	A créer	4470	Une partie de lotissement Autorisé Ne Varietur	31
V24	Espace Vert	A créer	580	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	34
V25	Espace Vert	Existant	22125		25-30
V26	Espace Vert	Existant	231315		25-26-30-31
V27	Espace Vert	Existant	9380	A aménager	25
V28	Espace Vert	Existant	3855		26
V29	Espace Vert	Existant	305		25



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
V30	Espace Vert	A créer	360	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	29

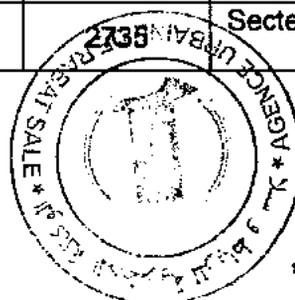
3- EQUIPEMENTS PUBLICS :

Le Projet de Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, et interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992.

Les Equipements Publics sont localisés sur le projet de plan d'aménagement et les nomenclatures ci-après précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer, leur nature et leur affectation.

3.1-Administrations

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
A1	Ministère de Finance	Existant	1950		29
A2	Trésorerie Générale du Royaume	Existant	825		29
A3	Poste Maroc	Existant	1995		29
A4	Annexe Sureté nationale	A créer	18660		25-30
A5	Poste de Police	A créer	270		29
A6	ANCFCC	Existant	720		29
A7	Equipement de Développement Humain et Social : Centre de Lutte Contre la Violence à l'Egard des Femmes	A créer	1435	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	29
A8	Perception	Existant	1005		29
A9	Gendarmerie Royale	Existant	5090		26
A10	Equipement Administratif	Existant	360		25
A11	IAM	Existant	940		25
A12	Poste de Police	Existant	235		30
A13	Arrondissement Urbain	Existant	2170		30
A14	REDAL	Existant	805		30
A15	Délégation Régionale des Forces Auxiliaires	Existant	4095		25-30
A16	Equipement de la Sûreté Nationale	Existant	8950		30
A17	Hôtel de Police	Existant	9470		25
A18	Siege de la Préfecture	Existant	9140		25
A19	IAM	Existant	605		25
A20	Délégation de l'Habitat et l'Urbanisme	Existant	3610		25
A21	Réserve d'équipements communaux	A créer	2735	Secteur Sehb El Caid	29



3.2-Services publics

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
P1	Maison de Jeunes	Existant	1890		29
P2	Arrondissement de Police	A créer	570		29
P3	Marché	Existant	3030		30
P4	PTT	A créer	970	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	30
P5	Equipement Public	A créer	3195	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	34
P6	REDAL	Existant	31210		25-29-30
P7	REDAL	Existant	15630		25
P8	PTT	Existant	1150		25
P9	Conservatoire et Arts Chorégraphiques	Existant	595		25
P10	Tribunal	Existant	10495		25-30
P11	Maison des Jeunes	Existant	2975		25
P12	REDAL	Existant	970		25
P13	Perception	Existant	605		25
P14	Espace Socio-éducatif d'appui aux compétences des jeunes	Existant	1700		29
P15	Equipement de Développement Humain et Social	A créer	770		29
P16	INDH : Centre d'Hémodialyse et de Référence Dentaire	Existant	790		29
P17	Village des Métiers d'Artisanat	A créer	10910	Ateliers mécaniques, tôleries, menuiseries, plâtriers..., etc.	26
P18	Marché en plein air	Existant	1330		29
P19	Centre d'Accompagnement et de réinsertion	Existant	150		30
P20	Conseil Préfectoral de Salé	A créer	2455		25
P21	Centre de soutien aux personnes âgées	A créer	870		29
P22	Annexe de la DGST et Siège du Conseil Préfectoral de Salé	A créer	6475		25
P23	Equipement de Développement Humain et Social : Orphelinat	A créer	3525		26
P24	Equipement Communal	A créer	6015	Terrain Habous	29



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
P25	Complexe culturel pouvant comporter outre une esplanade événementielle des équipements emblématiques à l'instar de : cité des sciences, parlement des jeunes, musée, conservatoire, bibliothèque et centre d'arts chorégraphiques	A créer	31510	Terrain domanial bénéficiant d'un large cône panoramique surplombant la vallée du Bouregreg et le Grand Théâtre L'aménagement de ce complexe doit intégrer l'équipement SP7 et le CP5	29-30
P26	Centre d'exposition	A créer	3700	Prévu dans la ZP « Entrée Sud de Salé »	25
P27	Marché Public	Existant	1715	Souk Kharrouba à aménager en Halles	29
P28	MCL	A créer	2060	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur Terrain Domanial	25
P29	Halles Marché	A créer	2320	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur Terrain Domanial	25

3.3-Enseignement

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
E1	Ecole Wali Ben Aachir	Existant	5230	Intégrant le Club des loisirs scientifiques et de l'animation culturelle relevant de l'Association Bouregreg	29
E2	Ecole Imam Mohamed Abdo	Existant	5790		29
E3	Lycée Fquih Tétouani	Existant	35755		29
E4	Lycée et Collège Omar Ben Khattab	Existant	8310		29
E5	Ecole Bnou Khaldoun	Existant	8910		29
E6	Collège et Lycée Hamza Ben Abdelmotalib	Existant	1645	Situé en partie sur le territoire de l'AAVB. S totale = 13674	29
E7	Ecole Allama Ahmed Ben Abdenbi	Existant	8145		29-30
E8	Lycée Moulay Tayeb Alaoui	Existant	28635		30
E9	Centre C.F.G.E Salmane Farissi	Existant	15785		30
E10	Institut de Formation Des	Existant	192 785		25-26



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
	Techniciens Horticoles				
E11	Collège Mohammed Abdelaziz Lhbabi	A créer	6990	Terrain Domanial	26
E12	Ecole Imam Tabari	Existant	5540		30-31-34-35
E13	Collège et Lycée Al Jahid	Existant	27755		25-30
E14	Collège et Lycée Mohammed Lamrini	Existant	12045		25-30
E15	Ecole Ibn Toufail	Existant	6925		25
E16	Collège Maa Al Aïnaïne	Existant	6145		30-34-35
E17	Institut Spécialisé de Technologie Appliquée	Existant	27720		30
E18	Ecole Mbarek Ben Boubker Hammadi	Existant	5010		25
E19	Collège Khalid Ibn Walid	Existant	6580		25
E20	Ecole Ibn Hazem	Existant	7770		25
E21	Ecole Abou Bakr Zniber	Existant	10900		25
E22	Ecole	A créer	4605		26
E23	Ecole Hay Essalam	Existant	14770		26
E24	Collège et Lycée Imam Ali	Existant	10720		26

3.4-Santé

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
S1	Centre de Santé	A créer	2685	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	34
S2	Dispensaire	Existant	1445		29
S3	Dispensaire Moulay Ismail	Existant	990		30
S4	Centre de Diagnostique Polyvalent	Existant	3650		25
S5	Centre de Santé + dépôt provincial de médicament	Existant	5595		25
S6	Centre de Santé	Existant	2050		25
S7	Dispensaire	A créer	440	Une partie de lotissement Autorisé Ne Varietur	25-26



3.5-Sport

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
SP1	Terrains de Sport	A créer	1620		29
SP2	Terrain de Sport	A créer	2335		26
SP3	Terrain de Sport	Existant	4040		30
SP4	Terrain Socio-Sportif	Existant	6600		25
SP5	Piste Athlétisme	Existant	29640		25-30
SP6	Terrain de Sport	Existant	4105		25
SP7	Piscine semi Olympique	A créer	6820		29

3.6-Installations traditionnelles et autres de la vie sociale :

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
M1	Mosquée Palestine	Existant	1315		29
M2	Mosquée	Existant	1220		26
M3	Mosquée Al Fath	Existant	825		25-26
M4	Mosquée Vendredi	A créer	3400	Prévue dans la ZP « Entrée Sud de Salé »	25
M5	Mosquée Hay Moulay Ismail	Existant	1570		30
M6	Mosquée Quartier	Existant	505		34
M7	Mosquée Vendredi	Existant	1500		25
M8	Mosquée Abou Baker Ahmed Ben Said	Existant	2720		25
M9	Mosquée (Nakhil)	Existant	1640		25
M10	Mosquée Al Qods	Existant	3465		25
M11	Mosquée Mohammadi	Existant	2910		25

3.7-Equipements collectifs et installations d'intérêt général à réaliser par le secteur privé

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
G1	Fondation Abou Bakr El Kadiri	Existant	980		29
G2	Association Bouregreg	Existant	4200		29
G3	Ecole Privée Al Wafae	Existant	2055		29
G4	Centre commercial	A créer	664	Equipement de lotissement autorisé NV	25
G5	Groupe Scolaire Allal Aouad	Existant	4050		29
G6	Complexe d'enseignement et de formation	Existant	985		29
G7	Groupe scolaire	Existant	2405		25



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
G8	Four Hammam	Existant	275		25
G9	Equipement d'Intérêt Général	Existant	1420		34
G10	Equipement d'Intérêt Général	Existant	465		25
G11	Cinéma	Existant	1530		25
G12	Centre Commercial	Existant	4915		25
G13	Salle de Sport	A créer	805	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	25
G14	Groupe Scolaire	Existant	4120		25
G15	Club Sportif de Banque Al Maghrib	Existant	39115		30-31
G16	Equipement d'Intérêt Général	A créer	870	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	29

3.8-Cimetière

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
C1	Cimetière musulman	Existant	86680	Inclus dans le périmètre de l'AAVB	29

Cimetières		Existantes		A créer	
Nombre	Superficie	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie
1	86 680	1	86 680	0	0

