

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 لتابريكت
ARRONDISSEMENT URBAIN DE TABRIQUET

الوكالة الحضرية للرباط - سلا
AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE

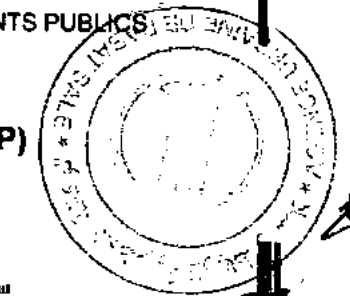
مشروع تصميم التهيئة لمقاطعة تابريكت
PROJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE TABRIQUET

نظام التهيئة
REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE L'AGENCE URBAINE DE RABAT-SALÉ

ANNEXES :

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

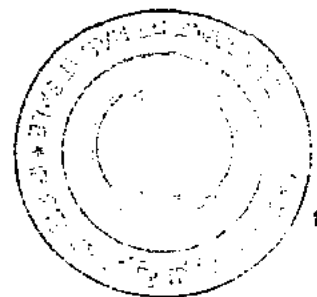
VERSION ENQUETE PUBLIQUE (EP)
AOUT 2017



Angle Avenue Al Araar et Rue Al Janus, Secteur 16, Hay Ryad - B.P 2006 - Rabat

ملتقى شارع المرمر ورنقة الجوز، قطاع 16، حي الرياض - الرباط ص ب 2006
Tél. / الهاتف : 05 37 57 55 55 - Fax / الفاكس : 05 37 56 46 27 - www.aur.org.ma - E-mail : aurs@aur.org.ma

الوكالة الحضرية للرباط - سلا
AGENCE URBAINE DE RABAT-SALÉ



2

14

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	E

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SPECIFIQUES SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Chapitre 1	Dispositions applicables au secteur	S14E
------------	-------------------------------------	------

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

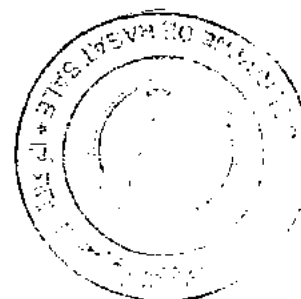
Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	ZAE
------------	--------------------------------------	-----

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	UV
------------	--------------------------------------	----

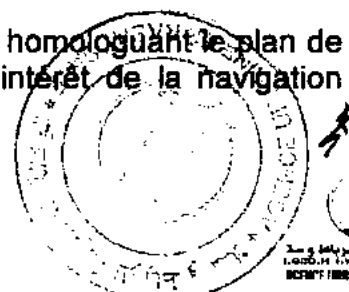


TITRE I

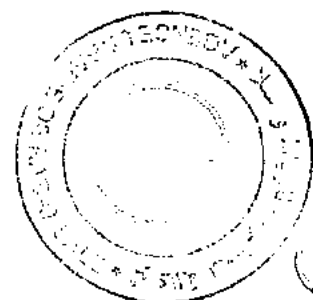
DISPOSITIONS GENERALES

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°1-16-48 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 de l'Arrondissement Urbain de Tabriquet – Commune de Salé - Préfecture de Salé.

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

P	X	Y	P	X	Y	P	X	Y
P1	369068.51	382683.36	P5	373152.71	384736.57	P9	372440.15	385884.04
P2	370090.39	382664.53	P6	372625.98	385209.30	P10	372756.84	386430.37
P3	371353.75	383996.26	P7	372710.85	385277.48	P11	372268.05	387105.08
P4	373022.45	383917.42	P8	372614.73	385740.76			

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	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
------------	---	---	------

Au titre IV-pour les Zones d'Activités Economiques

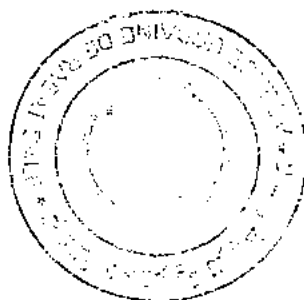
Chapitre 1	:	Zones d'Activités Economiques repérée par l'indice	ZAE
------------	---	--	-----

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 :

Chapitre 1	:	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 :

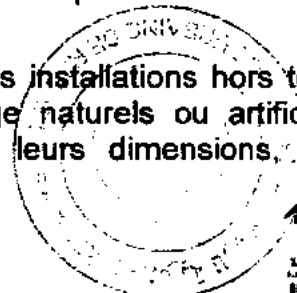
Les espaces publics minéraux à créer tels : les quais, places, esplanades et promenades comprennent des aires publiques à l'intérieur de la Commune servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers du territoire.

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.

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.

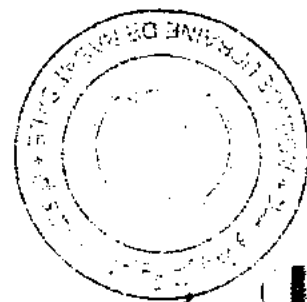
4. Disposition relatives aux Complexes des Arts et Métiers :

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 feronniers, 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 édifices 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 DESSERTE 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.

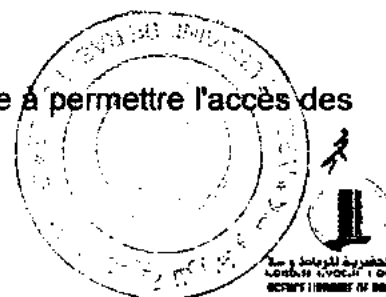
Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation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

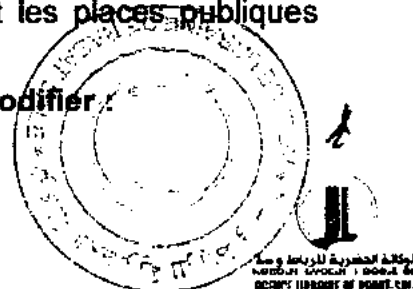
- L'emprise minimale des voies sera de 12m pour la zone urbaines ;
- L'emprise minimale des voies sera de 15 m pour la zone urbaine ZAE3 ZAE5;
- L'emprise minimale des voies sera de 20 m pour la zone urbaine IN2;
- Le rayon des raquettes ne devra pas être inférieur à 11m ;
- La longueur des voies en 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.

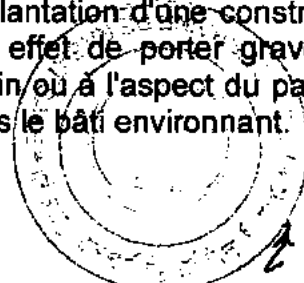
Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies publiques d'inégales largeurs peut, par exception, être élevé du côté de la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur permise pour la plus large. Néanmoins, cette exception ne peut s'étendre sur la voie la plus étroite, que sur une longueur égale à deux fois 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, posé discrètement sur le toit ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

2.5- Les servitude 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 25m 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.

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 Soupente 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 soupente, 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

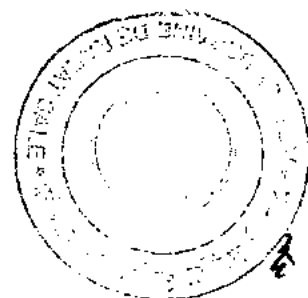
L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement notamment pour les équipements.

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.

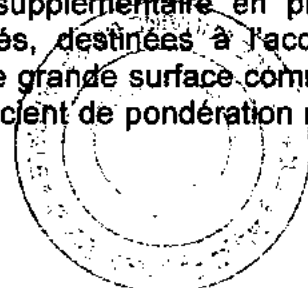
Le parc de stationnement des véhicules doit réserver 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5 m², au stationnement des deux-roues motorisés.

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.

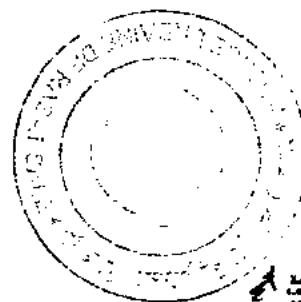
Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants. En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite 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.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIC OF ALGERIA

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.

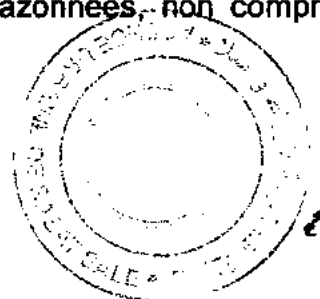
La cour, le toit terrasse ou la loggia doit être dotée de dispositifs d'entretien des plantations (système de drainage, point d'arrosage...).

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.

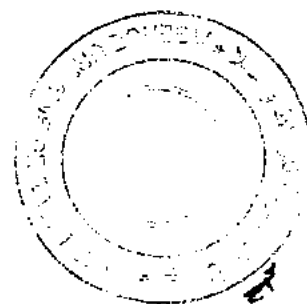
Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

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 Civil relevant du Ministère de l'Equipement et du Transport.

N° Point	X	Y	Toute construction doit avoir une hauteur altimétrique située entre 128 et 170
P1	371687.5084	386502.6913	
P2	370198.1416	383934.9380	
P3	369979.8192	382664.3255	
P4	369069.3336	382699.5233	
P5	370366.5063	384920.3712	

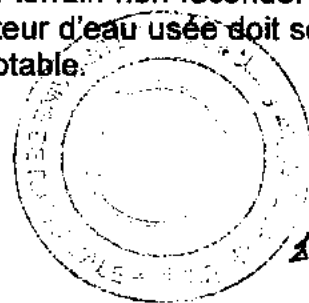
N° Point	X	Y	N° Point	X	Y	Toute construction doit avoir une hauteur altimétrique inférieure à +128 NGM
P1	371687.50	386502.69	P7	373000.00	383925.00	
P2	372268.04	387105.07	P8	371331.12	384004.31	
P3	372755.85	386430.04	P9	370379.15	382768.78	
P4	372439.77	385882.95	P10	369978.48	382664.37	
P5	373138.62	384750.38	P11	370198.14	383934.93	

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 liée à la protection des cimetières

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 SERVITUDE LIEE AUX CHEMINS DE FER

La servitude ferroviaire est indiquée sur le plan d'aménagement par une légende appropriée. Il s'agit d'une bande longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer, non constructible, à l'exception des installations, gares, bureaux et logements de fonction à l'usage exclusif de l'Office National des Chemins de Fer (ONCF).

Tout projet attenant à l'emprise ferroviaire doit recueillir au préalable l'avis de l'ONCF.

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 :

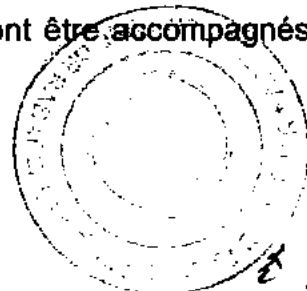
La commune doit désigner un Bureau d'études et un Bureau de contrôle, en concertation avec la préfecture de Salé et l'Agence Urbaine, qui se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celles destinées à connaître une surélévation conformément aux dispositions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

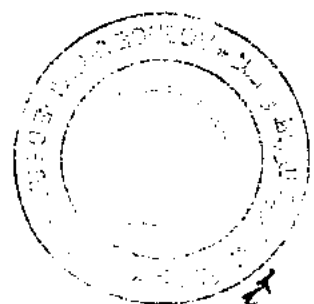
- Pour les constructions nouvelles sur les parcelles encore libres, les projets devront se conformer aux dispositions réglementaires de la zone B3 pour les constructions se situant dans les secteurs faisant l'objet d'une surélévation de R + 2 à R + 3
- Pour ce qui est des régularisations ou surélévations, 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 armée, 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.





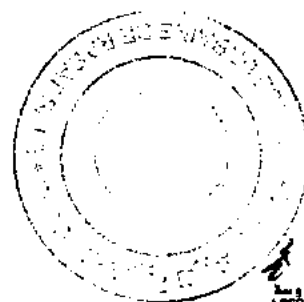
TITRE II

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,
- Deux secteurs (2) spécifique **SB2 et SB3** sont des secteurs urbains mixtes respectivement identiques aux secteurs B2 et B3 à l'exception de l'interdiction de lotissements et des logements au RDC, destinés aux activités tertiaires (services, bureaux, commerces et d'animation et logements), à réaliser par le promoteur, avec une galerie commerciale au RDC. Cette galerie doit respecter une HSP de 5.5m minimum exclusivement réservée aux aires commerciales, qui donneront une image renouvelée des pénétrantes de la Commune, et permettront une meilleure orientation de l'épargne vers les investissements créateurs d'emplois qualifiés et à forte valeur ajoutée.

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

Sont interdits dans la zone B :

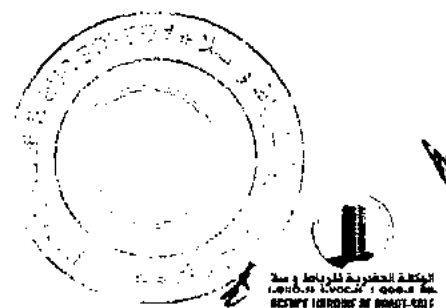
- les établissements industriels de 1^{ère} et de 2^{ème} catégorie ;
- les entrepôts de plus de 300 m2 et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides ;
- les lotissements, les logements au RDC à l'intérieur des îlots urbains définis dans les **secteurs spécifiques** ;
- les commerces de moins de 200m² au niveau des secteurs spécifiques au niveau des centralités locales le long des Mails Commerciaux : PL1 (autour de la mosquée M31) et PL30
- 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 privatives :

Secteurs	Surface Minimale Lot	Largeur Minimale Lot	C.U.S.	C.O.S.
SB2-SB3	-	-	100%	Libre
B1	300 m ²	15 m	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 prospects 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 prospects 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

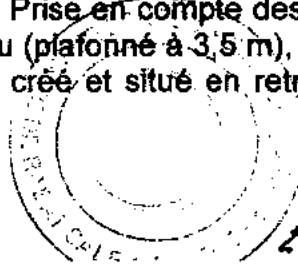
Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- pour les secteurs **B1: 21.00 m et R+5 ;**
- pour les secteurs **B2 et SB2 : 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/SB2** et à 1 étage dans les secteurs **B3/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.

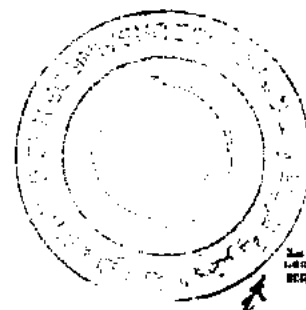
Toutefois dans les secteurs **SB2** et **SB3** le RDC est entièrement constructible.

Au-delà de la bande de 15m, 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 SB2, 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.

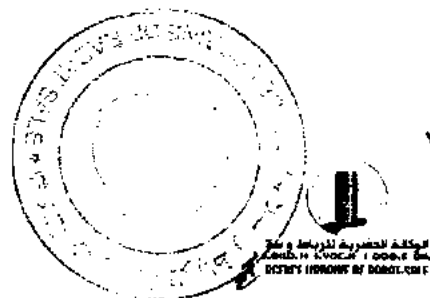
Dans la zone "B", les surfaces à l'intérieur des parcelles, libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être, dans la limite de 50% minimum, engazonnées et/ou plantées d'arbustes et d'un arbre à haute tige au minimum, pour 100m² de surface plantée, le reste sera traité en chemins piétons 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 deux (2) secteurs : **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 **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, créées 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 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 : $H < L$.

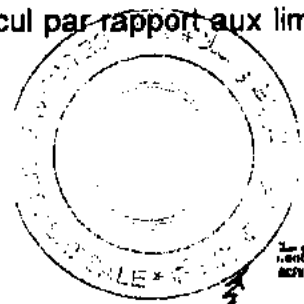
Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6m.

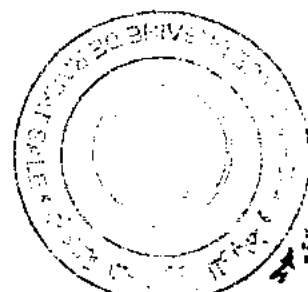
Article 8-C : Stationnement des véhicules

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 2.50 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.

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

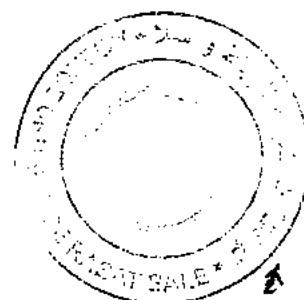
Tous les espaces à l'intérieur de la résidence doivent rester dans l'indivision ouverts et communicants.

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 parties 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 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 deux secteurs E1 et E2 réservés pour de petits collectifs s'ouvrant sur cour, qui se différencient essentiellement par les hauteurs maximales autorisées.

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.
- Les commerces et l'artisanat incorporés à l'habitat dans le secteur E1, sauf indication dans le cadre de lotissement:

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

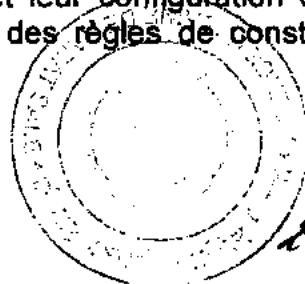
Pour secteur de la zone E :

- 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 :

- Pour les secteurs E1 : 8 m et R+1;
- Pour les secteurs E2 : 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.

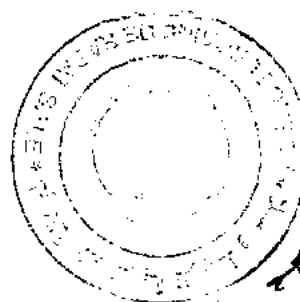
Ces réservations représentent 7% de la superficie du projet de mise à niveau après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie, espaces verts publics et stationnements des véhicules.

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



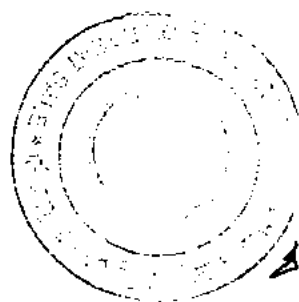
Article 10-E : Servitudes architecturales

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



CHAPITRE 1- DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR S14 E

Le secteur **S14 E** 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**.

Dispositions applicables aux secteurs E2 et S14E situés le long des Grands Axes :

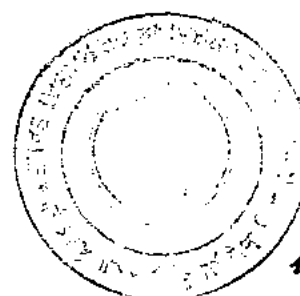
Afin de rehausser la qualité des grandes artères et d'uniformiser les façades, des voies d'aménagement énumérées ci- dessus :

Dénomination	Emprise
STA 01 Boulevard Mohammed V	30m
STA 03 Boulevard Ibn Al Haytam « Conduite de Fouarate)	25m
STA 07	30m
STA 08 Boulevard Lalla Amina	25/30m
STA 09 Boulevard Lalla Asmae (à la limite du Boulevard Mohammed V)	25 m
STA 10 Avenue Moulay Youssef	20m
STA 37 et STA 01 (ancienne Ligne de Haute Tension)	40m
STA 41 Boulevard Youssef Ibn Tachfine	Variable
STA 42	Variable
STA 43 Boulevard Oued Ziz (tronçon entre les voie d'aménagements STA 34 et STA 01)	20m

Le long de ces voies et dans les secteurs **S14E** et **E2**. Un étage supplémentaire pourra être construit. La hauteur maximale ne devra pas dépasser **14.50m**, dans la mesure où les dispositions applicables au secteur **SE2**, ci-dessus sont respectées.



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 trois (3) secteurs IN2, ZAE3 et ZAE5 :

- 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.
- secteur ZAE5 : « Services Urbains » est réservé exclusivement aux showrooms, halls, pavillons parcs d'expositions et aires commerciales, activités industrielles de maintenance du Tramway ainsi qu'aux équipements privés d'intérêt général.

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

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

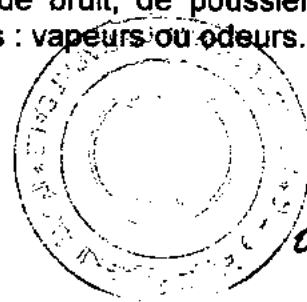
- Les établissements industriels de première catégorie ;
- les dépôts non liés à l'activité de la zone ;
- les dépôts supérieurs à 500 m² pour le secteur IN2 ;
- Les logements, toutefois, dans le secteur IN2 la réalisation de trois (3) logements au maximum pour la surveillance, la gestion et la direction, 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;
- l'accès aux terrasses, dans le secteur ZAE 5
- 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** ;
- pour le secteur **ZAE5**: **12m.**

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 où 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
ZAE 5		libre	Libre	1000 m ²	30 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** et 10 m pour secteur **ZAE 5**.

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.

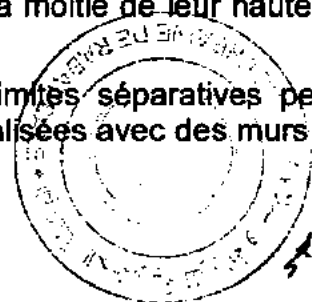
Dans le secteur **ZAE 3**, l'accès direct aux ateliers et entrepôts à partir des voies principales est interdit.

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 les secteurs **IN2** et **ZAE 5** 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 les secteurs **IN2** et **ZAE 5**, 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

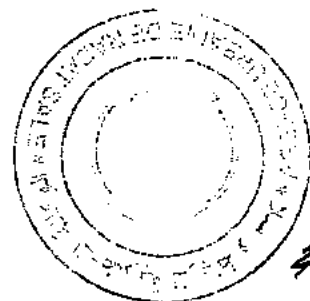
Dans le secteur **IN2**, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.

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.

Dans le secteur **ZAE5**, le stationnement est assujéti à l'affectation :

- Bureau : une place minimum pour 80 m² de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation. Pour les centres commerciaux il y a lieu de prévoir un parking dédié directement relié au centre commercial à raison d' 1 place de stationnement par 50m² hors œuvre;
- Hôtel : une place minimum pour 8 chambres et une place de bus pour 100 chambres.



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.

Article 10. ZAE : Servitudes architecturales :

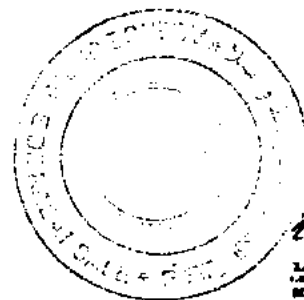
Le secteur **ZAE 5** constituant une véritable vitrine de la ville, doit obéir à un cahier de charge spécifique qui déterminera le type d'ordonnancement architectural, la volumétrie des bâtiments, les matériaux de construction, dans le but de préserver la qualité architecturale et l'homogénéité de l'ensemble, de façon générale toute intervention dans ce secteur doit intégrer les éléments suivants :

Composition urbaine, architecturale et aspect extérieur des constructions :

- Emplacement des antennes : Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, leur situation ne doivent pas permettre leur perception depuis la rue ou depuis les grands éléments du patrimoine ;
- Utilisation du verre miroir est interdite. Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.
- Conception qualitative par un travail sur la lumière, l'ombre, les textures, les couleurs, les enseignes, les panneaux publicitaires, pouvant aller jusqu'au sujet du mobilier urbain.

Caractéristiques des espaces libres : 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...) ;

Traitement de 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. Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.5 m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale d'un mètre.



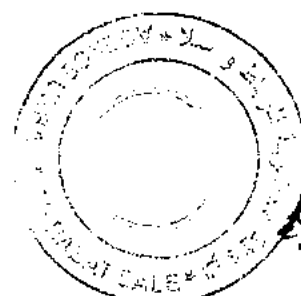
TITRE V

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 1 – 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**.
- Zone de Réserve d'Aménagement repérées par l'indice **RS**

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.

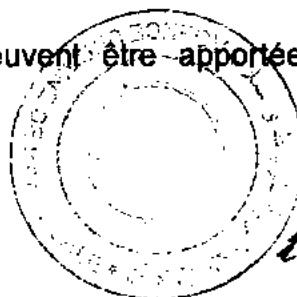
Ces zones faisant l'objet de plan de détails, sont à réaliser par de grands opérateurs publics, mixtes ou privés et/ou impliquant plusieurs maîtres d'ouvrage (dont un en est le leader, les autres, les utilisateurs) et ce afin d'éviter aussi bien l'uniformité architecturale des Projets Urbains, consécutive 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.



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 :

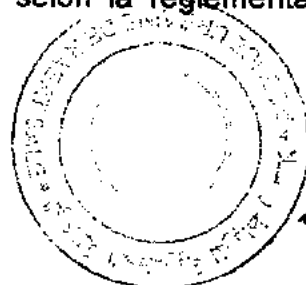
Les dossiers relatifs à la demande de modification particulière soumis à l'Agence Urbaine de Rabat Salé doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le schéma d'aménagement ; la seconde est celle qui décrit le projet souhaité. Les deux variantes 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 Unifié 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 Unifié 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.



1- ZP1 : LA CITE DES SCIENCES ET LA COULEE VERTE DE TABRIQUET (10.3 HA)

La cité des sciences est un projet qui s'inscrit dans une démarche HQE (Haute Qualité environnementale) et qui consiste à maîtriser son impact sur l'environnement extérieur et à créer une atmosphère intérieure saine et confortable. Celle-ci étant complexe vise à inscrire les projets d'aménagement, de réhabilitation et de construction, quelle que soit leur taille, dans une perspective de développement durable.

Principes de base :

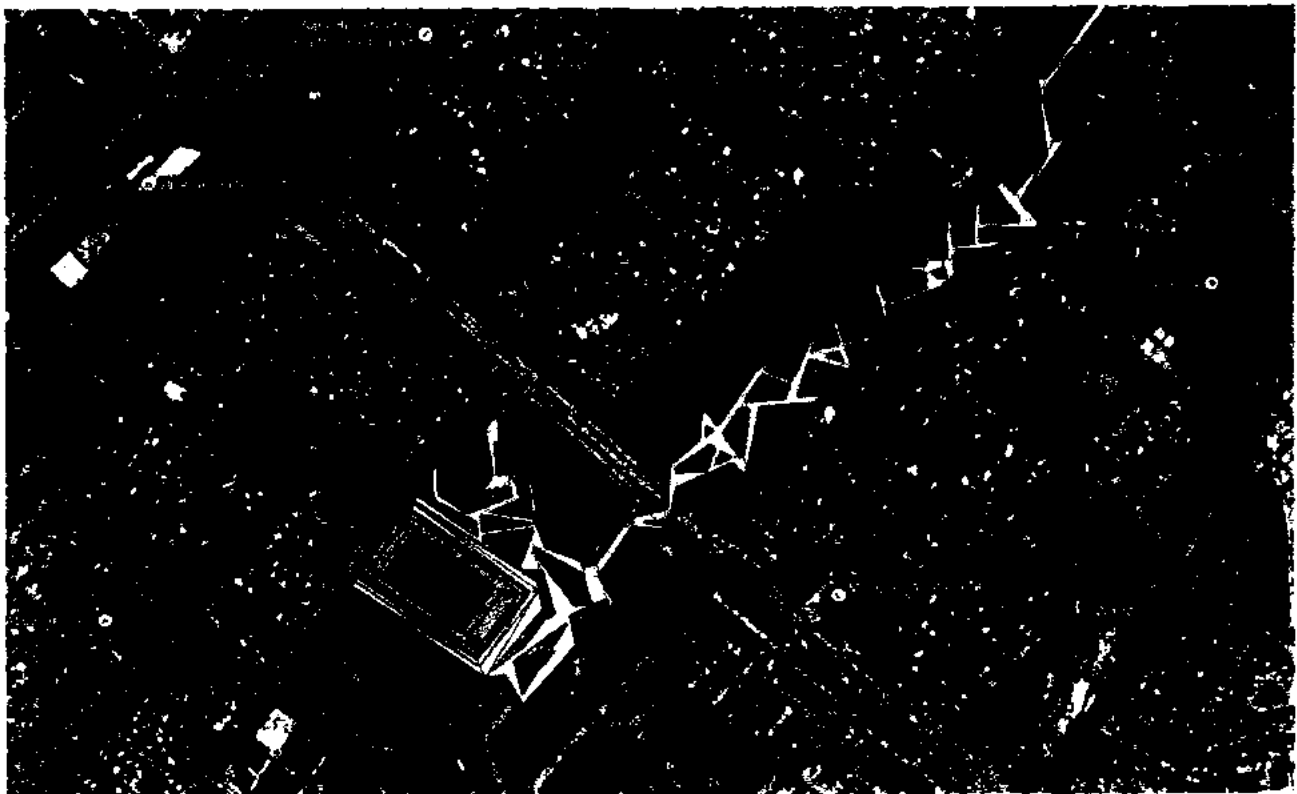
- Economie des ressources.
- Réduction de la pollution de l'air, de l'eau et du sol.
- Réduction de la production des déchets ultimes.
- Relations satisfaisantes du bâtiment avec l'environnement immédiat.
- Qualité des ambiances intérieures du point de vue du confort et de la santé.

Les objectifs :

- Le confort thermique.
- La qualité de l'air.
- L'éclairage.
- Le bruit (limitation des nuisances locales / réduction des impacts).

Enjeux :

- Renforcer la Trame verte et assurer un continuum vert entre les arrondissements de Tabriquet et Laayayda ;
- Doter l'arrondissement de Tabriquet d'un équipement d'attractivité à l'échelle de la ville, une cité des sciences qui va donner une identité forte à ce lieu et enrichir l'armature culturelle de la ville de Salé.
- Restituer aux citoyens de Salé, notamment aux habitants des arrondissements de Tabriquet et Laayayda, des lieux et des espaces culturels de convergence, de convivialité et de loisirs,

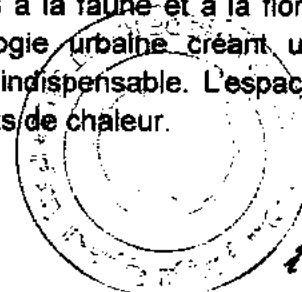


Objectifs :

- Tirer parti de la friche urbaine existante pour réaliser une cité des sciences, un conservatoire de musique et une médiathèque. Ces grands équipements joueront un rôle majeur dans la structuration de cet espace, dans la mesure où ils accentuent l'attractivité des lieux qui les accueillent, et leurs confèrent une relative spécialisation fonctionnelle (Parc d'expositions, Grandes salles de lecture, musiques et multimédias, danses contemporaines...).
- Créer un parcours de santé pour promouvoir une diversité d'activités de loisirs.
- Renforcer la dimension paysagère par :
 - l'aménagement du Talus et de son belvédère en coulée verte ponctués par des Terrains de Sports, Skate parcs, Terrains de Pétanque, Théâtre en Plein Air avec des gradins incrustés dans le talus ;
 - l'aménagement d'un Parc Public en végétalisant la terrasse de la Cité des Sciences et en tirant parti de la différence de niveau entre ce site et l'Avenue D.
- Créer un parcours Piéton et Cyclable entre la Cité des Sciences et l'Hôpital de 3^{ème} génération situé au niveau de l'arrondissement de Laayayda ;
- Réaménager le terrain de sport du Collège Lycée Abdelhak Assaadi en tant qu'Espace Sportif de qualité dédié à cet établissement et également ouvert à la population locale.

Principes d'Aménagements Incontournables :

- Réaliser l'ensemble des équipements culturels dans le cadre d'une seule entité dont le cœur serait la cité des sciences.
- Aménager la terrasse de la Cité des Sciences en tant que Parc Urbain ponctué par les accès aux différentes activités en y créant bien évidemment des points de luminaires naturels apportant ainsi une réponse au confort visuel.
- Stabiliser le talus par des essences végétales appropriées et aménager le belvédère en parcours piéton et cyclable, arborisé et ponctué par des activités sportives, ludiques et culturelles ;
- Assurer l'articulation au réseau de Transport commun en Site Propre (TCSP) de la ville et la desserte de ce secteur.
- Respecter les principes suivants :
 - o Ecoconstruction : Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat. Choix intégré des procédés et produits de construction. Chantier à faible nuisance.
 - o Eco-gestion : Gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets d'activités. Entretien et maintenance.
 - o Confort : Hygrothermique (été-hiver), acoustique (isolation), visuel (éclairage naturel optimal), olfactif (ventilation et évacuation des odeurs).
 - o Santé : conditions sanitaires, qualité de l'air, qualité de l'eau.
- Traiter et récupérer toutes sortes d'eau. Le projet se doit d'être un site zéro rejet dans le réseau unitaire. 100% des eaux usées sont épurées grâce aux toitures végétalisées équipées de sols perméables et au système de bassin de phytorestauration (cette pratique s'appuie sur l'utilisation des plantes aquatiques comme agent de dépollution pour résoudre les dérèglements écologiques induits par l'activité humaine.)
- Prise en compte de la biodiversité : Les choix relatifs à la faune et à la flore doivent témoigner d'une véritable approche d'écologie urbaine créant un écosystème utile et protégeant le patrimoine naturel indispensable. L'espace offre un confort de vie et permet de lutter contre les îlots de chaleur.



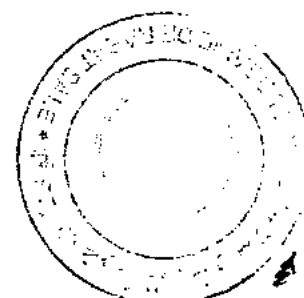
- l'aménagement d'un parcours pédagogique ouvert à tous, notamment les établissements scolaires, doit être mis en place pour se familiariser et étudier la biodiversité et les cycles naturels.
- L'Adoption d'un mobilier urbain durable et respectueux de l'environnement. Mettre en avant toute sorte d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, puits canadiens, stations de cogénération...)

Le périmètre de la zone de Projet ZP1 est défini et délimité par la liste des coordonnées Lambert comme suit :

P1	371890.79	385954.27	P8	371703.51	385992.16	P14	371781.19	385797.01
P2	371807.27	386031.94	P9	371688.69	385971.11	P15	371789.29	385806.23
P3	371801.48	386037.00	P10	371672.01	385947.42	P16	371819.90	385849.20
P4	371784.20	386052.10	P11	371612.40	385867.80	P17	371827.43	385889.07
P5	371747.82	386049.63	P12	371744.27	385771.24	P18	371852.03	385916.16
P6	371741.48	386042.12	P13	371766.22	385773.61	P19	371909.54	385935.19
P7	371737.41	386037.30						

Programme Indicatif :

Superficie de la ZP	103 350 m ²
Espaces et Equipements Publics à Réaliser (m ² couverts):	37 500 m ²
Cité des Sciences	30 000 m ²
Conservatoire	5000 m ²
Médiathèque	2500 m ²
Coulée verte	57 790 m ²



2- ZP2 ET ZP3 : LES REPERES URBAINS DE TABRIQUET : 7.8 HA - sise à l'arrondissement de Tabriquet- Commune de Salé

Les terrains objet du Titre Foncier sont régis par les dispositions applicables au secteur urbain, identique aux secteurs IN2 ou ZAE3 de la zone ZAE (Zone d'Activités Economiques), défini et réglementé au titre V chapitre 1.

Terrains objet du TF	Zonage
TF 24 758/20	ZAE3 (Activités artisanales) IN2 (activités industrielles de 2ème catégorie)
TF 29355/R	
TF24841/R	
TF33594/R	
TF45117/R, TF 45118/R et TF53132/R.	

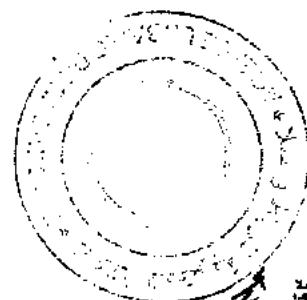
Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières, peuvent être apportées à ces dispositions à l'occasion des demandes d'autorisation présentées par les opérateurs desdits terrain, dans la mesure où la réglementation applicable aux zones urbaines particulières, ci-dessus, est respectée.

Enjeux :

- Tirer parti des rares friches existantes (arrondissement valorisé à 87%) et saisir l'opportunité du passage du tramway pour ouvrir des possibilités nouvelles de transformation et créer de nouveaux repères urbains dans un arrondissement marqué par le secteur E2 (maisons économiques représentant 75% de la valorisation de l'arrondissement).
- Promouvoir l'emploi local, et réorienter le secteur industriel non valorisé depuis l'ancien plan d'aménagement homologué en 1999, soit depuis 17ans, vers l'activité dans de nouveaux segments (showrooms, bureaux, hôtellerie, Malls Commerciaux....) plus compatibles avec le nouveau contexte urbain de la ville.
- Intégrer la vocation résidentielle en tant qu'incitation aux investisseurs à la réalisation des secteurs dédiés à l'activité d'une part et de garantir la multifonctionnalité et l'animation de cet axe d'autre part.
- Parachever la centralité autour de la gare de Tabriquet.

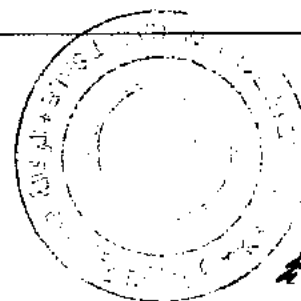
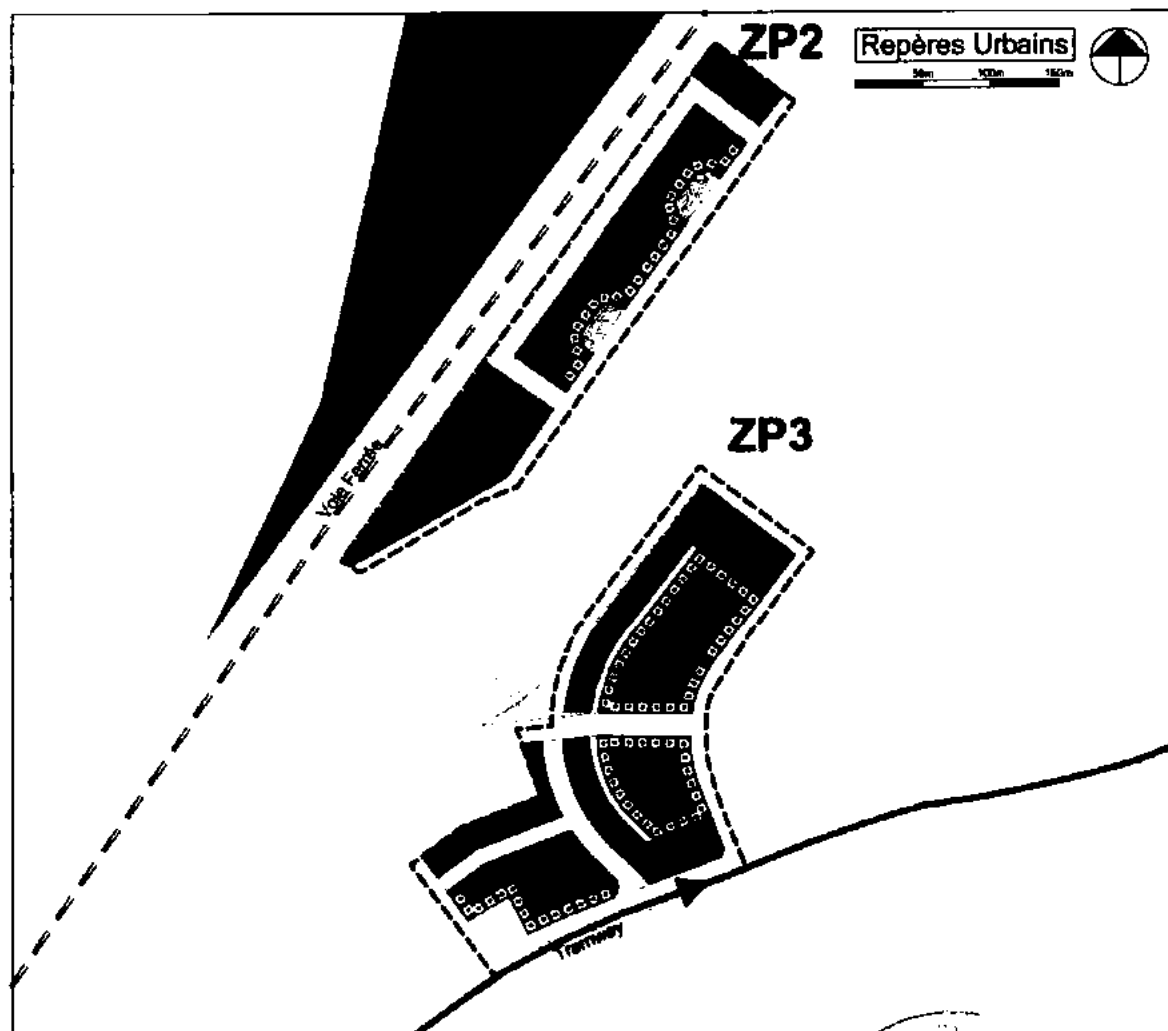
Objectifs :

- exploiter le potentiel des friches urbaines de la ville pour créer une nouvelle centralité urbaine;
- Générer l'emploi local à partir d'activités compatibles avec les mutations que connaît le quartier..
- marquer la ville sur le plan fonctionnel (développement d'activités de services parallèlement aux Showrooms) et paysager (Skyline ponctué par des repères urbains en émergences) ;
- créer de nouveaux espaces publics ouverts et récréatifs pour répondre aux besoins des habitants de la ville ;



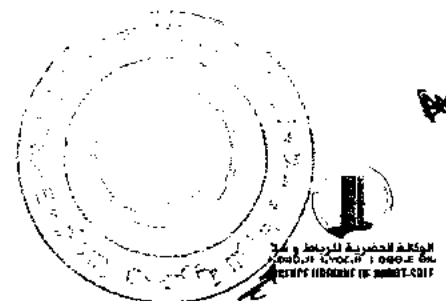
Programme Indicatif :

	ZP2		ZP3		
	24 758/20	29355/R	24841/R	33594/R	45117/R, 45118/R, 53132/R
	26 442 m ²	16 666 m ²	12 905 m ²	6 655 m ²	1 414 m ²
Valorisation au Sol en m ²	11 240 m ²	7 760 m ²	6 402 m ²	4 522 m ²	1414 m ²
Valorisation (en m ² couvert)	78 680 m ²	54 320 m ²	42 140 m ²	18 088 m ²	4 242 m ²
Showrooms en 2 niveaux 9m	22 480	15 620	12 408	9 044	2 826
Logements	56 200	38 800	29 732	9 044	1 414
Participation :	57.4%	63.4%	50.3%	32%	0%
Equipements Publics à réaliser et céder (en m ² au sol):	Village d'Artisans 8 160 m ²	Centre des Arts Choré 1 280 m ²			
Espaces Publics (en m ² au Sol):	7 042 m ²	7 626 m ²	6 503 m ²	2 133 m ²	
Places Plantées	1 220	5 238	3 880	997	
Liaison Piétonne		733	461		
Voirie	5 822	1655	2 162	1 136	



Principes d'Aménagements Incontournables :

- Réaliser et céder, les équipements et les espaces publics prévus par le programme indicatif ;
- Prévoir une Plateforme Commerciale et de Showrooms (selon le programme indicatif) au RDC
- Marquer le Skyline par l'adoption du principe de hauteurs progressives et des émergences ;
- Végétaliser les terrasses de la Galerie Commerciale
- Réaliser des terrasses végétalisées sur 50% des terrasses d'immeubles et prévoir de Bassins de récupération des Eaux Pluviales ;
- Prévoir, afin de garantir la cohérence de l'ensemble, une réalisation fusionnée du secteur 33 594/R, 45117/R, 45118/R et 53132/R ;



3- 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.

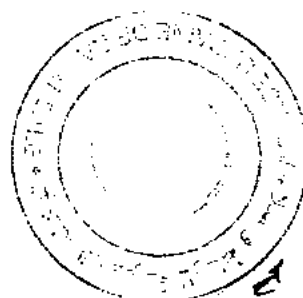
Ce processus sera laissé à l'initiative du public ou privé. Pour inciter à une transformation spontanée de ces tissus dans le sens d'une amélioration de la qualité du paysage urbain et des conditions d'habitabilité des logements, d'une augmentation de la constructibilité et d'un meilleur équilibre en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

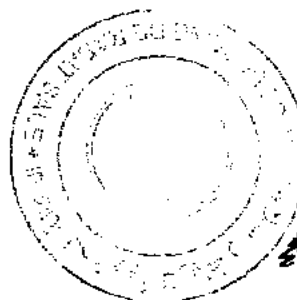


Principes d'Aménagement Incontournables :

- 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 prospectus 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.



4. 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.

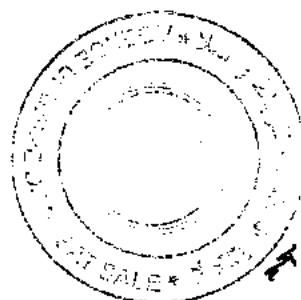
Ces quartiers d'habitat diffus seront décomposés en plusieurs sous-secteurs, permettant d'organiser le développement urbain et d'assurer une meilleure intégration socio-économique et spatiale de l'ensemble des composantes de ces quartiers. Ils bénéficieront d'une réglementation spécifique et adaptée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



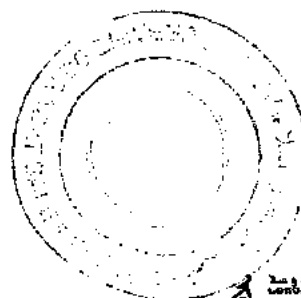
5. RS : ZONE DE RESERVE D'AMENAGEMENT :

L'ampleur de l'aménagement de la Ville de Salé et les contraintes de mise en place d'une structure métropolitaine limitent l'étendue et le phasage de l'ouverture au développement d'une zone urbaine mixte **RS** du présent projet de plan d'aménagement.

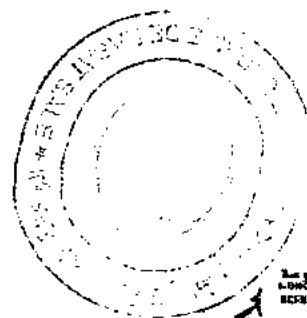
La zone **RS** est une zone placée sous surveillance foncière, actuellement non équipée, destinée à terme au développement des pôles urbains majeurs à vocation métropolitaine, sous forme d'opération d'aménagement majeurs intégrée ou partielles, coordonnées par de grands opérateurs publics, mixtes ou privés

La réalisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après homologation d'un plan d'aménagement, ou d'un plan de lotissement couvrant l'ensemble ou partie de la zone, et la réalisation des infrastructures et des équipements publics, articulés par des espaces publics majeurs, et par une trame verte à créer, le tout en cohérence avec le nouveau réseau de transports publics proposé dans le cadre du projet de plan d'aménagement.

A l'intérieur de cette zone et en attendant l'aboutissement des études d'aménagement opérationnelles, toute construction est interdite.



TITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES



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.

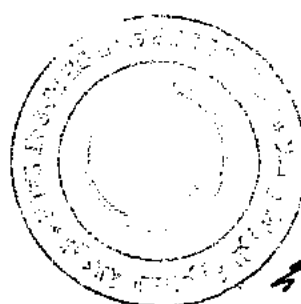
La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- 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.

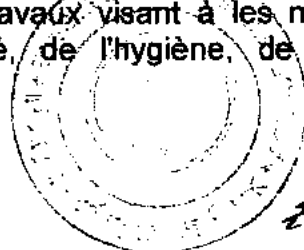
Article UV.5 - Hauteur maximale des constructions

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.

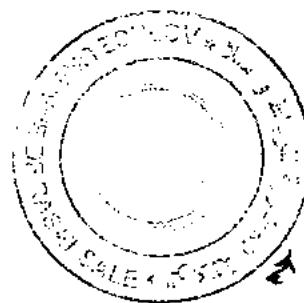
- la réalisation d'aires de stationnement est interdite en sous-sol des espaces libres,
- Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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.

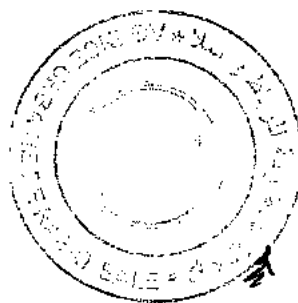
Article UV.9 – Constructibilité des parcelles

Les constructions admises doivent être en rapport avec le caractère et la vocation de la zone. Leur nature, dimensions, volume et aspect, doivent être compatible 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

➤ **Baies constituant l'éclairage premier de pièces principales :**

Les baies constituant l'éclairage 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**

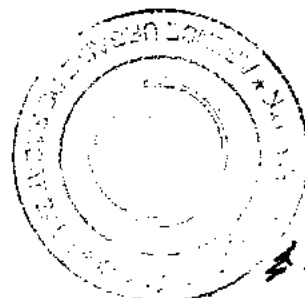
Le Coefficient d'Occupation des sols est le rapport entre la somme cumulée de toutes les surfaces de planchers hors œuvres nettes, couverts et habitables et la surface de la parcelle ;

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**

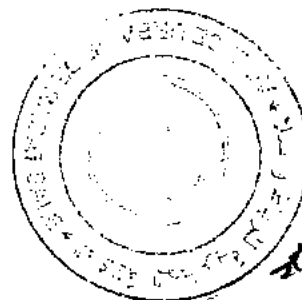
Servitude que les propriétaires de terrains ont la faculté de ménager entre leurs bâtiments.

Elle doit être instituée par un acte authentique.

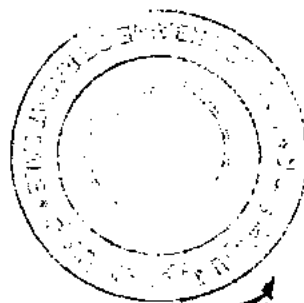
➤ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

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.

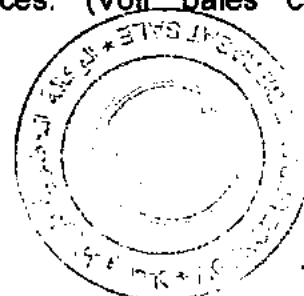
➤ **Parcelle :**

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. (Voir 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**

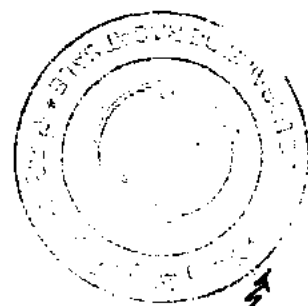
Espace libre à réserver au droit des baies pour assurer l'éclaircissement et l'aération des pièces principales. Sa largeur doit être au moins égale à 4m. La vue directe matérialise un plan horizontal, rectangulaire, perpendiculaire à la baie et situé à 1m au-dessus du niveau du plancher.

➤ **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.



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

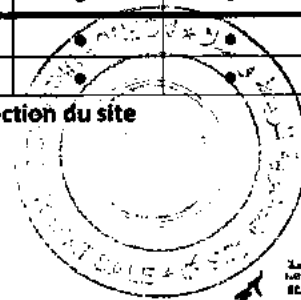
Grille Normative des critères d'insertion des équipements collectifs :

Critères Equipement	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
Equipement						
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						

• Equipement à programmer

○ Programmation possible en fonction du site
d'implantation

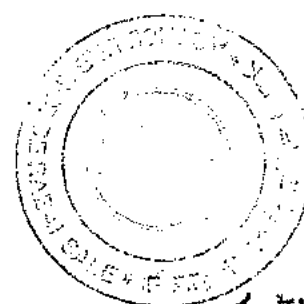


Densité 100 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	≤ à 1	1 ≤ à 5	5 ≤ à 10	10 ≤ à 20	20 ≤ à 50	> à 50
Seuil de population (hab)	≤ 500	≤ 2500	≤ 5000	≤ 10 000	≤ 25 000	25.000 + de 50.000
Equipement						
Petit Jardin		•	•	•	•	•
Four		•	•	•	•	•
Hammam		•	•	•	•	•
Mosquée de 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			•	•	•	•
Hammam			•	•	•	•
Mosquée de quartier			•	•	•	•
Poste de police de proximité				○	•	•
Ecole primaire					○	•
Collège						○
Mosquée du vendredi						•

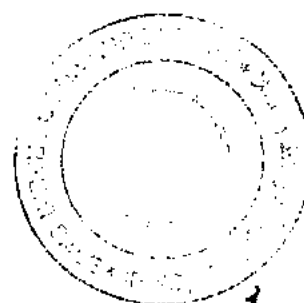
- Equipement à programmer ○ Programmation possible en fonction du site d'implantation



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		•	•	•	•	•
Hammam		•	•	•	•	•
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



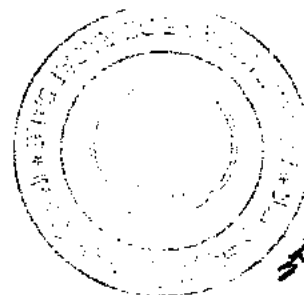
ANNEXES

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

1.1- 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
STA-01	Existante	30	Avenue Mohammed V	8 – 13 – 14 – 18 – 19 – 24
STA-02	Existante	40	Avenue Mohammed Aouad	13 – 14 – 20
STA-03	Existante	25	Avenue Ibn Al Haytam	19 – 20 – 25
STA-04	Existante	30	Avenue Salam	12 – 18 – 19
STA-05	Existante	30-40	Avenue Abderrahim Bouabid	18 - 19 – 25 – 26
STA-06	Existante	40		20
STA-07	Existante	30		13 – 19
STA-08	Existante	25-30	Avenue Lalla Mina	24
STA-09	Existante	15-20-25	Avenue Lalla Asmaa et 6 Novembre	18 – 24
STA-10	Existante	20	Avenue Moulay Youssef	24
STA-11	A Créer	40		18 - 19
STA-12	A Créer	15-20-25		18 – 19
STA-13	Existante extension	10-15		20
STA-14	Existante extension	15		20
STA-15	A Créer	12-20-25		20
STA-16	Existante extension	12		19
STA-17	A Créer	12-15		25
STA-18	Existante extension	15		24
STA-19	A Créer	20		24
STA-20	Existante extension	20		24
STA-21	A Créer	15		24
STA-22	Existante extension	15		24
STA-23	A Créer	12-15		24
STA-24	A Créer	12-15-20	hanane	24 – 29
STA-25	Existante extension	20		18
STA-26	Existante extension	20		18 – 24
STA-27	Existante extension	15		18
STA-28	Existante extension	20		18 – 24
STA-29	A Créer	15-12		18 – 19
STA-30	A créer/existant	12-15	Prévue en partie, dans le cadre de lotissement	18
STA-31	A Créer	12-15	Prévue dans le cadre de lotissement	18
STA-32	A Créer	20-12		19

Dénomination	Etat	Emprise	Observations	Planche
STA-33	A Créer	10		19
STA-34	Existante extension	12-15		13 – 19
STA-35	A Créer	12-15		24
STA-36	A Créer	12-15		19
STA-37	A Créer	38-40	Ex bd de la haute tension	19
STA-38	A Créer	20		18
STA-39	Existante en partie	15		19
STA-40	A Créer	15-25		7
STA-41	Existante	Variable	Avenue Ibn Tachefine	19
STA-42	Existante	Variable		19
STA-43	Existante	20	Avenue Oued Ziz	13 – 19
STA-44	A créer	15	Voie autour de l'hôpital S1	24-29
STA-45	A créer	12	Voie à l'intérieur de l'hôpital S1	24

1.2- Chemins piétons

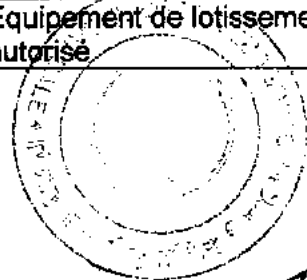
Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
CP1	Chemin piéton	A créer	150	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
CP2	Chemin piéton	A créer	1340	Prévu dans le cadre de la ZP3	18 – 24
CP3	Chemin piéton	A créer	485		24
CP4	Chemin piéton	A créer	14200		13
CP5	Chemin piéton	A créer	6970		7 – 13
CP6	Chemin piéton	A créer	2345		24
CP7	Chemin piéton	A créer	2508		7 – 13

1.3- 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 m²)	Observations	Planche
PL1	Place Publique	A créer	2454	Place liée à l'espace vert	18
PL2	Place Publique	Existante	490	Placette	20
PL3	Place Publique	Existante	920		19
PL4	Place Publique	A créer	5010	Place promontoire pouvant recevoir un Skate Park	7
PL5	Place Publique	Existante	1190	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
PL6	Place Publique	Existante	410	Placette	19

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
PL7	Place Publique	Existante	410	Placette	19
PL8	Place Publique	Existante	2640	Place pouvant recevoir des aires de jeux et skate-park	24
PL9	Place Publique	Existante	3545	Parvis de la gare Tabriquet	18
PL10	Place Publique	Existante	2045	PL pouvant recevoir des parkings	24
PL11	Place Publique	A créer	2440	Halles Marché	25
PL12	Place Publique	Existante	5910	Place plantée pouvant comportant des espaces de jeux et de sport	13-19
PL13	Espace vert	A créer	385	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
PL14	Place Publique	A créer	715	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
PL15	Place Publique	A créer	4825	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
PL16	Place Publique	A créer	1205	Place commerciale Prévue dans le cadre d'un lotissement	24
PL17	Place Publique	A créer	725	PL pouvant recevoir des parkings	24
PL18	Place publique et d'animation	A créer	1220	Prévu dans le cadre ZP2	18
PL19	Place Publique	Existante	1725		24
PL20	Place Publique	Existante	1000	Place publique liée aux commerces sous portique (ZP3)	24
PL21	Place Publique	A créer	9120	Place publique liée aux commerces sous portique (ZP3)	18-24
PL22	Place Publique	A créer	1180	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
PL23	Place Publique	A créer	420	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
PL24	Place (commerce)	Existante	1230		24
PL25	Place Publique	A créer	3555	Esplanade de la M12 Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	20
PL26	Place Publique	Existante	2160		24-25
PL27	Place Publique	A créer	670	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
PL28	Place Publique	Existante	650		19
PL29	Place Publique	A créer	1140	PL pouvant recevoir des parkings	19
PL30	Place commerce	A créer	2930	Mail Commercial associé à un aménagement paysager	18-19
PL31	Place Publique	A créer	3900	Prévu dans le cadre ZP1	13
PL32	Place publique	A créer	918	Equipement de lotissement autorisé	24



1.4- Parcs de stationnement

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
PS1	Parc de stationnement	Existant	880		20
PS2	Parc de stationnement	Existant	1450		24
PS3	Parc de stationnement	Existant	415		13
PS4	Parc de stationnement	Existant	645		13
PS5	Parc de stationnement	Existant	885		13
PS6	Parc de stationnement	Existant	1020		13
PS7	Parc de stationnement	Existant	430		13
PS8	Parc de stationnement	Existant	895		18-19
PS9	Parc de stationnement	Existant	4235	A aménager en parc de stationnement	14
PS10	Parc de stationnement	A créer	880	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
PS11	Parc de stationnement	Existant	3235		19
PS12	Parc de stationnement	A créer	4630	Station urbaine multimodal (tram+bus+taxi)	19
PS13	Parc de stationnement	Existant	6360	Parking relais-Tramway	19
PS14	Parc de stationnement	Existant	2995		24
PS15	Parc de stationnement	Existant	3830		24
PS16	Parc de stationnement	Existant	1810	Lié à M29	7-13
PS17	Parc de stationnement	A créer	1106	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
PS18	Parc de stationnement	Existant	1230	A aménager	24
PS19	Parc de stationnement	Existant	460		13
PS20	Parc de stationnement	A créer	1370		7
PS21	Parc de stationnement	A créer	9740	Station urbaine multimodal (tram+bus+taxi) - Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
PS22	Parc de stationnement	A créer	1440	Station urbaine - Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	20
PS23	Parc de stationnement	A créer	850	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
PS24	Parc de stationnement	A créer	1120	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
PS25	Parc de stationnement	A créer	1580	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
PS26	Parc de stationnement	A créer	735	Lié à M27 et G30	24

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	1700	A aménager	24
V2	Espace vert	Existant	715	A aménager	24
V3	Espace vert	Existant	2045		24
V4	Espace vert	Existant	1670	A aménager	24
V5	Espace vert	Existant	3185	A aménager	18-24
V6	Espace vert	Existant	7070	E.V pouvant recevoir des équipements terrains de sports, pétanque espaces pour enfants	24
V7	Espace vert	Existant	8780		24
V8	Espace vert	Existant	865		25
V9	Espace vert	Existant	725	A aménager	25
V10	Espace vert	A créer	1230	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
V11	Espace vert	Existant	2960	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
V12	Espace vert Boisé	A créer	9370	Pépinière	13-19
V13	Espace vert	A créer	2264	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V14	Espace vert	Existant	3095	E.V comportant des espaces de jeux pour enfants	13
V15	Espace vert	Existant	1105		19
V16	Espace vert	A créer	1015		19
V17	Espace vert	A créer	5550	Partiellement réalisé (une partie de lotissement)	25
V18	Jardin de quartier	A créer	5595	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
V19	Square	A créer	1735		18
V20	Espace vert	A créer	235	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V21	Espace vert	Existant	1210	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V22	Espace vert	A créer	640	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V23	Espace vert	Existant	465	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur . A aménager	7
V24	Espace vert	Existant	550	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur . A aménager	7
V25	Espace vert	Existant	555	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur . A aménager	7
V26	Espace vert	Existant	635	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur . A aménager	7



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
V27	Espace vert	Existant	2340	A aménager	7-13
V28	Espace vert	A créer	535	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V29	Espace vert	Existant	475	A aménager	13
V30	Espace vert	Existant	460	A aménager	13
V31	Espace vert	Existant	340	A aménager	13
V32	Espace vert	Existant	335	A aménager	13
V33	Espace vert	A créer	490	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V34	Espace vert	A créer	590	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V35	Espace vert	Existant	320	A aménager	13
V36	Espace vert	Existant	555	A aménager	13
V37	Espace vert	Existant	685	A aménager	13
V38	Espace vert	Existant	500	A aménager	13
V39	Espace vert	A créer	345	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V40	Espace vert	Existant	285	A aménager	13
V41	Espace vert	A créer	335	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
V42	Espace vert	A créer	750	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V43	Espace vert	A créer	2815	Marge d'isolement trémie	12-18
V44	Jardin panoramique	Existant	7160		24-29
V45	Espace vert	Existant	1005	A aménager	18
V46	Espace vert	A créer	1770	Servitude protection cimetière	24-29
V47	Espace vert	Existant	665	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
V48	Espace vert	A créer	770	Prévu dans le cadre ZP1	13
V49	Espace vert	A créer	410	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
V50	Espace vert	Existant	5700	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur Jardin public à aménager	13
V51	Espace vert	Existant	3810	A aménager	19
V52	Espace vert	Existant	3075	A aménager	19
V53	Espace vert	Existant	11560	Jardin public à aménager	13-14
V54	Espace vert	Existant	7470	A aménager	8-14
V55	Espace vert	A créer	4800	Jardin public à aménager	18
V56	Espace vert	A créer	435	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
V57	Mail Vert	A créer	8760	Passage de la Ligne Haute tension	19
V58	Parc de quartier	A créer	34575	A aménager en terrain de sport, de skate parc, de pétanque et espace de jeux pour enfants surplombant un talus végétalisé aménagé en gradins plantés et théâtre en plein air (ZP1)	7-13

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
V59	Espace vert	A créer	7430	Mail central le long de la voie d'aménagement	7
V60	Espace vert	Existant	1215	Espace planté à dominante minérale	13
V61	Espace vert	Existant	2250	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur . A aménager	18
V62	Espace vert	Existant	400	Comportant une partie de l'aqueduc de Salé à protéger et réhabiliter	24

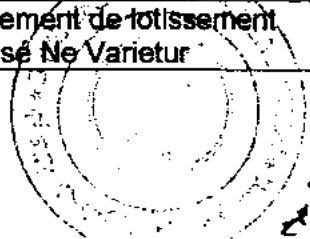
3- EQUIPEMENTS PUBLICS :

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. Dénomination

3.1- Administrations

	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observation	Planche
A1	Equipement / ministère de la Santé	Existant	3465		24-29
A2	Tribunal	Existant	2595		24-29
A3	Fourrière	Existant	4565		24
A4	Ministère des finances – Perception	Existant	705		24-29
A5	Centre administratif : Préfecture de salé annexe, Centre des Mères Célibataires et centre de dépistage du cancer du col	Existant	3200	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
A6	PTT	Existant	1935		24
A7	Equipement communal	A créer	8665	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	7
A8	Redal	Existant	475		13
A9	Administration	A créer	850	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
A10	Administration	A créer	635	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
A11	Administration – Police	Existant	656	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
A12	Commissariat	A créer	565	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
A13	Administration – Perception	Existant	607	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13

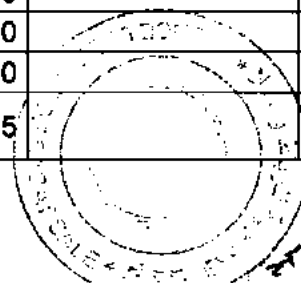


	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observation	Planche
A14	Commissariat de Police	A créer	690	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	20
A15	Equipement – Commissariat	A créer	580	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur hay Rahma	13
A16	Equipement – Commissariat de Police	A créer	570	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
A17	Administration	Existante	705	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
A18	Caserne GIR	A créer	29500	En cours d'acquisition par les Domaines	19
A19	Office National de Sécurité Sanitaire des produits Alimentaires ONSSA	Existant	19230	A étendre	18
A20	Equipement Communal	A créer	545	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	18
A21	Annexe Administrative	Existant	1210		13
A22	Equipement Municipal	A créer	1745	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
A23	Commissariat de Police	A créer	835	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
A24	Equipement de la Sureté Nationale	A créer	475		24
A25	Réserve d'équipement Habous	A créer	970		24
A26	Equipement Communal	A créer	765	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	18
A27	Equipement Communal	A créer	410	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	18-19
A28	Arrondissement Hay-Errahma	Existant	2439	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13

3.2- Services publics

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observation	Planche
P1	Association de Protection de l'enfance	Existant	7694	Ex : Orphelinat	24-29
P2	Maison des jeunes	Existant	2700		24
P3	Marché	Existant	615		24
P4	Ligue Nationale de Protection des Enfants Mohammed VI	Existant	1175		18
P5	Gare Tabriquet	Existant	1485		18
P6	Parc préfectoral et BMH	Existant	4780	Terrain domanial	18
P7	Dépôt préfectoral	Existant	1840	Terrain domanial	18-19
P8	Centre de maintenance tramway et son accès	Existant	52700		19
P9	Conseil supérieur des Oulémas	Existant	9140		19-25
P10	Délégation régionale des FAR	Existant	3365		19
P11	Marché public	Existant	1645		13

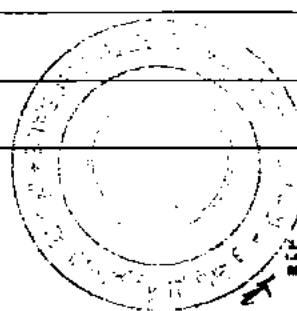
Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observation	Planche
P12	Redal complexe d'eau hay Inbiat	Existant	26415		19
P13	Institut de technologie hôtelière touristique de salé	Existant	30115		19
P14	Arrondissement urbain	Existant	575		19
P15	Centre culturel	Existant	3710		19
P16	Halles Marché	Existant	2745		20
P17	annexe administrative	Existant	440		24
P18	Equipement de développement social et humain	A créer	480	Lotissement domanial	13
P19	Foyer féminin	Existant	935		13
P20	Equipement de développement social et humain : Orphelinat	A créer	1995		18
P21	Annexe municipalité	A créer	385	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	18
P22	Bibliothèque	A créer	425	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
P23	Marché couvert	Existant	4395		7-13
P24	Village des Métiers d'Artisanat	A créer	17980	Ateliers mécaniques, tôleries, menuiseries, plâtriers...etc)	7
P25	Maison de jeunes	A créer	790	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
P26	Zone d'extension : centre de maintenance Tramway	A créer	13450	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
P27	Place du marché pouvant recevoir une aire dédiée aux marchands ambulants	Existante	5375	Aménagé par la préfecture de Salé	24-25
P28	Equipement Communal	A créer	200	Prévue dans le cadre de lotissement	18
P29	Centre des arts chorégraphiques et dances contemporaines	A créer	1280	Prévu dans le cadre ZP3	18
P30	Marché couvert	Existant	1025		18
P31	REDAL	Existant	640		13
P32	Poste d'électricité	Existant	200		13
P33	Bibliothèque	A créer	660		20
P34	Complexe Médico- Sociaux Educatif	Existant	4065		19



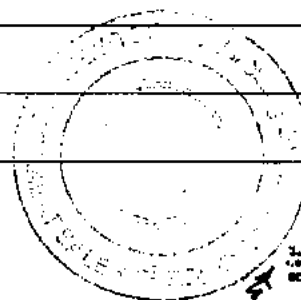
Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observation	Planche
P35	Foyer Féminin, Bibliothèque et Maison de jeunes	A créer	3245	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
P36	Halles Marché	A créer	2030	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
P37	Equipements publics : maison de jeune, Equipement socioéconomique et centre de santé.	Existant	645	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
P38	Equipement communal	A créer	2020		24
P39	Equipement municipal	Existant	4980		19
P40	Fourrière	A créer	3670	Terrain domanial	18-19
P41	Mail de réserves d'Equipements Publics	A créer	6690	Prévu dans le cadre ZIP	18-24
P42	Equipements communaux	A créer	295		19
P43	Atelier des arts et métiers	A créer	8160	Prévu dans le cadre ZP2	18
P44	Equipement de Développement Humain et Social : ex Orphelinat	A créer	1760		18
P45	Entraide nationale	Existant	1585	Réalisé par l'INDH	13
P46	Halles Marché	Existant	900	Terrain domanial	13
P47	Equipement Public	A créer	865	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
P48	Halles marché	A créer	5060		19

3.3- Enseignement

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
E1	Ecole Oued Eddahab	Existant	5145		24-29
E2	Lycée Ahmed Naciri	Existant	23580		24
E3	Ecole Abi Hassan Kabsi	Existant	6700		24
E4	Lycée et collège Youssef Ibn Tachafine	Existant	6775		24
E5	Ecole Mohammedd Rihani	Existant	4950		24
E6	Lycée et collège Mouad Ben Jabal	Existant	11835		24
E7	Lycée et collège Al Maghrib Al Arabi	Existant	19170		24
E8	Lycée et collège Al Wahda	Existant	13845		24
E9	Ecole Moussa Ibnou Noucair	Existant	5335		24



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
E10	Ecole Dar Natikine	Existant	4165		24
E11	Ecole Abi Houraira	Existant	10395		18-24
E12	Ecole Allama Madani Saffar	Existant	5620		18
E13	Collège	A créer	11755		18
E14	Ecole Saad Ben Abi Wakas	Existant	4519		18
E15	Ecole Med Ben Abdella	Existant	5985		19
E16	Ecole Ibn Al Moqafaa	Existant	9890		19
E17	Lycée collège Oued Makhazine	Existant	4945		19
E18	Lycée Oued Makhazine	Existant	5100		19
E19	Ecole Prince Ibn Zaidane	Existant	4130		19
E20	Lycée Ibn Khalil	Existant	5995		19
E21	Ecole Abi Inan Marini + Collège Khanssae	Existant	8970		12-18
E22	Ecole Haj Mohamed Bel Lakbir	Existant	6255		13
E23	Lycée collège Asmara	Existant	22460		13-19
E24	Ecole Abdelmoumen Al Mouwahidi	Existant	7445		19
E25	Lycée Lafkih Al Hamdaoui	Existant	29230		13
E26	Lycée et collège Abdelhak Assaadi	Existant	12035		13
E27	Ecole Bilal Bnou Rabah	Existant	5275		19
E28	Ecole Abderrahmane Kettani	Existant	2585		19
E29	Lycée Abi Dar Al Ghafari	Existant	4830		19
E30	Ecole Hay Inbiat 3	Existant	6720		19
E31	Lycée Chahid Houssein Ben Ali	Existant	19145		19
E32	Lycée Mohamed Sobhi	Existant	18675		19
E33	Ecole Al Mariniyen	Existant	4660		20
E34	Lycée et collège Al Khawarizmi	Existant	6560		20
E35	Ecole Mohamed Oued Ali Al Meknassi	Existant	5900		20
E36	Ecole Annasr	Existant	6880		19-20
E37	Ecole Mokhtar Soussi	Existant	5940		13-19
E38	Ecole Moulay Ali Ach-chrif	Existant	3005		19



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
E39	Ecole Mohamed Hassane	Existant	4335		19
E40	Ecole Al Massira	Existant	5415		13-14
E41	Ecole Hassan Ibn Tabite	Existant	2840		14
E42	Ecole Azzahraoui	Existant	5185		13
E43	Ecole Zalaka	Existant	7985		13
E44	Lycée Aaqad	Existant	12980		7
E45	Ecole Taha Hssin	Existant	6340		7
E46	Ecole Arabi Solmi	Existant	5230		13
E47	Ecole Idriss Al Azhar	Existant	9150		7-8
E48	Lycée Assayida Al Horra et Lycée Al Moussaoui	Existant	25065		13
E49	Ecole Rahal El Meskini	Existant	2420		13
E50	Ecole Al Aahd Al Jadid	Existant	5705		20
E51	Lycée Ibnou Al Khatib	Existant	31785		18-19
E52	Lycée Hassane Ben Al Haitem	Existant	20285		19
E53	Formation professionnelle	Existant	2000		13
E54	Ecole primaire	A créer	4030	terrain domanial	18
E55	Ecole Rabia Al Adaouiya	Existant	3255		24
E56	Ecole Nationale Forestière des Ingénieurs	Existant	37015		24
E57	Institut technique Royal des Eaux et Forêts	Existant	46685		24-25
E58	Ecole Badr	Existant	6295		19

3.4- Santé

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
S1	Hôpital Al Arrazi et centre hospitalier Moulay Abdellah	Existant	26 735		24-29
S2	Centre de santé CSUA	A créer	635	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	20
S3	Dispensaire	Existant	1475		24
S4	Centre de santé	Existant	1510		24
S5	Centre de santé	Existant	1385		25
S6	Dispensaire	A créer	2160	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13



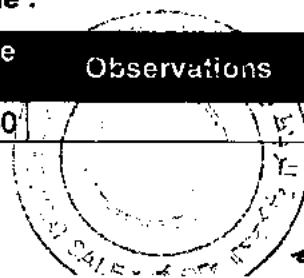
Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
S7	Centre de santé	A créer	1590	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
S8	Dispensaire	A créer	480	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
S9	Dispensaire	Existant	1755		19
S10	Dispensaire	A créer	430	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	26
S11	Hôpital du quartier	Existant	1760		13
S12	Dispensaire	Existant	1095		13
S13	CSUA	A créer	790		20
S14	CSUA	A créer	1005		24
S15	Centre de santé	A créer	2095	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
S16	Centre de santé	A créer	915		19

3.5- Sport

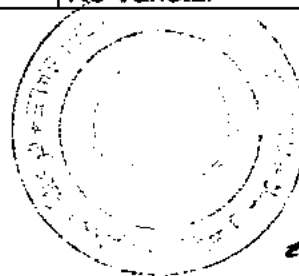
Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
SP1	Terrain de sport	Existant	1435		24
SP2	Terrain de sport	Existant	1625		25
SP3	Salle couverte	Existant	3090		19
SP4	Terrain de sport	Existant	13085		13
SP5	Terrain de sport lié à l'école E55	A créer	1530	Piscine Semi Olympique, salle couverte	24
SP6	Terrain de sport et Piscine	Existant	4875		7
SP7	Club socio sportif	Existant	4170		13
SP8	Piscine Semi Olympique	A créer	3035	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
SP9	Terrains de sport	Existant	2700		13
SP10	Complexe socio- sportif intégré	A créer	3370		20

3.6- Installations traditionnelles et autres de la vie sociale :

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m ²)	Observations	Planche
M1	Zaouia	Existant	1550		29

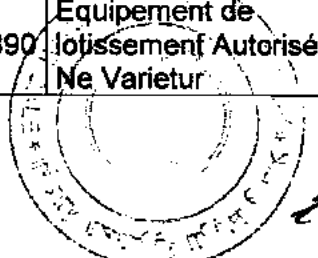


Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
M2	Mosquée	Existant	2015		24
M3	Mosquée Ouhoud	Existant	1015		24
M4	Mosquée	Existant	2065		24
M5	Mosquée Soudane	Existant	5960		25
M6	Mosquée	Existant	2405		18
M7	Mosquée Belsghir	Existant	1115		18
M8	Mosquée + Four Hamam	Existant	1070		18
M9	Mosquée Ghandour	Existant	615		19
M10	Mosquée	Existant	4380		25
M11	Mosquée	Existant	220		20
M12	Mosquée Al Birr	Existant	3445		20
M13	Mosquée Mohammed VI	Existant	2200		19
M14	Mosquée	Existant	445		13
M15	Mosquée	Existant	1370	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
M16	Mosquée	Existant	845		7
M17	Mosquée Al Khair	Existant	330		13
M18	Mosquée	Existant	2350		13
M19	Mosquée Abd Allah Arrtimi	Existant	215		19-20
M20	Mosquée	Existant	130		13
M21	Mosquée de vendredi	A créer	1575	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
M22	Mosquée de quartier	Existant	245		19
M23	Mosquée Cheikh Mfedel	Existant	620		19
M24	Mosquée de quartier	Existant	265		13
M25	Mosquée + annexe de fonctionnement et centre communal	A créer	1570		24
M26	Mosquée Vendredi	A créer	2415	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24
M27	Mosquée	A créer	725		24
M28	Mosquée de quartier	Existant	1425		24
M29	Mosquée Anaem	A créer	1705	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	7-13
M30	Mosquée	Existant	530	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13



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	Hamman	Existant	520		18
G2	Station-service	Existant	1135		19
G3	Centre Commercial Marjane	Existant	16425		19
G4	Four-Hamman	A créer	505	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19-25
G5	Four-Hamman	Existant	180		13
G6	Four-Hamman	Existant	320		13
G7	Four-Hamman	Existant	640		13
G8	Groupe scolaire Ard Salam	Existant	1365		19
G9	Hamman	Existant	220	Lotissement	13
G10	Four-Hamman	Existant	430		13
G11	Equipement privé d'intérêt général	A créer	1210		13
G12	Equipement privé d'intérêt général	A créer	1325	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur HSP=9m	13
G13	Four	Existant	250		20
G14	Four Hamman et commerces	Existant	2050	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
G15	Four-Hamman	Existant	295		13
G16	Marché	Existant	2670		13
G17	Four-Hamman	Existant	470		13
G18	Ecole Privée	A créer	910	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
G19	Ecole privée	Existant	3970		24
G20	Four-Hamman	A créer	495	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	13
G21	Four-Hamman	Existant	490		13
G22	Four-Hamman	Existant	420		13
G23	Ecole privée	A créer	1975	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	19
G24	Equipement	Existant	665		24
G25	Hamman	Existant	440		13
G26	Four-Hamman	Existant	440		13
G27	Four-Hamman	Existant	530		7
G28	Equipement d'activités économiques	Existant	6920		13
G29	Cinéma Hollywood	Existant	1695		19
G30	Activité économique	A créer	890	Equipement de lotissement Autorisé Ne Varietur	24



Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
G31	Complexes d'Ateliers des Arts et Métiers	A créer	5650		25
G32	Ecole privée	Existant	1190		18
G33	Centre commercial	Existant	2855		20
G34	Complexes d'Ateliers des Arts et Métiers	A créer	4375	Réhabilitations d'Usines Existantes	19

3.8- Cimetières

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie (en m²)	Observations	Planche
C1	Cimetière	Existant	26890	Israélite	24-29
C2	Cimetière	Existant	4890	Israélite	24
C3	Cimetière	Existant	67780	Musulman	7-8
C4	Cimetière	Existant	5865	Musulman	24-29

