



**MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE
L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

الوكالة الحضرية لبرشيد- بنسليمان
AGENCE URBAINE DE BERRECHID-BENSLIMANE



تصميم تهيئة جماعة بن معاشو
- إقليم برشيد -

Plan d'aménagement de la Commune de Ben Maachou
-Province de Berrechid-

نظام التهيئة
Règlement d'aménagement

-Décembre 2022-
-Version enquête publique-

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 : OBJET	7
ARTICLE 2 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	8
ARTICLE 4-MODIFICATIONS PARTICULIERES	8
ARTICLE 5 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT	9
ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS	9
ARTICLE 7 : ESPACES VERTS PUBLICS	10
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES	11
ARTICLE 8 : DEFINITION	11
ARTICLE 9-MODALITES DE MISE EN OEUVRE	11
ARTICLE 10 -PERMEABILITE DES SOLS	12
ARTICLE 11-CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	13
ARTICLE 12 - CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	13
ARTICLE 13- MIXITE SOCIALE	14
ARTICLE 14-MIXITE FONCTIONNELLE	14
ARTICLE 15 - REGROUPEMENT DES PARCELLES	15
ARTICLE 16- EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE	15
ARTICLE 17- QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE	15
ARTICLE 18- TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	15
ARTICLE 19- QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE	16
ARTICLE 20- TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"	17
ARTICLE 1-D : DEFINITION DE LA ZONE	17
ARTICLE 2-D : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	17
ARTICLE 3-D : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES	17
ARTICLE 4-D : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE 5-D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	18

ARTICLE 6-D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE 7-D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	18
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "HE2" (MOYENNE DENSITE)	18
ARTICLE 1-HE2 : DEFINITION DE LA ZONE	18
ARTICLE 2-HE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE 3-HE2 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES.....	19
ARTICLE 4-HE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ...	19
ARTICLE 5-HE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	20
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES I...	20
ARTICLE 1-I. : DEFINITION DE LA ZONE	20
ARTICLE 2-I.: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITS	20
ARTICLE 3-I. : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	20
ARTICLE 4-I.: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	21
ARTICLE 5-I. : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES :	21
ARTICLE 6-I.: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:.....	21
ARTICLE 7-I. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	21
ARTICLE 8-I.: STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	21
ARTICLE 9-I.: PLANTATIONS.....	22
ARTICLE 10-I - SOUS-SOL.....	22
ARTICLE 11-I. : CONDITIONS PARTICULIERES	22
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.a.e. : ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	22
ARTICLE 1-Z.A.E : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITS.....	22
ARTICLE 2-Z.A.E. : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITS	22
ARTICLE 3.Z.A.E: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	23
ARTICLE 4. Z.A.E: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE 5. Z.A.E : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE 6.Z.A.E: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	23
ARTICLE 7.Z.A.E: CLOTURE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	23

ARTICLE 8.Z.A.E: STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	24
ARTICLE 9.Z.A.E: PLANTATIONS	24
ARTICLE 10.Z.A.E: VOIRIE.....	24
ARTICLE 11.Z.A.E: ASSAINISSEMENT	24
ARTICLE 1-RS : DEFINITION DE LA ZONE	24
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES BOISEES	25
TITRE VIII : NOMENCLATURE	25
ARTICLE 1 : VOIES CARROSSABLES.....	25
ARTICLE 2 : CHEMINS PIETONS	25
ARTICLE 3 : PARKINGS PUBLICS	26
ARTICLE 4 : PLACES.....	26
ARTICLE 5 : ESPACES PAYSAGERS	26
ARTICLE 6 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS	27
ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONSPUBLIQUES	29
ARTICLE 8 : EMBLEMES RESERVES A DES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL	29
ARTICLE 9 : SERVITUDES NON AEDIFICANDI	29

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de la commune de Ben Maachou, en tant que document graphique dont il est indissociable.

. Le présent règlement doit tenir compte des textes législatifs suivants :

- Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) (B.O. 15 juillet 1992) notamment son Article 11.
 - Dahir n° 1-61-051 du 28 Moharrem 1381(12 juillet 1961) portant création d'une direction de l'air et relatif à la réglementation de l'aéronautique civile, des bases aériennes et de la météorologie nationale (B.O. n° 2544 du 28 Juillet 196, page 1074).
 - Dahir portant loi n° 1-75-168 du 25 Safar 1397 (15 février 1977) relatif aux attributions du Gouverneur (B.O. n° 3359 du 16 mars 1977, page 341), modifié par le dahir portant loi n° 1-93-293 du 19 Rebia II 1414 (6 octobre 1993) (B.O. n° 4223 du 6 Octobre 1993).
 - Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman (B.O. n° 3753 du 3 Octobre 1984, page 386), modifié et complété par la loi n° 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 3 Rabii I 1428 (23 Mars 2007). (B.O. n° 5514 du 5 Avril 2007, page 447) ;
 - Loi n° 78.00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 Rejeb1423 (3 Octobre 2002) (B.O. n°5058 du 21 novembre 2002, page 1351), modifiée et complétée par la loi n° 01-03 promulguée par le dahir n° 1-03-82 du 20 moharrem 1424 (24 mars 2003). (B.O. n° 5096 du 3 Avril 2003)
 - Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 Rabia I 1424 (12 mai 2003) (B.O. n°5118 du 19 Juin 2003, page 498) ;
 - Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 Rejeb1402 (6 mai 1982),(B.O. n°3685 du 15 juin 1983, page 390) telle qu'elle a été modifiée et complétée;
 - Loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003). (B.O. n° 5118 du 19 Juin 2003, page 511) ;
 - Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 Chaoual1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.
 - Dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
 - Dahir du 19 novembre 1970 (7 Rebia1, 1339) portant classement de diverses zones et sites, par application du dahir du 13 février 1914 relatif à la conservation des monuments historiques ; etc...
 - Loi n°06-87 relative à l'éducation physique et aux sports, promulguée par le dahir n°1-88-172 du 13 Chaoual1409 (19 mai 1989).
 - Loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité, promulguée par le dahir n°1-80-341 du 17 Safar1401 (25 décembre 1980).
 - Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le Dahir n° 1-03-59 du 10 Rabii I 1424 (12 Mai 2003) ;

- Loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement, promulguée par le Dahir n° 1-03-60 du 10 Rabii I 1424 (12 Mai 2003) ;
- Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O. n°4225 du 20 octobre 1993, page 576) ;
- Décret n° 2-93-67 du 4 rabiaa II 1414 (21 septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-93-51 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines (B.O. n°4223 du 6 octobre 1993, page 544) ;
- Décret n° 2-13-426 du 8 Shaaban 1434 (17 juin 2013) portant création de l'Agence Urbaine de Berrchid-Benslimane (B.O. n°6166 du 4 juillet 2013) ;
- Décret n° 2-64-445 du 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones. (B.O. n° 2739 du 28 Avril 1965, page 489) ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 hija 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 (B.O. n° 4988 du 21 Mars 2002, page 163), modifié par le décret n° 2-04-267 du 20 rabii I 1425 (10 mai 2004) (B.O. n° 5214 du 25 Mai 2004);
- Décret n° 2-82-382 du 2 rejev 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1- 81-254 du 11 rejev 1402 (6 mai 1982) (B.O. n° 3685 du 15 Juin 1983, page 396) ;
- Décret n°2-06-388 du 16 moharrem 1428 (5 Février 2007) fixant les conditions et les formes de passation des marchés de l'Etat ainsi que certaines règles relatives à leur gestion et à leur contrôle (B.O. n°5518 du 19 Avril 2007) ;
- Décret n°2-08-74 du 5 Rejev 1429 (9 Juillet 2008) pris pour l'application du Dahir portant loi n°1-84- 150 du 06 Moharrem 1405 (02 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte Musulman (B.O n°5648 du 17 Juillet 2008) ;
- L'Arrêté wiziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Le Décret N° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Décret n°2-76-69 du 21 chaoual 1397 (8 octobre 1977) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.
- Décret n°2-81-25 du 23 hija 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.
- Circulaire n°005/DUA/SJ du 17 janvier 1994 relative au plan d'aménagement Phases : d'étude, d'instruction et d'approbation et suivi de réalisation ;
- Circulaire n°156/CAB du 6 mars 1995 relative aux procédures d'étude, d'instruction et d'approbation des plans d'aménagement ;
- Circulaire n°219/DGUAAT du 15 juin1995 relative à la couverture des agglomérations en plans d'aménagement et plans de développement ;
- Circulaire n°302/DGUAAT du 29 septembre 1995 relative au financement par le FEC des plans d'aménagement et des plans de développement ;
- Circulaire n°399/DGUAAT du 14 mai 1996 relative au suivi de l'exécution des dispositions des plans d'aménagement ; Guide de procédures relatives à l'urbanisme et à l'habitat destiné aux gestionnaires locaux procédures relatives au domaine de l'habitat ;

- Circulaire n°12-96 du 29 octobre 1996 du Premier Ministre relative à la mise en œuvre des documents d'urbanisme ;
- Lettre circulaire n°6690 du 2 mai 2003 pour assurer souplesse et justice foncière dans les documents
- Décret N° 2.18.577 portant approbation du 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.

- Dahir n°1-16-124 portant promulgation de la loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.
- Décret n°2.18.475 relatif à la définition des procédures et des modalités de délivrance des autorisations de rénovation, de réhabilitation et de démolition.
- La loi n°94-12 relative aux constructions menaçant ruine et à l'organisation des opérations de renouvellement urbain.
- La loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique.
- Décret n° 2-13-874 du 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.
- La loi n° 10-03 relative aux accessibilités.
- Décret n° 2-11-246 du 30 septembre 2011 portant application de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités.
- Décret n° 2-14-499 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction 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.
- Loi organique 111-14 relative aux régions.
- Loi organique 112-14 relative aux Préfectures et Provinces.
- Loi organique 113-14 relative aux communes.
- Circulaire conjoint de la ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville et du ministre de l'intérieur n°1205/2760 relative travaux d'équipement des lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Toutes les lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables au Plan d'Aménagement du centre de la commune de Benmaachou. Il définit :

- Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévues par ce plan d'aménagement ;
- Les règles applicables à la construction (les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orientation, les parkings, les distances entre bâtiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;
- Les équipements existants, à créer ou à modifier ;
- Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le règlement d'aménagement s'applique à la totalité du périmètre d'aménagement délimité sur les documents graphiques par les points de coordonnées Lambert suivantes :

Point	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	248837.93	289041.50
B	248861.99	289106.87
C	249163.83	289215.14
D	249304.91	289200.54
E	249425.74	289203.88
F	249378.92	288932.16
G	249381.35	288803.99
H	249416.86	288796.74
I	249574.89	288453.24
J	249725.97	288459.33
K	249967.09	288427.73
L	250045.55	288435.48
M	250090.22	288366.38
N	249869.67	288227.70
O	249517.99	288065.24
P	249323.07	288046.90
Q	249090.35	288025.01
R	248662.80	287984.87
S	248840.97	288198.89
T	248879.88	288281.24
U	248797.38	288350.01
V	248554.07	288400.40

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes intervenant après approbation de ce règlement.

Le minimum parcellaire et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans le parcellaire existant avant l'approbation de ce P.A.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies au titre III du présent règlement :

- Zone d'habitat économique en R+2 (moyenne densité) -, repérée par l'indice **(HE2)** ;
- Zone villa (faible densité) repérée par l'indice **(D)** ;
- Zone d'animation et d'exposition, repérée par l'indice **(Z.A.E.)** ;
- Zone d'activités industrielles et artisanales repérée par l'indice **(I.)** ;
- Zone de réserve stratégique **(RS)**.
- Zone boisée repérée par l'indice **(R.B)**.

ARTICLE 4-MODIFICATIONS PARTICULIERES

Le présent PA peut faire l'objet de modifications particulières à l'occasion d'une demande d'autorisation pour la réalisation de projets intégrés de création de lotissements ou de groupes d'habitations conformément à l'Article 19 de la loi 12-90.

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 oeuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Les projets d'investissement visant la création d'installations sportives, d'animation, d'accueil, de restauration ou de services, peuvent également bénéficier des modifications particulières.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- 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 telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraichère, zone agricole et zone forestière ;
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment 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.

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière" doivent obligatoirement présenter deux variantes : la primaire est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics. Les modifications particulières ne peuvent concerner les zones : RS et, RB.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets, la décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser la loi en vigueur.

ARTICLE 5 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT

Toutes les voies communales sont représentées sur le plan d'aménagement, mais seules les voies existantes à aménager et les voies à créer sont répertoriées. Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement mais, non énumérées, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public.

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

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 excéder la hauteur maximale autorisée pour le secteur dans lequel elle se situe.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour les équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour tout autre destination est interdite, notamment les lotissements et la construction des logements, autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et la nomenclature précise, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer, leur nature et leur affectation.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories :

- Les services administratifs et sociaux repérés par l'indice A ;
- Les installations publiques repérées par l'indice P ;
- Les établissements d'enseignement repérés par l'indice E ;
- Les équipements sanitaires repérés par l'indice S ;
- Les équipements sportifs repérés par l'indice SP ;
- Les équipements sportifs repérés par l'indice ES ;
- Les mosquées repérées par l'indice M.
- Equipement d'intérêt général repéré par l'indice G.

ARTICLE 7 : ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics : grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées, etc. sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature, prévu en annexe en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondants à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édifices indispensables pour l'entretien de ces espaces plantés dont leur hauteur apparente n'excède pas 3 m.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 8 : DEFINITION

Afin de contribuer à l'amélioration de l'impact des outils de la planification urbaine dans un contexte marqué par des changements rapides mettant en évidence des difficultés pour faire évoluer et mettre en place de nouvelles approches face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, le présent règlement intègre le principe de la règle fixe et de la règle alternative.

Les règles alternatives intégrées dans le présent règlement concernent les éléments suivants :

- La perméabilité des sols ;
- L'efficacité et la performance énergétique ;
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- La mixité sociale ;
- La mixité fonctionnelle ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;
- Le regroupement des parcelles ;

La mise en œuvre de ce principe se manifeste par des mesures concrètes et opérationnelles visant le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la rationalisation de la consommation de la ressource foncière et la maîtrise de l'étalement urbain, le renforcement de l'offre en équipements et services au public, la résilience territoriale et la promotion de la qualité environnementale.

Il est escompté à travers ce principe la genèse des nouvelles formes urbaines innovantes présentant des nombreux avantages environnementaux et socioéconomiques à travers une bonne gestion intégrée et durable de l'espace urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers.

Les règles fixes (règles quantitatives) sont celles prévues pour chaque zone ou secteur renseignant sur des éléments quantitatifs métriques :

Le coefficient d'utilisation du sol ou d'emprise au sol, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur maximale, l'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et au fond de parcelle, le ratio d'espaces verts, les ratios de places de stationnement à créer en fonction de la nature de l'occupation.

Les règles alternatives (règles qualitatives) quant à elles renseignent sur la manière avec laquelle sont appréhendés les objectifs majeurs découlant du projet de territoire arrêté lors des phases d'étude, dont notamment ceux figurant au niveau du deuxième paragraphe ci-haut, ou découlant des programmes et orientations issues des politiques publiques.

ARTICLE 9-MODALITES DE MISE EN OEUVRE

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives doit faire l'objet d'une note justificative illustrée par une analyse urbaine, architecturale et paysagère traduite par des schémas et des graphiques illustrant les modalités de prise en considération des différents aspects évoqués de l'article 13 ci-dessus.

La note justificative élaborée par l'équipe en charge de la maîtrise d'œuvre précisant les règles alternatives adoptées et leurs modalités de calcul doit être jointe à la demande d'obtention du permis ou de l'autorisation de lotir ou de construire des groupes d'habitations.

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives doit intégrer systématiquement celle relative à la perméabilité des sols.

Les incitations sous forme de majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON en cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives ne peuvent dépasser 15% de la surface de planchers hors œuvre nette générée par l'application de la règle fixe. Toutefois, dans le cas de l'application de la règle alternative relative au regroupement des parcelles en vue de la réalisation d'une opération intégrée, cette majoration pourra être ramenée à 20% de surface nette de la SHON.

Les majorations de planchers doivent être déclinées exclusivement sous forme d'attiques ou d'émergences ne dépassant pas la moitié du nombre de niveaux majorée prévue en application de la règle fixe du secteur où se situe le terrain objet du projet.

La surface constructible ainsi générée par la majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON est soumise à l'ensemble des règles prévus par la réglementation en vigueur et notamment celles du présent règlement d'aménagement.

L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes du projet, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une variation des formes architecturales et urbaines, une cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, proximité au littoral, sites classés, topographie du site, contraintes techniques, ...) et le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minima parcellaires et largeur de façades, aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques, au fond de parcelle et aux limites séparatives, aux règles de constructibilité, ratio d'espaces verts et espaces libres, ...).

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc. Quant à l'implantation des attiques, ils doivent se limiter à une occupation ne dépassant pas la moitié de l'emprise au sol de chaque bloc tout en observant un retrait minimal de 3m par rapport aux alignements sur voies et par rapport à l'emprise des blocs pour les projets devant respecter un retrait par rapport à l'alignement sur voies en un ou deux niveaux sommitaux.

La majoration de la surface de planchers hors œuvre nette en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives concerne uniquement les opérations intégrées à réaliser par le porteur du projet (projets valorisés et construits dans leur intégralité par le porteur du projet). Les projets de lotissements et les zones à vocation économique ne sont pas éligibles à la majoration en application des règles alternatives.

ARTICLE 10 -PERMEABILITE DES SOLS

L'analyse des formes générées par l'urbanisation accélérée renseignent sur une forte imperméabilité des sols nuisant ainsi au ruissellement et au développement des conditions favorables à la biodiversité et accentuant les risques d'inondations.

Outre la création de conditions favorables à la biodiversité et à la qualité du paysage ainsi générée, cette règle alternative permettra une innovation urbaine et architecturale à travers des formes urbaines diversifiées, une emprise au sol réduite en faveur des espaces ouverts et un meilleur cadre de vie.

Cette règle alternative est traduite sous forme de majoration plafonnée de la surface de plancher hors œuvre nette dans le cas de l'atteinte d'un seuil préalablement fixé dit coefficient de perméabilité des sols.

Le Coefficient de Perméabilité des Sols (CPS) exprime le rapport entre la surface perméable et la surface globale du terrain après déduction des voies d'aménagement.

Par surface perméable, il est entendu l'ensemble des espaces végétalisés au sol permettant l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les espaces aménagés en tant que parkings

paysagers adoptant des solutions de revêtement assurant l'infiltration des eaux sans ruissellement superficiel avec des caractéristiques des fondations adaptées (perméabilités et stabilités) peuvent être comptabilisés dans la surface perméable, sans toutefois dépasser un plafond de 15% de cette dernière.

Les bassins d'orage et/ou de rétention des eaux pluviales classiques ainsi que les aménagements hydrauliques ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols. Toutefois les bassins à structure alvéolaire et les dispositifs complémentaires de traitement des eaux assurant le recueil, le stockage et la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (par infiltration ou rejet à débit contrôlé) ou aux réseaux d'assainissement, peuvent être comptabilisés dans la surface perméable.

Les surfaces perméables doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations au cœur de l'opération favorisant la contiguïté des espaces libres avoisinants.

Dans le cas des îlots ouverts, les espaces perméables internes à l'îlot sont comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols.

Les surfaces qui en résultent doivent être aménagées en espaces végétalisés, afin d'assurer des ruptures créant ainsi des vues traversantes favorisant l'action de la lumière et de la ventilation au cœur de l'opération.

La règle fixe relative à la création des espaces verts définit les surfaces allouées auxdits espaces (article 8 relatif aux espaces libres, plantations et espaces verts).

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans la zone urbaine indiquée par le présent plan d'aménagement par la lettre B est calculée comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = (100x CPS) -15%

Dans la zone urbaine indiquée par la lettre « C », le ratio minimal de perméabilité des sols est ramené à 0,30. Au-delà de ce ratio une majoration est accordée pouvant atteindre 5% de la SHON générée par l'application de la règle fixe à développer sous forme d'attique. Dans ce cas de figure le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans la zone C est calculée comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = (100x CPS) -30%

ARTICLE 11-CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°7 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

- Distinguer sur plan la partie réservée aux équipements publics objet de la contribution obligatoire n'ouvrant pas droit à indemnité de celle devant faire l'objet d'acquisition par les pouvoirs publics en application des procédures en vigueur ;
- Céder sans droit à indemnisation à l'Etat la totalité de la surface affectée à l'équipement public moyennant une majoration équivalente à 10% de la SHON générée par l'application de la règle fixe uniquement au surplus de la superficie de l'équipement projeté par le plan d'aménagement.

ARTICLE 12 - CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Un dépassement du coefficient d'occupation du sol COS est accordé aux projets réalisant des places de stationnement additionnelles sous forme d'un bâtiment en superstructure ou d'un

parking en ouvrage avec un ou plusieurs sous-sols ou à travers l'aménagement des sous-sols des places publiques et espaces verts de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement en parking.

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- Parc de stationnement en superstructure ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m² de la SHON à majorer en attique.
- Stationnement en sous-sols des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement : pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 15 m² de la SHON à majorer en attique.

Lorsqu'il s'agit des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement, le modèle de la réalisation et de la gestion des espaces de stationnement devra faire l'objet d'une convention avec la commune.

Des activités commerciales peuvent s'adjoindre à hauteur de 10% de la surface des espaces aménagés en parc de stationnement en sous-sol.

Toutefois, la majoration de la SHON générée par l'application de la règle fixe ne peut aller au-delà de 5% de la SHON totale avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 places de stationnement additionnelles.

La réalisation des espaces de stationnement doit respecter l'ensemble des normes réglementaires, notamment celles édictées dans l'article 3.2 du présent règlement relatif aux aires de stationnement.

ARTICLE 13- MIXITE SOCIALE

Au sein de la zone villa, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts correspondant à la zone HE2 (R+2) sans toutefois dépasser 15% de la typologie initiale de la zone.

Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées et valorisées dans leur intégralité en villégiature et n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.

ARTICLE 14-MIXITE FONCTIONNELLE

Cette règle alternative cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des tissus résidentiels denses. Les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres H.E sont concernés par cette règle. Celle-ci doit être assurée dans toute opération de logement générant plus de 500 unités à travers l'implantation soit d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, ce qui peut se traduire par un ratio de 01m² d'activité par logement.

Le noyau de vie étant un espace à vocation tertiaire et de service de proximité, complémentaire à la vocation résidentielle dans lequel il s'inscrit pouvant accueillir des cabinets de médecin, cabinet d'avocat, des pharmacies, des banques, des livres services, des boulangeries, des restaurants, des cafés, ...

Dans le cas où le ratio appliqué à l'opération dépasse 02m² par logement une majoration de la SHON totale de la zone pourrait être accordée, sans toutefois dépasser 7% de la SHON totale à développer en attiques. La majoration sera accordée selon les deux options suivantes :

- Un ratio de 02m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON totale de la zone;
- Un ratio de 04m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 7% de la SHON totale de la zone.

ARTICLE 15 - REGROUPEMENT DES PARCELLES

Cette disposition vise principalement à favoriser l'émergence des opérations d'ensemble à plus large échelle qu'une seule unité foncière. Elle permet notamment de faciliter la construction de terrains enclavés ou de petite taille et de favoriser la réalisation des grandes opérations intégrées.

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres HE où la réalisation des opérations sur des grandes parcelles sont encouragés à travers le regroupement de deux ou plusieurs unités foncières contiguës jusqu'à atteindre une surface minimale supérieure ou égale à 5000m².

Dans ce cas de figure les pétitionnaires remplissant cette condition pourront bénéficier d'une majoration de 15% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

ARTICLE 16- EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Cette règle alternative concerne les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans le Règlement Général de Construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique des constructions et présentant des caractéristiques thermiques en terme de chauffage et de climatisation des bâtiments, et présentant une certification de qualité environnementale de type HQE, LEED ou équivalent, se basant sur les normes des bâtiments basse consommation à énergie positive et à faible empreinte carbone qui favorisent non seulement l'efficacité énergétique mais aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et le déploiement des énergies renouvelables (EnR), à travers l'utilisation de matériaux à empreinte écologique faible tel que le béton bas carbone.

Lesdits projets pourront bénéficier d'un bonus de constructibilité se traduisant par une majoration de 3% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

La démarche de certification devra être présentée par le porteur de projet à n'importe quelle phase du projet : programme, conception, réalisation ou exploitation. Elle sera basée à la fois sur un système de management environnemental de l'opération de construction, et sur des exigences environnementales définies dans le cahier de charge qui accompagnera le dossier d'autorisation et se déclinera sur 14 cibles : Relation des bâtiments avec l'environnement immédiat, Choix intégré des procédés et produits de construction, Chantier à faibles nuisances, Gestion de l'énergie, Gestion de l'eau, Gestion des déchets d'activité, Gestion de l'entretien et de la maintenance, Confort hygrothermique, Confort acoustique, Confort visuel, Confort olfactif, Qualité sanitaire des espaces, Qualité sanitaire de l'air et Qualité sanitaire de l'eau.

ARTICLE 17- QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres H.E. Elle vise la réalisation des projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines dans la limite de la surface maximale générée par l'application des règles fixes de constructibilité de la zone.

Une variation des hauteurs est tolérée, sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire de la zone à développer en attique.

ARTICLE 18- TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissellement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique. Ces dernières peuvent être construites en dessous des surfaces à forte circulation tels que les parkings ou les routes, avec

obligation d'intégrer un séparateur à hydrocarbures afin d'intercepter l'infiltration des substances polluantes qui peuvent nuire à la qualité de l'eau des bassins hydrologiques environnants et par conséquent affecter les ressources en eau potable.

cette règle alternative concerne les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans le Règlement Général de Construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique des constructions et présentant des caractéristiques thermiques en terme de chauffage et de climatisation des bâtiments, et présentant une certification de qualité environnementale de type HQE, LEED ou équivalent, se basant sur les normes des bâtiments basse consommation à énergie positive et à faible empreinte carbone qui favorisent non seulement l'efficacité énergétique mais aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et le déploiement des énergies renouvelables (EnR), à travers l'utilisation de matériaux à empreinte écologique faible tel que le béton bas carbone.

Lesdits projets pourront bénéficier d'un bonus de constructibilité se traduisant par une majoration de 3% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

La démarche de certification devra être présentée par le porteur de projet à n'importe quelle phase du projet : programme, conception, réalisation ou exploitation. Elle sera basée à la fois sur un système de management environnemental de l'opération de construction, et sur des exigences environnementales définies dans le cahier de charge qui accompagnera le dossier d'autorisation et se déclinera sur 14 cibles : Relation des bâtiments avec l'environnement immédiat, Choix intégré des procédés et produits de construction, Chantier à faibles nuisances, Gestion de l'énergie, Gestion de l'eau, Gestion des déchets d'activité, Gestion de l'entretien et de la maintenance, Confort hygrothermique, Confort acoustique, Confort visuel, Confort olfactif, Qualité sanitaire des espaces, Qualité sanitaire de l'air et Qualité sanitaire de l'eau.

ARTICLE 19- QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres H.E. Elle vise la réalisation des projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines dans la limite de la surface maximale générée par l'application des règles fixes de constructibilité de la zone.

Une variation des hauteurs est tolérée, sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire de la zone à développer en attique.

ARTICLE 20- TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissellement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique. Ces dernières peuvent être construites en dessous des surfaces à forte circulation tels que les parkings ou les routes, avec obligation d'intégrer un séparateur à hydrocarbures afin d'intercepter l'infiltration des substances polluantes qui peuvent nuire à la qualité de l'eau des bassins hydrologiques environnants et par conséquent affecter les ressources en eau potable.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 plan d'aménagement.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D"

Article 1-D : Définition de la zone

La zone "D" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de densité inférieure à 20 logements à l'hectare, sous formes de : villas isolées (D3), villas jumelées (D2), villas en bande (D1) et de résidences en villégiature. La zone se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions (inférieur à 30°/°) avec un COS de 0,70.

Dans la zone "D", peuvent s'adjoindre à l'habitat individuel, 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'équipements doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

Article 2-D : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les dépôts et les entrepôts ;
- Les commerces sauf si leur localisation est indiquée au niveau du plan d'aménagement.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3-D : Constructibilité des parcelles

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

La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ou le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.).

Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
Secteur D1	En bande	200m ²	12m	50%
Secteur D2	Villas jumelées	300m ²	15m	40%
Secteur D3	Villas isolées	500m ²	20m	35%

Valeurs à titre indicatif Pour être constructibles les parcelles privatives de terrain destinées à la villégiature créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir des dimensions minimales de 10 000m² et de 60m de large.

Les résidences en villégiature peuvent prendre place dans tous les secteurs de la zone D, sans toutefois dépasser un nombre de 18 unités à l'hectare tout en favorisant les villas en bande et jumelées afin créer des espaces verts communs.

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%, avec un minimum parcellaire de 3000m² pour les établissements scolaires et de 2000m² pour les cliniques.
Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, la hauteur sous plafond doit y être de 2,50m.

Article 4-D : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée, toutes superstructures comprises, est de 8,50m (R+1 étage).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière des façades.

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

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul supérieur ou égal à 4m (cette mesure ne concerne pas les habitations individuelles en bande, ni la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées).

Pour les constructions d'habitations individuelles isolées et jumelées, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des garages ou dépendances peuvent être édifiés le long des limites séparatives à conditions que leur hauteur ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui en aucun cas ne pourront recevoir de surélévations et qu'ils soient implantés en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

Dans le cas de maisons individuelles en bandes, le nombre de villas en bande ne doit dépasser six unités. La longueur de chaque rangée de constructions ne pourra dépasser 60m à l'exception de cas de retour d'angle sur voies ou places.

Article 7-D : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance séparant les façades en vis à vis d'une même maison individuelle devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5m.

Pour les résidences en villégiature, la distance séparant les façades de deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "HE2" (MOYENNE DENSITE)

Article 1-HE2 : Définition de la zone

La zone HE2 est une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif de densité moyenne de 50 logements à l'hectare. La projection des équipements socio-collectifs et le commerce de proximité est permise. La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est de 70%/°. Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (COS) est fixé au maximum à 2,5.

Cette zone peut recevoir du logement, des activités de commerces, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité assurant ainsi une mixité fonctionnelle.

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

Le linéaire de façade doit comporter obligatoirement des ouvertures sous forme de balcons pour chaque unité de logement sur au moins le $\frac{1}{4}$ d'une façade avec un minimum de 2m.

Article 2-HE2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 300m.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
-

Article 3-HE2 : Constructibilité des parcelles

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain créé après lotissement postérieurement au présent plan d'aménagement :

- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

Secteurs	Surface minimale	Largeur minimale	Cour
E2	100m ²	10m	4X4

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+2 étages) pour le RDC habitat ;
- 13,50m (RDC+2 étages) pour le RDC commercial ;

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie. Des signaux architecturaux justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

Article 4-HE2 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme d'ouvertures...).

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1,2 comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Article 5-HE2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les constructions, la superficie des cours et les longueurs de vues directes des locaux, quelle que soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

- Minimum de surface de cour : 16,00m².
- Largeur minimum de la cour : 4

Les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage naturel et d'aération.

La distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 12m.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES I

Article 1-I. : Définition de la zone

La zone I. est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux dans le milieu rural

Article 2-I.: Types d'occupation ou d'utilisations interdits

Sont interdits dans cette zone :

- Les lotissements d'habitat ;
- L'activité industrielle de 1ère catégorie;
- Les constructions à caractère provisoire, le camping et le caravanning ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, la réalisation de 2 logements au maximum pour la surveillance, la gestion et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5 000 m². Si la superficie est inférieure à 5 000 m² un seul logement est autorisé. La superficie autorisée par logement est inférieure ou égale à 100 m².

Article 3-I. : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique la zone I. :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privées;
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée ;
- Les superficies et la largeur minimale de la parcelle privée.

Les possibilités de construction sont limitées par les règles de prospect et les plafonds de hauteurs.

Zone	C.O.S. Maximum	C.U.S. maximum		Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
I.	libre	Libre		500m ²	20 m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots issus des morcellements ayant lieu avant la date d'effet de ce P.A.

Article 4-I.: Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 10m et R+1.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers avec toiture en pente ou des machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m dans la mesure où les règles de prospect et d'implantation sont respectées.

Article 5-I. : Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions seront implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement.

Article 6-I.: Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives:

Dans la zone I., les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Une cour d'une superficie minimale de 16 m² et de 4m de large minimum doit être prévue obligatoirement à partir du 1er étage.

Article 7-I. : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone I., les constructions édifiées sur une même propriété doivent être séparées par une distance égale ou supérieure à 8 m.

Article 8-I.: Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privée, à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les nouveaux lotissements, si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, les aires de stationnement peuvent être regroupées hors des parcelles privées et aménagées dans le cadre du lotissement.

Article 9-I.: Plantations

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

Article 10-I - Sous-Sol

Quand la nature du sol le permet et que les impératifs techniques l'exigent un sous-sol peut éventuellement être autorisé, avec 1m de soubassement, sous réserve de la prise en charge de l'assainissement par le propriétaire.

Article 11-I. : Conditions particulières

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.

Tout projet situé dans la zone inondable doit être soumis à l'agence du bassin hydraulique pour avis avant autorisation.

Pour toutes les chaâbas et cours d'eau situés dans une parcelle et non mentionnées sur le P.A. sont inconstructibles et qu'il y a lieu de laisser 6 m du haut de la falaise avant d'implanter une bâtisse. Le recul sera frappé d'une zone non aedificandi.

Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.

Pour tout projet de lotissement, de constructions d'aménagement et de réhabilitation, il faut se conformer au règlement RPS 2013 fixant les règles parasismiques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.A.E. : ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Article 1-Z.A.E : Types d'occupation ou d'utilisations interdits

La zone Z.A.E. est une zone liée à l'activité d'animation, de commercialisation et d'exposition de produits finis dont la réglementation est identique à celle prévue pour la zone .I. à l'exemption des prescriptions suivantes :

Article 2-Z.A.E. : Types d'occupation ou d'utilisations interdits

Sont interdits dans cette zone :

- Les lotissements d'habitat ;
- L'activité industrielle;
- Les constructions à caractère provisoire, le camping et le caravanning ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3.Z.A.E: Possibilités Maximales d'occupation du Sol

Le coefficient d'occupation au sol se calcule sur le terrain même avant morcellement ou lotissement duquel ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie figurant au plan d'aménagement.

Pour être autorisé, le morcellement ou lotissement doit prévoir des voies carrossables d'une emprise d'au moins 12 mètres et ne comporter aucune impasse.

Les parcelles particulières doivent répondre aux conditions données par le tableau ci-dessous: Le tableau ci-dessous indique pour la zone

ZONES	C.O.S	EMPRISE maximale	SURFACE minimale	LARGEUR minimale
Z.A.E	1.3	75%	200m ²	10

Pour les équipements d'accompagnement, il n'est pas fixé de minimum parcellaire ni de coefficient d'occupation au sol.

Article 4. Z.A.E: Hauteur Maximale des Constructions

La construction ne pourra dépasser la hauteur de 10,5m toutes superstructures comprises. La hauteur maximale du RDC est fixée à 5.5m.

Article 5. Z.A.E : Implantation par rapport Aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m. Les marges de recul seront traitées en parkings privatifs et en espaces verts plantés.

Article 6.Z.A.E: Implantation par rapport aux limites Séparatives ou Mitoyennes

La distance entre tout point de ces constructions et la limite séparative doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq H/2$ avec un minimum de 5m. La zone de recul pourrait servir de jardin d'agrément, parking ou aire de stockage non couverte de produits non inflammable .

Article 7.Z.A.E: clôture et implantation des constructions sur une même propriété

La zone de retrait peut être séparée du domaine public par un mur plein sur une hauteur de 1m surmonté par une grille métallique de 1.50m de hauteur maximale. Les clôtures séparant deux parcelles privées de terrain seront constituées de murs en maçonnerie de 0.20 m minimum.

La clôture séparant deux lots peut être supprimée si les deux parcelles privées appartiennent au même propriétaire.

L'implantation des constructions sur une même propriété doit respecter les règles de prospects suivants: La distance séparant les façades de deux bâtiments doit être égale ou supérieure à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 8m.

Article 8.Z.A.E: stationnement des véhicules

Il doit être prévu:

- Un emplacement par 80m² de surface plancher pour l'activité industrielle non polluante.
- Un emplacement par 50m² pour les équipements d'accompagnement.
- Un emplacement par 100m² de surface planché pour l'activité artisanale.

Cependant, il est admis que des aires de stationnement soient aménagées hors des parcelles et ce dans le cadre du lotissement.

Article 9.Z.A.E: Plantations

Les reculs sur voies doivent être plantés. Doivent également être plantées les surfaces libres de constructions ou de stationnement: engazonnement, arbustes et 1 arbre haute tige pour 25m² de terrain libre. Pour l'ensemble de ces zones plantées, il sera prévu l'arrosage à la charge des riverains. Il sera donné une attention particulière au système d'arrosage, ainsi qu'à un éventuel système de récupération de stockage et de recyclage des eaux pluviales, pour l'arrosage et les besoins non domestiques.

Article 10.Z.A.E: Voirie

Toutes les voies de desserte des lots industriels auront une largeur minimale de 15m. Aucune voie en impasse n'est autorisée, sauf si cette dernière aboutit à une aire de stationnement commune à un lotissement.

Article 11.Z.A.E: Assainissement

Les unités industrielles, soumises à l'EIE, sont tenues d'assurer un prétraitement des eaux industrielles conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, sur la base d'une étude validée par un laboratoire agréé, avant leur rejet dans le réseau public.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE (RS)

Article 1-RS : Définition de la zone

La zone de réserve stratégique « RS » est une zone, actuellement à caractère agricole, placée sous surveillance foncière, non équipée, destinée à l'extension future de la ville. L'urbanisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après homologation d'un Projet de Plan d'Aménagement couvrant l'ensemble de la zone et la réalisation des infrastructures et des équipements publics prévus au Projet de Plan d'Aménagement.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES BOISEES

Toute construction y est interdite. Toutefois, si nécessaire de petites constructions basses et légère de 3 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites.

TITRE VIII : NOMENCLATURE

ARTICLE 1 : VOIES CARROSSABLES

Font et feront partie du domaine public, les routes, avenues, rues, et impasses figurées au plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignée par la lettre **R**, suivie des numéros 1 à 23.

Dénomination	Emprise	Observations
VP2 N°1	30	Existante
VP3 N°1	15	A créer
VP3 N°2	15	A créer
VP3 N°3	15	A créer
VP3 N°4	15	A créer
VP3 N°5	15	A créer
VP3 N°6	15	A créer
VP4 N°1	12	A créer
VP4 N°2	15	A créer
VP4 N°3	12	A créer
VP4 N°4	12	A créer
VP4 N°5	15	A créer
VP4 N°6	12	A créer
VP4 N°7	15	A créer
VP4 N°9	15	A créer
VP4 N°10	15	A créer
VP4 N°11	15	A créer
VP4 N°12	10	A créer
VP4 N°13	15	A créer

ARTICLE 2 : CHEMINS PIETONS

Fait et fera partie du domaine public, le chemin piéton figuré au plan et énuméré au tableau ci-après, désigné par la lettre **CP**, suivie du numéro 1.

Dénomination	Emprise	Observations
CP1	12	A créer
CP2	08	A créer

ARTICLE 3 : PARKINGS PUBLICS

Font et feront partie du domaine public, les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **Pa** suivie des numéros 1 à 5.

Dénomination	Situation	Superficie	Observations
Pa1	VP3 N°6	762	A créer
Pa2	VP3 N°5	312	A créer
Pa3	VP3 N°6	203	A créer
Pa4	VP3 N°2	312	A créer

ARTICLE 4 : PLACES

Font et feront partie du domaine public, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre **PL** suivie des numéros 1 à 4.

Dénomination	Situation	Superficie	Observations
PL1	VP2N°1 VP3N°2	619	A créer
PL2	VP4N°5 VP3N°6	4627	A créer
PL3	VP4N°7 VP4N°8	7392	A créer
PL4	VP3N°5 VP4N°10	369	A créer
PL5	VP4N°7 VP3N°5	1509	A créer
PL6	VP4N°7 VP3N°4	1072	A créer

ARTICLE 5 : ESPACES PAYSAGERS

Font ou feront partie du domaine public, et destinés à être aménagés, les jardins, parcs et espaces verts indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre **V** suivie des numéros 1 à 16.

Dénomination	Situation	Superficie	Observation
PP1	VP2N°1	3751	A créer
PP2	VP4 N°7	1680	A créer
PP3	VP4 N°7	3042	A créer
PP4	VP3N°1	1831	A créer
PP5	VP3N°1	3176	A créer
PP6	VP3N°1	439	A créer
PP7	VP3N°1	1078	A créer
BP1	VP2N°1	2 252	A créer
BP2	VP2N°1	1 035	A créer
BP3	VP2N°1	1253	A créer
BP4	VP2N°1	1 452	A créer

BP5	VP2N°1	421	A créer
BP6	VP2N°1	784	A créer
BP7	VP2N°1	796	A créer
BP8	VP2N°1	1367	A créer
BP9	VP2N°1	1 383	A créer
BP10	VP2N°1	602	A créer
BP11	VP2N°1	2 435	A créer
BP12	VP2N°1	974	A créer
BP13	VP3N°2	5801	A créer
BP14	VP3N°1 VP3N°2	5160	A créer
BP15	VP3N°2	10941	A créer
BP16	VP3N°2-G2	1964	A créer
BP17	VP3N°4	4330	A créer
BP18	VP4 N°7	183	A créer

ARTICLE 6 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS

1- SERVICES PUBLICS GENERAUX

Le P.A. réserve des terrains pour des équipements publics et des installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autre que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, sont interdites à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir 17 Juin 92 portant promulgation de la loi 12-90.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci jointes précisent qu'il s'agit d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation.

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **a** et figuré en légende sur le plan sera réservé à l'administration, suivie des numéros de 1 à 7.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m²	Observations
A1	E.U.P.	VP2 N°1	932	A créer
A2	P.T.T.	VP2 N°1	902	A créer
A3	administration	VP2 N°1	831	A créer
A4	administration	VP2 N°1	919	A créer

2- EQUIPEMENT D'ENSEIGNEMENT

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **e** et figurée en légende sur le plan sera réservé aux équipements de l'enseignement, suivie des numéros 1 à 2.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m²	Observations
E1	Ecole primaire	VP2N°1- VP4 N°3	4349	Existante
E2	Collège-lycée	VP3 N°1	12433	A créer

3- EQUIPEMENTS DE SANTE

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **S** et figurée en légende sur le plan sera réservé aux équipements de santé.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Observations
S	Centre de santé	VP2N°1- VP4 N°4	1547	Existant

4- EQUIPEMENTS SPORTIFS

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **SP** et figurée en légende sur le plan sera réservé au terrain de sport.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Observations
SP	Complexe sportif et maison de jeune	VP3N°1-CP2	25024	A créer

5- EQUIPEMENTS DE CULTE :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par une représentation graphique approprié.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Observations
M1	Mosquée	VP2N°1 – VP3N°2	634	A créer
CIM	Cimetière	VP4N°7	14801	A créer

6- EQUIPEMENTS SOCIAUX-CULTURELS :

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Observations
ES1	Equipement sociaux-culturels	VP3N°1	3833	A créer
ES2	Equipement sociaux-culturels	VP4N°11- VP3N°2- VP3N°5	3841	A créer

7- EQUIPEMENTS SELON BESOIN :

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Observations
ESB	Equipement selon besoin	VP3N°5- VP4N°11	8030	A créer

ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS PUBLIQUES

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre P et figurée en légende sur le plan est réservé à une installation d'intérêt public.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Observations
P	Puit	VPs 1-6	112	Existant

ARTICLE 8 : EMBLEMES RESERVES A DES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre G et figurée en légende sur le plan est réservé à un équipement d'intérêt général.

Dénomination	Situation	Superficie en m ²	Observations
G1	VP3N° 6 VP4N° 5	8020	A créer
G2	VP3N° 2 VP3N° 5	1924	A créer

ARTICLE 9 : SERVITUDES NON AEDIFICANDI

Font et feront partie du domaine public et seront frappés de servitudes non aedificandi, les zones de protection des cimetières, des chaâbas, des lignes de moyenne et haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

Les servitudes non aedificandi contenant les zones inondables, ainsi que les lignes électriques et les limites des cimetières, peuvent être levées partiellement ou totalement sur des zones données, si les raisons à l'origine de son institution cessent d'exister partiellement ou totalement et si les services compétents approuvent une nouvelle délimitation de ces zones (déplacement, redéfinition, etc.).