



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 أولاد يحيى لوطا
- إقليم بن سليمان -

Plan d'aménagement de la Commune d'Oulad Yahya Louta
-Province de Benslimane-

نظام التهيئة
Règlement d'aménagement

-Décembre 2022-
-Version enquête publique-

SOMMAIRE

<i>TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
<i>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE</i>	12
<i>ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS</i>	12
LES CHEMINS PIETONS.....	12
- EMPLACEMENT RESERVES AUX ETABLISSEMENTS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES :.....	13
- EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE SERVICES PUBLICS :.....	13
- EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC :	13
- EMPLACEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS SPORTIVES :.....	13
EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE :	13
- EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE :	13
- EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE :	14
EMPLACEMENT RESERVE AU CIMETIERE :	14
<i>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</i>	14
<i>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	22
CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone "D1/2"(faible densité)	22
CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA – D3-(très faible densité)	24
ARTICLE 39 : DEFINITION.....	24
ARTICLE 40 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	24
<i>ARTICLE 41 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL</i>	24
ARTICLE 42 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE 43 : ACCES AUX TERRASSES	25
ARTICLE 44 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	25
ARTICLE 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	25
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE1 (faible densité)	25
ARTICLE 46 : DEFINITION DE LA ZONE	25
ARTICLE 47 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES	25
ARTICLE 48 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	26
ARTICLE 49 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE 50 : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	26

ARTICLE 51 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	26
ARTICLE 52 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	27
ARTICLE 53 : PLANTATIONS.....	27
CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone "HE2" (moyenne densité).....	27
Article 53 : Définition de la zone	27
Article 54 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	27
AERICLE 55 : POSSIBILITES MAXIMALES D’UTILISATION DU SOL	27
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE FB2 ZONE DE FRONT BATI en R+2 . 29	
ARTICLE 62 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	30
ARTICLE 63 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	30
ARTICLE 64 : PLANTATIONS.....	31
CHAPITRE 6 - Dispositions applicables à la zone " Zones de "Projets Urbains : "PU2"	31
Article 65: Définition de la zone	31
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone d’habitat à restructurer ‘ZR"	31
Article 66 : Définition de la zone	31
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D’ACTIVITE COMMERCIALE (I4)	31
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE DE 2ème CATEGORIE (I2)	31
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE - I3 -	34
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI	35
ARTICLE90 : SERVITUDE DE HAUTE ET MOYENNE TENSION	36
ARTICLE91 : SERVITUDE DES CRUES	36
ARTICLE92 : CIMETIERES.....	36
ANNEXE IV : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DES ADMINISTRATIONS :.....	39

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le document graphique du **PLAN D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE D'OULED YAHYA LOUTA, Province de Ben Slimane**, dont il est indissociable.

Ce règlement est établi conformément au titre II, Article 8 et suivants du dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, ainsi qu'aux documents suivants :

- **La loi n° 47-09** relative à l'efficacité énergétique promulguée par le Dahir n° 1-11-161 du 1er kaada 1432. (B.O. n° 5996 du 17 novembre 2011);
- **La loi n°12-90** relative à l'urbanisme
- **La loi n°25-90** relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- **La loi n°075-81** promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (06 Mai 1982) relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire telle qu'elle a été modifiée ;
- **La loi n°61.00** (Dahir n°1-02-176 du 13 juin 2002) portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée ;
- **La loi n°12-66** du 19/09/2016 sur le contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
- **La loi 47-09** relative à l'efficacité énergétique, promulguée par Dahir n°1-11-161 du 1 Kaadar 1432 (29 septembre 2011)
- **LeDahir n°1-92-31** du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N° 12-90 relative à l'Urbanisme ;
- **LeDahir 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 Morcellement ;
- **Le dahir** portant loi n°1-84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés aux cultes musulmans ;
- **Le dahir** du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- **Le dahir n°1-03-58** du 10 Rabia I 1424 (12 mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- **Le dahir** portant loi n°1-84-150 du 6 Moharam 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés aux cultes musulmans ;
- **Le dahir** du 3 Chaoual 1332 (25 octobre 1914) portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- **Le dahir** de 1414 relatif au domaine public routier ;

- **Le décret n°2-02-640** du 2 chaâbane 1423 (09 octobre 2002), tel que modifié et complété par le décret n°2-08-681 pris pour application de la loi n°61.00 portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée par la loi n°01-07 ;
- **Le décret n° 2-18-577** du 08 chaouel 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction (RGC 2019) et des arrêtés conjoints 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 son application ;
- **Le 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 ;
- **Le décret n° 2-92-833** du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- **Le décret n°2-82-382** du 02 Rejeb 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire telle qu'elle a été modifiée ;
- **Le décret n°2-14-499** du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement Générale 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
- **Le décret n°2-64-445** du 21 Châabane (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones.
- **Le décret n° 2-72-643** du 16 Safar 1394 (11 mars 1974) complétant l'arrêté du 22 jourmada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- **La Circulaire** conjointe du Ministère de l'Intérieur et du Ministère du Tourisme n°1016, relative à la procédure d'autorisation, de classement et de contrôle des établissements d'hébergement touristique ;
- **La circulaire n°3844** du 13 Avril 2018 relative à l'opérationnalisation des zones ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme ;
- **L'arrêté viziriel** du 22 Jourmada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- **L'arrêté viziriel** du 22 Jourmada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- **Circulaire n° 110** du 12/10/2007 relative au lieu de culte ;
- **Circulaire du 06/11/2008**, intégration des énergies renouvelables et des techniques de l'efficacité énergétique dans les projets d'aménagements et de constructions.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables au Plan d'Aménagement du centre d'Ouled Yahya Louta, 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 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objectif de définir les conditions d'aménagement du centre Ouled Yahya Louta :

a) Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux morcellements, lotissements, groupes d'habitations, et aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications des constructions existantes quelle qu'en soit la nature.

b) Les quartiers à restructurer feront l'objet d'une étude spécifique à élaborer conformément à la réglementation et procédures en vigueur.

ARTICLE 3 : Modifications particulières :

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 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.

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 maraîchère, 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 type 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 zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première 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 afin de réaliser les objectifs du plan d'aménagement et ceux du schéma directeur ;
- 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 et qui est en cohérence avec le schéma directeur.

En effet, la modification particulière ne doit pas être assimilée aux "faveurs" à accorder aux promoteurs pour réaliser des projets "hors-normes", et ce, au détriment du bien-être de l'usager et contrairement aux règles de l'Art.

"La modification particulière" doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus par le PA.

Elle peut être également un instrument technique pour augmenter le taux de réalisation de ses objectifs. Autrement dit, elle doit faciliter le passage entre le "projeté" et le "faisable" pour répondre à ces derniers.

Les modifications particulières qui respectent ces conditions et qui seraient d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par une commission compétente, constituée notamment des représentants de l'Agence Urbaine, de la Province, de la Commune ou des collectivités territoriales concernées, ainsi que, le cas échéant, les services extérieurs ou départements ministériels concernés en charge de l'examen de ce type de projets.

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.

ARTICLE 4- Conditions d'octroi des "modifications particulières" :

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière" doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement, 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 inconvénients de la première variante et indiquant l'apport de la seconde en tant que :

- Meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement.
- Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.
- Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectif et infrastructures), sans frais supplémentaires pour collectivité publique.
- Opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan

d'aménagement.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées par une commission spéciale désignée par les autorités compétentes.

Cette Commission est composée des services concernés qui peuvent statuer sur des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement demandés par les projets concernés.

ARTICLE 5-Adaptations mineures :

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupe d'habitations, si elles portent d'une part sur l'ajustement du tracé viaire et la réaffectation de certains équipements privés d'intérêt général, et d'autres parts, si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologique, présence de vestiges archéologiques,);
- La configuration des terrains (topographie, forme, ...);
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantations, aspect, hauteur,).

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes composées notamment des représentants de l'Agence Urbaine, la Province, la Commune ou collectivité territoriale, ainsi que, le cas échéant, les services extérieurs ou départements ministériels concernés en charge de l'examen de ce type de projets.

ARTICLE 6 - SERVITUDE DE CONSTRUCTION :

Les servitudes de construction définies par les règlements en vigueur, les autorisations de lotissements, par les cahiers des charges des lotissements et par les plans de construction seront strictement appliquées.

La longueur maximale d'un linéaire de front bâti est de 120m.

Les encorbellements ne sont autorisés que sur les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10m, ils sont autorisés, à condition que ces derniers ne dépassent pas une saillie de 5% de la largeur d'emprise de la voie, et leur surface ne couvre pas plus de 50% de la surface totale de la façade. Le tableau suivant indique les dimensions maximales des encorbellements en relation avec les emprises des voies :

Emprises	Profondeur
12m > e ≥ 10m	0,30m
15m > e ≥ 12m	0,80m
20m > e ≥ 15 m	1m
e ≥ 20m	1,20m à 2,00m

Le commerce n'est autorisé que sur les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15m.

A l'angle de deux voies d'inégale largeur, le droit de retour est permis sur une profondeur ne dépassant pas la largeur de la voie la plus étroite.

Pour tous les secteurs, la règle du prospect : $H=L$ (où H est la hauteur du bâtiment, L est la distance le séparant de la façade opposée), devra être observée.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA PROTECTION CIVILE

Pour toutes les zones urbaines indiquées au présent règlement Les constructions doivent observer notamment pour les tissus non encore engagés, les dispositions suivantes :

1- Toute construction doit être accessible aux engins de secours ;

2- Les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- **A) Voie Engin** : Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé vole engins):
 - ✓ Largeur minimal = 08 m;
 - ✓ Largeur utilisable (bandes réservées au stationnement exclues) :
 - 03 m si voie engin comprise entre 8 et 12 m
 - 06 m si voie engin > à 12 m.

Toutefois, sur une longueur Inférieure à 20 m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voles utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au ci-dessous voir vole échelle ».

- ✓ Force portante 160 kilos newton avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m au minimum.
 - ✓ Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m² ;
 - ✓ Rayon intérieur minimal: 11 m
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m. (S et R, surlargeur et rayon Intérieur, étant exprimés en mètres.)
 - ✓ Hauteur libre: 3,50 m
 - ✓ Pente inférieure à 15 %.
 - **B) Voie Echelle** Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé vole échelle) :
 - Partie de vole utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :
 - La longueur minimale est de 10 m ;
 - La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m ;(bandes de stationnement exclues).
 - La pente maximale est inférieure à 10 % ;
 - La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 m.
 - Si cette section de vol n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une vole utilisable par les engins de secours.
 - Lorsque cette section est une impasse sa largeur minimale est portée à 7 m avec une chaussée libre de stationnement de 7 m de large au moins.
- 3- Les normes de sécurité, spécifiques à chaque construction, recommandées par les services de secours doivent être respectées.
- 4- Mettre en place un réseau Incendie (Poteaux et Bouches) de 100m/m pour la protection des populations et de leurs biens.
- 5- S'assurer que les zones concernées ne sont pas inondables.
- 6- Toutes les constructions ou lotissements sont interdits dans les zones inondables. Un recul de sécurité doit être respecté entre les endroits à risque d'inondations et les aménagements envisagés.

ARTICLE 8: PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par les points énumérés de **A** à **Y**, selon l'ordre dans lequel ils sont listés, dont les coordonnées Lambert sont données par le tableau ci-dessous :

Point	X	Y	Point	X	Y
A	332073.63	326054.44	N	331814.19	323187.55
B	331575.68	325004.39	O	331899.64	323104.34
C	331532.76	324801.18	P	331909.43	323102.37
D	331382.59	324837.26	Q	331913.12	323099.24
E	331321.39	324641.88	R	331982.80	322915.94
F	331220.98	324395.89	S	332045.04	322915.94
G	331506.42	324257.40	T	332302.62	323441.61
H	331685.23	324093.25	U	332290.44	323587.19
I	331686.59	324087.98	V	332492.35	323813.03
J	331681.18	324067.17	W	332527.05	325067.19
K	331660.14	323950.27	X	332526.47	325808.52
L	331698.15	323648.05	Y	332431.47	325915.35
M	331730.00	323554.17			

ARTICLE 9 : DIVISION DE L'AIRE COUVERTE PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT EN ZONES ET SERVITUDES

Le territoire couvert par le plan d'aménagement d'Ouled Yahya Louta regroupe des zones urbaines résidentielles, des secteurs de développement urbain intégré et des zones à vocation économique indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurant au niveau de la légende, et répertoriés dans son règlement. Celles-ci sont énumérées ci-après :

ZONES URBAINES RESIDENTIELLE

- Zone villa jumelées et en bandes –**D1/D2**- (faible densité);
- Zone villa isolée - **D3**- (très faible densité);
- Zone d'habitat économique en R+1–**HE1**- (faible densité);
- Zone d'habitat économique en R+2 –**HE2**-(moyenne densité);
- FRONT BATI EN R+2 -**FB2**-(moyenne densité);
- Zone d'habitat à restructurer –**ZR**-;

ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

- Zone industrielle de deuxième catégorie –**I2**-;
- Zone d'activité–**I3**-;
- Zone d'activités commerciales -**I4**- ;

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

- Zones de Projet intégré : "**PU2**"

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 10 : VOIRIES ET CHEMINS PIETONS

➤ **LES VOIES CARROSSABLES**

Font ou feront partie du domaine public, les voies carrossables (route et rue) figurées sur le plan et répertoriées avec leur largeur d'emprise dans l'annexe - I -.

➤ **LES CHEMINS PIETONS**

Feront partie du domaine public, les chemins piétons, figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignée par le symbole « C.P » et répertoriés avec leur largeur d'emprise dans l'annexe - II -.

ARTICLE 11 : PLACES

Feront partie du domaine public, les places indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignées par le symbole « PL » énumérées et répertoriées dans l'annexe - III -.

ARTICLE 12 : ESPACES VERTS PUBLICS

Feront partie du domaine public, les espaces verts représentés sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignées par le symbole « EV » numérotés et répertoriés dans l'annexe - IV -.

ARTICLE 13 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et privés d'intérêt général de différentes natures.

L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, est interdite, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, exception faite pour les affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du Dahir du 17 juin 1992 relatif aux lotissements.

Les règles de hauteur des équipements et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent selon la réglementation suivante :

- Equipements isolés ou en zone d'activités : h=11,5m.

Pour les équipements sis à cheval entre deux sous-secteurs, la hauteur de l'équipement ne doit pas dépasser celle du sous-secteur le plus favorable, tout en respectant le reste des dispositions en termes de COS et de CUS.

Les parcelles mitoyennes aux équipements publics et aux équipements privés, doivent observer, quel que soit le zonage, un recul minimal équivalent à la moitié de la hauteur de ses bâtiments (h/2) avec un minimum de 05m.

Les configurations spatiales des équipements sur le plan d'aménagement sont données à titre indicatif, elles peuvent être modifiées dans leur morphologie et leur implantation à condition de respecter leurs affectations, leurs superficies initiales, les paramètres de constructibilité (COS, CUS et les attributs du zonage concerné, et également l'accessibilité.

Ces équipements pourront être extraits et titrés avant la réception provisoire du lotissement, et ce afin de permettre leur réalisation.

D'une manière générale, le plan d'aménagement a prévu pour chaque équipement un parc de stationnement limitrophe. Au cas où la capacité de ces espaces serait considérée comme insuffisante pour le bon fonctionnement de l'équipement concerné, des surfaces complémentaires devront être prévues à l'intérieur du parcellaire.

Les dispositions du présent PA ne s'appliquent pas aux lotissements et groupes d'habitations autorisés avant l'approbation du présent plan d'aménagement.

Le déplacement des équipements est permis sur la même assiette foncière (TF, réquisition.), et à l'intérieur du même zonage, et avec les mêmes conditions de constructibilité. L'utilité publique suit le déplacement de ces équipements, à condition de recueillir l'avis du département concerné.

- EMPLACEMENT RESERVES AUX ETABLISSEMENTS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES :

Ces établissements sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - IV -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE SERVICES PUBLICS :

Ces établissements sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - V -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC :

Ces établissements sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - VII -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS SPORTIVES :

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - X -.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENS DE SANTE :

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - VI -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENS DE CULTE :

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - VIII -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE :

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - IX -.

EMPLACEMENT RESERVE AU CIMETIERE :

Il est indiqué sur le plan par un symbole approprié.

Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune urbaine.

Il est obligatoirement entouré par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite ; cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 14 : VOIRIE ET STATIONNEMENT PUBLICS

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique.

Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer.

La nomenclature en précise leurs largeurs d'emprise.

Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

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

Le plan d'aménagement localise également les places et esplanades d'usage public ainsi que leurs principales caractéristiques.

Pour les parcs de stationnement, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5.00m pour les véhicules particuliers.

Toutes les voies d'aménagement sont repérées sur le plan par un numéro et une emprise. Les voies de lotissement doivent satisfaire aux exigences suivantes :

Les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12,00 m et les parcs de stationnement doivent avoir un accès sans gêne pour la circulation, le stationnement et la sécurité publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds des parcelles de ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 15 : ACCESSIBILITE

1- Accès piétons et accès aux personnes à mobilité réduite

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

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

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

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 les lieux.

ARTICLE 16 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE :

Toutes les constructions à réaliser seront soumises à la réglementation parasismique en vigueur.

ARTICLE 17 : QUOTA EN ESPACES VERTS DES LOTISSEMENTS :

En plus des espaces libres des constructions et des parkings qui devront être aménagés, gazonnés et plantés, les lotissements devront destiner un minimum de 7% de la superficie brute de la parcelle à lotir ou 10% de la surface totale nette (diminuée des voies d'aménagement et des voies de lotissement) à des espaces paysagers groupés.

Ces espaces seront traités en tant qu'espace à dominante végétale du présent règlement.

ARTICLE 18 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosses septiques et puits perdus validés par les services techniques compétents.

ARTICLE 19 : COLLECTE DES DECHETS

Pour les déchets solides la commune doit assurer une collecte quotidienne et un stockage dans un lieu à l'écart de l'agglomération qui soit étanche et gardé.

ARTICLE 20 : Révision des servitudes

Des adaptations des dispositions afférentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières, peuvent être accordées sous réserve de l'accord des services gestionnaires concernés. Les dispositions urbanistiques des zones ainsi libérées seront applicables aux demandes de permis de construire et aux autorisations de lotir et de créer un groupe d'habitations.

ARTICLE 21 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le climat :

Les maitres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers.

Trois axes d'action sont à développer :

- améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage ;
- maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- limiter le recours à la climatisation.

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

- Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été.
- Renforcer l'utilisation des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations :
 - utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation
 - installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

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'utilisation des énergies renouvelables.

Risques et pollution :

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

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 d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

Pour les terrains ayant servis à des activités particulières jugées nocives ou à risque (substances toxiques, chimiques, explosifs, ...), le pétitionnaire doit fournir une attestation d'acceptabilité environnementale validée par les services compétents, avant la délivrance de toute autorisation.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 22 : 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 qualité architecturale et urbaine ;
- La mixité sociale ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;
- Le regroupement des parcelles ;
- Le développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement.

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, la renforcement de l'offre en équipements et services au public, l'amélioration de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de la résilience territoriale, la promotion de la qualité environnementale et de l'innovation urbaine et architecturale. Il est escompté à travers ce principe la genèse des nouvelles formes urbaines innovantes et de grande qualité architecturale et paysagère, 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, 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 23 : Modalités de mise en œuvre

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 de. 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 25% de la surface de planchers hors œuvre nette générée par l'application de la règle fixe. Les majorations de planchers doivent être déclinées exclusivement sous forme d'attiques ou d'émergences (voir définition en annexe) 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 prévues 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 24 : Perméabilité 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 superficielle 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 aux dits espaces (article 7 relatif aux espaces libres, plantations et espaces verts).

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les symboles HE 1 et HE 2 est calculée comme suit :

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

Article 25 : Contribution à la réalisation des équipements publics

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevée par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°4 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 s'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 20% de la SHON générée par l'application de la règle fixe uniquement au sur plus de la superficie de l'équipement projeté par le plan d'aménagement.

Article 26 : Contribution à la réalisation 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 15m² 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 parcs de stationnement 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.

Article 27 : Mixité sociale

Au sein de la zone villa, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieures ou égales à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts en R+2 sans dépasser le 1/3 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 28 : 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 prévues par le présent plan d'aménagement, 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 15ha.

Dans ce cas de figure les pétitionnaires remplissant cette condition pourront bénéficier d'une majoration de 10% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

Article 29 : Efficacité et performance énergétique

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 5% 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 30: Qualité architecturale et urbaine

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines prévues par le présent plan d'aménagement. 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 31 : 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 VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone "D1/2"(faible densité)

Article 32 : Définition de la zone

La zone "D1/2" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de densité inférieure à 20 logements à l'hectare, sous forme de villas jumelées, de villas en bande 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 "D1/2", 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 33 : 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 34 : 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 (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	10m	50%
Secteur D2	Villas jumelées	300m ²	15m	40%

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 10000m² 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 2,50 maximum.

Article 35 : 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 les deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toute fois 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 36 : 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 37 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toutes limites séparatives 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 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 38 : 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 8m.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA – D3-(très faible densité)

ARTICLE 39 : DEFINITION

La zone d'habitat individuel, désignée par la lettre D3, est une zone urbaine résidentielle DE DENSITE TRES FAIBLE destinée à l'habitat individuel de type villa sous forme de villa isolée, Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

Il s'agit des zones résidentielles dont la densité est inférieure à 5 log/hectare. Le type d'habitat est isolé.

La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES), est inférieure à 10%. Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (COS) est de 0,20.

ARTICLE 40 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les types d'habitat autres que les villas ;
- Tous les établissements industriels et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Toute activité Commerciale.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise en s'intégrant à l'aspect résidentiel.

ARTICLE 41 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles de terrains, dans le cas d'un lotissement doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales sur rue de :

SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
Secteur D3	Isolée	500m ²	20m	35%

ARTICLE 42 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 8m avec un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m. Le nombre de niveaux autorisé est deux, soit un étage sur rez de chaussée. Un sous-sol partiel ou total peut toutefois être

autorisé si les conditions d'assainissement le permettent.

Au-dessus de la dalle supérieure, seule des cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m, toute superstructure comprise, sont autorisée

ARTICLE 43 : ACCES AUX TERRASSES

Dans la zone villa, l'accès aux terrasses est admis, auquel cas, une cage d'escaliers sera aménagée en retrait par rapport à la façade. Toute autre construction sur les terrasses est strictement interdite.

ARTICLE 44 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de villas doivent observer un recul minimal de 8 mètres par rapport aux voies, et de 5mètres par rapport au fond de la parcelle. Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, peut empiéter sur la marge de recul par rapport au domaine public, avec une superficie inférieure ou égale à la moitié la superficie de la façade $S : s \leq \frac{1}{2} S$.

ARTICLE 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement doivent avoir une hauteur maximale de 1,20m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré de 70cm.

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 5m. Cette mesure ne concerne pas les villas en bande ni les pignons aveugles construits en mitoyenneté des villas jumelées.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances d'une surface maximale de 30m² peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserve :

Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès sur leurs terrasses qui, en aucun cas, ne sont accessibles.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE1 (faible densité)

ARTICLE 46 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone HE1 est une zone urbaine de faible densité, dans laquelle les constructions constituent, de mitoyens à mitoyens, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiqué sur le plan d'aménagement.

La zone "HE1" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de densité inférieure à 20 logements à l'hectare.

La zone se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions (inférieur à 30%) avec un COS de 0,70.

La zone HE1 est prévue pour l'habitat, les bureaux et services, les commerces, l'artisanat non polluant et les équipements administratifs et hôteliers.

ARTICLE 47 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits dans la zone HE1 :

Tous les établissements industriels et les dépôts ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

ARTICLE 48 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau suivant indique pour la zone HE1 :

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

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

	Surface minimale	Largeur minimale	COUR
RDC HABITAT	80m ²	8m	4x3 12m ²
RDC COMMERCIAL	100m ²	10m	4x3 12m ²

ARTICLE 49 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 7.5m pour RDC sans commercial et 8.5 pour RDC commercial.

Ces hauteurs incluent les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m.

La hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir prise au milieu de la façade et la corniche du bâtiment.

Le rez-de-chaussée des constructions ne peut, en aucun cas surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

La hauteur du RDC commercial est fixée à 4.50m.

ARTICLE 50 : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

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

Au-delà de la hauteur prévue par l'alignement, des étages en retrait peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° (au maximum et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisés, sans dépasser la hauteur totale du secteur.

ARTICLE 51 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$, avec minimum de 4 m.

ARTICLE 52 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en surface sur emprise publique en dehors des voies carrossables, à raison de :

- 1 place par 200m² de plancher pour les logements ;
- 1 place par 80m² de plancher pour les bureaux et commerce ;
- 1 place pour 4 chambres et une place pour 10 m² de salle de restauration pour l'hébergement touristique.

Pour le tissu existant, l'ouverture des garages est permise pour les voies goudronnées de 10 et plus.

ARTICLE 53 : PLANTATIONS

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haut tige minimum pour 100 m² de surface plantée :

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

CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone "HE2" (moyenne densité)

Article 53 : Définition de la zone

La zone HE2 est une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif de densité moyenne 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.

Article 54 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

AERICLE 55 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.
- La surface maximale constructible au sol (C.U.S).
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Secteurs	Surface minimale	Largeur minimale	Cour
HE2	100m ²	10m	4X4

Article 54: 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 55 : 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 56 : 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 : 4,00m.

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE FB2 ZONE DE FRONT BATI en R+2

ARTICLE 57 : DEFINITION

La zone FB2 est une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif de densité moyenne 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.

La zone FB2 est une zone dans laquelle les constructions constituent, de mitoyens à mitoyens, des continuités bâties, obligatoirement à l'alignement des voies sur le plan d'aménagement en front bâti en R+2 sur une profondeur de 20 m comme indiqué sur le plan.

La zone FB2 est prévue pour l'habitat, les bureaux et services, les commerces, l'artisanat non polluant et les équipements administratifs et hôteliers.

ARTICLE 58 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits dans la zone FB2 :

- Tous les établissements industriels et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

ARTICLE 59 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau suivant indique pour la zone FB2 :

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

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

Secteurs	Surface minimale	Largeur minimale
FB2	120m ²	10m

ARTICLE 60 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11.5m pour RDC sans commercial et 13.5 pour RDC commercial.

Ces hauteurs incluent les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m.

La hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir prise au milieu de la façade et la corniche du bâtiment.

Le rez-de-chaussée des constructions ne peut, en aucun cas surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

La hauteur du RDC commercial est fixée à 4.50m.

ARTICLE 5 61 : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

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

Au-delà de la hauteur prévue par l'alignement, des étages en retrait peuvent être autorisés

S'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° (au maximum et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisés, sans dépasser la hauteur totale du secteur.

ARTICLE 62 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieur à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$, avec minimum de 4 m.

ARTICLE 63 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en surface sur emprise publique en dehors des voies carrossables, à raison de :

- 1 place par 200m² de plancher pour les logements ;
- 1 place par 80m² de plancher pour les bureaux et commerce ;
- 1 place pour 4 chambres et une place pour 10 m² de salle de restauration pour l'hébergement touristique.

Pour le tissu existant, l'ouverture des garages est permise pour les voies goudronnées de 10 et plus.

ARTICLE 64 : PLANTATIONS

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haut tige minimum pour 100 m² de surface plantée :

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

CHAPITRE 6 - Dispositions applicables à la zone " Zones de "Projets Urbains : "PU2"

Article 65: Définition de la zone

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation en tout ou en partie pour la réalisation de projets urbains dont les études devront être approuvées par une commission locale composée du Gouverneur de la province de Benslimane, du Président de la Commune, et du Directeur de l'Agence Urbaine.

Cette commission peut demander les avis de tout service qu'elle jugera utile.

Cette disposition concerne des sites qui devront accueillir des projets urbains intégrés à caractère mixte, permettant le développement d'une centralité urbaine.

Le programme, le phasage, le master plan ainsi que les caractéristiques urbanistiques et architecturales des projets urbains concernés sont à définir et à préciser par le cahier des charges desdits projets.

CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone d'habitat à restructurer 'ZR'

Article 66 : Définition de la zone

Il s'agit d'une zone comprenant des noyaux d'habitat irrégulier. Nécessitant l'élaboration d'études spécifiques à la restructuration conformément à la réglementation et procédures en vigueur.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE COMMERCIALE (I4)

ARTICLE 67 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est une zone qui est réservée exclusivement aux halls, pavillons, parc d'expositions et aires commerciales et de services nécessaires au développement économique et au secteur de l'investissement (nouveaux pôles d'emplois et pôles urbains structurants...).

Elle peut recevoir également des activités tertiaires, des services, des bureaux, des commerces et des animations (salle de fêtes, salles de sport...etc).

Cependant l'implantation de toute activité polluante est interdite.

La superficie minimale est à définir selon le programme envisagé.

La hauteur maximale ne peut dépasser R+2 (14,50 m).

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE DE 2ème CATEGORIE (I2)

ARTICLE 68 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est une zone réservée aux activités industrielles de deuxième catégorie, à condition

qu'elles soient non polluantes ainsi qu'aux activités auxiliaires à l'activité principale.

ARTICLE 69 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

- Les établissements industriels de 1ère et 3ème catégories.
- L'hôtellerie.
- Dans l'ensemble de la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toute construction à usage d'habitation ou de bureaux à l'exception d'un logement de gardiennage de 30m² de surface maximale située dans la zone de recul et un service administratif de 80m² de surface maximale intégrée dans le bâtiment.

ARTICLE 70 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être autorisé, le 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	C.U.S	SURFACE minimale	LARGEUR minimale
I2	2.5	75%	300m ²	15

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

ARTICLE 71 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 10m, comptés du pied au point le plus haut de toiture.

Une hauteur supérieure peut éventuellement être autorisée par des impératifs techniques qui l'exigent.

ARTICLE 72 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 10m en retrait de l'alignement.

Les marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

ARTICLE 73 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5m.

Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5m de large.

Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 10m.

ARTICLE 74 : STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des parties de la voirie réservée à la circulation.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- Il est exigé une place de stationnement couverte ou non par 100m² de surface de plancher hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules s'ajoutent les espaces ou réserver pour les dégagements nécessaires aux opérations de chargement des véhicules qui doivent être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 75 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardins, plantés et entretenus.

ARTICLE 76: VOIRIE

Les conditions techniques applicables aux voiries secondaires et aux voiries de desserte sont les suivantes :

- La largeur minimum des voies de desserte sera de 15m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 77 : SOUS-SOL

Quand la nature du sol le permet, un sous-sol sur la totalité du bâtiment est autorisé, réservé pour les dépôts et stockage avec 1m de soubassement.

ARTICLE 78 : MUR DE CLOTURE

- Les murs de clôture de façades auront une hauteur maximale de 2,50m composés par 1,80m de maçonnerie enduite et 0,70m d'élément ajouré.

- Les murs de clôture en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,50 réalisés soit en maçonnerie enduite, soit en grillage sur potelets.

ARTICLE 79 : 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.

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE - I3 -

ARTICLE 79 : DEFINITION DE LA ZONE

La Zone I3 est réservée aux activités, artisanales et commerciales qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

Peuvent être autorisés dans cette zone les équipements d'accompagnement ayant une relation prépondérante avec la destination de la zone.

ARTICLE 80 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Sont interdits dans l'ensemble de la zone : Le lotissement d'habitat, l'habitat au rez-de-chaussée, et l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 81 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être autorisé, le 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	C.U.S	SURFACE minimale	LARGEUR minimale
I3	1.3	75%	200m ²	12

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

ARTICLE 82 : 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 83 : 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 84 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 85 : CLOTURE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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 privatives 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 privatives 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 86 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 planchée 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 87: 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 88 : 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.

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI

Sont frappées de servitude non aedificandi les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende. Il s'agit de servitudes dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés, peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment contre les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires.

Par ailleurs, pour renforcer la lutte contre ces risques et lorsque la situation, la nature et la configuration du terrain le permettent, les zones frappées de servitude non aedificandi peuvent être utilisées pour certaines activités ne nécessitant aucune construction et qui ne compromettent pas les objectifs sécuritaires pour lesquels cette

servitude est instituée.

Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- Existence de chaâbas ou cours d'eaux pluviales ;
- Existence de lignes électriques de moyennes ou de haute tension ;
- Existence de cimetière.

Les zones frappées de servitudes non aedificandi cessent de prendre effet si les autorités compétentes approuvent une nouvelle délimitation de ces zones (déplacement des lignes électriques, établissement des études de délimitation des zones inondables, etc.). Lesdites zones seront automatiquement réaffectées selon les secteurs où elles sont situées.

Toutes les zones observant des accidents topographiques, des dépressions ou situées sur la falaise, sont soumises obligatoirement à des études géotechniques validant la constructibilité des terrains avant l'examen de tout dossier.

ARTICLE90 : SERVITUDE DE HAUTE ET MOYENNE TENSION

Sont ainsi frappées de servitude non-aedificandi les zones situées en dessous des lignes de haute et moyenne tension et dont la limite est indiquée sur plan par une représentation appropriée et figurée en légende, à savoir :

- 8 m pour la ligne de Moyenne Tension 22 kv (4 m de part et d'autre de l'axe) ;
- 16 m pour la ligne de Haute Tension 60 kv (8 m de part et d'autre de l'axe) ;
- 32 m pour la ligne de très haute tension 225 kv (16 m de part et d'autre de l'axe).

Dans le cas où une ligne électrique est supprimée ou enterré, la servitude non aedificandi correspondante doit être supprimée et remplacée par le zonage avoisinant.

ARTICLE91 : SERVITUDE DES CRUES

Sont également frappées de servitude non aedificandi les zones des crues situées au bords des lits des oueds, mais, il y a lieu de signaler que les projets de constructions et d'aménagement devront être soumis au préalable à l'avis du service concerné (Agence du Bassin Hydraulique) avant le dépôt du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

ARTICLE92 : CIMETIERES

Les cimetières sont entourés par une zone non-aedificandi de 30 m au sein de laquelle toute construction est interdite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La largeur de 30 m peut inclure l'emprise d'une voie carrossable ou piétonne.

ANNEXES

ANNEXE I : NOMENCLATURE DE LA VOIRIE CARROSSABLE

- LES VOIES PUBLIQUES PRINCIPALES:

Désignation	Emprise (m)	Longueur (m)	Observations
VP 1-1	30 m	3062	Existantes en partie sous forme de piste
VP 1-2	20 - 30 m	1387	
VP 2-1	20 m	664	A créer
VP 2-2	15 m	1437	A créer
VP 2-3	20 m	1565	Existante en partie sous forme de piste
VP 2-4	20 m	1634	A créer
VP 2-5	20 m	2375	Existante en partie sous forme de piste
VP 2-6	20 m	859	A créer
VP 2-7	20 m	1147	A créer
VP 3-1	20 m	824	A créer
VP 3-2	20 m	953	A créer
VP 3-3	15 m	849	Existante sous forme de piste
VP 4-1	15 m	526	Existante sous forme de piste
VP 4-2	15 m	124	A créer
VP 4-3	15m	442	A créer
VP 4-4	15 m	417	Existante sous forme de piste
VP 4-5	15 m	414	A créer
VP 4-6	15 m	422	Existante sous forme de piste
VP 4-7	20 m	70	A créer
VP 4-8	15 m	202	A créer
VP 4-9	15 m	494	A créer
VP 4-10	15 m	460	A créer
VP 4-11	15 m	462	A créer
VP 4-12	15 m	639	Existante en partie sous forme de piste
VP 4-13	15 - 20 m	269	Existante en partie sous forme de piste
VP 4-14	15 m	572	A créer
VP 4-15	15 m	478	Existante en partie sous forme de piste

CHEMINS PIETONNIERS:

Désignation	Emprise (m)	Observations
CP 1	6 m	A créer
CP 2	6 m	Existante en partie sous forme de piste
CP 3	6 m	A créer
CP 4	6 m	Existante sous forme de piste

ANNEXE II: NOMENCLATURE DES PLACES

Désignation	Superficie (m ²)	Observation
PL 1	2551	A créer
PL 2	3776	A créer

ANNEXE III : NOMENCLATURE DES ESPACES VERTS PUBLICS

Parc et Jardins publics :

Désignation	Superficie (m ²)	Nature	Observation
PJP 1	36 806	Square	A créer
PJP 2	1768	Square	A créer
PJP 3	55 770	Square	A créer

Bandes Plantées :

Désignation	Superficie (m ²)
BP 1	3820
BP 2	3840
BP 3	1703
BP 4	1738
BP 5	1655
BP 6	490
BP 7	1302
BP 8	2362
BP 9	371
BP 10	1770
BP 11	1572
BP 12	440
BP 13	2780
BP 14	3508
BP 15	3294
BP 16	2623
BP 17	1067
BP 18	4076
BP 19	8678
BP 20	2688
BP 21	2643
BP 22	1615
BP 23	2812
BP 24	1189
BP 25	1600
BP 26	2401

Espaces Verts:

Désignation	Superficie (m ²)	Nature
EV 1	254	Giratoire
EV 2	1304	Plate bande planté
EV 3	1270	Plate bande planté
EV 4	254	Giratoire
EV 5	591	Giratoire

**ANNEXE IV : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES
AUX ETABLISSEMENTS DES ADMINISTRATIONS :**

Dénominations	Désignation	Surface (m ²)	Observation
MC	Maison communale	2343	Existante
MDJ	Maison des jeunes	2685	A créer

**ANNEXE V : NOMENCLATURE DESEMPACEMENTS RESERVES AUX
SERVICES PUBLICS GENERAUX :**

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observation
E	Ecole primaire	2916	Existant

**ANNEXE VI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX
EQUIPEMENTS DE SANTE :**

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observation
S	Dispensaire	903	Existant

**ANNEXE VIII : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVEAUX EQUIPEMENTS DE
CULTE :**

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observation
M	Mosquée	676	Existante
C	Cimetière	32 677	Existant
MS	M'sallah	11661	A créer

**ANNEXE IX : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS
D'INFRASTRUCTURE :**

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observation
CE	Château d'eau	1472	Existant

ANNEXE X : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observation
SP	Terrain de sport	2353	A créer

AUTRES:

Dénominations	Désignations	Surface (m²)	Observation
PU2	Projet intégré	12 3220	A créer

