ROYAUME DU MAROC
المملكة المغربية

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير و الإسكان وسياسة المدينة

AGENCE URBAINE DE BERRECHID-BENSLIMANE

PROVINCE DE BENSLIMANE
COMMUNE DE RDADNA OULED MALEK

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE RDADNA OULED MALEK

R E G L E M E N T D'AM E N A G E M E N T

Décembre 2022
-Version enquête publique-

Cabinet BENMIMOUN M'HAMED
Architecte-Urbaniste
9, rue Larbi Batma, Souissi, Rabat
Tel & Fax : 05 37 63 22 89 email : mbenarchi@gmail.com

SOMMAIRE

TITRE I. : DISPOSITIONS GENERALES.....3

TITRE II. : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....9

CHAPITRE I. Dispositions applicables à la zone "D" 11

CHAPITRE II. Dispositions applicables à la zone (HE1) Zone d'habitat continu, en R+1.....13

CHAPITRE III. Dispositions applicables à la zone "HE2" (Moyenne densité).....15

TITRE III.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES..... 17

CHAPITRE I. : Dispositions applicables à la zone d'activité industrielle (I).....18

CHAPITRE II. Dispositions applicables à la zone Z.A.E. : Zone d'activité économique.....19

CHAPITRE III. Dispositions applicables à la zone de réserve stratégique (R.S) 21

CHAPITRE IV. Zones de servitudes non aedificandi 23

TITRE IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES..... 24

TITRE V.DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS..... 26

TITRE VI. : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES..... 31

TITRE I. : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement (document graphique à l'échelle 1/2.000ème) dont il est indissociable.

Il définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs urbains.

Article 1- : Références aux Textes

Le règlement est établi conformément à :

- 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 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 à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1- 81-254 du 11 rejeb 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 Rejeb 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 PROCEDURES RELATIVES AU DOMAINE DE L'HABITAT 46
- Circulaire n°12-96 du 29 octobre 1996 du Premier Ministre relative à la mise en oeuvre des documents d'urbanisme ;
- Lette 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 2- : 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 Rdadna Ouled Malek. 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 3- : Champ d'application

Le présent règlement du plan d'aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement dans le périmètre d'aménagement défini par l'article 4 ci-après.

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

Article 4- : Périmètre d'aménagement

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale passant par les points énumérés de A à K, définis par les coordonnées Lambert suivantes :

Points	Coordonnées (X)	Coordonnées (Y)
A	324 010,58	306 325,18
B	324 134,61	306 070,35
C	324 149,32	306 020,66
D	324 529,15	305 196,91
E	323 689,77	304 776,41
F	323 597,63	304 889,63
G	323 556,93	305 020,62
H	323 555,56	305 071,66
I	323 346,08	305 469,27
J	323 474,99	305 588,31
K	323 288,15	306 007,93
L	323688.70	306159.86

Article 5- : Division de l'aire d'étude en zones

Le territoire couvert par le plan d'aménagement comprend différents types d'utilisation des sols indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurés en légende, et énumérés ci-après :

1. **Les zones urbaines**

Auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 1 à 3 du titre II du présent règlement et comprend :

- Zone villa (faible densité), repérée par l'indice **D** ;
- Zone d'habitat économique en R+1(faible densité), repérée par l'indice **HE1** ;
- Zone d'habitat économique en R+2 (moyenne densité), repérée par l'indice **HE2.**

2. **Les zones spécifiques**

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement et comprend :

- Zone d'activités industrielles et artisanales repérée par l'indice **(I.)** ;
- Zone d'animation et d'exposition, repérée par l'indice **(Z.A.E.)** ;
- Zone de réserve stratégique (**R.S**) ;
- Zone non aedificandi.

Article 6- : Voirie

Toutes les voies doivent être aménagées de façon à permettre en toute sécurité la circulation des piétons et des véhicules ainsi que la pose et l'entretien des réseaux :

- Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 m de longueur ;

- Au-delà d'une longueur de 50 m, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 20 m permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères ;
- La mise en place d'un revêtement est obligatoire pour toutes les routes dont la pente longitudinale est supérieure à 8%, les opérations de lotissement comportant un nombre minimal de 5 logements, les lotissements industriels, les accès à des zones commerciales et à des établissements touristiques ;
- Les trottoirs sont obligatoires en zone urbaine des 2 côtés de la voie. Ils doivent être revêtus.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins permettant de le relier à la voie publique, dans les conditions fixées par la loi et le présent règlement.

Article 7- : Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies limitrophes.

Le stationnement de véhicules ne doit pas se faire sur les voies de circulation.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 25 m² par véhicule particulier comprenant la place proprement dite et l'aire de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place sont de 3 m par 5 m.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires est déterminé en fonction des normes suivantes :

- Une place pour un logement ;
- Une place pour 30 m² de plancher hors œuvres affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.) ;
- Deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- Une place pour 30 m² de planchers dans les établissements recevant du public ;
- Une place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement ;
- La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire à partir de 8 places.

La conception des aires de stationnement doit intégrer la mise en place d'arbres à hautes tiges pouvant assurer un ombrage naturel des véhicules.

Article 8- : Equipements publics

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après :

- Les équipements administratifs (A) ;
- Les équipements d'enseignement (E) ;
- Les équipements de santé (S) ;
- Les équipements socioculturels (ES) ;
- Les équipements sportifs (Sp) ;
- Les équipements de culte (M, Ms et Ci) ;
- Les installations publiques (P).

Sur ces équipements s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur pourront ne pas être applicables ainsi que les règles d'utilisation et d'occupation du sol en tenant compte des différentes

contraintes et exigences afférentes à la réalisation desdits équipements. Cette disposition s'applique également aux équipements non localisés sur le plan d'aménagement.

Les zonages d'habitat ou autres du plan d'aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public, sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur tout en respectant les dispositions règlementaires du zonage d'habitat en question.

Tout projet relatif aux équipements publics (santé, sport, enseignement, etc.) doit se soumettre aux normes et critères soulignées par le secteur concerné d'où la coordination avec l'administration responsable avec ce secteur.

Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti à un autre équipement.

Le remplacement d'un équipement public par un autre reste possible sous réserve d'assurer un autre emplacement à l'équipement à remplacer après accord dûment exprimé par le service concerné et après accord du département chargé de l'urbanisme.

Article 9- : Espaces Paysagers

Il s'agit d'espaces dont l'aspect paysager est dominant, pour lesquels un très grand effort de végétation est demandé.

: Sur les terrains correspondants à ces espaces, toute construction et interdite, à l'exception de petits édicules indispensables pour l'entretien de ces espaces plantés dont leur hauteur apparente n'excède pas 3 m, sans dépasser 16 m² d'emprise au sol. L'implantation du petit édicule doit également respecter la règle de prospect par rapport aux zonings limitrophes.

On distingue :

- Les bandes paysagères (BP) : il s'agit de bandes vertes plantées.
- Les parcs paysagers (PP) : il s'agit de parcs urbains devant faire l'objet d'un aménagement paysager.

TITRE II. : 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.

Article 1- : Mur de clôture

La hauteur maximale de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m y compris le mur de soubassement construit d'une hauteur maximale de 0,60 m et les grillages s'élèvent à 1,20 m au maximum.

Article 2- : Espaces verts

Une partie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics plantés (Mails, jeux, jardins, place etc.) et présentera 7% de la superficie cessibles des lots. Cette surface peut être aménagée en un seul ilot, ou peut-être repartie en plusieurs espaces verts.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

Article 3- : Accès aux personnes à mobilité réduite

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments publics et à usage du public doivent être tels que ces locaux et installations doivent être munis de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès pour les personnes handicapées.

Aussi, les projets de constructions des immeubles collectifs à usage d'habitation sont soumis aux mesures garantissant l'accès facile aux personnes à mobilité réduite, conformément à la règlementation en vigueur.

A cet effet, il y lieu de se conformer à la loi n°10-03 relative aux accessibilités, ainsi qu'à son décret d'application et aux arrêtés conjoints y afférents.

Article 4- : Généralités

La délimitation de la zone inondable qui sera transmise par les services de l'Agence du Bassin Hydraulique sera prise en considération lors de l'examen de tout dossier concerné par cette zone. En cas d'absence de délimitation, le propriétaire doit réaliser une étude hydrologique pour épargner le projet de tout type d'inondation. L'étude devra être validée par l'Agence du Bassin Hydraulique ainsi que le suivi et la réception des travaux.

Tous travaux concernant l'infrastructure des réseaux (eau potable, électricité, assainissement, etc.) doivent être soumis à l'approbation des services concernés.

Les projets de lotissement et redressement autorisés demeurent valides, toutefois, si le projet de lotissement n'est pas encore réceptionné il peut faire l'objet d'un plan modificatif pour s'adapter avec les dispositions du nouveau PA si le maitre d'ouvrage le décide.

Article 5- : Dispositions particulières

- Réseau 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. 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.

Tout projet situé dans la zone inondable ne peut bénéficier d'une autorisation même suite à l'avis de l'agence du bassin hydraulique.

- Bassin hydraulique

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

Toutes les chaâbas et cours d'eau situés dans une parcelle sont inconstructibles et il faut respecter les francs bords et leurs servitudes (bande de 6 m de part et d'autre des limites des berges) qui doivent être qualifié en tant que 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.

- RPS 2000

Pour tout projet de construction, d'aménagement et de réhabilitation, il faut se conformer au décret n°2-12-682 du 17 Rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le 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.

CHAPITRE I. Dispositions applicables à la zone "D"

Article1-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, villas jumelées, 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 "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.

Article2-D: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article3-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	Surfaceminimale	Largeurminimale	C.U.S
SecteurD1	En bande	200m²	10m	50%
SecteurD2	Villas jumelées	300m²	15m	40%
SecteurD3	Villas isolées	500m²	20m	35%

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.

Article4-D: Hauteur maximale des constructions

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

Article5-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.

Article6-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.

Article7-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 8m.

CHAPITRE II. Dispositions applicables à la zone (HE1) Zone d'habitat continu, en R+1

Article1-HE1 : Définition de la zone

La zone HE1 est une zone urbaine DE DENSITE FAIBLE 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.

Dans la zone HE1 peut être prévu l'habitat, les bureaux et services, les commerces, l'artisanat non polluant et les équipements administratifs et hôteliers.

Article2-HE1 : 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.

Article3-HE1 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour la zone HE1 ;

- 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	Dimension de la cour
RDC habitat	100 m²	10 m	4 x 3 12 m²
RDC commercial	120 m²	12 m	4 x 3 12 m²

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les tissus engagés

Article4-HE1 : 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.

Article5-HE1 :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.

Article6-HE1 : Implantation des constructions sur une même propriété

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>H, avec minimum de 4 m.

Article7-HE1 : Stationnement des véhicules

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.

Article8-HE1 : Plantations

Seront plantés avec en gazonnement, 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 III. Dispositions applicables à la zone "HE2" (Moyenne densité)

Article 1-HE2 : 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.

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 ¼ 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 ;
- 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.
- La surface maximale constructible au sol (C.U.S).
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Secteur	Surface minimale	Largeur minimale	Cour
HE2	100m²	10m	4X4

Article 4-HE2 : 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 5-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 6-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 : 4,00m.

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.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES

CHAPITRE I. : Dispositions applicables à la zone d'activité industrielle (I)

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

Article 1-I : Définition de la zone

La zone **I.** est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

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 caravaning ;
- L'ouverture etl'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 privatives;
- La surface constructible au sol 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.

Zone	C.O.S. Maximum	C .U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
I.	libre	Libre	500 m²	20 m

Article 4-I : Hauteur maximale des constructions

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

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 privative, 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 privatives 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.

CHAPITRE II. Dispositions applicables à la zone Z.A.E. : Zone d'activité économique

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 au secteur Z.A.I. à l'exception 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 de 1ère catégorie et 2éme catégorie ;
- Les constructions à caractère provisoire, le camping et le caravaning ;
- 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 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%	200m²	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 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 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.

CHAPITRE III. Dispositions applicables à la zone de réserve stratégique (R.S)

En application des dispositions de la loi 12-90 et notamment celles prévues à l'article 19, 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 IV. Zones de servitudes 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.

Article 1- : 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.

Article 2- : Servitude des crues

Sont également frappées de servitude non aedificandi les zones des crues situées aux 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.

Article 3- : Cimetières

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.

TITRE IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 1- : Modifications particulières

Dispositions du Plan d'Aménagement pouvant faire l'objet de modifications particulières

Le présent règlement 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 groupe d'habitations conformément à l'article 19 de la loi 12-90.

Les modifications particulières peuvent s'étendre aux domaines suivants :

1. Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment celles relatives aux hauteurs maxima du bâtiment et de chacune de ses parties, au mode de clôture, aux conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, aux parkings couverts ou non, aux distances des bâtiments entre eux, au rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, au minimum parcellaire admissible ;
2. Le changement de localisation des équipements publics et/ou des tracés de voirie secondaire à l'intérieur d'une même propriété sans en affecter le fonctionnement et la circulation globales.

Conditions d'octroi des « modifications particulières »

Les dossiers de « modification particulière » sont soumis à l'étude des autorités compétentes. Ils doivent obligatoirement présenter deux variantes : La première est celle qui observe scrupuleusement le présent règlement ; 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 raisons de la demande, ainsi que l'apport de la variante souhaitée.

Celle-ci doit remplir toute ou partie des conditions suivantes :

1. Garantir une opportunité économique bénéfique pour la collectivité non prévue par le PA ;
2. Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'environnement et au respect des principes de l'urbanisme durable ;
3. Assurer une cohérence morphologique ou typologique avec les tissus limitrophes existants.

Les modifications particulières, répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur, peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du règlement. La cohérence d'ensemble du secteur modifié, sa vocation, sa couverture en équipements publics ainsi que la continuité des voiries, devront dans tous les cas, être garanties.

Article 2- : Adaptations mineures

A l'occasion de la mise en œuvre du présent plan d'aménagement des adaptations mineures sont possibles si elles sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La configuration de terrain (topographie) ;
- La forme de la parcelle ;
- La correction des marges d'erreurs dues à l'échelle graphique du plan d'aménagement ;

- Le caractère des constructions avoisinantes ;
- La nécessité d'harmoniser les hauteurs des bâtiments limitrophes ou alignés.

Les adaptations mineures peuvent concerner aussi bien la construction que le tracé des voies et configuration des places publiques, espace verts, parkings, giratoires, etc.

Article 3- : Mur de clôture de grandes parcelles

La hauteur maximale de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m y compris le mur de soubassement construit d'une hauteur maximale de 0,60 m et les grillages s'élèvent à 1,20 m au maximum et ce dans les cas où la clôture est nécessaire.

Pour les grandes parcelles vides ou plantées de 1.000 m² et plus, il est possible de construire un mur de clôture après l'obtention d'un permis auprès du président du conseil communal selon les conditions suivantes :

- Présenter l'attestation de propriété et le plan cadastre ou le plan topographique établi par un topographe agrée.
- Présenter un plan de situation au 1/2000ème et un plan de masse au 1/500ème comportant la conception du mur (plans et façades) avec hauteur maximal de 1,5 m et peut être surmonté d'un treillis à ossature métallique avec la possibilité d'atteindre 2 m.
- Présenter une attestation de bornage des limites de la parcelle délivrée par un ingénieur spécialisé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Nomenclature de la voirie, places publiques, espaces verts et équipements publics

Article 1- : Voies carrossables

Font ou feront partie du domaine public les routes, avenues, boulevards et rues figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Désignation	Emprise (m)	Observation
VP1 N°1	50	Existante
VP1 N°2	40	Existante
VP2 N°1	20	A créer
VP2 N°2	20	A créer
VP2 N°3	20	A créer
VP2 N°4	20	A créer
VP2 N°5	15	A créer
VP2 N°6	15	A créer
VP2 N°7	15	A créer
VP2 N°8	12-15	A créer
VP2 N°9	15	A créer
VP2 N°10	12-15	A créer
VP2 N°11	15	A créer
VP2 N°12	15-20	A créer
VP2 N°13	15	A créer
VP2 N°14	15	A créer
VP3 N°1	12	A créer
VP3 N°2	12	A créer
VP3 N°3	20	A créer
VP3 N°5	15	A créer
VP3 N°6	15-20	A créer
VP3 N°7	20	A créer
VP3 N°8	15	A créer
VP3 N°9	12	A créer
VP3 N°10	15	A créer
VP3 N°11	11	A créer
VP3 N°12	15	A créer
VP3 N°13	15	A créer
VP3 N°14	12	A créer
VP3 N°15	12	A créer
VP3 N°16	15	A créer
VP3 N°17	15	A créer
VP3 N°18	12	A créer
VP3 N°19	12	A créer
VP3 N°20	15	A créer
VP3 N°21	15	A créer
VP3 N°22	15	A créer
VP3 N°23	15	A créer
VP3 N°24	12	A créer

Article 2- : Chemins piétons

Font ou feront partie du domaine public, les chemins piétons figurés au plan et énumérés au tableau ci-après, désignés par la lettre **CP** suivie des numéros 1 à 3.

Dénomination	Emprise (m)	Observation
CP1	9	A créer
CP2	12	A créer
CP3	12	A créer

Article 3- : Impasses

Font ou feront partie du domaine public, les impasses figurées au plan et énumérées au tableau ci-après, désignées par la lettre **Imp** suivie du numéro 1.

Dénomination	Emprise (m)	Observation
Imp1	12	A créer

Article 4- : Parkings

Font ou 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 22.

Dénomination	Superficie (m²)	Observation
Pa1	380	A créer
Pa2	177	A créer
Pa3	186	A créer
Pa4	159	A créer
Pa5	170	A créer
Pa6	281	A créer
Pa7	193	A créer
Pa8	192	A créer
Pa9	193	A créer
Pa10	193	A créer
Pa11	193	A créer
Pa12	193	A créer
Pa13	194	A créer
Pa14	194	A créer
Pa15	193	A créer
Pa16	193	A créer
Pa17	424	A créer
Pa18	193	A créer
Pa19	472	A créer
Pa20	187	A créer
Pa21	357	A créer
Pa22	302	A créer

Article 5- : Places publiques

Font ou 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 9 :

Dénomination	Situation	Superficie (m²)	Observation
PL1	VP2 N°5-VP3 N°9	900	A créer
PL2	VP1 N°1-VP2 N°13	1 283	A créer
PL3	VP1 N°2-VP3 N°6	421	A créer
PL4	VP3 N°1-VP3 N°24	646	A créer
PL5	VP2 N°10-VP3 N°1	1 130	A créer
PL6	VP2 N°1-VP3 N°2	1 209	A créer
PL7	VP1 N°2-VP3 N°14	1 390	A créer
PL8	VP2 N°10-VP3 N°8	3 630	A créer
PL9	VP1 N°1-VP2 N°10	449	A créer

Article 6- : Espaces paysagers

Font ou feront partie du domaine public, et destinés à être aménagés en jardins, parcs, les espaces paysagers indiqués sur le plan par la représentation graphique :

.• Les bandes paysagères (BP) : il s'agit de bandes vertes plantées.

• Les parcs paysagers (PP) : il s'agit de parcs urbains devant faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dénomination	Superficie (m²)	Observation
BP1	301	A créer
BP 2	2 217	A créer
BP 3	2 191	A créer
BP 4	647	A créer
BP 5	269	A créer
BP 6	4 634	A créer
BP 7	4 863	A créer
BP 8	1 496	A créer
BP 9	1 619	A créer
BP 10	301	A créer
BP 11	625	A créer
BP 12	763	A créer
BP 13	844	A créer
BP 14	851	A créer
BP 15	759	A créer
BP 16	11081	A créer
BP 17	8271	A créer
BP 18	844	A créer
BP 19	1 231	A créer
BP 20	1 234	A créer
BP 21	830	A créer
BP 22	1 548	A créer
BP 23	1 199	A créer
BP 24	3 826	A créer
BP 25	5 002	A créer
BP 26	1 030	A créer
BP 27	1092	A créer
BP 28	1802	A créer
BP 29	2116	A créer
PP1	1660	A créer

PP2	4502	A créer
PP3	4813	A créer
PP4	4114	A créer
PP5	1969	A créer
PP6	2132	A créer

Article 7- : les services publics généraux

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 relative à l'urbanisme.

* Le CUS et COS des zones réservées aux équipements doivent suivre la zone d'habitat à laquelle ils appartiennent.

Tous les équipements réservés aux installations publiques doivent assurer une accessibilité aisée pour les personnes à mobilité réduite (rampe, ascenseur, etc.).

1- Equipements administratifs

Les équipements administratifs et installations de la vie sociale sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci jointes précisent qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation.

Les espaces figurés en légende sur le plan et indiqués par la représentation graphique **A** suivie des numéros 1 à 2 seront réservés aux équipements administratifs.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
A1	Commune	2 876	Existante
A2	E.U.P. ou PTT	1 084	A créer

2- Equipements d'Enseignement

Les espaces indiqués par une représentation désignée par la lettre **E,** suivie des numéros de 1 à 4, et figurée en légende et sur le plan seront réservés aux équipements de l'enseignement.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
E1	Ecole primaire	2137	Existante
E2	Collège	10 394	A créer
E3	Lycée	10 187	A créer
E4	Ecole primaire	4 573	A créer

3- Equipement de Santé

L'espace indiqué par la représentation graphique désignée par **S** suivie des numéros 1 à 2, et figurée en légende et sur le plan, sera réservé à un équipement de santé.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
S1	Dispensaire	129	Existant
S2	Centre de santé	981	A créer

4- <u>Equipements sportifs</u>

Les espaces indiqués par la représentation graphique désignée par **SP** suivie des numéros 1 à 2, et figurée en légende et sur le plan, seront réservés à des terrains de sport.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
SP1	Terrain de sport	4 456	A créer
SP2	Complexe sportif + Maison de jeunes +Foyer féminin	4 370	A créer

5- <u>Equipements socio-culturels</u>

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
ES1	Equipement socio-culturel	2132	A créer
ES2	Equipement socio-culturel	147	A créer

6- <u>Equipements de culte</u>

Mosquée

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **M** suivie du numéro 1 et figurée en légende et sur le plan sera réservé à une mosquée.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
M1	Mosquée	168	Existante
M2	Mosquée	1 042	A créer

Msalla

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **Ms,** et figurée en légende et sur le plan est réservé à une M'Salla.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
Ms	M'Salla	1 396	A créer

Cimetières

Les espaces indiqués par une représentation graphique désignée par la lettre **Ci** suivie des numéros 1 à 2 et figurée en légende sur le plan seront réservé aux cimetières.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
Ci	Cimetière	5 432	Existante

7- <u>Installations publiques</u>

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **P** et figurée en légende et sur le plan sera réservé aux installations publiques.

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Observation
P	Marché couvert	1 841	A créer

TITRE VI. : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

Article 1- <u>: Définition</u>

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, la 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 2- : 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 évoqués de l'article 13 ci-dessus.
La note justificative élaborée par l'équipe en charge de la maîtrise d'oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre 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 3- : 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 oeuvre 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 coeur 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 4- <u>: Contribution a la réalisation des équipements publics</u>

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 5- : Contribution a 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 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 6- : Mixité 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 7- : Mixité 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 libres 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 8- : 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 9- : 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 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 10- : Qualité 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 11- : 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 12- : Qualité 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 13- : 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.