



**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 التهيئة لجماعة زاوية سيدي بن حمدون وجزء من المنطقة المحيطة بها
Plan d'aménagement de la Commune de Zaouïa Sidi Benhamdoune et une partie de sa zone
périphérique
-Province de Berrechid-

نظام التهيئة
Règlement d'aménagement
-Décembre 2022-
-Version enquête publique-

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE	07
Article 1 : Champ d'application	07
Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement	11
Article 4 : Equipements publics et privés d'intérêt général	15
Article 5 : Servitudes	17
Article 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions	18
Article 7 : Espaces libres, plantations et espaces verts	19
Article 8 : Prise en compte des enjeux environnementaux	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES	21
Article 9 : Définition	21
Article 10 : Modalités de mise en œuvre	21
Article 11 : Perméabilité des sols	22
Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics	22
Article 13 : Contribution à la réalisation des aires de stationnement	23
Article 14 : Mixité sociale	23
Article 15 : Regroupement des parcelles	24
Article 16 : Efficacité et la performance énergétique	24
Article 17 : Qualité architecturale et urbaine	24
Article 18 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	24

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone d'Habitat Economique Amélioré (HEA).

CHAPITRE IV - Dispositions applicables à la zone "E2" (moyenne densité)	25
Article 19 : Définition de la zone	25
Article 20 : Occupations et utilisations du sol interdites	25
Article 21 : Constructibilité des parcelles	25
Article 22 : Hauteur maximale des constructions	25
Article 23 : Implantation des constructions par rapport aux voies	26
Article 24 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article 25 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	26
CHAPITRE V - Dispositions applicables à la zone "I"	28
Article 26 : Définition de la zone	28
Article 27 : Occupations et utilisations du sol interdites	28
Article 28 : Constructibilité des parcelles	28
Article 29 : Hauteur maximale des constructions	28
Article 30 : Implantation des constructions par rapport aux voies	28
Article 31 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article 32 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	29
SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTURE	29
CHAPITRE VI - Dispositions applicables à la zone "RS"	30
Article 33 : Définition de la zone	30

CHAPITRE VII - Dispositions applicables à la zone "RS1" : Zone de réserve stratégique destinée aux activités industrielles.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS ET ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VIII - Dispositions applicables à la zone "RA"

Article 34 : Définition de la zone

Article 35 : Occupations et utilisations du sol interdites

Annexes

31

31

31

Le présent document étant indissociable du plan graphique traduit les dispositions techniques du Plan d'Aménagement (PA) sous la forme de dispositions juridiques applicables. Ainsi, il définit les règles d'utilisation du sol et les règles de constructibilité applicables au secteur d'aménagement délimité par le document graphique ci-joint.

Il est établi conformément aux dispositions du :

- Dahir n°1.92.31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi-cadre n° 99-12 portant charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n° 1-03-58 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités et le décret n°2-11-246 pris pour son application ;
- Loi n° 27-13 promulguée par le dahir n° 1-15-66 du 21 chaabane 1436 (9 juin 2015) relative aux carrières ;
- Décret n°2.92.832 du Rebia II (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n°2-92-833 du Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n° 2-18-577 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (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 ;
- Décret n°2-14-499 du 20 octobre 2014 relatif au règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique ;
- Décret n°2-12-682 du 17 regeb 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 ;
- Décret n° 2-12-666 du 17 regeb 1434 (28 mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2-18-475 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n° 2-14-499 du 20 Hija 1435 (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 ;
- Arrêté n°2306-17 du 16 Rabii I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146-18 du 22 Joumada II 1440 (28 février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales ;
- Les lois et règlements en vigueur.

CHAPITRE I : CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

Article 1 : Champs d'application

DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le présent règlement s'applique à l'aire géographique couverte par le plan d'aménagement de Zaouiat Sidi Benhamdoune délimitée par le polygone défini par les points en coordonnées rattachées au système Lambert comme indiqué dans le tableau. *Tableau de bornage du périmètre du PA :*

Points	X	Y
A	265299.11	283669.39
B	266149.68	283999.92
C	266468.16	284277.69
D	266651.30	284555.95
E	266672.92	284995.58
F	266742.55	285144.29
G	267337.52	285131.20
H	267580.14	284879.58
I	267447.78	284380.44
J	266968.88	283954.24
K	266678.52	283960.13
L	266675.50	283892.14
M	265642.78	283653.66
N	265362.82	283529.61

MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements, aux groupes d'habitations, aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes.

Les lotissements autorisés avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides. Cependant l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisés travaux, conformément à l'article 18 de la loi 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration du délai réglementaire qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation en application des dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visés aux articles 48 et 49 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

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

Afin de promouvoir de nouvelles approches innovantes 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 » afin de tenir compte de deux objectifs majeurs à savoir l'adaptabilité aux spécificités du lieu et du moment et la contribution à la mise en œuvre des objectifs du projet urbain escompté à travers les orientations d'aménagement et de développement du territoire en question.

Le principe de la mise en œuvre de la règle fixe et de la règle alternative est abordé au niveau du chapitre III du présent règlement.

Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire

Dans le cas de regroupement de parcelles contigües par un même propriétaire, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle unité foncière ainsi constituée.

Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se

situé, il ne peut être accordé de surélévations ni d'extensions. Seuls les travaux visant exclusivement à assurer l'amélioration desdites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions et cela dans le strict respect du coefficient d'occupation du sol (COS) et du pourcentage d'emprise au sol (CUS).

Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes de permis de construire, de lotir et de créer un groupement d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, géotechnique, présence de vestiges archéologiques, ...);
- la configuration des terrains (topographie, forme, ...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

Modifications particulières

Conformément aux dispositions du dernier paragraphe de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des dispositions du présent plan d'aménagement peuvent être apportées à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisations de lotir ou de créer un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement l'alinéa 9 de l'article 19 précité portant sur les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les règles du prospect, le COS, le CUS et les servitudes architecturales.

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

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

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des dispositions du plan d'aménagement et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux droits des tiers en termes de couverture du territoire en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront examinées préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention des permis et autorisations, par une commission composée du Gouverneur de la Province de Berrechid, du Directeur de l'Agence Urbaine et du Président de la Commune

Outre les plans, schémas et esquisses, le maître d'œuvre de chaque projet doit joindre à sa demande une note traitant de l'analyse et de l'intégration urbaine de son projet dans son environnement ainsi que les éclaircissements nécessaires par rapport aux objectifs cités ci-dessus.

Projets dérogés

Concernant les projets dérogés, les règles et les clauses suspensives applicables sont celles figurant dans les lettres de notification des dérogations octroyées.

Pour les projets ayant bénéficié de dérogation en matière d'urbanisme en vertu des procédures en vigueur et en cas de non-respect des engagements liés à ladite dérogation, les équipements qui sont prévus au niveau de leurs assiettes foncières devront être réalisés conformément au référentiel de programmation des équipements publics en vigueur.

Changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général

Dans le cadre des projets de lotissement et des groupes d'habitation, il peut être autorisé un changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général après s'être assuré que ledit changement est compatible avec la vocation du secteur et que ce changement ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.

Linéaire du commerce et de services

Des activités commerciales et de services non nuisantes peuvent être tolérées le long des axes tels que délimités graphiquement dans le graphique du plan d'aménagement.

Les activités pouvant prendre place le long desdits axes ainsi que celles interdites seront arrêtées par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la province de Berrechid, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune.

Ladite commission est habilitée à se prononcer également sur la création de nouveaux linéaires de commerce et de services ne figurant pas au niveau du graphique du plan d'aménagement mais rendu nécessaire par l'état d'engagement ou le besoin exprimé. Les demandes de permis et d'autorisation relevant de ce cas de figure doivent être examinées par la commission précitée, et ce, préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention desdits permis et autorisations.

Groupement d'Intérêt Economique (GIE)

Conformément aux dispositions de la loi n° 13-97 relative aux groupements d'intérêt économique (GIE), la question des infrastructures nécessitera la création d'un (GIE).

Ce GIE a pour mission de fixer le cadre conventionnel définissant les conditions de réalisation des infrastructures de base (mobilité, voirie, assainissement des eaux pluviales et usées, ouvrages de franchissement...). La réglementation fixera la contribution relative aux typologies des unités produites et les modalités de leur contribution.

La contribution à ce GIE devra se faire dans le cadre d'une convention à établir entre les propriétaires sous la supervision d'un comité présidé par le Gouverneur de la Province de Berrechid et auquel prendront part la Commune, l'Agence Urbaine, la RADEEC,

Contribution au programme visant la lutte contre l'habitat insalubre

Les projets faisant objet de convention entre les porteurs des projets et l'Etat dans le cadre du programme de la lutte contre l'habitat insalubre et notamment la résorption des bidonvilles seront examinés préalablement à leur dépôt en vue de l'obtention des permis et autorisations nécessaires, par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la province de Berrechid, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Directeur provincial de l'habitat, et ce, pour définir les mesures techniques et urbanistiques requises devant servir de référentiel pour l'examen des projets en question par les commissions techniques.

Les projets intégrant le programme précité peuvent bénéficier des adaptations urbanistiques particulières en application des dispositions des alinéas 1 et 9 de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme. Lesdites adaptations concernent le zonage, les règles de constructibilités, la non application des règles concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation, la mixité sociale.... Toutefois, la valorisation des équipements publics nécessaires doit être prévue dans le cadre de l'opération et figurant dans le document contractuel entre les porteurs de projet et les services de l'Etat.

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de Zaouiat Sidi Benhamdoune regroupe *des* zones urbaines, *des* zones à vocation économique, *des* secteurs de développement urbain intégré et *des* espaces paysagers et agricoles :

ZONES URBAINES

- Une zone urbaine d'habitat Zone d'Habitat Economique Amélioré indiquée par la lettre « HEA » R+2 (moyenne densité) ;
- Une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif indiquée par la lettre « E2 » R+2 (moyenne densité) ;

ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

- Une zone à vocation industrielle de troisième catégorie indiquée par la lettre « I » ;

ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTURE

- Zone de réserve stratégique « RS » ;

ZONE A VOCATION RURALE

- Une zone agricole indiquée par la lettre « RA » (très faible densité).

CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public Le permis de construire est refusée sur tout terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Dans les secteurs où la réalisation des voies de desserte et réseaux divers (VRD) est régie dans un cadre conventionnel avec la collectivité territoriale, l'autorité locale et tout autre partenaire concerné, la délivrance du permis de construire reste tributaire de la participation du pétitionnaire à la réalisation des dites infrastructures (VRD).

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

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

Doivent être créés dans les constructions ouvertes au public des cheminements praticables adaptés à l'état des personnes à mobilité réduite pour leur permettre de circuler en toute liberté et facilité. Les constructions, voies et espaces extérieurs sont considérés comme facilement accessibles lorsque la personne handicapée peut y entrer, en sortir, s'y mouvoir, utiliser leurs différents services et bénéficier de toutes les fonctions pour lesquels ils ont été créés, dans les conditions normales d'utilisation et sans contradiction avec la nature du handicap.

Desserte par les réseaux et collecte des déchets

La desserte des parcelles par les réseaux publics (d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, d'électricité et de téléphone) est conditionnée comme suit :

Eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

Eau pluviale

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 100m².

Electricité

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Collecte des déchets

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

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

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

Article 4 : Equipements publics et privés d'intérêt général

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Sur ces terrains 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 (université, centre hospitalier, centre commercial, établissement hôtelier...) le justifient, 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.

La nomenclature, la nature et l'affectation des équipements publics localisés sur le plan d'aménagement figurent en annexe en indiquant s'il s'agit d'équipements existants, à créer, à réaménager ou dont les emprises peuvent être densifiées, ainsi que ceux issus des opérations de lotissement ou de groupes d'habitations devant être construits et cédés sans droit à indemnisation à l'Etat ou à la commune, conformément à la lettre de notification de la dérogation octroyée.

Les équipements publics et privés d'intérêt général projetés dans le cadre du présent plan d'aménagement peuvent être translatés au sein de la même assiette foncière sous réserve de préserver les mêmes surfaces et configurations des assiettes foncières proposées initialement en dehors des parcelles difficilement constructibles ou situées dans des zones à risques (inondation, présence des lignes électriques HT ou THT, topographie accidentée, ...) et d'assurer l'accessibilité à l'équipement en question et son raccordement aux réseaux divers, ...

Cette translation devra permettre le regroupement et la consolidation de noyaux en faveur de la cohésion sociale et de l'amélioration de l'accessibilité aux services publics en tenant compte également du développement futur des propriétés mitoyennes ou dans le cadre de centralité urbaine.

Un changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement, soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement ou dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics au sein de la même unité foncière, peut être toléré après accord du département affectataire sous réserve de préserver le caractère public.

Contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation

Pour l'ensemble des terrains ou des unités foncières existantes de superficie supérieure à 5000m² même non grevés d'équipements publics, un ratio de 10% de la surface est à réserver à ces derniers sans droit à aucune indemnisation par l'Etat. Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement.

Conditions suspensives de la contribution à la réalisation des équipements publics

La disposition de l'alinéa 4.1 concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation **ne s'applique pas aux :**

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement **inférieure ou égale à 5000m²** ;
- **Zones partiellement bâties** indiquées par les lettres "PB" ;
- **Zones d'activités économiques** à vocation logistique, industrielle ou tertiaire, indiquée par la lettre "I" ;
- **Projets exclusivement dédiés aux activités** de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes **frappées par des voies d'aménagement ou des équipements publics projetés** dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de **50% ou plus de leur superficie** ;
- Modification des lotissements approuvés « Ne-varietur » dès clôture de l'enquête publique afférente au présent Plan d'Aménagement.

Implantation des équipements publics à céder :

Le choix de l'emplacement des parcelles réservées aux équipements publics n'ouvrant pas droit à indemnité doit être proposé de sorte à assurer le regroupement et la consolidation de noyaux en faveur de la cohésion sociale et de l'amélioration de l'accessibilité aux services publics, en tenant compte également du développement futur des propriétés mitoyennes ou dans le cadre de centralité de quartier en fonction de la taille de la parcelle objet du projet. La parcelle de terrain à céder doit être raccordée aux divers réseaux internes au projet.

Les modalités de mobilisation de la partie résiduelle de la surface des équipements publics en cas de dépassement du ratio cité ci-haut, sont explicitées au niveau de l'article 12 du présent règlement.

Affectation et cession des équipements publics à céder :

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics à céder dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements sans droit à aucune indemnisation sera définie par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant. Ladite commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou groupe d'habitation en question. Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

- **Equipement à céder au profit de l'Etat** : il s'agit notamment des équipements publics socio-collectifs (centres de santé, hôpitaux, écoles, collèges, lycées, administrations, ...).
- **Equipement à céder au profit de la commune** : les équipements de proximité édictés par la loi organique 113.14 relatives aux communes ;

La réception provisoire de tout projet ne peut se faire qu'après production du document portant cession du lot de terrain à céder. Le plan de masse, le plan après bornage ainsi que l'ensemble des documents écrits et graphiques doivent mentionner clairement le numéro distinct de chaque lot à céder et la mention « équipement public cédé sans droit à aucune indemnisation ».

Les formalités administratives pour l'accomplissement de la procédure effective de cession dudit lot ou des lots à céder doivent être achevées dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de réception provisoire du projet. Les cahiers des charges desdits lotissements ou groupes d'habitations doivent mentionner la possibilité accordée à l'Etat ou à la commune d'entreprendre l'ensemble des mesures administratives et juridiques devant permettre l'inscription en leurs noms des terrains objet de la cession sans indemnité (inscription de pré-notation ou de toutes autres charges sur les livres fonciers de l'opération).

Dans l'attente de la valorisation des équipements à édifier sur les terrains cédés, une exploitation provisoire (terrains de sports à l'air libre, des espaces verts, des aires de jeux, ...) par la commune ou par le maître d'ouvrage desdits terrains est envisageable à condition d'assurer l'ouverture au public des installations réalisées et la gratuité des services offerts.

Les formes et les conditions d'exploitation provisoire des terrains cédés dans l'attente de la valorisation des équipements envisagés doivent être définies préalablement par une commission préfectorale composée du

Gouverneur de la Province de Berrechid, du Directeur de l'Agence Urbaine, et du Président de la Commune.

Article 5 : Servitudes

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures et des cimetières sont classées comme suit :

Servitude liée aux infrastructures

Les servitudes non-ædificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.

Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude de 8m minimum de part et d'autre de l'axe de la ligne de haute tension et de 16m pour la très haute tension, cette servitude peut être supérieure selon la nature et le nombre de lignes conformément aux normes arrêtées par les services de l'Office National d'Electricité et d'Eau Potable (ONEE).

S'il y a déplacement ou suppression des lignes électriques, après accord de l'ONEE, les servitudes non ædificandi de ces lignes seront supprimées. Les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

Les conduites d'eau potable ont des emprises variantes entre 20m et 30m selon les diamètres des conduites et leurs nombres. Ces emprises doivent être préservées sur toute leur largeur en terrain non ædificandi, exemptes de toute construction et /ou aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public. Tout aménagement ou toute traversée de ces emprises par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau et d'Electricité (Branche Eau Potable) et des régies et services chargés de la gestion des réseaux.

Servitude liée à la protection des cimetières

Les cimetières sont entourés par une zone non-aedificandi de 30 m de largeur au sein de laquelle toute construction est interdite.

Servitudes des oueds

Espace naturel frappé de servitude non-aedificandi sur l'ensemble de son emprise. Aucune construction ni aucune installation fixe ou amovible n'y est tolérée à l'exception des ouvrages hydrauliques.

L'emprise de ces servitudes non-aedificandi devra respecter la délimitation établie par les services de l'Agence du Bassin Hydrauliques concernée. En cas de réduction de ladite emprise de servitude non-aedificandi, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

Servitudes liées aux ouvrages d'art

Des servitudes d'ouvrage d'art sont programmées au niveau de certaines intersections d'infrastructures, elles sont matérialisées graphiquement et peuvent faire l'objet de réduction ou d'élargissement de leurs emprises après avis des services concernés.

En cas de réduction des emprises dédiées aux ouvrages d'art, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

Servitude non-aedificandi

Il s'agit des espaces servant de limites vertes autour des tissus résidentiels, des cimetières, au niveau des lignes électriques à haute tension, au bord des lignes ferroviaires, des terrains accidentés et carrières, des zones militaires, et terrains inondables. Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Au niveau de cette servitude, toute construction est interdite.

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 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

Prescriptions architecturales :

Garde-corps et acrotères

Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

Eaux pluviales

Toute descente d'eau pluviale ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade. Les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

Antennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade. Lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade.

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antennes paraboliques ou hertziennes ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

Recommandations architecturales :

Recommandations générales

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

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs, ...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs, ...) et des couvertures (terrasses, retraits, ...).

Dans les zones d'immeubles collectifs, des projets innovants sont encouragés favorisant une meilleure

Expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines en permettant dans la limite de la surface maximale de planchers générée par l'application des règles de constructibilité de la zone de varier les hauteurs du bâti à travers des attiques sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire tout en veillant à une prise en considération de l'impact sur l'environnement avoisinant. **Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes**, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

Seules les constructions objet de surélévations, ou modifications ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en Béton armé, et ce, après rapport de diagnostic établi par un bureau d'étude agréé et visé par un bureau de contrôle agréé, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par le dit plan d'aménagement.

Un bureau d'étude et un bureau de contrôle agréés se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celles destinées à connaître une surélévation ou une modification conformément aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement ainsi que de l'impact éventuel et des mesures à entreprendre en vue d'éviter des éventuelles nuisances sur les constructions mitoyennes.

Les mêmes bureaux d'étude et de contrôle doivent s'engager quant au suivi de la mise en œuvre du projet une fois autorisé.

S'il est attesté par le bureau d'étude ou le bureau de contrôle des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction, des travaux de consolidation devront être réalisés, suivis d'une attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité.

Recommandations spécifiques

Façades

La protection des façades peut employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine ou moderne : les brises soleil, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les voiles tendues, ...etc.

Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.

Couleurs

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les Rouge Marrakech sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux qui doit être dans une proportion assurant l'harmonie globale et ne dépassant pas 25%.

Saillies d'éléments de construction

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

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

Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12m sans toutefois dépasser les 2/3 de la façade (2/3 ouvert, 1/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m. La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/12^e de l'emprise de la voie sans dépasser 2m ou la moitié de la largeur du trottoir.

Clôtures

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Article 7 : Espaces libres, plantations et espaces verts

Caractéristiques des espaces libres et des espaces verts

Les espaces libres et les espaces verts doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants ou projetés sur les terrains voisins doit être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation.

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

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de

desserte, aires d'évolution, cheminements piétons, ...).

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

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

Tout terrain non constructible résultant des assiettes foncières qui ont fait l'objet d'opérations de lotissement ou d'aménagement, sera considéré comme étant un espace libre et devra être aménagé en tant qu'espaces publics, espaces verts, places ou parkings.

La règle fixe relative à la création des espaces verts fixe la surface allouée auxdits espaces à :

- Une surface brute de 5% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine de villas ;
- Une surface brute de 7% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine d'habitat économique individuel ;
- Une surface brute de 10% de la surface totale du terrain pour les zones urbaines d'habitat collectif ;
- Une surface brute de 5% de la surface totale du terrain pour la zone d'activité économique

Les surfaces des espaces verts sont calculées à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction de la surface des voies d'aménagement.

Plantations

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.

Article 8 : Prise en compte des enjeux environnementaux

Le climat

Les maîtres 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 volumes, 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.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

Article 9 : Définition

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 10 : 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 9 ci-dessus.

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

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

Les incitations sous forme de majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON en cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives **ne peuvent dépasser 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 prévus par la réglementation en vigueur et notamment celles du présent règlement d'aménagement.

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

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

La majoration de la surface de planchers hors œuvre nette en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives **concerne uniquement les opérations intégrées à réaliser par le porteur du projet** (projets valorisés et construits dans leur intégralité par le porteur du projet).

Les projets de lotissements et les zones à vocation économique ne sont pas éligibles à la majoration en application des règles alternatives.

Article 11 : 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 auxdits 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 lettres A, B et E 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 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°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 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 surplus de la superficie de l'équipement projeté par le plan d'aménagement.

Article 13 : 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 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 14 : 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 15 : Regroupement des parcelles

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

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines 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 16 : 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 17 : 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 18 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissellement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

Ces dernières peuvent être construites en dessous des surfaces à forte circulation tels que les parkings ou les routes, avec obligation d'intégrer un séparateur à hydrocarbures afin d'intercepter l'infiltration des substances polluantes qui peuvent nuire à la qualité de l'eau des bassins hydrologiques environnants et par conséquent affecter les ressources en eau potable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone d'Habitat Economique Amélioré H.E.A

ARTICLE-HEA-: Définition

C'est une zone d'habitat Economique amélioré en R+2, cette zone –H.E.A- soumise aux dispositions de la zone E2 du présent règlement avec un minimum parcellaire de **140 m²** et un retrait d'une profondeur de quatre mètres est à observer en façade. L'espace ainsi dégagé est à traiter en jardinet.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone "E2" (moyenne densité)

Article 19 : Définition de la zone

La zone E2 est une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif de densité moyenne (20 à 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 nuisances 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 20 : 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.

Article 21 : Constructibilité des parcelles

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

- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

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

Article 22 : Hauteur maximale des constructions

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.

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 23 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnement 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 24 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article 25 : 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.

ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

CHAPITRE V - Dispositions applicables à la zone "I"

Article 26 : Définition de la zone

La zone "I" est une zone d'activités économiques qui est le complément indispensable des zones d'habitation. Elle peut recevoir des activités industrielles classées de troisième catégorie, artisanales, tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Elle peut également accueillir de l'hôtellerie.

Article 27 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de première et deuxième catégorie.
- Les logements à l'exception des locaux d'habitation nécessaires à la surveillance et au gardiennage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.

Article 28 : Constructibilité des parcelles

Dans la zone I, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est limitée à 50%.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, devront avoir les dimensions minimales suivantes :

- 300m² et de 15m de large.

Article 29 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "I" est fixée comme suit :

- 10,50m (RDC+1étage).

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf pour des raisons techniques particulières à certains types de projets imposants des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

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 au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, ou en cas de nécessité technique, ces éléments 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.

La hauteur sous plafond des locaux d'activités ne pourra être inférieure à 4m.

Article 30 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction dans cette zone doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une voie existante ou dans le cas de parcs d'activité intégrés.

Article 31 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état.

Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe-feu.

Article 32 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 10m.

Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être ménagé 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 12m.

ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTURE

CHAPITRE VI - Dispositions applicables à la zone "RS"

Article 33 : Définition de la zone

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 Berrechid, 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 VII - Dispositions applicables à la zone "RS1" : Zone de réserve stratégique destinée aux activités industrielles.

Ces zones seront ouvertes en tout ou en partie pour la réalisation de projets industriels dont les études devront être approuvées par une commission locale composée du Gouverneur de la Province de Berrechid, 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.

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A VOCATION RURALE (TRES FAIBLE DENSITE)

CHAPITRE VIII– Dispositions applicables à la zone "RA"

Article 34 : Définition de la zone

La zone RA comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Dans l'ensemble de la zone RA, seule est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole. Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

Il s'agit d'une zone résidentielle dont la densité est inférieure à 5log/hectare. Le type d'habitat est isolé. Dominance d'espaces de loisirs, avec programmes résidentiels associés. 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 35 : Occupations et utilisations du sol interdites

La zone agricole est par nature inconstructible. Seules peuvent être autorisées les logements et les espaces de loisirs dans les conditions techniques citées en haut, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

ANNEXES

ANNEXE I : NOMENCLATURE DE LA VOIRIE CARROSSABLE

- LES VOIES PUBLIQUES

Désignation	Emprise (m)	Observations
Rue 1	15	A créer
Rue 2	15	A créer
Rue 3	15-20	A créer
Rue 4	15	A créer
Rue 5	15	A créer
Rue 6	15	A créer
Rue 7	15	A créer
Rue 8	20	A créer
Rue 9	15	A créer
Rue 10	15	A créer
Rue 11	15	A créer
Rue 12	15	A créer
Rue 13	15	A créer
Rue 14	15	A créer
Rue 15	15	A créer
Rue 16	15	A créer
Rue 17	15	A créer
Rue 18	15	A créer
Rue 19	20	A créer
Rue 20	15	A créer
Rue 21	15	A créer
Rue 22	15	A créer
Rue 23	20	A créer
Rue 24	15	A créer
Rue 25	20	A créer
Rue 28	15	A créer
RP 3614	30	Existante
RP 3609	30	Existante
RR 318	30	Existante

ANNEXE II : NOMENCLATURE DES PARKINGS

Désignation	Superficie (m²)	Observations
Pa 1	817	A créer
Pa 2	705	A créer
Pa 3	1319	A créer

Pa 4	643	A créer
Pa 5	467	A créer
Pa 6	1331	A créer
Pa 7	1209	A créer

ANNEXE III : NOMENCLATURE DES PLACES

Désignation	Superficie (m ²)	Observations
PL 1	932	A créer
PL 2	1254	A créer
PL 3	8837	A créer

ANNEXE IV : NOMENCLATURE DES ESPACES VERTS PUBLIQUES

Parc et Jardins publics /Espaces verts/Ronds-points plantés :

Désignation	Superficie (m ²)	Nature	Observations
V 1	2943	Parc et Jardin public	A créer
V 2	4991	Parc et Jardin public	A créer
V 3	22056	Parc et Jardin public	A créer
V 4	6623	Parc et Jardin public	A créer
V 5	314	Rond point	A créer
V 6	314	Rond point	A créer
V 7	743	Rond point	A créer

ANNEXE V : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS ADMINISTRATIFS

Dénominations	Désignation	Surface (m ²)	Observations
A 1	Administration	6074	A créer
A 2	Administration	3633	Existant

ANNEXE VI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL

Dénominations	Désignation	Surface (m ²)	Observations
G 1	Equipment privé d'intérêt général	10942	Existant

ANNEXE VII : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Dénomination	Désignation	Surface (m ²)	Observations
EN1	Etablissement scolaire	3942	A créer
EN2	Etablissement scolaire	5712	A créer

ANNEXE VIII : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE (S)

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observations
CS	Centre de santé	2613	A créer

ANNEXE IX : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELES

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observations
CQP	Centre de formation professionnelle	6899	A créer

ANNEXE X : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVEAUX EQUIPEMENTS DE CULTE

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observations
M1	Mosquée	2023	A créer
M2	Mosquée	2560	A créer

ANNEXE XI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dénominations	Désignations	Surface (m ²)	Observation
SP1	Equipement de sport	5406	A créer

ANNEXE XII: Estimation des superficies des zonages

Plan d'aménagement de Zaouiat Sidi Benhamdoune	
Proposition retenue	
Zonages	Superficie (Ha)
Jardins et parcs publics	28.31
Zone d'activité industrielle (I)	3.15
HE2	12.27
E	0.16
RA	15.62
RS	20.34
Aire d'aménagement	122.93