

المملكة المغربية

ROYAUME DU MAROC

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

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

ولاية جهة الرباط-سلا-القنيطرة

WILAYA DE LA REGION DE RABAT-SALE- KENITRA

عمالة سلا

PREFECTURE DE SALE

جماعة سلا

COMMUNE DE SALE

المقاطعة الحضرية لحصاين

ARRONDISSEMENT URBAIN DE  
HSSAINE

جماعة السهول

COMMUNE DE SHOUL

الوكالة الحضرية للرباط - سلا

AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE

التهئية القطاعي لتكنوبوليس

جزء من جماعة سلا, جزء من المقاطعة الحضرية لحصاين  
و جزء من جماعة السهول

PLAN D'AMENAGEMENT SECTORIEL DE TECHNOPSIS

- Partie de la Commune de Salé, Partie de l'Arrondissement Hssaine
- Partie de la commune de shoul

نظام التهئية

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

ANNEXES :

- DEFINITIONS
- NOMENCLATURES DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS

LA DIRECTRICE GÉNÉRALE  
DE L'AGENCE URBAINE DE RABAT-SALÉ

Khaddouj GUENOU

DECEMBRE 2020



Angle Avenue Al Araar et Rue Al Jaous, Secteur 16, Hay Ryad - B.P 2006 - Rabat  
ملتقى شارع المرعوزنقة الجوز, قطاع 16, حي الرياض - الرباط ص.ب : 2006

Tél. / الهاتف : 05 37 57 55 55 - Fax/ الفاكس : 05 37 56 46 27 - www.aurs.org.ma - E-mail : aurs@eurs.org.ma



AGENCE URBAINE DE RABAT-SALÉ



## TABLE DES MATIERES

### TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DE GRANDS EQUIPEMENTS

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UGE-U

### TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES PARTICULIERES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone RS



## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables au territoire défini à l'article 1, accompagne le projet de plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable. Il fait référence à tous les textes régissant le domaine de l'urbanisme dont notamment ;

- Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Dahir du 29 août 1938 relatif à la protection des cimetières ;
- Dahir 22 février 1973 et le décret pris pour son application du 7 avril 1973, relatifs à l'importation, l'exportation, le raffinage, la reprise en raffinerie, et au centre emplisseur, le stockage et la distribution des hydrocarbures ;
- Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relative à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation ;
- Dahir n° 1- 80 - 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité ;
- Dahir n° 1– 81– 254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- Dahir portant loi n° 1– 84 – 150 du 6 Moharam 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Dahir n° 1-92-30 du 22 Rabii I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 7-92 relative à la protection Sociale des personnes handicapées ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
- Dahir n° 1-03-58 du 12 mai 2003 portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités ;
- Dahir n°1-11-161 du 1er kaada 1432 (29 septembre 2011) portant promulgation de la loi n°47-09 relative à la stratégie nationale pour la promotion de l'efficacité énergétique ;
- Dahir n° 1-15-87 du 16 juillet 2015 portant promulgation de la loi n° 81-12 relative au littoral.
- Dahir n°1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 1916) portant promulgation de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine ;
- Dahir n°1.16.124 du 25 aout 2016 portant promulgation de la loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et des constructions ;
- Décret n°817-67 du 27 moharrem 1390(4 avril 1970) homologuant le plan de dégagement provisoire fixant les servitudes dans l'intérêt de la navigation aérienne aux abords de l'aéroport de Rabat –Ville ;
- Décret n° 2 – 81 – 25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22– 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des Inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- Décret n° 2-8-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;



- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1 993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1 993) pris pour l'application de la loi n°25- 90 précitée ;
- Décret n°2-02-177 du 09 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Décret n° 2-13-874 du 20 hijja (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le Comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Circulaire conjointe n° 118/17799 du 01 novembre 2006 entre le Ministère de l'Intérieur et le Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme concernant les projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellements et de constructions à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux ;
- Circulaire n°19/2009 du 11 novembre 2009 concernant le guide de sécurité incendie.
- Arrêté n°23-06-17 du 16 rabii I 1439 (5 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme.
- Décret n° 2-96-106 du 15 Chaoual 1416 (05 mars 1996) approuvant les travaux de la Commission Chargée de la création la zone de protection autour de la Retenue du Barrage Sidi Mohammed Ben Abdellah.
- La loi cadre n°99-12 portant Charte Nationale de l'Environnement et de Développement Durable
- La loi n°28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination
- La loi 12-03 relatives aux études d'impact sur l'environnement

## **Article 1. – Champs d'application**

Le règlement s'applique à une partie du territoire relevant du ressort territorial de l'Arrondissement Urbain de Hssaine – Commune de Salé et une partie de la Commune de Shoul - Préfecture de Salé.

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

N° Point	X	Y	N° Point	X	Y
P1	376999.14	377007.35	P17	378469.88	376923.82
P2	377344.75	376615.24	P18	378374.15	376871.06
P3	377877.14	377089.95	P19	377974.94	376882.31
P4	377916.61	377049.19	P20	377866.47	376833.42
P5	377960.06	377091.20	P21	377159.58	376169.47
P6	378322.45	377081.08	P22	377125.82	376172.12
P7	378659.22	377376.42	P23	376728.45	376324.48
P8	379072.91	377771.01	P24	376731.65	376336.03
P9	379248.04	378033.34	P25	376601.99	376388.13
P10	379485.07	378201.79	P26	376579.36	376415.68
P11	379513.47	378146.67	P27	376604.20	376446.58
P12	379416.71	377920.40	P28	376640.26	376476.47
P13	379261.46	377763.21	P29	376773.79	376564.07
P14	379196.36	377679.09	P30	376831.04	376618.06
P15	379065.94	377520.02	P31	376883.12	376723.55
P16	378808.53	377259.77	P32	376900.45	376826.15
			P33	376923.24	376890.90

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et groupes d'habitations, aux morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes. Toutefois, les lotissements approuvés "ne varietur" avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales de l'article 11 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

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

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



## **Article 2. -Adaptations mineures.**

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et / ou emprises publiques...) ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Toutefois, les dispositions relatives aux zones et secteurs urbaines concernant la hauteur maximum et l'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives doivent être respectées.

## **Article 3. – Division du territoire en zones et secteurs**

Le territoire couvert par le projet de plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies :

### **Au titre II-pour les zones urbaines de grands équipements**

Chapitre 1      **Zone Urbaine de Grands Equipements** repérée **UGE-U**  
par l'indice

### **Au titre III-pour les Zones urbaines particulières**

Chapitre 1      : Zone de **Réserve Stratégique** repérée par l'indice      **RS**

## **Article 4. – Protection architecturales**

En cas de découverte de vestiges archéologiques lors des travaux de terrassement, un arrêt immédiat des travaux et l'information des services concernés du ministère de la Culture et de la Communication s'imposent conformément à la loi 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 safar 1401 (25 Décembre 1980).

La conservation des monuments historiques et des sites classés, sera soumise pour chaque cas aux Directives du Ministère des Affaires Culturelles.



## **Article 5 – Espaces publics paysagers :**

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, squares, places plantées..., qui sont indiqués sur le plan d'aménagement et la Nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Ces espaces font parties du domaine public, ils sont exclusivement réservés à des aménagements en espaces verts et jardins publics.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts publics, toute construction est interdite, à l'exception des locaux techniques nécessaires pour assurer leur entretien (arrosage, etc.).

## **Article 6 – Equipements publics et privés :**

### **1. Equipements Publics :**

L'occupation des réserves d'équipements publics pour toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Le déplacement des parcelles réservées aux équipements est permis à l'intérieur des îlots où ils se situent à condition de conserver leurs superficies et leur nombre. Toutefois, les affectations initiales peuvent être modifiées sous réserve de l'accord de l'administration concernée.

L'équipement doit être en outre, positionné sur les voies principales en fonction de sa zone de desserte, de son accessibilité au Transport collectif et de la qualité de vie de la zone. Aussi, pour les nouveaux lotissements le changement d'implantation des équipements publics ne peut s'opérer que sur les grands axes structurants.

Plusieurs équipements (communaux et sociaux) peuvent être programmés sur la même parcelle à condition d'assurer une compatibilité au niveau de leurs affectations avec, notamment, la possibilité de réaliser au niveau des places publiques, des parkings en sous-sol.

Les Equipements Publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en annexe précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer, leur nature et leur affectation.

En outre, les lotissements doivent prévoir des Equipements Publics, nécessaires aux besoins des populations qu'il créent conformément aux articles 18, 30 et 31 de la loi 25-90.

Ces équipements doivent être, positionné sur les voies principales en fonction de leurs zone de desserte, de leur accessibilité au Transport collectif et de la qualité de vie de la zone.

Les critères d'insertion de ces équipements doivent à cet effet, respecter la localisation, l'accessibilité, la surface de la parcelle et le seuil de la population à desservir prévus par le **référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général établi par le Ministère de l'Aménagement du**



## **Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville en novembre 2016.**

### **2. Equipements Privés d'intérêt général:**

Sont également localisés sur le plan d'aménagement les emplacements réservés aux équipements privés d'intérêt général, ainsi que les groupements d'équipements privés d'intérêt général sous forme de pôles de services pour permettre une meilleure optimisation, rentabilité et amélioration de l'accessibilité aux équipements de proximité. La réalisation de ces équipements incombe au secteur privé, repérés par **l'indice G**. Ces équipements privés doivent respecter les dispositions réglementaires du secteur où ils sont situés.

Le déplacement des parcelles réservées aux équipements est permis à l'intérieur des îlots où ils se situent à condition de conserver leurs superficies et leur nombre. En outre, les lotissements doivent prévoir des Equipements Privés, nécessaires aux besoins des populations qu'il créent conformément aux articles 18, 30 et 31 de la loi 25-90.

Les critères d'insertion de ces équipements doivent à cet effet, respecter la localisation, l'accessibilité, la surface de la parcelle et le seuil de la population à desservir prévus par **le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général établi par le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville en novembre 2016.**

### **Article 7. – Dispositions applicables à toutes les zones et secteurs urbains**

#### **8-1- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :**

##### **1 -Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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



### 1-1. accès piétons :

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément à l'Arrêté n°2306-17 du 16 rabii I 1439 (5 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme.

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

### 1-2. accès des véhicules :

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

### 1-3- Voirie nouvelle :

Les documents graphiques du plan d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par le tracé de leurs limites (réserve d'aménagement pour élargissement ou création de voie publique communale) ainsi que par leurs dimensions.

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

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

## 2.- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

2.1 - Eau potable : Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

2.2 - Energie : Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

2.3 - Assainissement : Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée par un branchement particulier exécuté conformément aux règlements en vigueur au réseau d'assainissement de la Commune lorsque celui-ci existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

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

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

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

#### **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

#### **Article 8 – Servitudes :**

Des servitudes non-aedificandi de protection du patrimoine naturel lié au Barrage Sidi Mohammed Ben Abdellah (Domaine Public Hydraulique). Tout, projet, aménagement traversée par une voie ou par un collecteur d'eau usée et ou construction et aménagement, en lisière à ces espaces, doivent se faire conformément aux :

- directives de l'Agence du Bassin Hydraulique dont l'avis est à recueillir au préalable, et aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Décret n° 2-96-106 du 15 Chaoual 1416 (05 mars 1996) approuvant les travaux de la Commission Chargée de la création la zone de protection autour de la Retenue du Barrage Sidi Mohammed Ben Abdellah.

En outre et conformément à l'envoi n°1935/DEPRE/2018/ABHBC, tout aménagement en dessous du PHE côte 73NGM, est interdit.

Les servitudes de Lignes de Haute Tension 60/22 KV et celles relatives au projet de Gazoduc en phase d'actualisation, seront arrêtées dans le cadre d'une réunion présidée par Monsieur le Wali de la Région Rabat-Salé-Kénitra, avec les départements concernés, en présence de Monsieur le Gouverneur de la Préfecture de Salé et de l'Agence Urbaine de Rabat-Salé.

#### **Article 9 – Dispositions particulières :**

L'ensemble des demandes d'autorisations seront soumises à la procédure prévue par la Circulaire conjointe n°118/17799 du 01 novembre 2006 entre le Ministère de l'Intérieur et le Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES DE GRANDS EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES**  
**(UGE-U)**



## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE GRANDS EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES: UGE-U

### Caractère de la zone urbaine de grands équipements

La zone urbaine de grands équipements UGE-U est réservée à la vocation universitaire, à l'enseignement supérieur et à la recherche. Toutefois peut s'adjoindre à cette vocation principale, entre autres, les équipements et services complémentaires (superette, sport, les programmes de résidences pour étudiants et logements de fonction...etc).

Les immeubles de bureaux liés à des activités de recherche ou aux technologies de pointe peuvent être également autorisés. Le tissu urbain est caractérisé par une implantation libre des constructions généralement situées sur de grandes parcelles.

### Article UGE-U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits :

- les établissements industriels de première et deuxième catégorie ;
- les entrepôts de plus de 500 m<sup>2</sup> et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides ;
- l'accès aux terrasses ;
- les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### Sécurité :

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques :

- d'incendie ;
- d'explosion ;
- d'émission de fumées polluantes.

#### Pollution :

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes :

- de bruit ;
- de poussière ;
- de vibrations aériennes ou transmises par le sol ;
- de fumées, vapeurs ou odeurs.

### Article UGE-U 2 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) et la surface constructible au sol maximales, calculés par rapport à la superficie de la parcelle privative sont les suivants : **C.O.S et C.U.S libre.**



### **Article UGE.U 3 - Hauteur maximale des constructions**

Etant donné la diversité et la mixité de fonctions au sein de ce secteur, les plafonds ne sont pas fixés par le présent règlement, en vue d'une meilleure adaptation des gabarits à leur vocation.

Toutefois, lors du dépôt du dossier d'autorisation, les plafonds de hauteurs seront définitivement arrêtés dans le cadre d'une commission présidée par monsieur le Wali de la Région Rabat-Salé-Kénitra.

### **Article UGE-U 4 : Implantations et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul sur voie sera soumis pour avis, lors du dépôt du dossier d'autorisation, à la Direction Régionale de l'Équipement, du Transport de la Logistique et de l'Eau.

### **Article UGE-U5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites sera d'un minimum de **6 m**.

### **Article UGE-U6 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques (voie et parking public...), en sous-sol, dans les conditions suivantes :

- Habitat de Fonction : une place minimum par logement et 2 places au-delà de 150m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de logement,
- Habitat Universitaire : une place minimum par 5 logements,
- Bureau : une place minimum pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> hors œuvre. ;
- Construction à usage d'enseignement : il sera créé pour les établissements du premier et du second degré une place de stationnement par classe ; pour les établissements d'enseignement supérieur, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **Article UGE-U7 : Plantations**

Sont prévus plantés :

- les reculs sur voie des constructions ;
- les surfaces libres de construction ou d'aires de stationnement avec : engazonnement, arbustes et un arbre haute tige pour deux places ;
- les aires de stationnement en surface à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.



## Article UGE-U8 : Enjeux environnementaux

Il est **recommandé** pour toutes les constructions nouvelles de répondre aux quatre exigences suivantes :

- existence d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire,
- existence d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour les programmes de surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> HO,
- existence de terrasses plantées représentant au moins 30% de la surface des toits terrasse,
- l'intégration de la conception bioclimatique du bâtiment vis à vis du confort d'été des bâtiments afin d'éviter le recours à des dispositifs de climatisation électrique.



### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE PARTICULIERES

Les zones urbaines particulières sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du projet de plan d'aménagement.





## CHAPITRE I – ZONE DE RESERVE D'AMENAGEMENT (RS) :

Certains secteurs destinés à des développements urbains ou à des opérations d'aménagement majeurs, situés dans des environnements sensibles, en attente de la réalisation des conditions préalables permettant leur lancement, sont classés en :

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

### Article 1-RS : Définition de la zone RS

La zone **RS** est une zone placée sous surveillance foncière, actuellement non équipée, destinée à terme à l'extension de la zone franche de Technopolis ou à l'extension de la zone UGE-U dans le cadre de Développement d'un pôle urbain majeur à vocation métropolitaine, sous forme d'opération d'aménagement majeure intégrée coordonnée par de grands opérateurs publics, mixtes ou privés.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la présentation d'un projet intégré couvrant l'ensemble ou partie de la zone, et sa validation par une commission présidée par Monsieur le Wali de la Région Rabat-Salé-Kénitra, et composée de Monsieur le Gouverneur de la Préfecture de Salé, de l'Agence Urbaine de Rabat Salé et des Collectivités Territoriales concernées.

L'avis de l'Agence du Bassin Hydraulique est requis pour toute demande d'autorisation.



**ANNEXES  
DEFINITIONS**



➤ **Alignements**

L'alignement approuvé est la définition des voies publiques au droit des propriétés riveraines.

L'alignement projeté est la délimitation des voies publiques envisagées au droit des propriétés riveraines.

➤ **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

➤ **Coefficient d'occupation des sols**

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

La surface de plancher hors œuvre nette est égale à la surface de planchers hors œuvre brute après déduction :

- des sous-sols non aménageables et le cas échéant des combles ;
- des toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes en R.D.C ;
- des planchers hors œuvre aménagés en vue du stationnement dans les limites imposées par le règlement.

Le Coefficient d'Occupation des sols, s'applique à l'ensemble du terrain à l'exclusion des surfaces réservées à des équipements publics, des voies d'aménagement et des espaces verts. Il se calcule sur la parcelle existante après le morcellement ou le lotissement dans les zones.

En aucun cas, la division ou le morcellement d'une unité foncière, construite ou non ne peut entraîner de nouveaux droits à construire.

**Coefficient d'utilisation des sols**

Le coefficient d'utilisation du sol correspond à la surface constructible autorisée au sol (déduction faite des zones de recul sur limites mitoyennes et sur voies).

Le Coefficient d'utilisation des sols, s'applique à l'ensemble du terrain à l'exclusion des surfaces réservées à des équipements publics, à des voies d'aménagement et des espaces verts.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

➤ **Limites séparatives**

Une limite séparative est dite latérale si elle intercepte l'alignement.

Une limite séparative est dite de fond de parcelle si elle n'intercepte pas l'alignement.

**Marge d'isolement**

Pour chaque propriété, la marge d'isolement recouvre une bande de terrain non constructible d'une profondeur définie par le règlement ou le document graphique du plan d'aménagement. Cette bande est mesurée à partir de tout point de la ou des limites séparatives des propriétés au-delà de la marge de recul (voir ci-dessous).

➤ **Marge de recul**

La marge de recul est un espace libre de toute construction, ménagé en bordure de voie ou de domaine public. Sa situation et sa profondeur sont indiquées au plan graphique ou résultent de dispositions prévues au règlement.

Elle doit être aménagée en espace vert.

Elle se mesure à partir de l'alignement.

➤ **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.



➤ **Parcelle :**

Unité foncière qui correspond à la surface minimale règlementaire ouvrant les droits à construire et sur laquelle s'appliquent le COS et le Coefficient d'Emprise.

➤ **Pourcentage d'emprise au sol**

Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface hors œuvre de la ou des constructions, mesuré au niveau du sol à la surface de la parcelle après mise à l'alignement.

➤ **Prospects**

Par rapport aux voies et emprises publiques.

En chaque point du périmètre d'une construction, le prospect est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point limitée à sa rencontre avec l'alignement opposé.

➤ **Vue principale :**

Voir baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales

➤ **Zonage**

Règlement organisant la répartition d'un territoire en zones et fixant pour chacune d'elles le genre et les conditions de l'utilisation du sol.



## ANNEXES

### NOMENCLATURES DES VOIRIES, DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES D'INTERET GENERAL

La superficie est approximative et ne sera définitive qu'après les La  
superficie est approximative et ne sera définitive qu'après les opérations  
topographiques de délimitation. En cas de contradiction,  
La superficie graphique prime

Toutes les réserves foncières des lotissements autorisés, prévues pour la  
réalisation des équipements publics ne sont pas assujetties à l'application  
de l'article 28 de la loi 12-90.

Ces réserves sont indiquées à titre indicatif sur le tableau par la mention  
«Equipements de lotissement Autorisé Ne Varietur »



## 1- VOIRIE

### 1.1 Voies carrossables

Font ou feront partie du domaine public les routes, chemins piétons avenues, boulevards rues et impasses figurés sur le plan d'aménagement et énumérés, avec leur largeur d'emprise, au tableau ci-après :

VOIES	Etat	Emprise	Observations
<b>Voie du Domaine Public</b>			
RP 4039	Existante	30-35	

## 2- ESPACES VERTS

Le **Projet de Plan d'Aménagement** réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, squares, mail planté, places plantées..., qui sont indiqués sur le plan d'aménagement et la nomenclature, prévus ci-après, en précise la nature, qu'ils soient existants, à conserver ou à développer ou à créer.

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
V1	Espace vert	A créer	46 387	Grand Parc Linéaire constituant l'essentiel de la nouvelle trame verte autour de Technopolis,

## 3- EQUIPEMENTS

Le **Projet de Plan d'Aménagement** réserve des terrains pour des équipements de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, et interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992.

Les Equipements sont localisés sur le projet de plan d'aménagement et les nomenclatures ci-après précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer,

### Services Publics :

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
P1	Equipement ONEE : Poste 60/22 kv Domaine du Lac	Existant	14 530	En cours de renforcement

