

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

تصميم التهيئة القطاعي للمدخل الجنوبي للرباط

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

PLAN D'AMENAGEMENT SECTORIEL DE L'ENTREE SUD DE RABAT

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

نظام التهيئة

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

ANNEXES :

- DEFINITIONS
- GRILLE NORMATIVE DES EQUIPEMENTS A PREVOIR AU NIVEAU DES LOTISSEMENTS
- NOMENCLATURES DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS

JANVIER 2019

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

Khaddouj GUELOU



Angle Avenue Al Araar et Rue Al Jaous, Secteur 16, Hay Ryad - B.P 2006 - Rabat

مكتب الوكالة الحضرية للرباط-سلا، حي الرياض - الرباط، ص.ب. 2006

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

الوكالة الحضرية للرباط و سلا  
AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE

Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## TABLE DES MATIERES

### TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

#### TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTE

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone	C
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone	D

#### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	ZAE
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone	ZAS
Chapitre 3	- Dispositions applicables à la zone	UGE

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

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	ZP
------------	--------------------------------------	----

#### TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	RB
------------	--------------------------------------	----

## 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 emplitteur, 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 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) 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 rejev 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 rejev 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

*Handwritten signature*



## 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
P1	378083,57	374818,08
P2	377989,72	374910,75
P3	377604,39	375185,80
P4	377666,11	375324,60
P5	377714,07	375393,06
P6	377784,07	375533,95
P7	377693,42	375792,09
P8	377623,07	375833,92
P9	377544,17	375760,24
P10	377417,85	375834,90
P11	377180,17	375559,03
P12	376985,39	375284,89
P13	376938,41	375209,70
P14	376841,28	374987,91
P15	376744,61	374801,45
P16	376522,50	374588,78
P17	376060,69	374022,57
P18	376041,10	374041,24
P19	375726,29	373729,57
P20	375744,29	373708,54
P21	375689,98	373655,59
P22	375751,93	373589,93
P23	375429,02	373316,21
P24	375375,07	373372,67
P25	375239,36	373466,78
P26	375238,91	373514,36
P27	375148,36	373621,02
P28	375124,23	373673,89
P29	375281,19	373794,17
P30	375143,67	373975,33

N° POINT	X	Y
P31	375234,07	374080,48
P32	375380,74	374174,58
P33	375475,75	374317,47
P34	375516,52	374469,90
P35	375387,10	374503,03
P36	375895,07	374986,13
P37	375919,48	374972,63
P38	376059,57	375069,08
P39	376223,57	375352,59
P40	376257,69	375581,26
P41	376244,68	375730,81
P42	376347,02	375757,97
P43	376437,90	375959,73
P44	376538,40	376008,28
P45	376575,62	376117,51
P46	376581,37	376265,70
P47	376474,26	376498,45
P48	376218,36	376759,19
P49	376050,83	376868,35
P50	376070,93	377003,48
P51	376157,05	376927,02
P52	376734,23	377239,20
P53	377010,22	377575,03
P54	377178,73	377785,60
P55	377046,23	377926,90
P56	377054,95	377967,71
P57	377129,81	378049,33
P58	377476,29	378078,22
P59	377598,05	378284,69
P60	377519,85	378546,91

N° POINT	X	Y
P61	377633,35	378652,39
P62	377634,44	378682,38
P63	377680,72	378748,98
P64	377782,38	378676,83
P65	377911,09	378843,29
P66	377886,85	378901,33
P67	377836,71	378990,45
P68	377928,09	379009,06
P69	378015,18	379019,72
P70	378096,75	379055,37
P71	378177,58	379049,84
P72	378258,09	379089,09
P73	378333,05	379030,32
P74	378222,31	378886,86
P75	378208,12	378736,67
P76	378265,35	378592,63
P77	378205,16	378463,19
P78	378384,66	378215,57
P79	378647,35	378160,82
P80	378894,50	378166,07
P81	379386,16	378384,89
P82	379525,30	377980,48
P83	378522,71	376955,57
P84	378582,16	376918,13
P85	378565,98	376906,63
P86	379311,15	376508,82
P87	379385,66	376414,72
P88	379374,54	376291,11
P89	379320,56	376255,09
P90	379441,87	375950,53

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 Mixtes :**

- |            |   |          |
|------------|---|----------|
| Chapitre 1 | : Zone d'Habitation repérée par la lettre | <b>C</b> |
| Chapitre 2 | : Zone d'Habitation repérée par la lettre | <b>D</b> |

### **Au titre III-pour les Zones d'Activités Economiques**

- |            |  |            |
|------------|--|------------|
| Chapitre 1 | : <b>Zones d'Activités Economiques</b> repérée par l'indice      | <b>ZAE</b> |
| Chapitre 2 | : <b>Zones d'Activités Sportives</b> repérée par l'indice        | <b>ZAS</b> |
| Chapitre 3 | : <b>Zone Urbaine de Grands Equipements</b> repérée par l'indice | <b>UGE</b> |

### **Au titre IV–pour les Zones urbaines particulières**

- |            |  |           |
|------------|--|-----------|
| Chapitre 1 | : <b>Zone de Projet</b> repérée par l'indice | <b>ZP</b> |
|------------|--|-----------|

### **Au titre V pour les Zones Naturelles et Forestières:**

- |          |  |           |
|----------|--|-----------|
| Chapitre | : <b>ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b> repérée par l'indice | <b>RB</b> |
|----------|--|-----------|

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

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

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).

## **Article 5 - Zones non soumises à réglementation**

La réglementation de certaines zones, non incluses dans le périmètre d'urbanisation et limitées dans le Plan d'Aménagement par une représentation graphique particulière ne relève pas du présent document.

Ceci concerne les zones techniques dépendant d'Organismes Autonomes, qui doivent répondre à des impératifs qui leur sont propre. Il s'agit de la ZONE FRANCHE D'EXPORTATION DE TECHNOPOLE sur une assiette foncière, d'une superficie globale de 67ha 95a 39ca, délimitée au Nord par la Forêt de Maâmora, à l'Est et au Sud par la bordure de 200m linéaire bordant la Route Nationale n°6 « Sidi Chafi », et à l'Ouest par le lotissement des Activités Tertiaires et Offshoring de Technopolis, conformément au décret portant création de la Zone Franche d'exportation de technopolis.

Toutefois, dans le cas où l'Organisme responsable, souhaite réaliser dans le cadre de sa zone, des projets de constructions, qui ne sont pas indispensables au fonctionnement de ses installations, une demande devra être faite auprès du service de l'Urbanisme qui :

- jugera de l'opportunité de l'opération indiquera à quel secteur elle est assimilée et la réglementation qui doit être appliquée ;
- fixera en cas de besoin la liste des équipements publics nécessaires.

## **Article 6 – Espaces publics paysagers :**

### **Espaces verts publics à dominante végétale :**

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.).

### **Places publiques à dominante minérale :**

Les espaces publics minéraux à créer tels : les quais, places, esplanades et promenades comprennent des aires publiques à l'intérieur de la Commune servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers du territoire.

Les aménagements des espaces naturels et construits, le revêtement des surfaces des places ainsi que le mode de transition avec les bâtiments adjacents doivent contribuer à affirmer la qualité des places urbaines et de ces espaces publics.

Les éléments architecturaux de valeur qui entourent ces espaces doivent être dégagés de tout ce qui est susceptible de faire obstacle à leur valorisation.

A l'exception des constructions d'intérêt général de faible importance en structure et matériaux légers (kiosques, mobilier urbain), les places demeurent inconstructibles.

Les parkings entièrement souterrains sont autorisés. Les installations hors terre nécessaires à leurs accès, à l'aération et à l'éclairage naturels ou artificiels doivent être limitées tant par leur nombre que par leurs dimensions, ces constructions ainsi que les installations nécessaires à leur utilisation ne doivent pas altérer le caractère de ces espaces.

## **Article 7 – 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.

- Les Equipements Publics sont classés en plusieurs catégories :
  - les services administratifs repérés par l'indice **A**
  - les services publics : culturels, sociaux ou commerciaux repérés par l'indice **P**
  - les établissements d'enseignement repérés par l'indice **E**
  - les établissements pour la santé publique repérés par l'indice **S**
  - les mosquées repérées par l'indice **M**
  - les cimetières repérés par l'indice **C**
  - les équipements sportifs repérés par l'indice **SP**

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**.

## 3. Dispositions Générales relatives à l'optimisation spatiale et fonctionnelle :

La difficulté de réaliser les équipements programmés dans les délais prescrits incite à l'optimisation foncière des réserves des équipements publics par les administrations concernées en proposant :

- un ajustement en quantité comme en surface requise afin de rapprocher ces réserves de la réalité des besoins,
- une affectation des terrains à des catégories plus générales permettant une souplesse de gestion – par exemple imaginer des réserves pour équipement public ou privé de proximité couvrant aussi bien les domaines de l'éducation que de la santé, du sports de quartier, de l'action sociale....
- une prise en compte du niveau social et la structure des familles selon les quartiers dans le but de réduire les inégalités sociales en matière d'accès aux équipements, et aux services ;
- une optimisation de l'utilisation des terrains aujourd'hui occupés par des équipements publics.
- Un regroupement des équipements collectifs et publics en pôles est recommandé pour permettre une meilleure optimisation, rentabilité et amélioration des services publics.



#### 4. Dispositions relatives à la prise en considération, par les équipements de la Haute Qualité Environnementale (HQE)

Tous les équipements doivent se conformer aux dispositions de l'article 8.6 et 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,
- présentation d'une note justifiant la conception bio climatique du bâtiment vis à vis du confort d'été des bâtiments afin d'éviter le recours à des dispositifs de climatisation électrique.

#### 5. Disposition relatives aux Stations de Distribution de Carburant et de Gaz :

Pour les équipements privés d'intérêt général réservés à la réalisation des installations pétrolières et gazières sont soumises à l'autorisation du département de l'Energie et des Mines.

La réalisation des installations pétrolières et gazières (Station de distribution de carburants, Centre emplisseurs, Dépôts de stockage d'hydrocarbures,...) est soumise à l'autorisation du département de l'Energie et des Mines, conformément aux dispositions du 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, ainsi qu'à la loi 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement.

#### **Ces installations sont interdites à l'intérieur des Zones Urbaines C et D.**

En outre, les installations de Gaz de Pétrole Liquéfié (GPL), doivent recueillir l'avis de ce département qui statuera sur le respect des dispositions du règlement l'Arrêté n°1263-91 du 1<sup>er</sup> Avril 1933, qui définit les normes de sécurité à respecter dans la construction, l'aménagement et l'exploitation des dépôts de GPL en vrac ou en bouteilles.

Les appareils à vapeur tels que les générateurs et les récipients de vapeur (utilisées dans les hôpitaux, blanchisseries, unités industrielles) ainsi les compresseurs de gaz, sont également soumis à l'avis du département de l'Energie et des Mines.

### **Article 8. – 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....

Le tracé des voies d'Aménagement situées dans les secteurs C3s, D3, D4 et D6, peuvent être réadaptés suite aux contraintes topographiques du terrain et/ou dans l'objectif de préserver et de valoriser les plantations existantes ainsi que l'ensemble des éléments porteurs de l'histoire des lieux, à condition de maintenir à minima l'emprise indiquée par le projet de plan d'aménagement.

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

Toute nouvelle voie sera cédée au Domaine Public.

Les conditions techniques applicables à la voirie automobile, que ce soit pour les voies secondaires, les voies de desserte ou les voies de lotissements privés, sont les suivantes :

- L'emprise minimale des voies sera de 12m pour les zones urbaines ;
- L'emprise minimale des voies sera de 15 m pour la zone urbaine : ZAE5, ZAE6 ;
- Le rayon des raquettes ne devra pas être inférieur à 11m ;
- La longueur des voies en impasse des zones d'habitat type d'immeuble ne devra pas dépasser 20 m, en aménageant une raquette de contournement des véhicules de secours.
- La voie en impasse est interdite dans les zones Industrielles et logistiques.

En règle générale, les pistes cyclables urbaines font partie intégrante de l'emprise des voies publiques. Leur largeur minimale est de 1.5 m pour une voie cyclable unidirectionnelle et 2.5 pour une voie cyclable bidirectionnelle.

Les voies, les parcs de stationnement, les espaces verts et les places publiques feront partie du domaine public de la commune.

#### 1-4- **Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier :**

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage de dimensions adaptées à la circulation des usagers avec une largeur minimale de 6m.

### **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.

### **3 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sur les voies déclives, la hauteur de la façade des constructions est mesurée d'après la verticale moyenne élevée au centre de la façade sur voie. En aucun cas celle-ci, même en son point le plus élevé ne peut dépasser de plus de 2 m, la hauteur imposée par la zone et secteur, ni le nombre de niveau prévus par le plan d'aménagement.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies publiques d'inégales largeurs peut, par exception, être élevé du côté de la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur permise pour la plus large. Néanmoins, cette exception ne peut s'étendre sur la voie la plus étroite, que sur une longueur égale à deux fois la largeur de cette dernière voie. Cette mesure ne s'applique pas aux voies d'une largeur inférieure à 12 mètres.

Tout rez-de chaussée en bordure d'une voie sans portiques, devra être construit à 0.15 au moins au-dessus du point haut du trottoir, cette côte sera portée à 0.6 m pour les locaux d'habitation dont les appuis de fenêtre devront se trouver à 1.8 m au moins au-dessus de la côte du trottoir.

**Sauf volonté exprimée au Plan d'aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de 6m par rapport à l'axe des pistes et des passages publics existants.**

#### **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.

#### **8-2 - EMERGENCES EN TOITURE**

Les édicules techniques (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, garde-corps, antennes....) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins.

Ces édicules techniques et les panneaux et chauffe eau solaires sont autorisés en dépassement de la hauteur plafond du secteur, à condition que ces éléments soient implantés au moins à **3 m** en arrière de la façade donnant sur la voie desservant la parcelle.

#### **8-3 – COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Dispositions générales :**

Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée 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.

##### **2- Prescriptions architecturales**

2.1 – Garde-corps et acrotères : Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20 mètre de hauteur.

2.2- Protections solaires : La protection des façades devra employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine : les projections au-dessus des ouvertures ; les claustras et pergolas, les canisses sur support léger, les voiles tendues... D'autres solutions peuvent être l'occasion pour les artisans de proposer des expressions contemporaines d'éléments traditionnels.

2.3- 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.

2.4- Antennes : Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, leur situation ne doit pas permettre leur perception depuis la rue ou depuis les grands éléments du patrimoine.

Les antennes hertziennes (en râteau) sont limitées à une par logement individuel, installée sur un mât qui ne dépasse pas les toits voisins de plus de 1,5 m. Tout logement collectif n'aura qu'un seul dispositif d'antenne, posé discrètement sur le toit ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

- 2.5- Les servitude portiques « passage public » : Sauf dispositions contraires figurant au document graphique. La largeur de ces portiques est fixée à 5 m pour les voies structurantes supérieure ou égale à 25 m d'emprise, pour les voies inférieures à 25 m d'emprise cette largeur est ramenée à 4m. Cette largeur est mesurée du nu de la façade, jusqu'au fond du portique. Les points d'appui soutenant la façade devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 4,50 m. La hauteur libre sous plafond mesurée au-dessus du trottoir, au nu de la façade, sera au minimum de 5,50 m.
- 2-6 Entrées d'immeubles : Les entrées d'immeubles devront avoir une largeur minimale de 2.20m.
- 2-7 Accès aux personnes handicapées : Les dispositions architecturales et aménagements des locaux d'habitation et des installations ouvertes au publics , notamment les locaux scolaires, et de formation , doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles aux personnes handicapées.
- 2-8 Soupende de boutiques et des locaux commerciaux : Quand une boutique et un local commercial sont recoupés dans leur hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour leur activités.
- Sa hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 5.00 m ;
  - Cette dépendance, ou soupende, ne peut occuper comme surface la moitié au maximum de la surface au sol ; sa hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2.00 m. Elle ne doit pas être utilisée comme habitation et ne peut être accessible que de l'intérieur du local et éloigné du nu de la façade d'une distance de 2 m au minimum.
- 2-9 Caves et sous sols : Les caves et sous-sol doivent toujours être cimentés, enduits et ventilés. Toute porte ou trappe de communication entre les caves et les pièces d'habitation sont interdites. Leur hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 2.20 m, sous retombées. Si l'aération des sous-sols est réalisée par soupiraux, ceux-ci doivent être obligatoirement verticaux et ouverts à l'alignement de la façade de l'immeuble

### 3 – Recommandations architecturales

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

- 3.1- Matériaux : L'utilisation de matériaux locaux et le recours au savoir-faire local en bâtiment seront privilégiés.
- 3.2- Façades : Les façades en pierre seront appareillées de préférence avec des matériaux tirés des carrières traditionnelles ayant servi à la construction dans la zone.

Les murs rideaux de verre non équipés de systèmes de réduction des apports thermiques ou de système de nettoyage ne sont pas admis, sans dépasser le 1/3 de la surface de la façade.

Toute construction devra intégrer les éléments du système de la climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.

3.3- Décoration des façades : Les murs extérieurs resteront simples avec des décorations limitées à :

- des décorations sculptées et/ou peintes ;
- des portes encadrées ;
- des fontaines murales.

Les locaux et installations techniques, installés en façade ou sur le toit, seront considérés comme des éléments d'architecture et traités de la même manière que les façades principales.

3.4- Mur aveugles :

Tout mur aveugle doit être construit avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Les façades aveugles sont à éviter en bordures des espaces publics. Toutefois, toute façade aveugle rendue nécessaire de par la nature de l'implantation, située en bordure des espaces publics (rues, places, espaces verts, terrains de sports de plein air), ou d'équipements publics bordés par des espaces ouverts (à l'instar des mosquées et des équipements d'enseignement) , doivent être conçues en rapport avec l'importance des rues ou places sur lesquelles elles se trouvent, ou elles sont visibles.

Aussi, ces murs *aveugles* doivent faire l'objet d'un traitement particulier en harmonie avec le caractère architectural de leur environnement *proposant notamment un traitement végétal, et/ou minéral en reliefs, sculptural, pouvant également, associer les technique picturales murales, et/ou de trompe œil.*

3.5- Couleurs : Les couleurs des façades doivent rester dans les tons clairs : blanc, crème, ocres pales ou moyennes.

#### 4 - 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 4 m

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 3 m au-dessus de la cote du trottoir.

La surface cumulée en plan des encorbellements fermés ne peut en aucun cas être supérieure à la moitié de la surface totale de la façade. La saillie de chaque encorbellement fermé ne peut dépasser 1/10<sup>ème</sup> de la distance de la façade considérée à l'alignement opposé, ni 1.2 m. Les moulures ou saillies décoratives ne sont pas comprises dans ces dimensions.

Sauf en cas d'accolement à un encorbellement existant sur la limite séparative, les loggias en saillie, les encorbellements fermés et les balcons doivent être séparés du nu intérieur des murs séparatifs des propriétés voisines par une distance égale à leur saillie.

## 5 Clôtures :

### 5.1- Clôtures sur rue

L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement notamment pour les équipements.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

### 5.2- Clôtures en limite séparative :

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La hauteur des clôtures entre propriétés doit respecter les dispositions des servitudes architecturales relatives à chaque zone.

## 8- 4 - AIRES DE STATIONNEMENT DE DEPOSE ET DE LIVRAISON

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leur nature : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux ou parc à étage ou en silo. Dans le dernier cas, la hauteur de la construction ne peut pas excéder la hauteur maximale autorisée pour le secteur dans lequel elle se situe.

### 1 - Stationnement des véhicules à moteur :

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée, dans les secteurs d'habitations à l'exception des villas en bande.

Pour les parkings en sous-sol d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2.80 m. La largeur de la porte d'accès au parking en sous-sol sera également de 2.80 m minimum.

Pour les parkings en sous-sol d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5.50 m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2.80 m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5.50 et 2.80 m.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Le parc de stationnement des véhicules doit réserver 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, au stationnement des deux-roues motorisés.

Les normes de place à respecter sont les suivantes :

- Habitat : deux places minimum par logement ;
- Bureau : une place minimum pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50 m<sup>2</sup> ;
- Hôtel : une place minimum pour 8 chambres et une place de bus pour 100 chambres ;
- 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.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m<sup>2</sup> par voiture.

Lorsqu'il s'agit de projets engendrant un besoin supplémentaire en places de parking, par rapport à ce qui a été susmentionnés, destinées à l'accueil des visiteurs tel un complexe à usage de bureaux ou une grande surface commerciale, les places de parking seront multipliées par un coefficient de pondération minimum de **1,5**.

Dans le cadre d'une réhabilitation, ces normes ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existantes conservées. Elles ne s'appliquent que pour les nouvelles surfaces créées.

## 2 - Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants. En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

- 1 - Bureaux : Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2 500 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
- 2 - Commerce : Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
- 3 - Entrepôt : Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

4- *Artisanat, industrie* : Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

5 - *Hébergement hôtelier* : Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

6 - *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : Les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, dépose, de déchargement et de manutention.

## 8-5- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1. - Caractéristiques des espaces libres

La déminéralisation des espaces libres de constructions doit assurer l'imperméabilité du sol et un lieu de développement du végétal. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis végétalisés.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot ; les affouillements ou les 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...).

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement.

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.

### 2 - Plantations, Protection des plantations et replantations :

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 100 m<sup>2</sup> de surface végétalisée.

La cour, le toit terrasse ou la loggia doit être dotée de dispositifs d'entretien des plantations (système de drainage, point d'arrosage...).

Les espaces libres doivent recevoir des plantations de qualité, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

Les traitements paysagers – végétaux ou minéraux - doivent respecter la composition d'ensemble des espaces concernés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou à défaut déplacés et ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement, 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

### 3 – Gestion des Espaces Végétalisés :

Afin de pérenniser le patrimoine végétal important dans le secteur couvert par le plan d'aménagement, il est recommandé de :

- Adopter pour les nouvelles plantations, les choix d'espèces et de système d'entretien (drainage, arrosage..) économe en eau et bénéfique au sol
- Aménager une STEP permettant la réutilisation des eaux usées traitées pour l'irrigation des espaces verts

En outre, aucune autorisation de prélèvement des eaux à partir de la retenue du barrage ne sera accordée pour l'irrigation des espaces verts.

## 8-6 – PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 1 Le climat

**La Région Capitale** bénéficie d'un climat océanique tempéré avec des vents dominants du secteur Nord-ouest.

Les maîtres d'œuvres doivent tirer parti de ces conditions pour réduire la charge énergétique des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers, et ce conformément au règlement général de construction (approuvé par le décret du 15 octobre 2014 ci-dessus mentionné) fixant les règles de performance énergétique de construction.

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

- réduire au minimum l'exposition des murs et des grandes ouvertures au sud et à l'ouest ;
- améliorer la performance thermique des bâtiments pour optimiser les besoins en chauffage ;
- maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- limiter le recours au système de l'aire conditionnée (climatisation) ;
- renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- participer à la baisse de la facture énergétique nationale ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- utiliser des loggias profondes, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables sur ces orientations.

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'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

## 2 Gestion des eaux de pluie

Le développement urbain imperméabilise de grandes surfaces de sols, accélérant et augmentant l'écoulement des eaux en cas de forte pluie.

Par conséquent, tout nouvel aménagement devra tenir compte des aspects suivants :

- les terrains de sport, certains parkings et terrains libres seront conçus comme des bassins de rétention avec endigage, surface drainante, ralentissement des sorties, capteurs de déshuilage... ;
- pour les espaces verts publics et privés, des surfaces ralentissant, voire retenant les eaux de pluie, pourront être créées ;
- pour les programmes de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales devront être créés.

## 3 Bâtiments à Haute Qualité Environnementale (HQE)

Les bâtiments à Haute Qualité Environnementale doivent 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 projets de surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> HO,
- existence de terrasses plantées représentant au moins 30% de la surface des toits terrasse,
- intégration de la conception bio climatique du bâtiment vis à vis du confort d'été des bâtiments afin d'éviter le recours excessif à des dispositifs de climatisation électrique (aire conditionnée).

### Article 9 – Servitudes :

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures ainsi qu'à la zone de protection du littoral, du patrimoine historique et archéologique, des cimetières sont classées comme suit :

#### 9.1 SERVITUDE LIEE AUX INFRASTRUCTURES

Les servitudes non-aedificandi relatives au passage d'infrastructures de transport (autoroute, échangeurs autoroutiers..), et distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers figurent sur le plan avec une légende appropriée.

**Les lignes électriques aériennes** disposent d'une servitude de part et d'autre de l'axe de la ligne de Haute Tension :

La réservation de ces zones n'exclut pas les réaménagements sur les ouvrages ONEE pour les mettre en conformité à la traversée des nouvelles voies publiques (Déplacement des Supports, surélévation des conducteurs, réaménagement en type traversée des supports encadrant les voies) afin de respecter la distance réglementaire de sécurité (08 mètres à une température maximale de 55°C) entre le câble conducteur le plus bas et le sol.

Tout projet situé à proximité de ces servitudes devra être préalablement étudié par l'ONEE afin de vérifier la conformité des plans à la situation réelle sur le terrain des réseaux électriques, les modalités d'exécution des travaux ainsi que la prise en considération des distances réglementaires (couloirs, conducteurs...etc), et de la situation des supports.

Le pipeline impose une servitude de 20m soit 10 m de part et d'autre de son axe quand le conduit passe par une Zone d'habitation, Industrielle ou commerciale, tandis qu'elle est de 5m soit 2.5m de part et d'autre de son axe quand le passage du conduit est en dehors des zones précitées. .

La conduite d'eau potable a une emprise de 20m. Cette emprise doit être préservée sur toute sa largeur en terrain non fécondé. Toute traversée de cette emprise par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau Potable.

## **9.2. SERVITUDES LIEES A LA PROTECTION DU BARRAGE SIDI MOHAMMED BEN ABDELLAH**

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.

## **9.3. SERVITUDES LIEES A LA PROTECTION DES FORETS**

Des servitudes non-aedificandi de protection des espaces boisés (Domaine Forestier). 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 :

- dispositions du **Dahir du 10 Octobre 1917**, relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.
- directives de la **Direction Régionale de l'Équipement et de Transports et du Comité Régional de l'étude d'impact sur l'environnement** instauré par la loi 12-03, concernant le rapport de l'étude d'impact sur l'environnement.

**Tout projet attenant au domaine forestier doit recueillir au préalable l'avis du Haut-Commissariat des Eaux et Forêts et à la Lutte contre la Désertification.**

## **Article 10 – Mise en œuvre du Plan d'Aménagement :**

La réussite de l'opérationnalisation du Plan d'Aménagement Sectoriel de l'Entrée Sud de Rabat, dont les principes sont précisés au Rapport Justificatif accompagnant ce PAS, au chapitre « Principes d'Accompagnement et de Mise en Œuvre », nécessitera un cadre de suivi élargi par l'ensemble des acteurs impliqués par la mise en œuvre de ce PAS, notamment :

- l'Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bouregreg (AAVB) concernant la projection d'infrastructures de rejet des eaux pluviales dans l'Oued Bouregreg.

- L'agence du Bassin Hydraulique du Bouregreg et de la Chaouia et l'ONEE Branche Eau, concernant les infrastructures d'assainissement à mettre en place afin d'éviter le drainage des eaux vers la retenue du barrage.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTE

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

La surélévation des constructions existantes est subordonnée à une attestation « de faisabilité technique et de suivi des travaux » délivrée par un Bureau d'études et Bureau de contrôle désignés à cet effet.

Les terrains présentant une forte déclivité et les anciennes carrières doivent, préalablement à toute autorisation de lotir ou de construire ou d'aménagement, faire l'objet d'une étude technique relative à la stabilité du sol établie par un laboratoire agréé.

## CHAPITRE 1– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

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

La zone C ou « zone d'habitat collectif » est une zone urbaine de résidences qui constitue un ensemble d'habitations (immeubles) fermé (clôturé) en Immeubles, qui mutualise un parking en sous-sol, un jardin central privatif, un accès unique et un poste de gardiennage.

Au sein de chaque résidence, le découpage en plusieurs immeubles marqués par un hall et une cage d'escalier constitue une subdivision supplémentaire marquant l'espace commun l'appartement et le cas échéant du local commercial (Unité Bâtie).

Les appartements seront de préférence traversant pour offrir deux orientations au minimum, l'une vers le jardin central du lot et l'autre vers le parc privé ou les espaces publics. Les Développeurs privilégieront si possible des duplex en rez-de-chaussée et/ou aux derniers étages.

La philosophie de l'habitat collectif est de pouvoir offrir un nouveau mode d'habiter : habiter le sol, habiter un intérieur (le jardin), habiter le parc.

La zone C comprend Un (1) secteur : **C3s** .

Aux logements peuvent s'adjoindre des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipement peuvent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

### Article 2-C : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone C :

- les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures.
- toutes les fonctions autres que l'habitat, les bureaux, les équipements publics et les équipements privés d'intérêt général ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Stations de Distribution de Carburant et de Gaz

### 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 et 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 et de fumées : vapeurs ou odeurs.

### **Article 3-C : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

1/ 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 :

- Pour le secteur **C3s** : C.O.S Libre et emprise au sol de **40% maximum**.

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent à partir de la superficie de la parcelle après lotissement, s'il n'y a pas de lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraite les surfaces réservées aux équipements, espaces verts et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

2/ Pour être constructible les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement à l'approbation du présent projet de plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes : **2 000 m<sup>2</sup>**;

Chaque Lot de Résidences en Immeubles fera l'objet d'une opération de construction par le Développeur et en aucun cas de lotissement ou de morcellement.

Les Unités Bâties issues des immeubles feront l'objet, conformément à la réglementation en vigueur, de titres fonciers individualisés et d'un règlement de copropriété qui s'imposera aux Acquéreurs de ces Unités Bâties.

La subdivision ou le morcellement de ces titres fonciers sont strictement interdits.

### **Article 4-C : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions, acrotère et parapets (garde-corps) de terrasses compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- pour le secteur **C3s** : **11.00 m** et R+2.

Au-dessus de cette hauteur peut être autorisé un niveau attique, sans que la hauteur totale ne dépasse **14.5m**.

### **Article 5-C : Accessibilité aux terrasses de toitures**

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

### **Article 5-C Retrait et attique**

Le dernier niveau des Immeubles observera un retrait minimum de 2 m par rapport à la façade du rez-de-chaussée donnant sur l'emprise publique . Ce retrait est optionnel sur les cœurs des Lots sous réserve du respect du prospect défini à l'article 8-C.

### **Article 6-C : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 4m qui peut être aménagé en jardin privé et/ou en terrasse plantée. Un encorbellement plein et/ou en terrasses à partir du R+1 à R+2 est autorisé au nu de la façade de l'immeuble.

### **Article 7-C : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L \geq \frac{1}{2} H$  avec un minimum de **6 m** qui peuvent être aménagés totalement ou partiellement en jardin privé et/ou en terrasse plantée.

Un retrait peut être admis pour le Niveau Attique s'il s'inscrit dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

### **Article 8-C : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance horizontale minimum de tout point entre deux bâtiments implantés est de  $L=H$  jusqu'au R+2+Attique (14.5m maximum).

Cette distance est calculée de rez-de-chaussée à rez-de-chaussée.

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale est ramenée à 12 m.

Ces distances s'entendent au nu de la façade de l'immeuble, saillie comprise.  
A l'intérieur du lot, des jardins privatifs et/ou des terrasses plantées de 4 m de largeur maximum peuvent être aménagés..

### **Article 9-C : 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 : deux places par logement ;
- bureaux : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- commerces : une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- hôtels : une place pour huit (8) chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

La création d'aires de stationnement dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée. La construction des sous-sols est obligatoire. Ils serviront exclusivement au stationnement des véhicules et aux locaux techniques ; aucune pièce habitable n'est autorisée dans les sous-sols.

Les sous-sols des Immeubles sont mutualisés et seront localisés dans le lot

L'accès (y compris les rampes) devra nécessairement faire l'objet d'un traitement paysager de sorte à minimiser son impact visuel.

### **Article 10-C : Plantations**

Sont prévus plantés :

- les reculs sur voie des constructions ;
- Les jardins privatifs
- les surfaces libres de construction;

Il est recommandé la création de cœurs de Lots végétalisés préservant au maximum les bosquets existants.

Ces jardins en cœur de Lot seront engazonnés et plantés de bosquets et d'arbres de moyen gabarit afin de permettre l'ensoleillement des façades, à raison d'1 arbre / 50 m<sup>2</sup> minimum de surface de jardin.

En outre, il est admis l'aménagement de jardins privatifs et/ou de terrasses plantées directement liées aux appartements situés en rez-de-chaussée sous réserve du respect des articles 6c, 7c et 8c. Lorsqu'ils seront sur dalle, tous les espaces verts y compris en rez-de-jardin, devront être plantés sur une épaisseur en terre végétale de 60 cm minimum

### **Article 11-C - Servitudes architecturales**

Les murs de clôture sur voie seront de préférence végétalisés.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères mais intégrées dans le paysage.

Lorsque le terrain du Lot présente une dénivellation, le mur de clôture sera réalisé en escaliers, tout en gardant la hauteur réglementaire indiquée précédemment.

### **Article 13-C - Gestion des espaces communs**

Tous les espaces à l'intérieur de la résidence à l'exception des jardins privatifs doivent rester dans l'indivision ouverts et communicants.

Dans le cadre du projet objet de la demande de réalisation d'une résidence, un cahier des charges définissant l'ensemble des parties divisées et indivises doit accompagner le projet, en respectant les dispositions de la loi N°18-00 relative au statut de la copropriété. Seules les masses construites des ensembles de logements collectifs et les jardins privatifs sont considérées comme partie divisées.

Il pourra être prévu des équipements communs dans l'indivision, tel que salle polyvalente, Mosquée local technique.

Les aménagements à l'aire libre tels que : des piscines, cours de tennis, parc de jeux, etc., à l'usage exclusif des résidents.

Il sera prévu l'ensemble des équipements nécessaires à la sécurité des résidents notamment en ce qui concerne l'éclairage, les bornes de sécurité, d'incendie, etc.

Chaque Lot bénéficiera, en son entrée, d'un local de conciergerie, gardiennage.

En cas de présence d'un poste de transformation électrique à l'entrée dudit Lot, le Développeur pourra y accoler le local afin de ne former qu'une seule construction.

Des locaux-poubelles et des locaux d'entretien, tous dotés d'un point d'eau seront prévus dans les Lots.

### **Article 14. C: Dispositions Particulières :**

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

## CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

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

La zone D ou « zone d'habitat de type villa » est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel (limitée à un seul logement par parcelle et sur un maximum de deux niveaux) sous différentes formes : isolé, jumelé ou en bande.

La zone D comprend Quatre (4) secteurs :

- Secteurs **D2, D3, D4 et D6** destinés essentiellement à des ensembles de logements individuels, de type villas isolées ;

Aux logements peuvent s'adjoindre des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipement peuvent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

### Article 2-D : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone D :

- tous les établissements industriels, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- En dehors du secteur de centralité dans l'ensemble des volumes constructibles, délimité dans le document graphique, toutes les fonctions autres que l'habitat, les équipements publics et les équipements privés d'intérêt général.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial de proximité, des bureaux et des activités tertiaires isolés des villas est admise.

Ce noyau d'équipement doit intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

- la réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif ;
- l'accès aux terrasses ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Stations de Distribution de Carburant et de Gaz

### 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 et 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 et de fumées : vapeurs ou odeurs.

### **Article 3-D : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

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

- le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative ;
- la surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative créées postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement.

SECTEUR	DESIGNATION	SURFACE MIN. LOT	LARGEUR MIN. LOT	C.U.S. Max	C.O.S Max	Nb Logs
D2	Villas isolées	400 m <sup>2</sup>	20 m	35%	0.6	1
D3	Villas isolées	1000 m <sup>2</sup>	25 m	libre	0.5	1
D4	Villas isolées	2000 m <sup>2</sup>	30 m	libre	0.3	1
D6	Villas isolées	10000 m <sup>2</sup>	70 m	libre	0.1	1

Les Lots de Villas feront l'objet de titres fonciers individualisés. La subdivision ou le morcellement de ces Lots et des titres correspondants, sont strictement interdits.

### **Article 4-D : Hauteur maximale des constructions**

Toute construction doit avoir une hauteur altimétrique inférieure ou égale à +106 NGM.

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur, et le nombre de niveaux suivants : 8m et R+1.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

### **Article 5-D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum par rapport à l'alignement sur voie, suivant les normes suivantes :

- Pour les secteurs **D2 et D3**: 5m ;
- Pour les secteurs **D4** : 8m.
- Pour les secteurs **D6** : 10m

## **Article 6-D : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle sont de

- **4m** pour les constructions du secteur **D2**.
- **5m** pour les constructions des secteurs **D3, D4 et D6**.

Ce recul constitue la limite constructible, où aucune construction autre que « les constructions annexes », n'est tolérée.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.
- qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- 

## **Article 7-D : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- deux places par villa.
- une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux ;
- hôtels, une place pour **huit** (8) chambres et une place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Les stationnements de véhicules pourront se faire :

- dans des garages aménagés en sous-sol ;  
OU
- sous des abris de voitures ouverts et en couvertures légères, aménagés sur les servitudes de recul à l'exception du recul sur voie,  
OU
- dans des garages construits en surfaces dans les servitudes de recul à l'exception du recul sur voie.

Les garages construits en surfaces ainsi que les abris légers de voitures doivent être accolés à la construction logement et ne peuvent prévoir d'ouverture ou d'accès à leurs terrasses et ne peuvent en aucun cas recevoir de surélévation.

Dans le cadre de lotissement, il y a lieu de prévoir également un parking pour les visiteurs : une place de stationnement pour **Cinq** villas.

### **Article 8-D : Plantations**

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée :

- les reculs sur voies ;
- les surfaces de parcelles privées, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses... etc....

Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Il est recommandé que les jardins de villa préservent au maximum les bosquets existants.

### **Article 10-D : Servitudes architecturales**

Les murs de clôture sur voie d'une hauteur maximale de 2,50 m, avec un sous-bassement (partie opaque) de 0,80 m maximum seront de préférence ajourés et végétalisés.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères mais intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de **3.00 m**.

Lorsque le terrain du Lot présente une dénivellation, le mur de clôture sera réalisé en escaliers, tout en gardant la hauteur réglementaire indiquée précédemment.

Toutefois et afin de permettre une meilleure adaptation des constructions à leur environnement, ces dispositions peuvent être modifiées, à l'occasion de grands projets qui préciseront au niveau du cahier de charge, les spécificités architecturales des murs de clôtures.

### **Article 11-D : Construction annexes**

Outre les garages et abris de voitures, des constructions annexes (locaux de gardiennage et abris de jardin) peuvent être réalisés dans les parcelles privées.

Un local de gardiennage peut être toléré en façade.

Aucune ouverture ne pourra donner accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent en aucun cas recevoir de surélévation.

Aucune construction annexe n'est autorisée dans le recul par rapport à la zone ZP.

### **Article 12. D: Dispositions Particulières :**

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

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**  
**(ZAE)**



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAE

### Article 1. ZAE - Définition de la zone

La ZAE est une Zone d'Activités Economiques qui est le complément indispensable des zones d'habitation, elle peut recevoir des activités, commerciales, tertiaires, sportives, récréatives et ludiques.

La ZAE comprend deux (2) secteurs ZAE5 et ZAE6 qui se différencient principalement de par la vocation :

- Le secteur ZAE5 : « Secteur Outlet » situé à proximité de la Zone Franche d'Exportation Industrielle sur l'accès autoroutier de la Ville de Salé, est réservé exclusivement aux Grandes Surface commerciales de déstockage et solderies « Outlet ».
- Le Secteur ZAE6 : « Secteur grands équipements commerciaux » est réservé aux grandes Centres Commerciaux et Pôles de Loisirs.

A ces vocations peuvent s'adjoindre dans les secteurs ZAE5 et ZAE6, les Villages des Métiers Spécialisés, Centres de Conférences, Salles d'Animation, Hôtellerie, nécessaires au secteur de l'investissement (nouveaux pôles d'emplois structurants, ...), qui donneront une image renouvelée de la Ville, et permettront une meilleure orientation de l'épargne vers les investissements créateurs d'emplois qualifiés et à forte valeur ajoutée.

### Article 2. ZAE - Types d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- Les établissements industriels de première catégorie ;
- les dépôts non liés à l'activité de la zone ;
- Les logements,
- les lotissements destinés à l'habitat individuel ou collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'accès aux terrasses
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

#### 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 et de fumées polluantes.

#### Pollution

Aucune activité ne sera admise dans le secteur In5 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 de fumées : vapeurs ou odeurs.

### Article 3. ZAE - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur suivante :

- pour le secteur ZAE5 : 15m
- pour le secteur ZAE6: 12 m.



Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets (garde-corps) de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

**Article 4. ZAE - Possibilité maximales d'occupation du sol**

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

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privatives (CUS) ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle créée postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement.

	C.O.S maximum	EMPRISE maximale	SURFACE Minimale	LARGEUR Minimale
<b>ZAE 5 et ZAE 6</b>	libre	Libre	1000 m <sup>2</sup>	30 m

**Article 5. ZAE - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5 m pour les secteurs ZAE 5 et ZAE6.

**Article 6. ZAE - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans les secteurs ZAE 5 et ZAE6 la distance entre tous points de ces constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L >$  ou égale à  $1/2 H$  avec un minimum de 5m.

**Article 7. ZAE - Implantation des constructions sur une même propriété**

Dans les secteurs ZAE 5 et ZAE 6 les constructions doivent observer une distance de  $L \geq H$ , avec H= la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8m.

**Article 8. ZAE - Stationnement**

Dans les secteurs ZAE5 et ZAE6 le stationnement est assujéti à l'affectation :

- Bureau : une place minimum pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation. Pour les centres commerciaux il y a lieu de prévoir un parking dédié directement relié au centre commercial à raison d' 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> hors œuvre;
- Hôtel : une place minimum pour 8 chambres et une place de bus pour 100 chambres.
- Activités sportives et ludiques : une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre.

**Article 9. ZAE – Plantations**

Les reculs sur voies doivent être plantés.

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



## **Article 10. ZAE : Servitudes architecturales :**

Les secteurs **ZAE 5** et **ZAE6** constituant une véritable vitrine de la ville, doivent obéir à un cahier de charge spécifique qui déterminera le type d'ordonnancement architectural, la volumétrie des bâtiments, les matériaux de construction, dans le but de préserver la qualité architecturale et l'homogénéité de l'ensemble, de façon général toute intervention dans ce secteur doit intégrer les éléments suivants :

### Composition urbaine, architecturale et aspect extérieur des constructions :

- Emplacement des antennes : Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, leur situation ne doivent pas permettre leur perception depuis la rue ou depuis les grands éléments du patrimoine ;
- Utilisation du verre miroir est interdite. Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.
- Conception qualitative par un travail sur la lumière, l'ombre, les textures, les couleurs, les enseignes, les panneaux publicitaires, pouvant aller jusqu'au sujet du mobilier urbain.

Caractéristiques des espaces libres : 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...) ;

Traitement de l'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.4 m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale d'un mètre.

## **Article 11. ZAE : Dispositions Particulières :**

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

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAS

### Article 1. ZAS - Types d'occupation ou d'utilisations interdites

La Zone **ZAS** : « Zone d'Activités Sportives » regroupe des espaces dont les qualités paysagères et panoramiques sur la retenue du lac doivent être maintenues et renforcées. Sa vocation, principalement récréative, culturelle et sportive, doit être préservée et mise en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins des habitants.

Aussi, est-il réservé aux :

- **Grandes installations sportives publiques ou privées** notamment des stades, salles couvertes, Académies sportives, Terrains de sports, Clubs sportifs ...
- **Espaces Récréatifs de Loisirs** à l'instar des Parcs à Thème, Parcs de Jeux, Accroparcs, Paintball, Karting, Clubs de Parapente...etc
- **Services Médicaux d'accompagnement des activités sportives** à l'instar des cliniques, paramédical, santé sportive, centres de remise en forme....etc
- **Espaces Culturels liés à la Nature** à l'instar des fermes pédagogiques, petit musée de la nature, théâtre de verdure...etc

### Article 2. ZAS - Types d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- Les établissements industriels de première catégorie ;
- les dépôts non liés à l'activité de la zone ;
- Les logements,
- les lotissements destinés à l'habitat individuel ou collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'accès aux terrasses
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

#### 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 et 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 et de fumées : vapeurs ou odeurs.

### Article 3. ZAS - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de **12m**.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets (garde-corps) de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m , dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

#### Article 4. ZAS - Possibilité maximales d'occupation du sol

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

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privatives (CUS) ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle créée postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement.

	C.O.S maximum	EMPRISE maximale	SURFACE Minimale	LARGEUR Minimale
<b>ZAS</b>	libre	30%	10 000 m <sup>2</sup>	70 m

#### Article 6. ZAS - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance entre tous points de ces constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L >$  ou égale à  $1/2 H$  avec un minimum de 5m.

#### Article 7. ZAS - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions doivent observer une distance de  $L \geq H$ , avec  $H$ = la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8m.

#### Article 8. ZAS - Stationnement

Le stationnement est assujetti à l'affectation :

- Bureau : une place minimum pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation. Pour les centres commerciaux il y a lieu de prévoir un parking dédié directement relié au centre commercial à raison d' 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> hors œuvre;
- Activités sportives et ludiques : une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre.

#### Article 9. ZAS – Plantations

Les reculs sur voies doivent être plantés.

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

## **Article 10. ZAS : Servitudes architecturales :**

La Zone d'Activités Sportives constituant une véritable vitrine de la ville, doit obéir à un cahier de charge spécifique qui déterminera le type d'ordonnancement architectural, la volumétrie des bâtiments, les matériaux de construction, dans le but de préserver la qualité architecturale et l'homogénéité de l'ensemble, de façon général toute intervention dans cette zone doit intégrer les éléments suivants :

### Composition urbaine, architecturale et aspect extérieur des constructions :

- Emplacement des antennes : Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, leur situation ne doivent pas permettre leur perception depuis la rue ou depuis les grands éléments du patrimoine ;
- Utilisation du verre miroir est interdite. Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.
- Conception qualitative par un travail sur la lumière, l'ombre, les textures, les couleurs, les enseignes, les panneaux publicitaires, pouvant aller jusqu'au sujet du mobilier urbain.

Caractéristiques des espaces libres : 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...) ;

Traitement de l'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.4 m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale d'un mètre.

## **Article 11. ZAS : Dispositions Particulières :**

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

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE GRANDS EQUIPEMENTS : UGE

La zone **UGE** comprend deux (2) secteurs UGE et UGE-U.

### Caractère de la zone urbaine de grands équipements

La zone urbaine de grands équipements est une zone qui regroupe les équipements liés à l'enseignement supérieur, la santé, le sport, la culture, les loisirs, les administrations, la recherche, les technologies de pointe. Les programmes de logements (résidences pour étudiants, logements de fonction,) ou services d'accompagnement liés à ces équipements sont autorisés ainsi que les immeubles de bureaux liés à des activités de recherche ou aux technologies de pointe. Le tissu urbain est caractérisé par une implantation libre des constructions généralement situées sur de grandes parcelles.

### Article UGE.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-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 libre et emprise au sol de 30 %.**

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

Les constructions, acrotère et parapets (garde-corps) de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser la hauteur **24 m**.

Pour les constructions destinées à la réalisation de logements indispensable au fonctionnement des équipements, le plafond peut être dépassé. Ce dépassement est limité à un niveau (plafonné à 3,5 m), sur une surface n'excédant pas 70% de l'emprise au sol du bâti créé et situé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement certaines constructions ou installations 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 15 m.

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

Sauf indication particulière portée au projet de plan d'aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de **10 m** par rapport à l'emprise des voies.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H \leq L$ .

### **Article UGE-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L \geq \frac{1}{2} H$  avec un minimum de **6 m**.

Par ailleurs, les constructions, entre deux d'équipement à usage publics prévus par le plan d'aménagement, sur limites séparatives peuvent être autorisées.

### **Article UGE-6 : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $H < L$ .

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L > 1 / 2H$  avec un minimum de **6 m**.

## **Article UGE-7 : 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 ;
- une place pour Huit (8) chambres pour les hôtels et une place pour 20m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de salle de restauration ;
- 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.

Ces places de parking seront multipliées par un coefficient de pondération minimum de 2 pour répondre aux besoins engendrés par l'accueil des visiteurs.

Dans le cadre d'une réhabilitation, ces normes ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existantes conservées. Elles s'appliquent par contre aux nouvelles surfaces créées.

## **Article UGE-8 : 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-9 : Enjeux environnementaux**

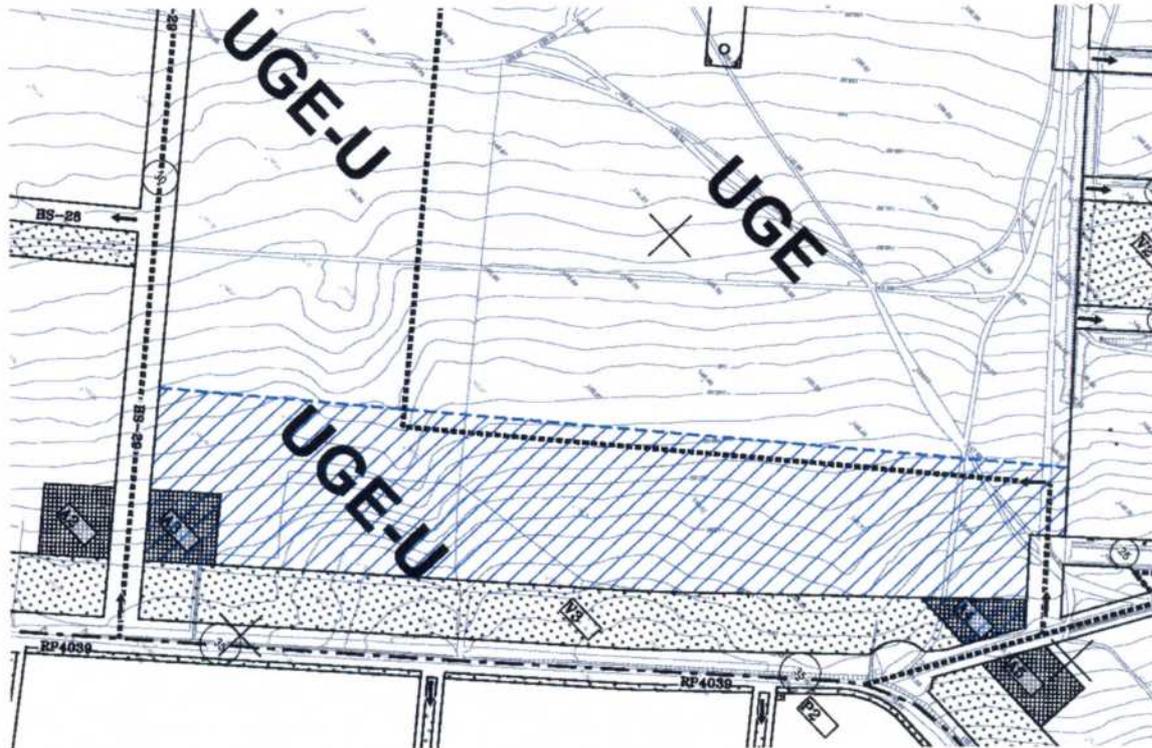
Toutes les constructions doivent répondre aux quatre exigences suivantes :

- 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.

## Article UGE-10 : Dispositions spécifiques au secteur UGE-U

Le secteur UGE-U est réservé à la vocation universitaire et à l'enseignement supérieur. La réglementation est identique à la zone UGE.

Toutefois les constructions situées au niveau de la zone hachurée conformément à la à l'extrait graphique ci-dessous, ne peuvent dépasser la hauteur de **12 m** acrotère et parapets (garde-corps) de terrasses accessibles compris.



## TITRE V

### 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.

La surélévation des constructions existantes est subordonnée à une attestation « de faisabilité technique et de suivi des travaux » délivrée par un Bureau d'études et Bureau de contrôle désignés à cet effet.

Les terrains présentant une forte déclivité et les anciennes carrières doivent, préalablement à toute autorisation de lotir ou de construire ou d'aménagement, faire l'objet d'une étude technique relative à la stabilité du sol établie par un laboratoire agréé.

## CHAPITRE I –ZONES DE PROJET (ZP) :

Certains secteurs destinés à des développements urbains ou à des opérations d'aménagement majeurs, marquant l'entrée Sud de Rabat sont classés en Zones de Projet repérées par l'indice ZP.

Ce secteur est destinée au développement d'un projet urbain au potentiel de renforcer la mixité fonctionnelle de Technopolis et de l'université Internationale de Rabat par l'intégration des fonctions commerciales et/ou touristiques, et/ou résidentielles ainsi que tout projet d'investissement pouvant générer une nouvelle zone d'attractivité marquant l'entrée Sud de Rabat.

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

## CHAPITRE II – 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

L'ampleur de l'aménagement de la Ville de Salé et les contraintes de mise en place d'une structure métropolitaine limitent l'étendue et le phasage de l'ouverture au développement d'une zone urbaine mixte **RS** du présent projet de plan d'aménagement.

La zone **RS** est une zone placée sous surveillance foncière, actuellement non équipée, destinée à terme au développement d'un pôle urbain majeur à vocation métropolitaine, sous forme d'opération d'aménagement majeure intégrée ou coordonnée par de grands opérateurs publics, mixtes ou privés

La réalisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après homologation d'un plan d'aménagement, ou d'un plan de lotissement couvrant l'ensemble de la zone, et la réalisation des infrastructures et des équipements publics, articulés par des espaces publics majeurs, et par une trame verte à créer, le tout en cohérence avec l'armature viaire proposée dans le cadre du projet de plan d'aménagement.

A l'intérieur de cette zone et en attendant l'aboutissement des études d'aménagement opérationnelles, toute construction est interdite.

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

### Article 2-RS : Dispositions Spécifiques au secteur RS-F

Le secteur **RS-F** est destiné à accueillir l'extension de la Zone Franche de Technopolis.

**TITRE VI**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone RB

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

La zone naturelle **RB** est une zone de protection de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages,
- réaffirmer leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives et pédagogiques.

### Article 2-RB : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone **RB**, sauf dispositions particulières (article 4-RB) :

- toute construction et lotissement sans rapport avec le caractère et la vocation de la zone ou qui par sa nature, dimensions, volume et aspect, serait incompatible avec le paysage ou porterait atteinte au caractère du site, toutefois, des constructions basses (installation ou ouvrage) de 3m de hauteur maximale s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites après avis des services concernés ;
- les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les constructions en lisière des forêts, conformément aux dispositions du Dahir du **10 Octobre 1917**, relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts, sauf pour le secteur précité

### Sécurité

Aucune activité ne sera admise 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 3-RB : Gestion des espaces libres et plantations**

Afin de préserver le paysage, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces de la zone **RB**.

#### Traitement des espaces libres :

Le traitement des espaces libres doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral.

L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.

Les espaces libres doivent recevoir des plantations de qualité, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

Les traitements paysagers – végétaux ou minéraux - doivent respecter la composition d'ensemble des espaces concernés.

#### Protection des plantations, replantations :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

La région Capitale bénéficie d'un climat océanique tempéré avec des vents dominants du secteur Nord-ouest.

Les aménagements doivent tenir compte de ces facteurs, notamment dans le choix des essences des plantations et dans le traitement paysager des espaces.

Des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales devront être créés notamment pour les besoins d'arrosage et de nettoyage de ces espaces.

### **Article 4-RB : Dispositions particulières applicables**

La zone RB fera l'objet d'une étude détaillée de délimitation des Zones susceptibles de recevoir des unités de loisirs et touristiques, définissant des prescriptions techniques et environnementales, relatives à leur mise en œuvre opérationnel.

Cette étude détaillée désignera la constitution d'un comité chargé de suivi et de son approbation. Et constituera un support d'instructions des demandes de réalisations de projets de loisirs et touristiques.

A l'intérieur de cette zone et en attendant les résultats de cette étude, toute construction est interdite.

**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.

➤ **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de **1/3 de la S.H.O.N.** totale

➤ **Baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales :**

Les baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales ont les caractéristiques suivantes :

- elles disposent d'une hauteur d'allège fixée à 1,00 mètre au maximum, d'une largeur de vue et d'un prospect conformes aux dispositions de chaque zone ;
- elles possèdent, dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

➤ **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.

➤ **Collectif : Voir logements collectifs.**

➤ **Cour**

On appelle cour tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles sur lesquelles les pièces d'habitations et de travail des bâtiments qui les bordent prennent jour et air.

➤ **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

➤ **Courette**

C'est une cour de dimension réduite sur laquelle aucune pièce d'habitation ou de travail ne prend jour et air.

➤ **Cour commune**

Servitude que les propriétaires de terrains ont la faculté de ménager entre leurs bâtiments.

Elle doit être instituée par un acte authentique.

➤ **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 résidences sociales ;
- 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.

➤ **Emprise au sol des constructions : Voir pourcentage d'emprise.**

➤ **Servitudes architecturales**

Ensemble de bâtiments dont les façades et les toitures sont soumises à des règles particulières (matériaux imposés, dimensionnement architectonique, couleurs, ouvertures, etc.).

➤ **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de **1/3 de la S.H.O.N.** totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

➤ **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.

➤ **Logement (ou habitation) mono familial**

Constructions destinés à abriter une seule famille.

➤ **Logement (ou habitation) collectif**

Construction comprenant plusieurs logements.

➤ **Logements (ou habitation ou maison) individuel**

Construction ne comprenant qu'un logement.

➤ **Lot : Voir parcelle.**

➤ **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.

➤ **Minimum parcellaire**

Minimum de superficie que doit avoir une parcelle de terrain obtenue après division, morcellement ou lotissement pour être constructible.

➤ **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.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à **50 % de la S.H.O.N.** occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

➤ **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme.

➤ **Pièces principales**

Pièces destinées au séjour, au sommeil et au travail et comprenant les chambres isolées.

➤ **Parcelle :**

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

En cas de division chacune des nouvelles une unité foncière devra respecter les règles de construction définies dans le règlement de la zone.

➤ **Pièces de services**

Est considéré comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue Salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, dégagements et dépendances. (Voir baies constituant l'éclairage premier de pièces principales).

➤ **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.

➤ **Unité bâtie**

Une construction correspondant à :

- une villa ;
- un appartement d'habitation et le cas échéant un local d'activité issu d'un immeuble réalisé au sein d'une Résidence en Immeubles ;
- un appartement, partie d'immeuble, local d'activité, de commerce ou de services, etc. d'un Ensemble Mixte ;
- un équipement ou un local d'activité issu d'un équipement prévu au plan d'aménagement sectorial ;

➤ **Vue directe**

Espace libre à réserver au droit des baies pour assurer l'éclairage et l'aération des pièces principales. Sa largeur doit être au moins égale à 4m. La vue directe matérialise un plan horizontal, rectangulaire, perpendiculaire à la baie et situé à 1m au-dessus du niveau du plancher.

➤ **Vue principale :**

Voir baies constituant l'éclairage 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

### Mode d'Application de la Grille Normative des Equipements à prévoir au niveau des Lotissements

Tous les projets doivent respecter 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.

## 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	Planche
<b>Voies du Domaine Public</b>				
RP 4039	Existante	30-35	A renforcer en 2*2 voies	03-04-05
RP 4008	Existante	30		05-08
<b>Voies d'aménagement</b>				
HS-01	A créer	20-25		03-05-01
HS-02	A créer	30		03
HS-03	A créer	30		03
HS-04	Existantes	30	Voies Internes de Technopolis	01-02-03-04
HS-05	A créer	15		03
HS-06	A créer	20		03
HS-07	A créer	35		03
HS-08	A créer	20		03
HS-09	A créer	25		01
HS-10	A créer	12-15		01
HS-11	A créer	30	Piste existante à renforcer	10
HS-12	A créer	20-30		04-05-06-08-07-10
HS-13	A créer	20	Voie en partie située sur la bande de protection de l'autoroute	05-07-08
HS-14	A créer	20		07-08
HS-15	A créer	20		08
HS-16	A créer	20	Passage existant à renforcer	05-08
HS-17	A créer	30	Piste existante à renforcer	05-08-10
HS-18	A créer	50	Grand Mail Central Planté	05-06
HS-19	A créer	20-30	Piste existante à renforcer	05-06
HS-20	A créer	20	Piste existante à renforcer	05-06
HS-21	A créer	20		05-06
HS-22	A créer	20		06
HS-23	A créer	20	Piste existante à renforcer	05-06
HS-24	A créer	20		06
HS-25	A créer	20		06
HS-26	A créer	20		06
HS-27	A créer	20	Piste existante à renforcer	04-06
HS-28	A créer	20		03-05

VOIES	Etat	Emprise	Observations	Planche
HS-29	A créer	30	Voie reliée à la HS-03 par une infrastructure de franchissement de l'autoroute	03-05
HS-30	Existante	30	A renforcer	03-05
HS-31	Existante	60	Grand Mail Central de Technopolis	03-04
HS-32	Existante en partie	30	A prolonger	01-02-03-04
HS-33	Existante	30		03

### Dispositions Spécifiques aux voies situées dans les secteurs C3s, D3, D4 et D6 :

Le tracé des voies d'Aménagement situées dans les secteurs C3s, D3, D4 et D6, peuvent être réadaptés suite aux contraintes topographiques du terrain et/ou dans l'objectif de préserver et de valoriser les plantations existantes ainsi que l'ensemble des éléments porteurs de l'histoire des lieux, à condition de maintenir à minima l'emprise indiquée par le projet de plan d'aménagement.

En outre, toutes les voies situées au niveau de ces secteurs, devront présenter un partage modal de l'emprise viaire adapté aux zones de circulation apaisées, en faveur des aménagements paysagers et des couloirs dédiés aux piétons ainsi qu'aux pistes cyclables, en préservant les arbres d'alignement et les plantations existantes, et en réservant des couloirs carrossables ne dépassant pas 9m de largeur, stationnement y compris.

### 1.2 – Parcs de stationnement

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
PS1	Parc de Stationnement	A créer	9590		05

## 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	Planche
V1	Espace vert	A créer	227 540	Bande Plantée d'Isolation de l'Autoroute pouvant comporter des aménagements de terrains de sport sous réserve de l'avis d'une commission composée de la Préfecture de Salé, la Commune de Salé, l'AURS et l'ADM devant statuer sur la faisabilité des activités sportives à proximité de l'autoroute.	01-02-03
V2	Espace vert	A créer	93 120	Espace Planté central de Technopolis pouvant comporter des parkings	02-03-04
V3	Espace vert	A créer	190 020	Grand Parc Linéaire constituant l'essentiel de la nouvelle trame verte autour de technopolis, aménagée en parcours piéton planté et pistes cyclables, ponctuée par des placettes, terrains de sports, espaces de jeux pour enfants...	02-03-04-05
V4	Espace vert	A créer	66 060		05-08
V5	Espace vert	A créer	28 595		05-07-08
V6	Espace vert	A créer	13 455		05
V7	Espace vert	A crée	9 280		Bande d'isolation Plantée

### 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,

#### Administrations :

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
A1	Protection Civile	A créer	3675		5
A2	Réserve d'équipement public	A créer	3600		5
A3	Réserve d'équipement public	A créer	3600		5
A4	Réserve d'équipement public	A créer	2375		3
A5	Réserve d'équipement public	A créer	3090		3-4
A6	Réserve d'équipement public	A créer	3055		2-4

**Services Publics :**

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
P1	Equipement Rédal : 2 réservoirs de 5000m <sup>3</sup>	A créer	8015		4-6
P2	Equipement Rédal : Poste de Réflexion Electrique	A créer	40		3-5
P3	Equipement ONEE : Poste 60/22 kv Domaine du Lac	A créer	14 530		4

**Sport :**

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	planche
SP1	Piscine semi-olympique	A créer	5520		3

**4- Equipements collectifs et installations d'intérêt général à réaliser par le secteur privé :**

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
G1	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	17 695		6
G2	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	7 990		5
G3	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	7 425		5-6
G4	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	9 625		6



*Handwritten signature*