

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

جزء من مقاطعة الحسّين - مقاطعة بطانة - مقاطعة لعليّة

الوكالة الحضرية للرباط - سلا

AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE

تصميم التهيئة القطاعية لطريق مكناس

PLAN D'AMENAGEMENT SECTORIEL

ROUTE DE MEKNES

Une partie des arrondissements : Hssaine, Bettana, et Laayayda

نظام التهيئة

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

ANNEXES :

- DEFINITIONS
- NOMENCLATURES DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS

VERSION ENQUETE PUBLIQUE

AOUT 2024



Handwritten signature and initials in blue ink, including the name 'Mouhammad GUYAN' and the date '2024'.



Angle Avenue Al Arusi et Rue Al Jous, Secteur 16, Hay Rynd - B.P 2006 - Rabat

مكتبة شارع العروسة وزاوية الجوز، قطاع 16، حي الريند - الرباط - الرباط، ص.ب 2006  
Tel / الهاتف : 05 37 57 55 55 - Fax / الفاكس : 05 37 56 46 27 - www.aus.org.ma - E-mail : aus@aus.org.ma

الوكالة الحضرية للرباط - سلا  
AGENCE URBAINE DE RABAT-SALE

## TABLE DES MATIERES

### TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

#### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	C
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone	D
Chapitre 3	- Dispositions applicables à la zone	Zs

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

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

#### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1	- Dispositions applicables à la zone	CV
Chapitre 2	- Dispositions applicables à la zone	RB

#### TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES PARTICULIERES

- Dispositions applicables à la zone	RS
- Dispositions applicables à la zone	ZNA <sub>SA</sub>

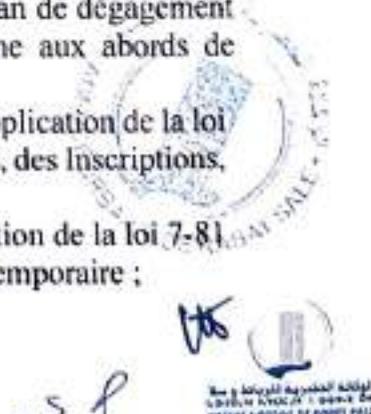


Handwritten signatures and initials, including a large 'H' and a signature that appears to be 'S. J.'.

## 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 22 février 1973 et le décret pris pour son application du 7 avril 1973, relatifs à l'importation, l'exportation, le raffinage, la reprise en raffinerie, et au centre emplisseur, le stockage et la distribution des hydrocarbures ;
  - Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relative à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation ;
  - Dahir n° 1- 80 - 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22 - 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité ;
  - Dahir n° 1- 81- 254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7- 81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
  - Dahir portant loi n° 1- 84 - 150 du 6 Moharam 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
  - Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12- 90 relative à l'urbanisme ;
  - Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
  - Dahir n° 1-92-30 du 22 Rabii I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 7-92 relative à la protection Sociale des personnes handicapées ;
  - Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n° 10-95 sur l'eau ;
  - Dahir n° 1-03-58 du 12 mai 2003 portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités ;
  - Dahir n°1-11-161 du 1er kaada 1432 (29 septembre 2011) portant promulgation de la loi n°47-09 relative à la stratégie nationale pour la promotion de l'efficacité énergétique ;
  - Dahir n°1-16-48 du 19 rejev 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 ;
  - Dahir du 22 Juillet 1953 portant règlement sur l'emploi des appareils à vapeur à terre tel qu'il a été complété par le dahir n° 1-62-301 du 09 Novembre 1962 ;
  - Dahir du 12 Janvier 1955 portant règlement sur les appareils à pression de gaz tel qu'il a été complété par le Dahir n° 1-62-302 du 18 Janvier 1963 ;
  - Arrêté conjoint du Ministre de l'énergie et des mines, du Ministre des travaux publics, de la formation professionnelle et de la formation des cadres et du ministère du Transport n° 1263-91 du 1<sup>er</sup> Avril 1993 approuvant le règlement général relatif aux normes de sécurité ;
- 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'aérodrome 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 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Décret n° 2-13-874 du 20 hijja (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le Comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Circulaire conjointe n° 118/17799 du 01 novembre 2006 entre le Ministère de l'Intérieur et le Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme concernant les projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellements et de constructions à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux ;
- Circulaire n°19/2009 du 11 novembre 2009 concernant le guide de sécurité incendie.
- Arrêté n°23-06-17 du 16 rabii I 1439 (5 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme.
- 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
- Loi 49.17 relative à l'évaluation environnementale et ses décrets d'application
- Circulaire n°1057 du 01 mars 2022 relative à la programmation des équipements
- Circulaire n°1058 du 01 mars 2022 relative au nouveau règlement d'aménagement 2.0.



OK

SP

## Article 1. – Champs d'application

Le règlement s'applique à une partie du territoire relevant du ressort territorial de l'Arrondissement de Hssaine, l'arrondissement de Laayayda, et l'arrondissement de Bettana, Commune de Salé - Préfecture de Salé.

Le périmètre d'aménagement du présent projet est défini par les principaux sommets dont les coordonnées Lambert sont comme suit :

N° Sommet	X	Y
P1	377758.87	381539.33
P2	377582.66	381686.74
P3	377447.94	381786.09
P4	377281.12	381845.95
P5	375272.58	382104.33
P6	375211.98	382113.29
P7	374874.90	382169.68
P8	374931.20	382283.41
P9	375003.20	382398.72
P10	374937.08	382440.58
P11	374808.60	382204.29
P12	373480.32	382375.82
P13	373471.81	382400.19
P14	373452.08	382404.97
P15	373437.16	382594.81
P16	373185.54	382539.37
P17	373165.49	382694.10
P18	372838.47	382671.32
P19	372837.90	382632.67
P20	372797.18	382572.86
P21	372738.18	382515.54
P22	372702.44	382492.27
P23	372597.12	382467.32
P24	372541.44	382464.83
P25	371920.97	382593.63
P26	371728.17	382652.62
P27	371703.24	382627.69
P28	371536.89	382567.49
P29	371449.56	382496.81
P30	371784.62	382374.68
P31	371956.53	382297.07
P32	372321.31	382196.86
P33	372546.86	382167.38
P34	372847.64	382099.18
P35	373227.79	381985.84
P36	373490.18	381918.67
P37	373844.88	381807.61
P38	374460.99	381598.09
P39	374728.53	381532.19
P40	375053.61	381473.77
P41	375395.97	381429.76
P42	376607.32	380990.96
P43	376607.32	380970.56



OK

SP



P44	377153.33	380705.30
P45	377195.96	380652.83
P46	377006.42	380079.91
P47	376957.78	379965.99
P48	376926.31	379907.44
P49	377076.08	379661.07
P50	377130.78	379607.19
P51	377287.03	379973.14
P52	377520.41	380670.84
P53	377469.81	380765.93
P54	377457.13	380822.20
P55	377543.87	381080.35
P56	377583.81	381168.83

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

Les orientations du Plan de Mobilité Urbaine Durable (PMUD) de l'agglomération Rabat-Salé- Skhirate-Temara, en matière de création de pôles d'intermodalité, parkings en surface ou en ouvrage, couloirs des lignes RER, lignes tramway etc. doivent être prises en compte lors de la mise en œuvre du présent PAS.

Les conclusions de l'étude d'aptitude à l'urbanisation (CAU) de l'aire urbaine des préfectures de Rabat-Salé, doivent être prises en compte lors de la mise en œuvre du présent PA. Il s'agit principalement des dispositions à respecter pour renforcer la résilience du territoire par rapport au risque d'inondation par submersion marine, érosion côtière, glissement de terrain et séisme.

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupement d'habitation, située au niveau des zones de dépression délimitées par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doit recueillir l'avis des services de l'Agence du Bassin de Bouregreg Chaouia, et ce préalablement à toute autorisation.

## **Article 2. – Objectifs du présent Plan d'Aménagement Sectoriel**

Le présent Plan d'Aménagement Sectoriel a pour objectif majeur de rehausser la qualité urbaine de l'entrée de la ville de Salé et maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

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

Le territoire couvert par le projet de Plan d'Aménagement Sectoriel est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies comme suit :

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES**

- |            |                                      |           |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| Chapitre 1 | - Dispositions applicables à la zone | <b>C</b>  |
| Chapitre 2 | - Dispositions applicables à la zone | <b>D</b>  |
| Chapitre 3 | - Dispositions applicables à la zone | <b>Zs</b> |

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

- |            |                                      |           |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| Chapitre 1 | - Dispositions applicables à la zone | <b>ZT</b> |
|------------|--------------------------------------|-----------|



## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone CV

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone RB

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES PARTICULIERES

- Dispositions applicables à la zone RS

- Dispositions applicables à la zone ZNA<sub>SA</sub>

### Article 4. – Protection des vestiges

En cas de découverte de vestiges archéologiques lors des travaux de terrassement, un arrêt immédiat des travaux et l'information des services concernés du département de la Culture, 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 – Espaces publics paysagers :

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

Le Plan d'Aménagement Sectoriel réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, places plantées., qui sont indiqués sur le plan d'aménagement et la nomenclature, prévue en annexe, en précisant 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.

Ces espaces 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, ...).

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

Les espaces publics minéraux à créer tels que : les places et les esplanades se sont des aires publiques servant de lieux de rencontre en plein air au profit des habitants et usagers du territoire.

Les aménagements de ces espaces, notamment le revêtement, les plantations, les installations légères, les 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, tributaires d'un examen et avis de la commission d'examen des plans, pour étudier l'intégration et le type de matériaux à adopter pour ces installations (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 6 – Equipements publics et privés :**

Pour l'ensemble des terrains existants de superficie supérieure ou égale à 5000m<sup>2</sup> un ratio de 20% de la surface est à réserver à un ou plusieurs équipements publics, tout en assurant le raccordement et le regroupement avec les équipements prévus dans le cadre des autres opérations, afin d'assurer une desserte aisée à l'ensemble des habitants futurs du projet. Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement, des espaces verts et des équipements prévus par le présent PAS.

Il est à signaler que les propriétés foncières qui sont déjà grevées par des équipements prévus par ledit PAS et qui n'atteignent pas le seuil de la participation exigée en équipements doivent contribuer par le reliquat de ladite participation et avec les mêmes conditions susmentionnées.

### **Conditions suspensives de la contribution à la création des équipements publics**

La contribution à la création des équipements publics ne s'applique pas aux :

- Terrains de superficie brute inférieure à 5000m<sup>2</sup> ;
- Zones d'activités économiques à vocation tertiaire ;
- Projets exclusivement dédiés aux activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Terrains existants frappés par des voies d'aménagement ou des équipements publics ou espaces verts projetés dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de plus de 30% ou plus de leur superficie.
- Zone destinée aux projets de villégiature régie par D4.

### **Implantation des équipements publics:**

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

### **Affectation des équipements publics :**

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics sera définie par une commission présidée par Mr le Wali et composée de Monsieur le Gouverneur de la Préfecture de Salé, de l'Agence Urbaine Rabat-Salé, et de tout département dont l'apport est jugé nécessaire. La commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant l'octroi du permis de construire.

### **Multifonctionnalité des équipements**

Le plan d'aménagement Sectoriel peut prévoir des équipements de nature multifonctionnelle, abritant plusieurs activités à la fois, garantissant ainsi une mixité fonctionnelle qui tient compte de la cohérence entre les différents usages prévus au niveau d'un même équipement.

## **1. Equipements Publics :**

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

Le déplacement des parcelles réservées aux équipements est permis à l'intérieur des îlots où ils se situent à condition de conserver leur superficie, leur nombre et les emprises des voies qui le desservent. 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 groupements d'habitation, le changement d'implantation des équipements publics ne peut s'opérer que sur les grands axes structurants. 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.

Les équipements peuvent être programmés sur la même parcelle à condition d'assurer une compatibilité au niveau de leurs affectations et les conditions optimales de leur fonctionnement (parking, desserte,...).

Les critères de choix et 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 de la réglementation en vigueur.

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

Les groupements d'équipements privés d'intérêt général sont tolérés, tout en assurant la compatibilité entre les affectations proposées, et leur réalisation incombe au secteur privé. Ces équipements privés doivent respecter les dispositions réglementaires du secteur où ils sont situés.

## **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 :

- 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 répondre aux critères des bâtiments à haute qualité environnementales (HQE).

## **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 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.

En outre, les installations de Gaz de Pétrole Liquéfié (GPL), doivent recueillir l'avis de ce département qui statuera sur le respect les 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 (utilisés 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 7. – Espaces verts**

Pour l'ensemble des terrains de superficie supérieure ou égale à 5000m<sup>2</sup> un ratio de 10% de la surface est à réserver et à des espaces verts qui ne doivent pas être des chutes d'espaces et doivent être aménageables et exploitables.

Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement, des espaces verts et des équipements prévus par le présent PAS.

Les propriétés foncières qui sont grevées par des espaces verts prévus par ledit PAS et qui n'atteignent pas le seuil de la participation exigée en équipements et espaces verts doivent contribuer par le reliquat de ladite participation et avec les mêmes conditions susmentionnées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur D4 destiné à la villégiature.

### **Article 8. – Dispositions applicables aux zones et secteurs urbains**

#### **9-1- 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, 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 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. Toutefois, et en cas de besoin, une étude de circulation peut être demandée. Il est à signaler que la création des accès vers la RN6, en dehors de ceux prévus par ce PAS est strictement interdite.

En général, les pistes cyclables urbaines doivent faire partie intégrante de l'emprise des voies publiques. Leur largeur minimale est de 1,50m pour une piste unidirectionnelle et 2,50m pour une piste bidirectionnelle.

#### **a- 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.

#### **b- 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.

#### **c- Voirie nouvelle :**

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

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

Toute 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 minimum pour les zones de villas;
- 15m minimales pour les zones d'immeubles collectifs (dans le respect du prospect) ;
- 15m minimales pour les zones d'activités tertiaires ;

Les voies en impasse sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur D4 destiné à la villégiature.

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

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou à modifier, les constructions doivent laisser libre un passage de dimensions adaptées à la circulation des usagers avec une largeur minimale de 6m dans les zones de villas et en respectant les règles de prospect réglementaires dans les zones urbaines mixtes.

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

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

- 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 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.

### c- Voirie nouvelle :

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

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

Toute 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 minimum pour les zones de villas;
- 15m minimales pour les zones d'immeubles collectifs (dans le respect du prospect) ;
- 15m minimales pour les zones d'activités tertiaires ;

Les voies en impasse sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur D4 destiné à la villégiature.

### d- Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier :

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou à modifier, les constructions doivent laisser libre un passage de dimensions adaptées à la circulation des usagers avec une largeur minimale de 6m dans les zones de villas et en respectant les règles de prospect réglementaires dans les zones urbaines mixtes.

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

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

- 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 médiane élevée au centre de la façade sur voie. En aucun cas celle-ci, même en son point le plus élevé ne peut dépasser, la hauteur imposée par la zone et le 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 (2) la largeur de cette dernière voie. Cette mesure ne s'applique pas aux voies d'une largeur inférieure à 12 mètres.

Tout RDC 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 0.60 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.

#### **a. Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions**

##### **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.

##### **Prescriptions architecturales**

a. **Acrotères** : Les terrasses sont inaccessibles et les acrotères ne devront pas dépasser 0,60 m de hauteur.

b. **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.

c. **Antennes** : Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade. Et vu que les terrasses sont inaccessibles, il y a lieu de prévoir leur implantation dans des zones permettant leur entretien en cas de besoin.

d. **Entrées d'immeubles** : Les entrées d'immeubles devront avoir une largeur minimale de 2.20m.



e. **Accès aux personnes ayant des besoins spéciaux**: Les dispositions architecturales et aménagements des locaux d'habitation et des installations ouvertes au public, notamment les locaux scolaires, et de formation, doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles aux personnes ayant des besoins spéciaux.

f. **Locaux commerciaux et mezzanine**: La hauteur sous plafond des locaux commerciaux ne doit pas être inférieure à 5.00 m afin d'abriter une mezzanine qui ne peut occuper comme surface la moitié au maximum de la surface au sol du local commercial ; 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.

g. **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 2.20m pour les villas et 2.50 m pour les immeubles, sous retombées. Si l'aération des sous-sols est réalisée par soupiriaux, ceux-ci doivent être obligatoirement verticaux et ouverts à l'alignement de la façade de l'immeuble.

## 5 – Recommandations architecturales

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

a. **Matériaux** : L'utilisation de matériaux locaux et le recours au savoir-faire local en bâtiment seront privilégiés.

b. **Façades** : vu la situation stratégique de la zone, toute construction doit prévoir un traitement architectural de qualité.

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 sur la totalité de la façade.

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

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

Les encorbellements doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m. La largeur de l'encorbellement sera égale au  $1/10^{ème}$  de l'emprise de la voie sans dépasser 1.2m ou la moitié de la largeur du trottoir.

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.

### c. **Mur aveugles** :

Les façades aveugles sont interdites.

### d. **Clôture** :

#### **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. Toutefois, ces clôtures devront être ajourées.



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

### **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.

## **6 - Aires de stationnement de dépose et de livraison**

Pour les paires de stationnement, la nomenclature indique leur nature : pare 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.

### **a - Stationnement des véhicules à moteur :**

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

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.

Pour le stationnement des deux-roues motorisés, le parc de stationnement des véhicules doit réserver une (1) place pour 100 m<sup>2</sup> plancher construit intégré dans le projet et proche de l'accès avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **Les normes de place à respecter sont les suivantes :**

- Habitat : 01 place minimum par logement.
- Bureau : 01 place minimum pour 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Equipement : 01 place minimum pour 70m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum de 01 place par 50m<sup>2</sup>;
- Hôtel : à déterminer conformément à la réglementation en la matière ;

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.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants, les plus perméables possibles.



S.P.



### ***b - Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :***

Les constructions (dédiés à l'activité hôtelière, commerciale ou tertiaire ... etc) 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.

**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.

**Commerce / Artisanat :** 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.

**Entrepôt :** Doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention, nécessaires pour permettre l'accès de véhicules utilitaires sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

**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.

**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.

### ***c- Espaces libres et plantations***

#### **Caractéristiques des espaces libres**

La déminéralisation des espaces libres de constructions doit assurer la perméabilité du sol et constituer 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.

espaces verts, places ou parkings.

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

### **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 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.

### **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

## **7 – Prise en compte des enjeux environnementaux**

### **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.

### **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.

### **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,
- 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).
- Une gestion efficiente des déchets.

### **Risques et pollution**

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

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

### **Article 9 – Servitudes :**

#### **Servitudes liées aux infrastructures**

Les servitudes de la conduite de l'ONEEP disposent d'une servitude de 20 m minimum soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la conduite. Tout projet situé à proximité de ces servitudes/ conduites d'adduction devra être préalablement étudié par l'ONEEP afin de vérifier la prise en considération des distances réglementaires.

Le site est traversé par une ligne LGV de 20m d'emprise et toute modification du tracé de ladite ligne est tributaire de l'avis favorable des services de l'ONCF. De même, toute demande d'autorisation de construire, de lotir ou de créer de groupement d'habitation attenante à la servitude LGV est assujettie à l'avis de l'ONCF.

#### **Servitudes liées aux servitudes de l'aviation civile**

Vu sa situation à proximité de l'aéroport, le site est soumis à des servitudes aéronautiques, de débordement et la plan d'exposition au bruit tel que transmis par les services de la Direction de l'Aviation Civile.



**Article 10 – Dispositions particulières relatives à :**

**Constructions à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux.**

L'ensemble des demandes d'autorisations seront soumis à la procédure prévue dans la Circulaire conjointe n° 118/17799 du 01 novembre 2006 entre le Ministère de l'Intérieur et le Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme concernant les projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellements et de constructions à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux.



S P H

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

Les zones urbaines sont les zones où le développement et la création de logements, de commerces, de services, de bureaux, d'hôtellerie, et d'équipements publics et privés d'intérêt général sont encouragés.

#### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

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

La zone C est destinée essentiellement aux ensembles de logements collectifs sous forme d'immeubles orientés discontinus s'ouvrant sur des espaces communs devant être aménagés en tant qu'espaces verts, de loisir, et de sport à l'air libre, avec des places de parkings en surface ou en sous-sol. Chaque immeuble devra disposer d'au moins deux façades sur ces espaces libres.

La zone C comprend un seul secteur C3

Aux logements peuvent s'adjoindre des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux doivent intégrer des équipements de proximité tels que spécifié au niveau du référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général de la réglementation en vigueur.

Toutefois des activités commerciales de proximité non nuisantes peuvent être autorisées au RDC des immeubles donnant sur l'avenue ZERBIA avec une largeur minimale de 10m par local commercial.

Il est à signaler que la création des accès vers la RN6 est strictement interdite.

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

Sont interdits :

- Les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures.
- Les activités générant des nuisances sonores, ou désagrément à la population;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et les entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les lotissements et les opérations de logement social.
- L'accès aux terrasses.
- La création des accès vers la RN6

##### **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, sont les suivants :

- C.O.S de 1,2 et emprise au sol de 35 %

2/ les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives sont les suivantes.:

- 5000 m<sup>2</sup> et 50m de largeur pour les immeubles collectifs et l'Hôtellerie
- 2000 m<sup>2</sup> et 40m de largeur pour les bureaux

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible, est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements, espaces verts, aux servitudes et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.



Tout projet déposé sur une assiette foncière d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup> doit prévoir un ratio de 30% de la surface à réserver comme suit : 20% à un ou plusieurs équipements publics et 10% à des espaces verts qui ne doivent pas être des chutes d'espaces et doivent être aménageables et exploitables, tout en assurant le raccordement et le regroupement avec les équipements prévus dans le cadre des autres opérations, afin d'assurer une desserte aisée à l'ensemble des habitants futurs du projet.

Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement, des espaces verts et des équipements prévus par le présent PAS.

Il est à signaler que les propriétés foncières qui sont déjà grevées par des équipements et des espaces verts prévus par ledit PAS et qui n'atteignent pas le seuil de la participation exigée en équipements et espaces verts doivent contribuer par le reliquat de ladite participation et avec les mêmes conditions susmentionnées.

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

La hauteur et le nombre de niveaux suivants ne doivent en aucun cas excéder pour :

- secteur C3 : R+3 et 14 m.

Les terrasses sont inaccessibles.

#### **Article 5-C : Implantations et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur :  $\text{Recul} \geq H/2$  avec un minimum de 8m.

#### **Article 7-C : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale à la hauteur de la façade la plus haute.

#### **Article 8-C - Servitudes architecturales**

Il ne peut être prévu plus de quatre (4) immeubles mitoyens en continu et un passage d'une largeur conforme à l'article 7C devra être prévu tous les 40 mètres.

A l'exception des secteurs réservés aux commerces, Chaque résidence fermée peut être clôturée avec des accès : une entrée et une sortie.

Les clôtures sur voies seront constituées par des murs d'une hauteur de 0.80 m maximum, ils peuvent être surmontés d'un élément métallique ou en bois à claire-voie de 1.20 m maximum. La hauteur totale ne dépassera en aucun cas pas 2 m.

Les clôtures édifiées en limites séparatives peuvent être légères mais intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de 2.50 m.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, la construction de la loge du gardien peut être incorporée aux clôtures à une hauteur maximale de 1.20 m (sa H.S.P doit être de 2.5m maximum) et qu'aucune ouverture ne donne accès à la terrasse.

#### **Article 9-C - Gestion des espaces communs**

Tous les espaces à l'intérieur de la résidence 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.

Il sera 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.

#### **Article 10-C – Dispositions particulières**

Les projets prévus en dessous de la trouée d'envol sont soumis aux nuisances sonores dues à l'activité aérienne, conformément au plan d'exposition au bruit représenté par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doivent prévoir des mesures d'isolation acoustique.

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupement d'habitation, située au niveau des zones de dépression délimitées par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doit recueillir l'avis des services de l'Agence du Bassin de Bouregreg Chaouia, et ce préalablement à toute autorisation.



## CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

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

La zone d'habitat de type villas repérée sur le plan graphique par l'indice D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous forme de villas isolées ou en villégiature.

La zone D comprend deux (03) secteurs: D3, D3<sub>SA</sub> et D4 :

- Secteur D3 : Villas isolées
- Secteur D3<sub>SA</sub> : il s'agit d'un secteur soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement, destiné à une zone de villa en RDC, dont la hauteur maximale est fixée à 5m sans pour autant dépasser la hauteur maximale de 94m NGM.
- Secteur D4 : Villas isolées en villégiature

Il est à signaler que la création des accès vers la RN6 est strictement interdite.

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

Sont interdits dans la zone D :

- tous les établissements industriels, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- les établissements commerciaux, de bureaux et de services ;
- la réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'accès aux terrasses
- La création des accès vers la RN6

#### 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;
- les superficies et largeurs sur voie minimales des parcelles privatives.

	Surface minimale	Largeur minimale	CUS	COS
Secteur D3- Villas isolées	1200 m <sup>2</sup>	25m	25%	0.5
Secteur D3 <sub>SA</sub> - Villas isolées	1200 m <sup>2</sup>	25m	25%	0.5
Secteur D4 - Villas isolées en villégiature	10 000m <sup>2</sup>	-	20%	0,36

Pour les secteurs D3 et D3<sub>SA</sub>, le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible, est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements, espaces verts, aux servitudes et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.



Tout projet situé dans les secteurs D3 et D3<sub>SA</sub> et déposé sur une assiette foncière d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup> doit prévoir un ratio de 30% de la surface à réserver comme suit : 20% à un ou plusieurs équipements publics et 10% à des espaces verts qui ne doivent pas être des chutes d'espaces et doivent être aménageables et exploitables, tout en assurant le raccordement et le regroupement avec les équipements prévus dans le cadre des autres opérations, afin d'assurer une desserte aisée à l'ensemble des habitants futurs du projet.

Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement, des espaces verts et des équipements prévus par le présent PAS.

Il est à signaler que les propriétés foncières qui sont déjà grevées par des équipements et des espaces verts prévus par ledit PAS et qui n'atteignent pas le seuil de la participation exigée en équipements et espaces verts doivent contribuer par le reliquat de ladite participation et avec les mêmes conditions susmentionnées.

Pour le secteur D4, le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible, est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements, aux servitudes et à la voirie inscrite au plan d'aménagement à l'exception de la surface réservée à la ceinture verte.

Vu le caractère privatif de la zone D4, les propriétés foncières régies par la réglementation de cette zone ne sont pas assujetties à la participation à la création des réserves d'équipements publics et espace vert conformément aux dispositions générales - articles 6 et 7 - du présent règlement.

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

Pour les secteurs : D3 et D4, les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 8 m, soit deux niveaux (R+1).

Le Rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.

Pour le secteur D3<sub>SA</sub>, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5m, soit RDC, sans pour autant dépasser 94m NGM Toutefois :

- un niveau semi-enterré à -1,50 m est autorisé; les 1,50 m nécessaires pour atteindre la hauteur sous plafond de 3 m serviront pour des locaux habitables;
- les locaux habitables au niveau semi-enterré seront comptabilisés dans le COS et le CUS du secteur D3.

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

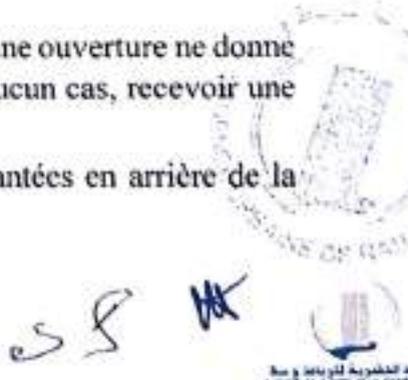
Pour le secteur D3 et D3<sub>SA</sub>, les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

#### **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 5 m pour les constructions des secteurs D3 et D3<sub>SA</sub>.

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

- leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50 m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.



### **Article 7-D : Implantation des constructions sur une même propriété**

Pour les secteurs D3 et D3<sub>SA</sub>, 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 :  $L > l / 2H$  avec un minimum de 6m.

### **Article 8-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 dans les secteurs D3, D3<sub>SA</sub> et D4.
- une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux.

Pour assurer le besoin en places de stationnement, il peut être admis la contribution à la réalisation des parkings publics.

### **Article 9-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 privatives, 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.

### **Article 10-D : Dispositions particulières**

#### **A- Mur de clôture**

Les clôtures sur voies seront constituées par des murets d'une hauteur de 1,20 m maximum, ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré de 0.6 m maximum. La hauteur totale ne dépassera pas 1.80 m.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, la construction de la loge du gardien doit être semi-enterrée et intégrée dans la partie pleine du mur de clôture, sous réserve que sa hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 1,20m et qu'aucune ouverture ne donne ni accès à la terrasse ni à la voie.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères mais intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de 2m.

#### **B- Plan d'exposition au bruit**

Les projets prévus en dessous de la trouée d'envol sont soumis aux nuisances sonores dues à l'activité aérienne, conformément au plan d'exposition au bruit représenté par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doivent prévoir des mesures d'isolation acoustique.



### C- Dispositions particulières

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupement d'habitation, située au niveau des zones de dépression délimitées par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doit recueillir l'avis des services de l'Agence du Bassin de Bouregreg Chaouia, et ce préalablement à toute autorisation.

## CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZS

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

La zone Zs est une zone urbaine mixte de projets autorisés existants, dont les dispositions, sauf volonté exprimé par le PA, sont régies par le cahier de charges afférents audits lotissements.

Toutefois, des modifications mineures peuvent être tolérées à condition qu'elles n'apportent pas préjudices à la vocation, le gabarit, la volumétrie et la hauteur de la zone.

### Article 2-ZS – Dispositions particulières

Les projets prévus en dessous de la trouée d'envol sont soumis aux nuisances sonores dues à l'activité aérienne, conformément au plan d'exposition au bruit représenté par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doivent prévoir des mesures d'isolation acoustique.

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupement d'habitation, située au niveau des zones de dépression délimitées par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doit recueillir l'avis des services de l'Agence du Bassin de Bouregreg Chaouia, et ce préalablement à toute autorisation.



**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**



Handwritten initials: S P H

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES TERTIAIRES

### Article 1-ZT : Définition de la Zone

La zone, repérée sur le plan graphique par l'indice ZT, est réservée aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et de bureaux, hôtellerie, restauration,... qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

Il est à signaler que la création des accès vers la RN6 est strictement interdite.

La zone ZT comprend deux (02) secteurs: ZT et ZT<sub>SA</sub> :

- Le secteur ZT : est réservée aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et de bureaux, hôtellerie, restauration,...
- Le secteur ZT<sub>SA</sub> : il s'agit d'un secteur soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement, destiné à recevoir des activités tertiaires, et qui peuvent abriter un pôle d'équipements privé d'intérêt général, dont la hauteur maximale est fixée à 8m (R+1) sans pour autant dépasser la hauteur maximale de 97m NGM.

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

Sont interdits dans les secteurs ZT:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les établissements industriels toutes catégories ;
- Les dépôts et hangars ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- Les lotissements à caractère résidentiel et l'habitat social.
- L'accès aux terrasses.

Dans la zone ZT, les logements sont strictement interdits.

### Article 3-ZT- Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir, après lotissement, la superficie et la largeur sur voie minimales suivantes :

Secteur	Superficie minimale	Largeur minimale	C.U.S	C.O.S
ZT et ZT <sub>SA</sub>	500 m <sup>2</sup>	20m	Libre	Libre

### Article 4-ZT: Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser en aucun cas les hauteurs suivantes :

- Pour le secteur ZT: 9m soit R+1.
- Pour le secteur ZT<sub>SA</sub>: 8m soit R+1, sans pour autant dépasser la hauteur de 97m NGM.

### Article 5- ZT: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul de 5m par rapport aux voies.

### Article 6-ZT : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

### Article 7- ZT : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8m.



### **Article 8-ZT : 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 :

- bureaux : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- commerces : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- hôtels : conformément à la réglementation en la matière.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Pour assurer le besoin en places de stationnement, il peut être admis la contribution à la réalisation des parkings publics.

### **Article 9- ZT : Plantations**

Une étude paysagère élaborée par un bureau d'étude agréé sera exigée le long de la RN°6 et l'Avenue ZERBIA

### **Article 10- ZT : Voirie**

Toutes les voies de desserte à l'intérieur des secteurs d'activités économiques auront une largeur minimale de 15m. Aucune voie en impasse n'est autorisée.

### **Article 11-ZT – Dispositions particulières**

Les projets prévus en dessous de la trouée d'envol sont soumis aux nuisances sonores dues à l'activité aérienne, conformément au plan d'exposition au bruit représenté par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doivent prévoir des mesures d'isolation acoustique.



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



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CEINTURE VERTE

### **Article 1-CV : Définition de la zone**

La zone de ceinture verte, repérée sur le plan graphique par l'indice **CV**, est une zone constituée par des espaces naturels et située le long de la Route Nationale n°6, qui a pour objet d'assurer la continuité de la ceinture verte urbaine marquant l'entrée de la ville de Salé. L'aménagement de cette zone doit faire l'objet d'une étude paysagère à valider par la commission d'instruction des dossiers, après avoir recueilli l'avis favorable de la Direction de l'Aviation Civile.

Le long de la ceinture verte, au niveau de la bande située entre les voies RM14 et la RP 4029, un écran végétal dense d'au moins 20m d'hauteur doit être préalablement mis en place par le promoteur avant l'octroi de l'autorisation.

La validation de l'étude paysagère est tributaire de la prise en considération de cette disposition au niveau du dossier d'autorisation de construire.

Toute demande d'autorisation, située au niveau des zones de dépression délimitées par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doit recueillir l'avis des services de l'Agence du Bassin de Bouregreg Chaouia, et ce préalablement à toute autorisation.

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

Sont interdits dans la zone **CV** :

- Tout type de construction ;
- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient ;
- Les activités industrielles et agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'accès à la RN6

## Chapitre II - 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 paysagère et du caractère des éléments naturels qui les composent.

La vocation de cette zone a pour objet de réaffirmer le caractère sportif de la zone, de loisir et de promenade tout en préservant les milieux naturels, et en protégeant les paysages.

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

Sont interdits dans la zone **RB**, sauf dispositions particulières :

- toute construction et lotissement sans rapport avec 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 s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à la vocation de la zone.
- 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 et 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, poussière, vibrations aériennes ou transmises par le sol 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.

#### 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:

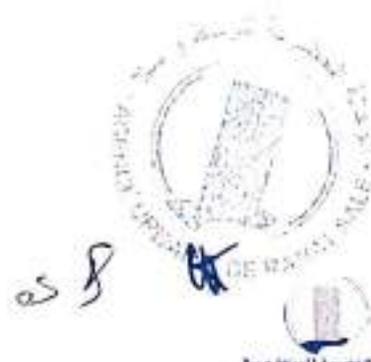
La région Capitale bénéficie d'un climat océanique tempéré avec des vents dominants du secteur Nord-ouest.

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**

Tout projet d'aménagement ou de construction au niveau de la zone RB est tributaire de l'avis du département des eaux et des forêts et de l'avis favorable de la Direction de l'Aviation Civile.



**TITRE VI**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES PARTICULIÈRES**



## CHAPITRE I- Dispositions applicables à la zone RS

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

La zone RS est une zone de réserve stratégique qui jouit d'une situation stratégique à l'entrée de la ville de Salé, son ouverture à l'urbanisation totale ou partielle ne peut être tolérée que dans le cadre d'un PAS.

La zone RS est une zone soumise aux servitudes aéronautiques de dégagement, dont la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 128m NGM.

Les dispositions réglementaires à appliquer aux équipements publics situés dans la zone RS seront définies par une commission présidée par Monsieur le Wali de la région Rabat-Salé-Kénitra et composée de Monsieur le Gouverneur de la Préfecture de Salé, de l'Agence Urbaine Rabat-Salé, et de tout département dont l'apport est jugé nécessaire. Cette commission doit veiller au respect des servitudes en vigueur (Aéroport, forêt, ...).

### Article 2-RS : Disposition particulière

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupement d'habitation, située au niveau des zones de dépression délimitées par une légende appropriée au niveau du plan graphique du PAS, doit recueillir l'avis des services de l'Agence du Bassin de Bouregreg Chaouia, et ce préalablement à toute autorisation.

## CHAPITRE II- Dispositions applicables à la zone ZNAsA

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

La zone ZNAsA est une zone non aedificandi relative aux servitudes aéronautiques de dégagement, délimitée par la Direction de l'Aviation Civile.



## ANNEXES

### DEFINITIONS

#### Alignements

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

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

#### Bureaux :

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

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

#### Limites séparatives

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

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

#### Marge d'isolement

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



### **Marge de recul**

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

Elle doit être aménagée en espace vert.

Elle se mesure à partir de l'alignement.

### **Habitation :**

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

### **Parcelle :**

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

### **Pourcentage d'emprise au sol**

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

### **Prospects**

Par rapport aux voies et emprises publiques.

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

### **Vue principale :**

Voir baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales

### **Zonage**

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





## 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>Voie du Domaine Public</b>				
RM-01	A créer	20-25	-	30
RM-02	A créer	30	-	30
RM-03	A créer	15	-	30
RM-04	A créer	20-25	-	30-31
RM-05	A créer	25	-	31
RM-06	A créer	15	-	31
RM-07	A créer	20	-	31
RM-08	A créer	15-20	-	31
RM-09	A créer	15	-	31
RM-10	A créer	15	-	31
RM-11	A créer	20	-	31
RM-12	A créer	15	-	31
RM-13	A créer	20	-	31
RM-14	Existante	15	-	31-32
RM-15	A créer	15	-	31
RM-16	Réalisée en partie	15	-	31-32
RM-17	A créer	15-20	-	32
RM-18	Réalisée en partie	15-30	-	32
RM-19	Existante	20-30	-	32
RM-20	A créer	20	-	32
RM-21	A créer	20	-	32-36
RM-22	A créer	15	-	32-36
RM-23	A créer	20	-	32-33-37
RM-24	A créer	20	LGV	31-32-36-37
RN6	Existante	47 - 50 - 60	-	31-32-33-37
RP4006	Existante	40	-	30-31-32
RP4029	Existante	40	-	33-37



## 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
V01	Espace vert	A créer	22005	-	30
V02	Espace vert	A créer	3051	-	30
V03	Espace vert	A créer	790	-	30
V04	Espace vert	A créer	1215	-	30
V05	Espace vert	A créer	1286	-	30
V06	Espace vert	A créer	4995	-	31
V07	Espace vert	A créer	4706	-	30
V08	Espace vert	A créer	4576	-	30
V09	Espace vert	A créer	1077	-	30
V10	Espace vert	A créer	1144	-	30
V11	Espace vert	A créer	655	-	30
V12	Espace vert	A créer	372	-	30
V13	Espace vert	A créer	344	-	30-31
V14	Espace vert	Existant	4020	-	30
V15	Espace vert	Existant	4133	-	31
V16	Espace vert	A créer	17230	-	31
V17	Espace vert	A créer	200.65	-	31
V18	Espace vert	A créer	202	-	32
V19	Espace vert	A créer	10627	-	32

## 3- EQUIPEMENTS

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

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

### Services Publics :

Déno minati on	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
P01	Non affecté	A créer	7487	Selon besoin	30
P02	Non affecté	A créer	1829	Selon besoin	30
P03	Non affecté	A créer	2173	Selon besoin	30

P04	Non affecté	A créer	9109	Selon besoin	31
P05	Non affecté	A créer	8637	Selon besoin	31
P06	Non affecté	A créer	11377	- Selon besoin - soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement, dont hauteur maximale ne doit pas dépassé la hauteur maximale de 128m NGM.	32
P07	Centre d'insertion et d'aide par le travail	Existant	66762	- soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement, dont hauteur maximale ne doit pas dépassé la hauteur maximale de 128m NGM.	33-37

#### Administrations :

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
A01	ONEP	Existant	20734	- soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement, dont hauteur maximale ne doit pas dépassé la hauteur maximale de 128m NGM.	37

#### Enseignement

Dénomination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
E01	Lycée qualifiant MOHAMMED BEL HASSAN EL OUAZZANI	Existant	11371	-	30
E02	Lycée collégial IBNO ROCHD	Existant	3400.40	-	30

Déno minati on	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planc he
S01	Hôpital Moulay Abdellah	Existant	40721	- soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement, dont hauteur maximale ne doit pas dépassé la hauteur maximale de 128m NGM.	32-36

### Equipements sportifs

Déno mination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
SP01	Terrain de sport	Existant	2145	-	31

### Culte

Déno mination	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
M01	Mosquée	A créer	5460		30

### Places publiques

Déno minati on	Affectation	Etat	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Planche
PL01	Place Publique	A créer	1170		30

