



Casablanca, le 25/03/2020

NOTE DE RENSEIGNEMENT

A

Monsieur Omar OUBELLA

15 rue Al Banafsaj, Mers Sultan

CASABLANCA

OBJET: Demande de Note de Renseignements
Relative au(x) terrain(s) objet du **T.5875/47 (Partie)**
Sis, **COMMUNE NOUACEUR**

REF: Note de Renseignement N° **1622/2020** relative à votre demande en date du **25/03/2020**

En réponse à votre demande citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que:

- D'après les dispositions du plan d'aménagement communal COMMUNE NOUACEUR approuvé par décret n° 2.19.864 en date du 09 Safar 1441 (08 Octobre 2019), la situation de(s) terrain (s) concerné(s) est comme suit :
 - Partie en zone de projets d'investissements
 - Partie réservée à un équipement public P58
 - Partie réservée à des voies d'aménagement

Vous trouverez ci-joint une copie de la réglementation urbanistique applicable au secteur susvisé et un extrait du plan d'aménagement communal.

Par ailleurs, il est à préciser que :

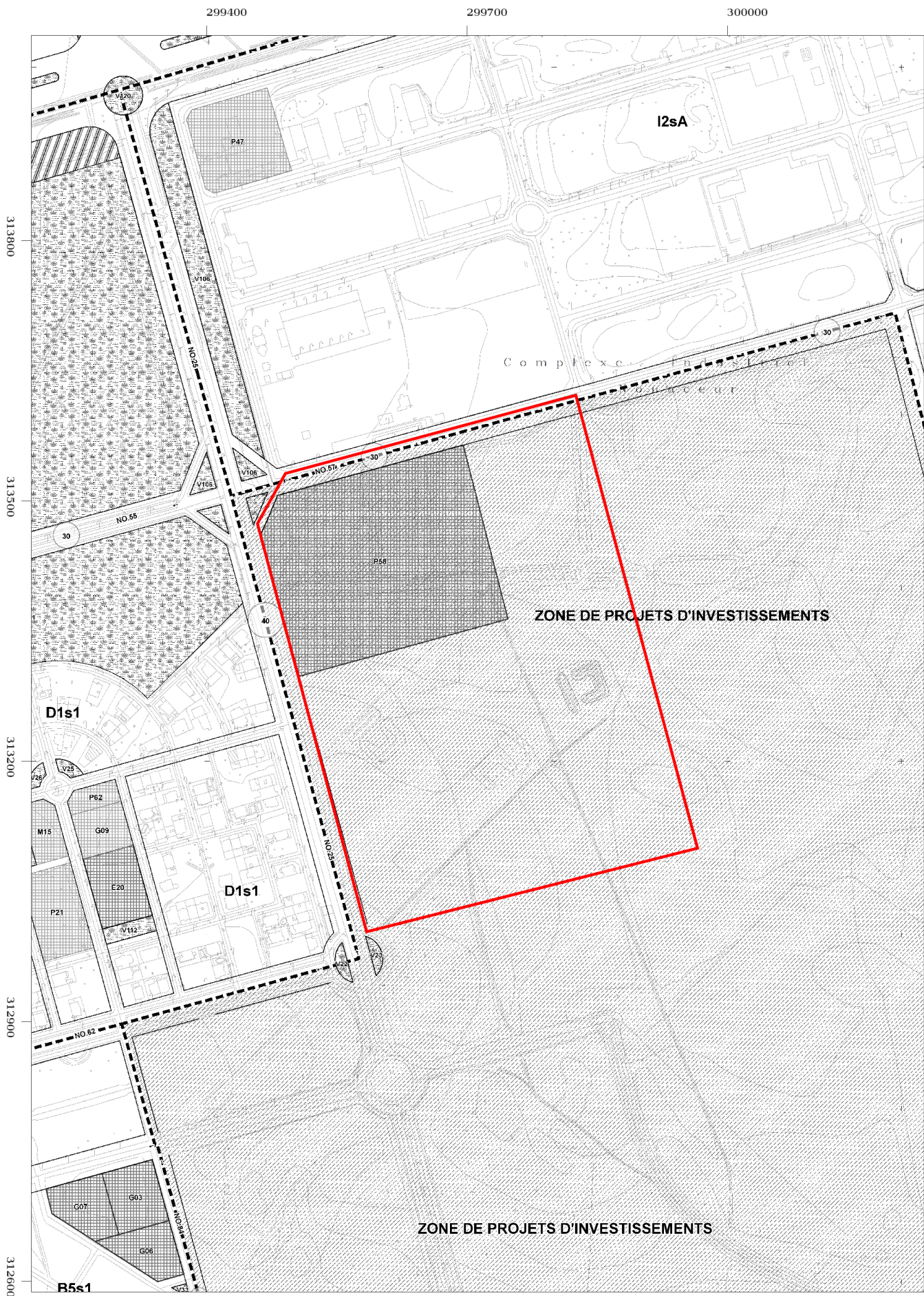
- Les lotissements et les groupes d'habitations dûment autorisés demeurent régis par les dispositions desdits lotissements et groupes d'habitations.
- Cette note est délivrée sur la base des données que vous avez fournies lors du dépôt de votre demande et ne peut attester de leur véracité.
- Tout projet doit se conformer strictement aux lois et règlements en vigueur notamment:
 - Les dispositions des lois ns° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) et 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir 1.92.7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) et de leurs décrets d'application.
 - Les dispositions du décret n° 2.13.424 en date du 13 Rajeb 1434 (24 Mai 2013) , approuvant le règlement général de construction.
 - Les alignements communaux
 - Et de manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur.

La présente note vous est délivrée à titre indicatif et ne peut équivaloir à un quelconque accord sur un projet ultérieur, ni engager en aucun cas la responsabilité de l'Agence Urbaine.

Pour Le Gouverneur, Directeur Général
de l'Agence Urbaine de Casablanca & P.O
Le Chef du Service Notes
de renseignements P.I

Meriem HAFID





TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

- Dahir portant loi n° 1.84.17 du 12 rabiaII 1404 (25 janvier 1984) relatif au Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca.
- Dahir portant loi n° 1.84.188 du 13 Moharrem 1405 (09 octobre 1984) relatif à l'Agence Urbaine de Casablanca.
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hjjra 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme, publié au Bulletin Officiel n°4159 du 14 Moharrem 1413 (15 Juillet 1992).
- Dahir n°1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Dahir N°1-16-124 du 25 août 2016 portant promulgation de la loi n°66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction, publié au Bulletin Officiel (BO) n°6501 du 19 septembre 2016.
- Dahir du 25 rebia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires (B.O. 17 août 1934).
- Décret n° 2.14.657 du 11 Moharrem 1436 (05 novembre 2014) approuvant la révision partielle du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca.
- Décret n°2.92.832 du rebia II (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme, publié au Bulletin Officiel n°4225 du 4 joumada I 1413 (20 Octobre 1993).
- Décret n° 2.09.669 du 14 Moharrem 1431 (31 décembre 2009) approuvant le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca.
- Décret n°2-92-833 du rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n° 2-13-424 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° 2-64-445 du 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 Octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Arrêté N° 2662-09 du 26 kaada 1432 (24 octobre 2011) relatif aux surfaces de limitation d'obstacles aux abords des aéroports.
- Dahir du 25 rebia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires (B.O. 17 août 1934).

CHAPITRE I - APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité de la Commune de Nouaceur. Le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit :

	X	Y		X	Y
1	301447	314830	45	294271	306072
2	301480	314813	46	293535	308623
3	301535	314785	47	293437	308985
4	301579	314764	48	293398	309179
5	301547	314663	49	293359	309458
6	301476	314367	50	293262	310233
7	301474	314295	51	293203	311463
8	301440	313912	52	293209	311613
9	301419	313626	53	293350	312045
10	301361	313150	54	293396	312214
11	301248	312463	55	293349	313050
12	301056	311999	56	293336	313353
13	300754	311222	57	293231	313724
14	300647	310624	58	292885	314659
15	300586	310276	59	292861	314801
16	300564	310154	60	292796	316142
17	300343	309554	61	292755	317259
18	300187	309136	62	293027	317583
19	299986	308959	63	293222	317837
20	299005	308073	64	293279	317784
21	298846	307930	65	293257	317494
22	298743	307735	66	293218	317372
23	298080	306406	67	293380	317204
24	297815	305864	68	293608	317131
25	297678	305153	69	293762	317148
26	297599	304876	70	294229	317146
27	297497	304470	71	295118	317102
28	297494	304253	72	295692	317523
29	297508	304116	73	295885	317684
30	297573	303876	74	296035	317809
31	297591	303319	75	296044	317815
32	297536	302560	76	296183	317911
33	297144	302692	77	296293	318042
34	296952	302785	78	296466	318118
35	296749	302896	79	296656	318296
36	296456	303091	80	296763	318387
37	295979	303446	81	296903	318495
38	295474	303817	82	296956	318553
39	295203	304026	83	297038	318600
40	295118	304108	84	297213	318700
41	295033	304176	85	297478	318851
42	294848	304381	86	298034	318208
43	294670	304689	87	298287	317916
44	294401	305566	88	298352	317931
89	298563	317937	110	298643	316577
90	298635	317576	111	298758	316510

91	298651	317499	112	298850	316456
92	298638	317501	113	299044	316343
93	298661	317437	114	299789	315923
94	298678	317387	115	300585	315477
95	298671	317344	116	300684	315425
100	298714	317273	117	300956	315180
101	298782	317242	118	300971	315168
102	298802	317233	119	301066	315099
103	298723	317139	120	301112	315065
104	298554	316970	121	301175	315009
105	298546	316964	122	301200	314984
106	298398	316806	123	301318	314901
107	298299	316737	124	301358	314874
108	298532	316629	125	301404	314851
109	298548	316621			

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux groupes d'habitation, aux lotissements et aux constructions nouvelles.

Les lotissements approuvés "Ne-varietur" avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides, cependant l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux conformément à l'article 11 de la loi 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation.

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

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

Les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation restent tributaires de la mise en place d'un dispositif opérationnel en fonction d'un programme d'équipement en infrastructure qui assurera le raccordement aux réseaux publics (d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, d'électricité et de téléphone) pour regrouper les opérations de construction et de lotissement, à valider par un comité de coordination composé de l'agence urbaine, la province, la Commune, la Lydec ainsi que des promoteurs immobiliers.

1.1. Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire :

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

1.2. Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, il ne peut être accordé de surélévations ni d'extensions. Seuls les travaux visant exclusivement à assurer l'amélioration desdites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à

développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions et cela dans le strict respect du coefficient d'occupation du sol (COS) et du pourcentage d'emprise au sol (CUS).

1.3. 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 urbaines et secteurs urbains concernant la hauteur maximum, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des constructions sur la même propriété doivent être respectées.

Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs

Le zonage regroupe des zones urbaines, des zones d'activité et des zones naturelles à protéger.

2.1. Les zones urbaines :

- Une zone urbaine mixte d'habitat collectif à l'alignement indiquée par la lettre "B" ;
- Une zone urbaine d'habitat en immeuble orienté indiquée par la lettre "C" ;
- Une zone d'habitat individuel Indiquée par la lettre "D" ;
- Une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif indiquée par la lettre "E" ;

2.2. Les zones d'activités :

- Une zone d'activités économique à vocation industrielle ou de bureau indiquée par la lettre "I" ;

2.3. Les zones naturelles à protéger :

- La zone à vocation agricole indiquée par les lettres "RA" ;
- La trame verte de l'espace rural indiquée par les lettres "TVR" ;
- Une zone agricole d'intérêt majeur indiquée par les lettres "RAs".
- Une zone naturelle à protéger indiquée par les lettres "ZNAP".

2.4. Une zone sous surveillance foncière indiquée par les lettres "RS".

2.5. Une zone de projets.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

3.1. Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

L'autorisation de construire est refusée sur tout terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

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

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

3.1.1. Voirie et espace publics :

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique.

Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer. La nomenclature précise les largeurs de leurs emprises.

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

Le plan d'aménagement localise également les places et esplanades d'usage public ainsi que leurs principales caractéristiques.

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leur nature : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

Les conditions techniques applicables aux voies carrossables publiques nouvelles et les voies de lotissements sont les suivantes :

- Dans les zones de villas: la largeur minimale des emprises des voies est de 12m.
- Dans les zones d'immeubles collectifs: la largeur minimale des emprises des voies est de 16m.
- Dans les zones d'activités industrielles: la largeur minimale des emprises des voies est de 20m.
- Les voies en impasse sont interdites.

3.1.2. Accès piétons :

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

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

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

3.1.3. 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 les lieux.

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

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eau pluviale :

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

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

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

3.2.3. Electricité :

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

3.2.4. Assainissement :

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

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

3.2.5. Collecte des déchets :

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

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

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

3.3.1. 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.

Pour les parkings 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 2,80m. La largeur de la porte d'accès au parking sera également de 2,80m minimum.

Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5,50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2,80m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5,50 et 2,80m.

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. Sur une distance de 4m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une circulation 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.

Les normes à respecter sont les suivantes :

- Habitat : une place minimum par logement ;
- Toutefois pour les parcelles de terrain de moins de 150m² dont la largeur de façade est inférieure à 15m il n'est pas exigé de place de parking ;
- Bureau : une place minimum pour 80m² de surface hors œuvre ;
- Industrie : une place minimum pour 120m² de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHON ;
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.
- Clinique : 3 places par bloc opératoire et pour l'administration ;

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m² par place de voiture.

3.3.2. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

Les constructions dédiées à l'activité (hôtelière, commerciale ou industrielle) 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 500m², il doit être réservé sur ledit terrain, en plus des places de stationnement réglementées, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

*** Commerce, artisanat, industrie :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

*** 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.

*** 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 4m. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

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

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Article 4 : Equipements publics et privés d'intérêt général

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

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur pourront ne pas être applicables. Cette disposition s'applique également aux équipements non localisés sur le plan d'aménagement.

Les équipements publics à créer ou à réaménager, ou dont les emprises peuvent être densifiées sont localisés sur le plan d'aménagement. Les nomenclatures en annexe précisent, s'il s'agit d'équipements existants ou d'équipements à créer ainsi que leur nature et leur affectation.

Les réserves pour équipements publics sont identifiées comme suit :

- 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 équipements sportifs, repérés par l'indice "SP" ;
- Les cimetières, repérés par l'indice "C" ;

-Les équipements privés d'intérêt général, repérés par l'indice "G" ;

Peuvent être créés des équipements dans le cadre des opérations de lotissement et en fonction des densités créées, le minimum parcellaire est fixé dans ce cas, à 3000m² pour les établissements scolaires et à 2000m² pour les cliniques.

Dans les zones à caractère rural, sont admis les équipements publics d'intérêt général sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et leur assurer une bonne intégration dans le site ainsi que leur accessibilité.

Peuvent également prendre place dans cette zone les cimetières dont le choix des sites sera défini par une commission technique mixte.

Pour les projets ayant reçus un accord de principe dans le cadre de la dérogation, conformément aux dispositions de la circulaire N° 31/10098 du 6/07/2010, et en cas de non-respect des pétitionnaires de leurs engagements liés à ladite dérogation, les équipements qui sont prévus au niveau de leurs assiettes foncières devront être réalisés conformément aux normes en vigueur, à savoir :

NATURE DES EQUIPEMENTS		
	Surface de référence	Population (1) seuil minimum (2) seuil maximum
Enseignement "E"		
Ecole E1 (8 salles)	4000 m ²	5000
Ecole E2 (16 salles)	3000 à 4500 m ²	9000
Ecole E3 (12 salles + internat de 160lits) en milieu rural	8000 m ²	
Collège C1 (12 salles)	8000 à 8500 m ²	15 000
Collège C2 (16 salles)	4000 à 9000 m ²	20 000
Collège C3 (13 salles + internat de 60lits) en milieu rural	11500 m ²	
Lycée L1 (12 salles)	8000 à 8500 m ²	16 000
Lycée L2 (16 salles)	4000 à 9000 m ²	22000
Enseig. Professionnel "E"		
Etablissement de formation professionnelle (EFP)	10 000 m ²	Fonction des opportunités et de la demande locale
Santé "S"		
Centre de Santé	500 à 1000 m ²	25.000
Hôpital de proximité	3 à 4ha (45 lits)	70.000
Centre hospitalier provincial ou préfectoral (CHP)	4 à 6 ha (120 à 240 lits)	200.000
Centre Hospitalier Régional (CHR)	9 à 12 ha	200.000
Sports "SP"		
Salle omnisport	3500 m ²	20.000
Stade municipal	10 000 à 15 000 m ²	20.000
Centre socio sportif de proximité (CSPI)	Type E : env. 1500 (Urbain foot) : uniquement les équipements sportifs Type A : env. 5500 (Terrain omnisport, salle polyvalente ou piscine, espace jeunesse (bibliothèque,	20.000

	internet) - espace enfants. (Garderie/caféteria/commerces) et un espace vert	
Piscine semi olympique	800 à 2200 m²	20.000
Terrain de quartier	400 à 1000 m²	10.000 (Quartier)
Socio culturel "P"		
Maison de jeune	2200 m²	20.000 (1) 100.000 (2)
Foyer féminin	900 m²	20.000 (1) 100.000 (2)
Dar Talib(a)	750 m²	Variable
Centre d'accueil	1200 m²	Variable
Centre de réintégration des enfants de la rue	2500 m²	Variable
Maison de la Culture	900 m²	20.000
Médiathèque	950 m²	20.000
Salle polyvalente	1000 m²	20.000
Théâtre		20.000
Conservatoire musique	1500 m²	Variable grande ville
Administrations & Services Publics Généraux "P"		
Arrondissement de police	300 à 400 m²	25.000
Commissariat de circonscription	4000 à 5000 m²	40.000
District de police	5000 à 8000 m²	Fonction du découpage administr.
Préfecture de police	10000 à 13000 m²	
Culturels "M"		
Mosquée de quartier (masjid)	200 m²	5-10% de la population d'un quartier
Mosquée Vendredi	800 à 1 500 m²	20% de la population d'un quartier
Équipement Privé D'intérêt General "G"		
Équipement préscolaire Crèche/garderie	300 m²	
Ecole privée	Autour de 1000 m²	
EFP privée	Variable suivant la discipline enseigné	

En cas ou un opérateur s'engagerait à réaliser l'équipement public grevant son terrain.

Article 5 : 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 :

5.1. Servitude liée aux chemins de fer :

La servitude ferroviaire doit être prévue conformément aux normes arrêtées par l'Office National des Chemins de Fer. Il s'agit d'une bande non constructible longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer.

En cas de réduction des emprises dédiées aux lignes de chemin de fer, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.2. Servitude liée aux infrastructures :

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

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

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

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

5.3. Servitudes liées à la protection du patrimoine historique et archéologique :

Des servitudes non-ædificandi et non altius-tollendi de protection du patrimoine historique et archéologique sont imposées autour des monuments historiques, de part et d'autre des murailles, portes, murs et tours et autour des sites archéologiques.

5.4. Servitude liée à la protection des cimetières :

Les cimetières sont entourés par une servitude non-ædificandi au sein de laquelle toute construction est interdite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

5.5. Protections architecturales :

La conservation des Monuments Historiques et des sites classés sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des Affaires Culturelles conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

5.6. Servitudes aéronautiques de l'aéroport :

Toute construction située dans le périmètre des limites des servitudes aéronautiques de l'aéroport doit respecter les dispositions réglementaires relatives aux limitations d'obstacles (Servitudes aéronautiques) aux abords de l'aéroport, telles que définies par les services aéronautiques compétents.

En cas d'abandon du projet d'extension de l'aéroport, les servitudes aéronautiques seront supprimées, après accord des services compétents, suite à quoi les terrains libérés pourront bénéficier du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.7. Servitudes militaires :

Conformément au dahir du 25 rebia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires, des servitudes défensives ont été établies autour des ouvrages et établissements militaires. Lesdites servitudes s'exercent sur les propriétés qui sont comprises dans une zone délimitée graphiquement sur le plan d'aménagement, commençant aux limites de la caserne et s'étendant à une distance de deux cent cinquante mètres (250m) vers l'extérieur. Dans cette zone, il ne peut être édifié aucune construction, de quelque nature qu'elle soit.

Toutefois peut être tolérée, dans l'étendue de la zone de servitudes, la construction de bâtiments, clôtures, et autres ouvrages, suivant des conditions déterminées, quand ces travaux ne sont pas de nature à nuire à la défense, après accord des services militaires par arrêté du commandant supérieur des troupes ou du commandant de la marine, ou des services compétents en charge des installations et casernes militaires.

5.8. Servitudes des oueds :

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

En cas de réduction des servitudes liées aux oueds, après accord de l'agence du bassin hydraulique, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.9. Révision des servitudes :

Des adaptations ou dispositions différentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières peuvent être accordées sous réserve de l'accord des services gestionnaires concernés.

Article 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

6.1. Prescriptions architecturales :

6.1.1. Garde-corps et acrotères :

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

6.1.2. 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.

6.1.3. Antennes :

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

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

6.2. Recommandations architecturales :

6.2.1. Recommandations générales :

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.

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

Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

Seules les constructions objet de surélévations, ou modifications ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en Béton armé, et ce, après rapport de diagnostic établi par un bureau d'étude

agréée et visée par un bureau de contrôle agréé, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par le dit plan d'aménagement.

Un bureau d'étude et un bureau de contrôle se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celles destinées à connaître une surélévation ou une modification conformément aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement, de même pour les constructions mitoyennes à celles concernées par les modifications.

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

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

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

6.2.2. Façades :

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

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

6.2.4. Couleurs :

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons clairs blancs ou crème sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux tel que marbre ou pierre dans une proportion ne dépassant pas 25%.

6.3. Saillies d'éléments de construction :

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

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

6.4. Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 50cm.

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m surmontées d'une grille ajourée de 50cm.

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

Article 7 : Espaces libres et plantations

7.1. Caractéristiques des espaces libres :

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

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

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

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

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

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

7.2. Plantations :

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.

Article 8 : Prise en compte des enjeux environnementaux

8.1. Le climat :

Les maîtres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Trois axes d'action sont à développer :

- Améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage ;
- Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- Limiter le recours à la climatisation.

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

- Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été.
- Renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- Utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation ;
- Installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'utilisation des énergies renouvelables.



8.2. Risques et pollution :

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

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

Pour les terrains ayant servis à des activités particulières jugées nocives ou à risque (substances toxiques, chimiques, explosifs, etc.) le pétitionnaire doit fournir une expertise de décontamination du site établie par des spécialistes et validée par les services compétents, avant toute autorisation.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROJETS D'INVESTISSEMENT

Article 45 : Définition de la zone

En application des dispositions de la loi 12-90, ce secteur est destiné à recevoir des projets d'investissement liés principalement aux activités économiques destinées à promouvoir les nouvelles technologies de l'information et de la communication - (N)TIC - et les biotechnologies, qui forment la nouvelle économie, du développement de l'intelligence économique territoriale, des pôles de compétitivité.

Les projets à caractère immobilier, n'y sont pas autorisés. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en tout ou en partie sera tributaire de la décision émise par la Commission Provinciale présidée par le Gouverneur de la Province de Nouaceur, le Gouverneur Directeur Général de l'Agence Urbaine de Casablanca ainsi que le Président de la Commune de Nouaceur.