

Casablanca, le **04/11/2020**

NOTE DE RENSEIGNEMENT

A

Monsieur Omar OUBELLA

Imm15, rue Al Banafsaj, Mers Sultan.

CASABLANCA

OBJET: Demande de Note de Renseignements
Relative au(x) terrain(s) objet du **T.91310/63**
Sis, **COMMUNE OULED SALEH**

REF: Note de Renseignement N° **3873/2020** relative à votre demande en date du **03/11/2020**

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 OULED SALEH approuvé par décret n° 2.15.502 en date du 28 Ramadan 1436 (15 Juillet 2015), la situation de(s) terrain (s) concerné(s) est comme suit :
 - Le terrain est réservé à un équipement d'enseignement E15

Vous trouverez ci-joint 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) telles qu'elles ont été modifiées et complétées et de leurs décrets d'application.
 - Les dispositions du décret n° 2.18.577 en date du 08 Choual 1440 (12 Juin 2019) , approuvant le règlement général de construction.
 - Les alignements communaux
 - Et de manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur.

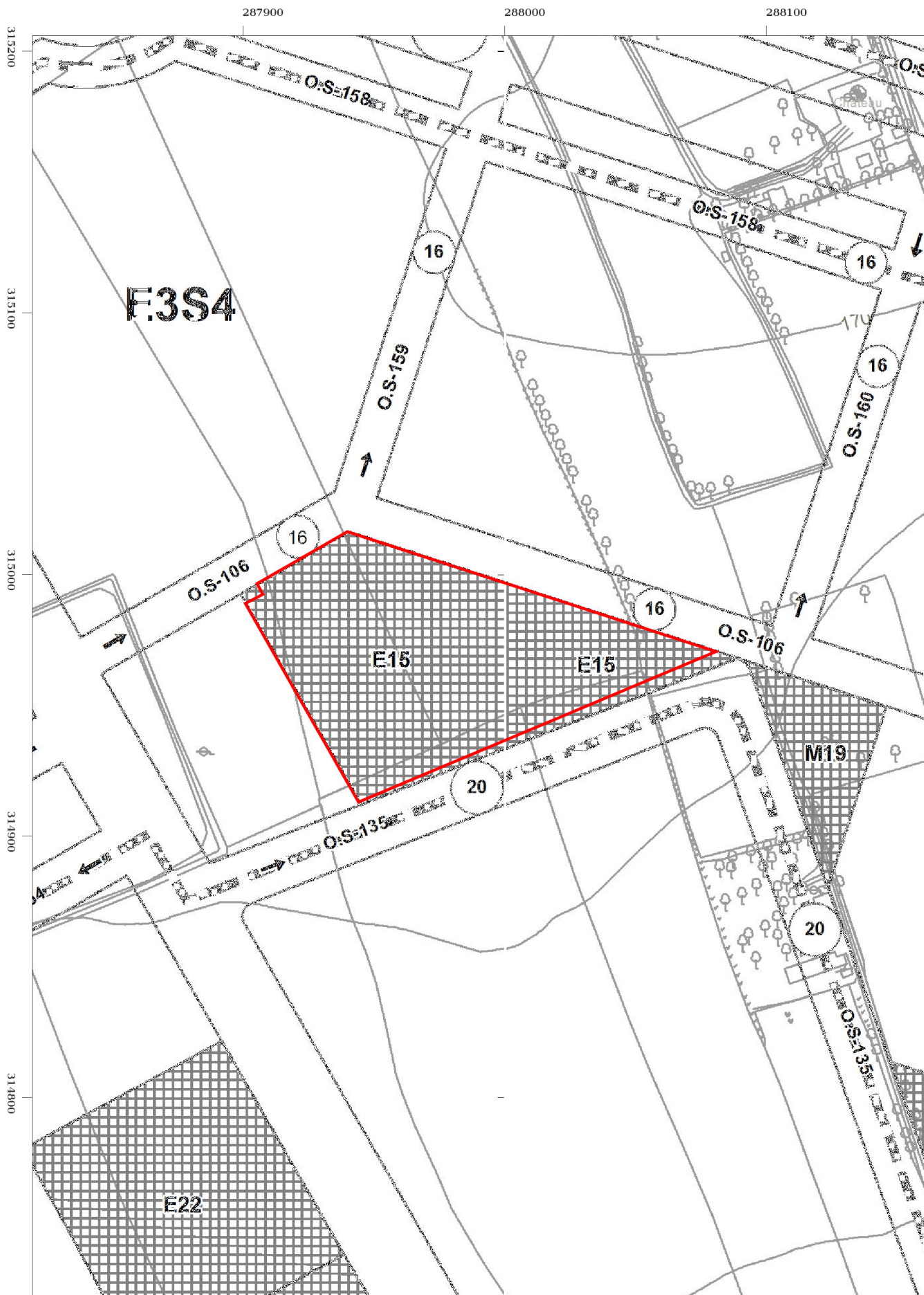
La présente note vous est délivrée à titre indicatif et ne peut équivaloir à un quelconque accord sur un projet ultérieur, ni engager en aucun cas la responsabilité de l'Agence Urbaine.

**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 rabia II 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.
- Décret n° 2.09.669 du 14 Moharrem 1431 (31 décembre 2009) approuvant le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca.
- Dahir n° 1.92.31 du 15 Hijra 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).
- 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 jourmada I 1413 (20 Octobre 1993)
- 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.
- 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.



CHAPITRE I - APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

Article 1: Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité de la Commune Rurale d'Oulad Saleh, qui fait partie du territoire de la Province de Nouaceur. Le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit:

	X	Y		X	Y		X	Y
A	288984	318788	B	291977	317302	C	292795	316175
D	295694	300865	E	291525	302379	F	290133	304046
G	285580	304215	H	281839	309931	I	281802	310755
J	283815	314583						

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 18 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 visé 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.

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

Dans le cas de regroupement de parcelles contiguës 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 des dites 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 respecté.

Article 2: Division du territoire en zones et en secteurs

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de la Commune Rurale d'Ouled Saleh regroupe quatre zones urbaines en plus de l'opération ANNASR qui comprend quatre autres zones urbaines, une zone d'activités, une zone ferroviaire et six zones naturelles à protéger.

2.1. Les zones urbaines :

- Une zone urbaine mixte constituée essentiellement d'immeubles d'habitat à l'alignement indiquée par la lettre "B" ;
- Une zone urbaine d'habitat individuel villa indiquée par la lettre "D" ;
- Une zone urbaine à dominance d'habitat multifamilial ou collectif indiquée par la lettre "E".
- Une zone de restructuration indiquée par les lettres "ZR"

2.2. Une zone d'activités économiques à vocation industrielle, logistique ou de bureau indiquée par la lettre "I".

2.3. Une zone ferroviaire indiquée par la lettre "ZF".

2.4. Les zones naturelles à protéger :

- Une zone rurale et agricole indiquée par les lettres "RA" ;
- Une zone rurale et agricole d'intérêt majeur indiquée par les lettres "RAs" ;
- Une zone de trame verte de l'espace rural indiquée par les lettres "TVR";
- Une zone de boisement indiquée par les lettres "FR" ;
- Une zone exploitée pour l'extraction de matériaux indiquée par les lettres "GC" ;
- Une zone naturelle à protéger indiquée par les lettres "ZNAP".

2.5. L'opération ANNASR :

- Une zone centrale indiquée par les lettres "As4" ;
- Une zone mixte indiquée par les lettres "Bs4" ;
- Une zone à dominante d'habitat collectif indiquée par les lettres "Es4";
- Une zone d'habitat individuel de type villa indiquée par les lettres "Ds4".



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 peut être refusée sur un 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.

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.

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.

Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

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.

3.2. Desserte par les réseaux et collecte des déchets:

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

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. Aires de stationnement, de dépose et de livraison:

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;
- 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.

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.

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" ;
- les grands équipements d'intérêt général publics ou privés, repérés par l'indice "GP" .

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 variant 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.

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 attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle, 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 et une modification conformément aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.



Dans le cas d'une contrainte, 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 blanc 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.



CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "Es4"

Article 60: Définition de la zone

La zone "Es4" est une zone urbaine. On y trouve de l'habitat, des activités de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité.

La zone "Es4" comprend un seul secteur: "E3s4".

Article 61: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 300m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 62: Constructibilité des parcelles

Dans le secteur E3s4, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir, après lotissement, les dimensions suivantes:

- 80m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 8m pour le secteur "E3s4".

S'il y a rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité (CUS : 100%) avec une hauteur sous plafond de 4m.

Article 63: Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour le secteur "E3s4".;

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Article 64: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être conforme au plan de masse de l'opération et au cahier des charges.



Article 65: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 15 m prise à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de :

- 3m pour le secteur "E3s4";

Au-delà de la bande de 15m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec les minimums de reculs indiqués ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles:

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; sinon, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m pour le secteur "E3s4".

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans la zone.

Article 66: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les constructions, la superficie des cours et les longueurs de vues directes des locaux, quelque soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

Dans le secteur "E3s4":

- minimum de surface de cour : 12,00m².
- largeur minimum de la cour : 3,00m.

Les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage naturel et d'aération.

