

2 259 / 19,
24 SEPT 2019

A

MONSIEUR LE GERANT DE LA SOCIETE
OMEGA TOPO

OBJET : Note de renseignements relative au terrain objet du TF.8471/38, sis Commune de Sidi Yahya des Zaïers, Préfecture de Skhirate-Témara.

REF : Votre demande en date du 23/09/2019 (R.N° 2477/2019).

En réponse à votre demande citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que d'après le **plan d'aménagement de Sidi Yahya des Zaïers**, approuvé par décret n° 2.14.846 du 8 Rabiaa II 1436 (29 janvier 2015) et publié au Bulletin Officiel n° 6334 du 22 Rabiaa II 1436 (12 février 2015), la situation urbanistique du terrain concerné se présente comme suit :

- **Zone (s) et / ou secteur (s) dans lequel se situe le terrain :**
 - Zone IN, secteur IN1 ;
 - Zone INS.
- **Equipement(s) et/ou servitude(s) existant(s) ou prévu(s) sur le terrain :**
 - Partie réservée à des espaces verts V113 et V114 ;
 - Partie réservée à la voirie : un rond-point RP15 et des voies d'aménagement de 50m (route provinciale 4022 : RP4022), de 40m et de 20m d'emprise ;
 - Partie réservée à des servitudes non aedificandi de la conduite ONEP de 40m d'emprise et des Queds, Chaabats et Dayas ;
 - Un recul planté de 8m le long de la RP4022.

Par ailleurs, il est à préciser que la présente note de renseignements est délivrée sur la base des données contenues dans les documents joints à votre demande et ne peut ni attester de leur véracité, ni être invoquée vis-à-vis de l'Administration. De même, elle ne peut, en aucun cas, équivaloir à un accord pour la réalisation d'un quelconque projet, lequel doit respecter :

- les dispositions de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) et son décret d'application ;
- les dispositions de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) et son décret d'application ;
- le décret n°2-13-424 du 24 Mai 2013 portant promulgation du règlement général de construction fixant les conditions d'octroi des autorisations de construire, de lotir, de créer des groupes d'habitations et de morceler ;
- les alignements communaux ;
- les lotissements et les groupes d'habitations approuvés et leurs cahiers des charges ;
- et de manière générale, satisfaisant aux lois et règlements en vigueur.

Veillez agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Direction Générale de la Gestion
de l'Agence Urbaine de Skhirate-Témara
et par Délégation
Mme. **ROSELYN MEROUAN**
Chef de Département de la Régénération
Urbaine et des Affaires Foncières

P.J. : - une copie de la réglementation applicable.
- un extrait du plan d'aménagement.



INS

Commune de Sidi Rahia
Feuilles N°: 31-20-99 et 31-20-89



INS

XF.8471/38

In2

SD

In1

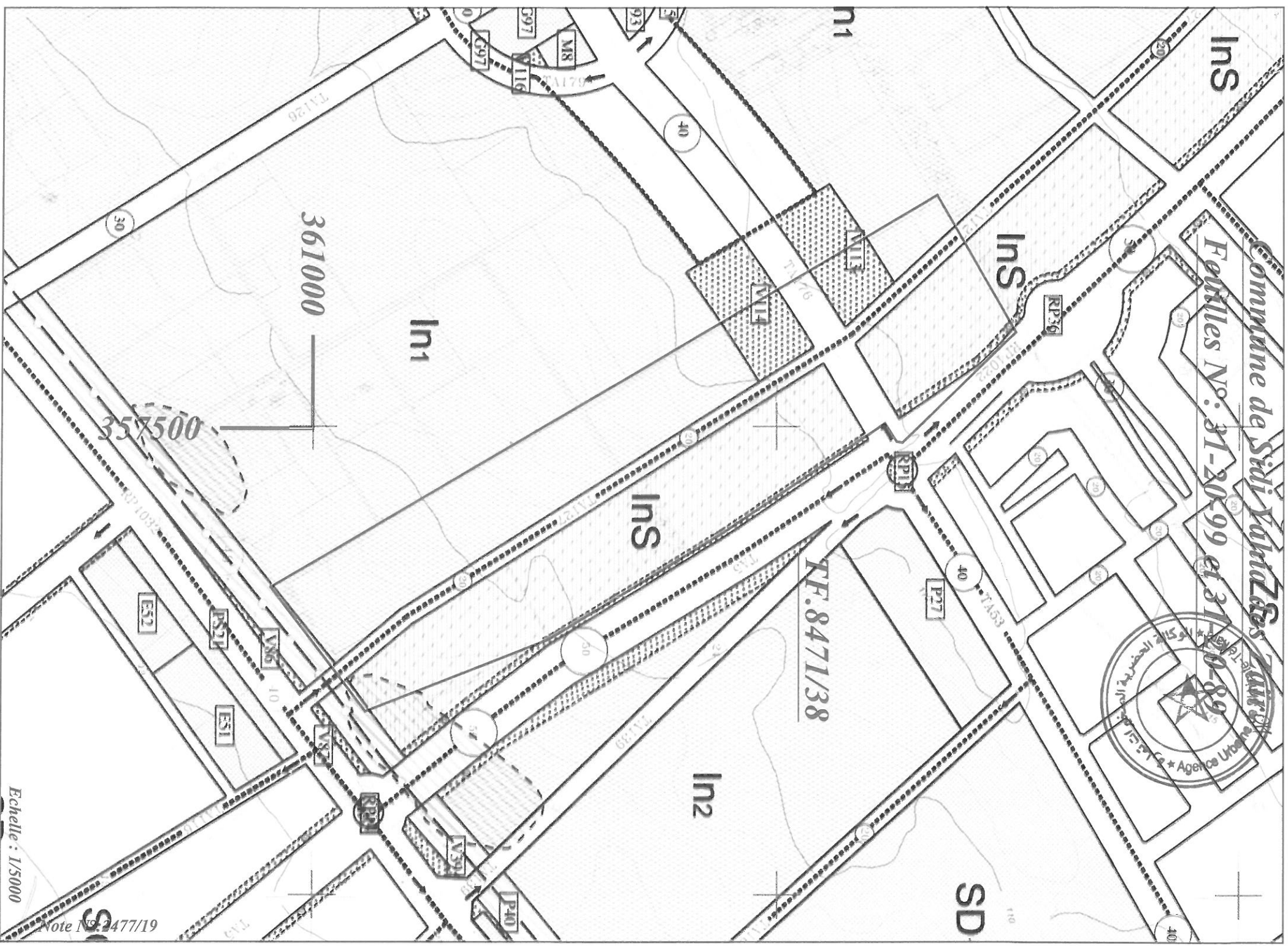
INS

361000

357500

Echelle : 1/5000

Note N°: 2477/19



CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE In

Article 1.In : Définition de la zone

La Zone In est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux 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.

La zone industrielle comprend trois (3) secteurs In1, In2 et In3.

- Le secteur In1 est réservé aux activités industrielles de 2^{ème} catégorie grande consommatrice d'espaces avec un minimum parcellaire de 5000m² ;
- Le secteur In2 est réservé aux activités industrielles de 2^{ème} catégorie, aux dépôts et aux pépinières d'entreprises avec un minimum parcellaire de 2500m² ;
- Le secteur In3 réservé aux activités artisanales et commerciales avec un minimum parcellaire de 200m², l'habitat est autorisé à l'étage. Ce secteur voué à la création d'entrepôts et d'ateliers formant des poches d'emplois et d'attractions des populations.

Article 2.In : Types d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- Le lotissement d'habitat ;
- Le lotissement à l'intérieur du périmètre de la VNT ;
- L'habitat dans la zone In2 et In1 et au RDC dans la zone In3 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'hôtellerie.

Toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum pour la surveillance, la gestion et la direction est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5 000m².

Si la superficie est inférieure à 5 000m² un seul logement est autorisé. La superficie autorisée par logement est inférieure ou égale à 60m².

Ces logements doivent avoir un isolement par rapport aux bâtiments abritant l'activité industrielle.

Article 3.In : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur suivante :

- Pour les secteurs In1 et In2 : 14m ;
- Pour le secteur In3 : 9m et R+1.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m.

Article 4.In : Possibilité maximales d'occupation du sol

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

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privées ;
- La superficie et la largeur minimale de ces parcelles.

| | C.O.S | C.E.S | Surface Minimale | Largeur Minimale | Hauteur Maximale |
|-----|-------|-------|--------------------|------------------|------------------|
| In1 | Libre | Libre | 5000m ² | 60m | 14m |
| In2 | Libre | Libre | 2500m ² | 40m | 14m |
| In3 | Libre | Libre | 200m ² | 10m | 9m (R+1) |

Article 5.In : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur In1 et In2, les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m.

Lorsque la parcelle est située en bordure d'une voie publique d'emprise supérieure à 25m, ce recul est porté à 10m. Les marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

Dans le secteur In3, les constructions sont implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement ou par plan de lotissement autorisé.

Article 6.In : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur In1 et In2 la distance entre tous points de ces constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 5m.

Dans le secteur In3, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement ou par plan de lotissement autorisé, les constructions sont implantées sur les limites latérales.

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage à usage d'habitation observant un recul de 5m.

Article 7.In : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur In1 et In2, les constructions doivent observer un recul de $L \geq H/2$, avec H = la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 10m.

Dans le secteur In3, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H/2$ avec un minimum de 10m.

Article 8.In - Stationnement des véhicules

Dans le secteur In1 et In2, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privée à raison d'une place pour 200m² de surface de plancher hors œuvre.

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

Dans le secteur In3, le stationnement est prévu sur la parcelle privée à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors-œuvre. Dans le cas de lotissement si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

Article 9.In : Plantations

Les recules sur voies dans tous les secteurs de la zone In doivent être plantés.

Les aires de stationnement dans le secteur In3 doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Article 10.In : Voirie

Toutes les voies de desserte des lots industriels auront une largeur minimale de 15m.
Aucune voie en impasse n'est autorisée.

CHAPITRE VIII : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ins

Article 1. Ins : Définition de la zone

La zone **Ins** « Show-Room » est réservée exclusivement aux halls, pavillons parcs d'expositions et aires commerciales nécessaires au secteur de l'investissement (nouveaux pôles d'emplois et pôles urbains structurants, etc.), qui donneront une image renouvelée des pénétrantes de la Commune, et permettront une meilleure orientation de l'épargne vers les investissements créateurs d'emplois qualifiés et à forte valeur ajoutée.

Cette zone peut recevoir des activités tertiaires (services, bureaux, commerces et animation).

Les constructions doivent obéir à un cahier des charges spécifiques, qui déterminera le type d'architecture, la volumétrie, les matériaux de constructions, et les couleurs dans le but de sauvegarder la qualité architecturale de l'ensemble.

Article 2. Ins : Type d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Les dépôts non liés à l'activité de la zone ;
- Les lotissements destinés à l'habitat individuel ou collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'accès aux terrasses.

Article 3. Ins : Possibilités maximales d'occupation au sol

Le tableau ci-dessous indique pour la zone show-room :

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

| COS | CES | Surface minimale | Largeur minimale | Hauteur Maximale |
|-------|-------|--------------------|------------------|------------------|
| Libre | Libre | 1000m ² | 30m | 12 |

Article 4. Ins : Hauteur maximale des constructions

Hauteur plafonnée à 12m ; les parapets de terrasses et les acrotères sont inclus dans les hauteurs plafond. Toutefois certains éléments tels que les souches des conduits, les superstructures, (à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air), peuvent dépasser la hauteur plafond à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la verticale du gabarit enveloppe en bordure de voie.

Article 5. Ins : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul de 10m au minimum. L'espace ainsi dégagé peut servir éventuellement d'aire de stationnement.

Article 6. Ins : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans la zone **Ins**, la distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, ne doit pas être égale ou supérieure à 6m.

Article 7. InS : Implantations des constructions sur une même propriété

Dans la zone InS, les constructions doivent observer un recul de $L \geq H/2$, avec H = la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 10m.

Article 8. InS : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative, à raison d'une place pour 100m² de surface de planchers.

Les places de stationnement pour les clients doivent être prévues en nombre suffisant en dehors de l'emprise de la voie.

Aires de stationnements, de dépose et de livraison :

- Le stationnement et les emplacements nécessaires pour toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention, doivent être assurées en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés ;
- La côte de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur voie. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public ;
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

Article 9. InS : Plantations

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voies ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

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