

Casablanca, le 18/02/2021

## NOTE DE RENSEIGNEMENT

A

**Monsieur Hicham ZAKI**

246, Garden Beach, Sidi Rahal Chatai

BERRECHID

**OBJET:** Demande de Note de Renseignements  
Relative au(x) terrain(s) objet du T.251880/12 (Partie)  
Sis, COMMUNE SIDI HAJJAJ OUED HASSAR

**REF:** Note de Renseignement N° 0832/2021 relative à votre demande en date du 17/02/2021

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 SIDI HAJJAJ OUED HASSAR approuvé par décret n° 2.16.958 en date du 10 Joumada I 1438 (08 Février 2017), la situation de(s) terrain (s) concerné(s) est comme suit :
  - Le terrain est réservé à un équipement d'enseignement E36

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 rabi'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 Hija 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 de Sidi-Hajjaj-Oued-Hassar. Le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit:

BORNES	X	Y	BORNES	X	Y	BORNES	X	Y	BORNES	X	Y
01	300 977.34	333 328.16	073	319 976.49	323 525.64	0145	308 575.14	319 381.52	0217	325 403.74	328 612.20
02	301 371.64	332 973.37	074	319 962.99	323 529.62	0146	308 499.62	319 469.64	0218	325 468.46	328 462.96
03	301 379.22	332 972.64	075	319 977.64	323 525.75	0147	308 321.61	319 733.61	0219	325 502.98	328 511.45
04	301 341.47	332 805.76	076	319 199.86	322 081.20	0148	308 223.96	319 905.79	0220	325 562.67	328 592.72
05	301 618.19	332 750.32	077	319 000.33	323 971.67	0149	308 292.27	319 020.33	0221	325 628.84	328 683.67
06	301 720.59	332 654.39	078	318 680.77	323 923.80	0150	308 081.34	319 170.15	0222	325 678.46	328 718.41
07	301 813.59	332 517.76	079	318 726.45	323 815.17	0151	307 911.52	318 170.15	0223	325 725.93	328 766.04
08	301 912.55	332 292.26	080	318 600.99	323 716.96	0152	307 891.39	318 436.45	0224	325 762.74	328 709.22
09	301 915.82	332 222.92	081	318 296.74	323 623.70	0153	307 704.55	318 747.23	0225	325 850.34	328 688.40
10	301 894.49	332 533.35	082	318 450.99	323 548.23	0154	307 623.15	319 941.62	0226	325 877.10	328 541.57
11	301 308.29	332 672.31	083	318 388.61	323 487.12	0155	307 532.62	321 046.73	0227	325 883.31	328 534.12
12	301 481.64	332 746.34	084	318 130.42	323 455.76	0156	307 435.72	321 156.76	0228	325 888.74	328 160.40
13	301 744.57	332 820.31	085	318 251.89	323 438.79	0157	307 378.45	321 293.51	0229	325 887.07	328 149.90
14	301 752.59	332 507.23	086	318 121.33	323 228.23	0158	307 193.42	321 544.61	0230	325 246.57	328 197.71
15	301 761.64	332 024.36	087	318 152.99	323 018.08	0159	307 093.40	321 641.54	0231	325 802.44	328 279.09
16	301 731.62	331 984.12	088	318 102.27	322 847.62	0160	306 812.36	322 011.61	0232	325 437.17	328 346.33
17	301 713.33	331 913.29	089	318 382.99	322 707.51	0161	306 741.86	322 077.67	0233	325 326.40	328 349.54
18	301 806.70	331 828.67	090	318 185.36	322 611.51	0162	306 711.62	322 133.35	0234	325 369.89	328 382.28
19	301 907.76	331 781.63	091	318 270.99	322 538.08	0163	306 640.45	322 218.17	0235	325 400.71	328 419.80
20	301 940.59	331 749.61	092	318 251.95	322 234.25	0164	306 614.52	322 280.33	0236	325 411.18	328 251.87
21	301 716.43	331 664.39	093	318 301.36	322 125.76	0165	306 581.29	322 337.61	0237	325 375.70	328 228.81
22	301 408.48	331 786.35	094	318 382.45	322 131.51	0166	306 570.05	322 355.23	0238	325 388.37	328 242.41
23	301 421.92	331 649.12	095	318 251.61	322 125.70	0167	306 493.63	322 456.54	0239	325 386.73	328 329.15
24	310 284.62	331 786.35	096	318 260.80	322 111.17	0168	306 398.67	322 610.73	0240	325 370.93	328 650.15
25	310 190.89	331 707.35	097	318 288.27	322 087.89	0169	306 445.80	322 694.73	0241	325 390.76	328 099.04
26	310 286.29	331 723.11	098	318 273.52	322 063.61	0170	306 307.02	322 720.89	0242	325 370.94	328 385.64
27	311 024.81	331 588.05	099	318 273.46	321 872.61	0171	306 708.77	322 910.33	0243	325 428.66	328 428.62
28	311 021.75	331 488.26	100	318 235.17	321 842.79	0172	306 514.92	323 126.26	0244	325 709.40	328 577.08
29	311 028.28	331 392.33	101	318 280.14	321 437.85	0173	306 312.77	323 328.83	0245	325 803.64	328 660.19
30	311 077.47	331 191.44	102	318 280.61	321 436.08	0174	306 127.27	323 487.45	0246	325 572.85	328 749.75
31	311 231.34	331 215.17	103	318 287.52	321 134.08	0175	306 053.85	323 579.95	0247	325 590.35	328 915.43
32	311 421.31	331 222.03	104	318 132.80	320 555.73	0176	306 899.17	323 681.22	0248	325 577.41	330 025.42
33	311 327.73	331 258.17	105	318 302.08	320 236.25	0177	306 735.17	323 813.45	0249	325 715.86	330 089.57
34	311 641.58	331 267.35	106	318 322.42	320 124.26	0178	306 448.80	324 033.10	0250	325 715.86	330 152.02
35	311 801.14	331 449.96	107	318 386.80	319 658.14	0179	306 321.05	324 143.16	0251	325 724.43	330 157.63
36	311 990.27	331 711.20	108	318 133.12	319 379.29	0180	306 340.86	324 231.95	0252	325 741.75	330 174.90
37	312 101.41	331 606.36	109	318 267.89	319 443.58	0181	306 474.58	324 364.14	0253	325 754.78	330 222.85
38	312 284.34	331 323.29	110	318 323.29	319 466.83	0182	306 555.69	324 571.17	0254	325 763.77	330 297.23
39	312 233.40	331 178.46	111	318 223.52	319 358.11	0183	306 686.69	324 910.14	0255	325 922.87	330 386.55
40	312 499.44	331 271.85	112	318 115.89	319 452.26	0184	306 706.52	324 950.14	0256	325 907.85	330 307.12
41	312 743.22	331 369.39	113	318 067.52	319 446.62	0185	306 772.61	325 135.08	0257	325 925.44	330 389.96
42	312 953.88	331 416.75	114	318 880.86	319 433.22	0186	306 873.92	325 307.73	0258	325 939.28	330 158.25
43	313 083.41	331 412.95	115	318 720.27	319 408.62	0187	306 941.02	325 491.92	0259	325 977.15	330 713.16
44	313 046.92	331 195.65	116	318 615.55	319 397.01	0188	306 914.92	325 637.30	0260	325 901.59	330 740.91
45	313 230.12	331 362.04	117	318 252.81	319 376.64	0189	306 084.25	325 637.39	0261	325 939.39	330 835.38
46	313 293.76	331 060.12	118	318 315.89	319 353.36	0190	306 128.65	325 637.39	0262	325 979.33	330 856.11
47	313 400.57	331 217.24	119	318 163.35	319 338.83	0191	306 159.39	325 079.49	0263	325 924.63	331 144.77
48	313 642.21	331 365.44	120	318 067.17	319 333.01	0192	306 199.27	325 235.20	0264	325 121.40	331 368.46
49	313 797.43	331 415.87	121	318 971.17	319 330.11	0193	306 210.37	326 304.54	0265	325 808.35	331 445.93
50	313 853.27	331 466.81	122	318 785.91	319 289.01	0194	306 234.26	326 384.28	0266	325 975.23	331 454.54
51	314 620.64	331 497.22	123	318 639.55	319 225.36	0195	306 258.61	326 529.20	0267	325 613.44	331 485.15
52	314 641.60	331 486.85	124	318 470.83	319 161.36	0196	306 324.72	326 762.66	0268	325 766.70	331 582.43
53	315 124.47	331 850.32	125	318 360.27	319 109.01	0197	306 333.35	326 859.68	0269	325 710.29	331 683.88
54	315 397.66	331 802.43	126	318 220.64	319 039.20	0198	306 339.61	327 015.52	0270	325 411.57	331 685.97
55	315 420.17	331 509.39	127	318 162.45	319 073.73	0199	306 360.02	327 015.52	0271	325 439.57	331 684.46
56	315 937.67	331 925.11	128	318 086.43	319 015.92	0200	306 373.24	327 015.52	0272	325 439.57	331 735.25
57	315 454.99	331 380.79	129	318 976.27	319 123.65	0201	306 382.05	327 015.52	0273	325 456.32	331 611.93
58	315 830.67	331 879.29	130	318 054.08	319 077.52	0202	306 382.80	327 015.52	0274	325 566.74	331 612.20
59	315 882.28	331 791.05	131	318 090.17	319 077.52	0203	306 373.24	327 564.37	0275	325 533.92	332 100.26
60	315 770.48	331 600.87	132	318 002.45	319 015.92	0204	306 374.49	327 583.49	0276	325 393.43	332 127.79
61	316 276.87	331 516.89	133	318 317.36	319 079.92	0205	306 372.76	327 588.24	0277	325 372.39	332 741.28
62	316 439.34	331 375.16	134	318 052.64	319 129.36	0206	306 373.17	327 585.75	0278	325 605.87	332 486.99
63	316 790.43	331 152.49	135	318 761.74	319 132.29	0207	306 525.49	327 575.69	0279	325 577.41	332 444.21
64	316 500.19	331 072.49	136	319 607.55	319 111.92	0208	306 841.35	327 570.77	0280	325 663.40	332 577.89
65	316 415.22	331 918.20	137	319 422.30	319 103.20	0209	306 923.17	327 890.69	0281	325 765.79	332 651.14
66	316 330.65	331 860.74	138	319 302.11	319 185.73	0210	306 924.80	327 890.69	0282	325 726.67	332 668.18
67	316 140.52	331 854.98	139	319 136.64	319 183.73	0211	306 971.43	327 947.62	0283	325 794.39	332 693.38
68	316 576.14	331 682.09	140	319 070.83	319 183.73	0212	306 113.91	328 082.28	0284	325 794.39	332 693.38
69	316 624.36	331 704.51	141	318 971.92	319 183.73	0213	306 247.68	328 179.19	0285	325 821.82	332 042.23
70	317 235.14	331 685.79	142	318 685.99	319 183.73	0214	306 322.47	328 254.70	0286	325 826.59	332 097.12
71	317 029.42	331 133.04	143	318 625.64	319 183.73	0215	306 341.69	328 291.59	0287	325 888.67	332 181.44
72	316 695.29	331 693.42	144	318 671.45	319 246.12	0216	306 367.76	328 326.62	0288	325 934.52	332 251.29

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.

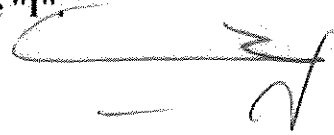
## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de la Commune de Sidi-Hajjaj-Oued-Hassar, regroupe cinq zones urbaines, une zone d'activité, cinq zones naturelles et une zone de protection de site «RS».

### **2.1. Les zones urbaines:**

- Une zone d'immeuble à l'alignement constituée d'habitat, de commerces, de bureaux, et d'équipements hôteliers indiquée par la lettre "A"
- Une zone urbaine mixte constituée essentiellement d'immeubles d'habitat à l'alignement indiquée par la lettre "B"
- Une zone urbaine d'habitat en immeubles orientés indiquée par la lettre "C"
- Une zone urbaine d'habitat individuel de type villa indiquée par la lettre "D"
- Une zone urbaine à dominance d'habitat multifamilial ou collectif indiquée par la lettre "E"

**2.2.** Une zone d'activité économique qui est le complément indispensable des zones d'habitation, elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche, elle peut également accueillir de l'hôtellerie, indiquée par la lettre "I"



#### 2.4. Les zones naturelles :

- Une zone rurale et agricole indiquée par les lettres "RA";
- Une zone agricole d'intérêt majeur indiquée par les lettres "RAs";
- Une zone de grands projets de sport et de loisirs indiquée par les lettres "GPSL";
- Une zone de parcs et de jardins publics indiquée par les lettres "PJP";
- Une zone naturelle à protéger indiquée par les lettres "ZNAP".



## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

### **ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE 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 des dites 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.

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 100m<sup>2</sup>.

### **3.2.3. Electricité :**

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

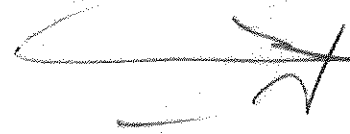
### **3.2.4. Assainissement :**

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 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre;
- Industrie: une place minimum pour 120m<sup>2</sup> de surface hors œuvre;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup> par place de voiture.

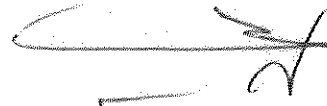
#### **3.3.2. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :**

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 500m<sup>2</sup>, 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 500m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

**\* Entrepôt :**

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 PRIVES D'INTERET GENERAL**

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" ;

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.

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 la dite dérogation, les équipements qui sont prévus au niveau de leurs assiettes foncières devront être réalisés conformément aux normes en vigueur, à savoir :

Ecole Primaire	4000 m <sup>2</sup>
Collège	8 000 m <sup>2</sup>
Lycée	10 000 m <sup>2</sup>
C.Q.P/C.F.P	12 000 m <sup>2</sup>
I.T.A	15 000 m <sup>2</sup>
Centre de Santé urbain	De 500 à 1 000 m <sup>2</sup>
Hopital Local	150 00 à 30 000 m <sup>2</sup>
Grand Terrain de sports	10 000 m <sup>2</sup>
Petit terrain de sports	2 000 m <sup>2</sup>
Complexe Sportif	50 000 m <sup>2</sup>
Salle Omnisports	5 000 m <sup>2</sup>
Complexe Socio-culturel	3 000 m <sup>2</sup>
Marché	De 2 500 à 4 000 m <sup>2</sup>
Commissariat de police	2 000 m <sup>2</sup>
Arrondissement de police	1 000 m <sup>2</sup>
Protection civile	10 000 m <sup>2</sup>
Maison de services publics	600 m <sup>2</sup>
Mosquée Vendredi	3 500 m <sup>2</sup>

## **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-aedificandi 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-aédificandi 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-aédificandi, 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-aédificandi 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-aédificandi 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 EXTERIEUR 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 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 100m<sup>2</sup> 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.

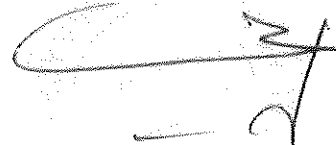
Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'utilisation des énergies renouvelables.

## **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 VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"**

### **ARTICLE 37 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone "E" est une zone urbaine mixte constituée en grande partie de secteurs existants. On y trouve des habitations multifamiliales et des immeubles collectifs à l'alignement.

Elle peut recevoir du logement, 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 "E" comprend quatre secteurs: "E2", "E3", "E3s et E4".

### **ARTICLE 38 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 300m<sup>2</sup> 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 39 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES**

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain créé après lotissement, postérieurement au présent plan d'aménagement :

- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives ;
- La surface maximale constructible au sol (C.U.S);
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

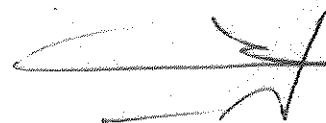
<i>Secteurs</i>	<i>Surface minimale</i>	<i>Largeur minimale</i>	<i>C.U.S</i>
<b>E2</b>	100m <sup>2</sup>	8m	84%
<b>E3</b>	160m <sup>2</sup>	10m	85%
<b>E3s</b>	84m <sup>2</sup>	7m	-
<b>E4</b>	5 000m <sup>2</sup>	50m	1,5

S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité dans les secteurs "E2", "E3" et "E3s".

Les lotissements et les groupes d'habitations à créer doivent réserver 5% de la superficie du terrain objet de l'opération à des espaces libres plantés, à aménager en parking, espaces verts, places.

En cas de création de groupes d'habitations, le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) et le coefficient d'occupation du sol sont fixés comme suit:

	<b>E2</b>	<b>E3 et E3s</b>	<b>E4</b>
<b>C.U.S</b>	45%	40%	35%
<b>C.O.S</b>	1,2	1,5	1,5





#### **ARTICLE 40 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+ 2étages) pour le secteur "E2";
- 14,50m (RDC+ 3étages) pour les secteurs "E3" et "E3s" ;
- 17,50m (RDC+4étages) pour le secteur "E4".

Une servitude de front bâti (FB) continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants et imposant une hauteur de :

- 14,50m avec un Rez-de-chaussée plus trois étages (FB3).
- 17,50m avec un Rez-de-chaussée plus quatre étages (FB4).

Elle signifie que les constructions obligatoirement de type immeuble de logements collectifs, devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

En aucun cas ces servitudes ne peuvent être appliquées au-delà de 15m de profondeur à partir de l'alignement, avec un minimum de 5m.

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.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou culturel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

#### **ARTICLE 41 : 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 implantée à l'alignement.

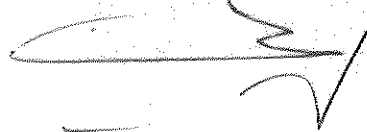
Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme d'ouvertures...).

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.



## **ARTICLE 42 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Par rapport aux limites séparatives latérales :**

Dans une bande de 15m 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 :

- 4m pour le secteur "E2".
- 5m pour le secteur "E3".
- 8m pour le secteur "E4".

Au-delà de la bande de 15 m, 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 4m pour les secteurs "E2" et "E3".

Dans le secteur E4, les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 8m

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adosse 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 43 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

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

Dans le secteur "E2":

- minimum de surface de cour : 16,00m<sup>2</sup>.
- largeur minimum de la cour : 4,00m.

Dans le secteur "E3":

- minimum de surface de cour : 25,00m<sup>2</sup>.
- largeur minimum de la cour : 5,00m.

Dans le secteur "E3s":

- minimum de surface de cour : 9,00m<sup>2</sup>.
- largeur minimum de la cour : 3,00m.

Dans les secteurs "E2"et "E3", les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre parcelles mitoyennes.

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

