
TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

- Dahir portant loi n° 1.84.188 du 13 Moharrem 1405 (09 octobre 1984) relatif à l'Agence Urbaine de Casablanca ;
- 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 n°1.92.31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12.90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- 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 tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1.14.09 du 4 Joumada I 1435 (06 mars 2014) portant promulgation de la loi-cadre n° 99.12 portant charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n° 1.03.58 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10.03 relative aux accessibilités et le décret n°2.11.246 pris pour son application ;
- Loi n° 27.13 promulguée par le dahir n° 1.15.66 du 21 Chaabane 1436 (9 Juin 2015) relative aux carrières ;
- Décret n° 2.09.669 du 14 Moharrem 1431 (31 Décembre 2009) approuvant le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca ;
- Décret n° 2.14.657 du 11 Moharrem 1436 (05 Novembre 2014) approuvant la révision partielle du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca ;
- Décret n°2.92.832 du Rebia II (14 Octobre1993) pris pour l'application de la loi n°12.90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n°2.92.833 du Rebia II 1414 (14 Octobre1993) pris pour l'application de la loi n°25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n° 2.18.577 du 08 Chaoual 1440 (12 Juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2.13.874 du 20 Hija 1435 (15 Octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- Décret n°2.12.682 du 17 rejab 1434 (28 Mai 2013) modifiant le décret n° 2.02.177 du 9 Hija 1422 (22 Février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique ;
- Décret n° 2.12.666 du 17 Rejab 1434 (28 Mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2.18.475 du 08 Chaoual 1440 (12 Juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n° 2.64.445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n° 2.14.499 du 20 Hija 1435 (15 Octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Arrêté n°2306.17 du 16 Rabii I 1439 (05 Décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146.18 du 22 Joumada II 1440 (28 Février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales.
- Les lois et règlements en vigueur.



CHAPITRE I - APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la zone de Sidi Moumen Lakdim et le de la zone logistique, relevant de l'Arrondissement de Sidi Moumen (Commune de Casablanca), objet de la modification du plan d'aménagement de l'arrondissement de Sidi Moumen homologué par décret n° 2.15.501 du 15 Juillet 2015.

Les nouvelles dispositions réglementaires prévues dans le présent document applicable à la totalité du périmètre d'aménagement de l'Arrondissement de Sidi Moumen sont les suivantes :

- Les modifications particulières ;
- Le changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général ;
- Le linéaire de commerce et de services de proximité ;
- La perméabilité des sols ;
- La contribution à la réalisation de la politique du stationnement ;
- La mixité sociale ;
- La mixité fonctionnelle ;
- Le regroupement des parcelles ;
- L'efficacité et la performance énergétique ;
- La qualité architecturale et urbaine ;
- Le développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement ;
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- La réalisation de résidences en villégiature dans les secteurs de villa "D1", "D3" et "D4" ;
- Les dispositions applicables par catégorie patrimoniale.

Le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit :

- Zone de Sidi Moumen Lakdim

	X - m -	Y - m -		X - m -	Y - m -		X - m -	Y - m -
1	309196	309196	24	308084	308084	47	309753	309753
2	309154	309154	25	308042	308042	48	309740	309740
3	309002	309002	26	307995	307995	49	309738	309738
4	308856	308856	27	307993	307993	50	309690	309690
5	308814	308814	28	307931	307931	51	309658	309658
6	308763	308763	29	307902	307902	52	309522	309522
7	308607	308607	30	307773	307773	53	309350	309350
8	308607	308607	31	307711	307711			
9	308606	308606	32	307577	307577			
10	308607	308607	33	307656	307656			
11	308554	308554	34	307909	307909			
12	308505	308505	35	308019	308019			
13	308372	308372	36	308018	308018			
14	308274	308274	37	308560	308560			
15	308249	308249	38	308639	308639			
16	308224	308224	39	308757	308757			
17	308184	308184	40	308967	308967			
18	308164	308164	41	309142	309142			
19	308164	308164	42	309239	309239			
20	308157	308157	43	309426	309426			
21	308146	308146	44	309555	309555			
22	308139	308139	45	309629	309629			



23	308130	308130	46	309761	309761			
----	--------	--------	----	--------	--------	--	--	--

- Zone Logistique

	X - m -	Y - m -		X - m -	Y - m -
1	309154	309154	12	307577	307577
2	309002	309002	13	307909	307909
3	308372	308372	14	308019	308019
4	308274	308274	15	308018	308018
5	308224	308224	16	308757	308757
6	308184	308184	17	308967	308967
7	308164	308164	18	309426	309426
8	308164	308164	19	309761	309761
9	308130	308130	20	309753	309753
10	308084	308084	21	309658	309658
11	307773	307773	22	309522	309522

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux lotissements, aux groupes d'habitations, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes.

Les lotissements autorisés 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 du délai réglementaire qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation en application des dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visés aux articles 48 et 49 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme.

L'extension limitée ou la modification des installations classées existante 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.

Afin de promouvoir de nouvelles approches innovantes face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, le présent règlement intègre le principe de « la règle fixe et de la règle alternative » en vue de pallier les contraintes rencontrées auparavant afin de tenir compte de deux objectifs majeurs à savoir l'adaptabilité aux spécificités du lieu et du moment et la contribution à la mise en œuvre des objectifs du projet urbain escompté à travers les orientations d'aménagement et de développement du territoire en question.

Le principe de la mise en œuvre de la règle fixe et de la règle alternative est abordé au niveau du chapitre 3 du présent règlement.

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

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

1.2. Application du règlement aux constructions existantes :

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



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

1.3. Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes le permis de construire, de lotir et de créer un groupement d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, géotechnique, présence de vestiges archéologiques, ...);
- la configuration des terrains (topographie, forme, ...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

1.4. Modifications particulières :

Conformément aux dispositions du dernier paragraphe de l'article 19 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des dispositions du plan d'aménagement peuvent être apportées à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement l'alinéa 9 de l'article 19 précité portant sur les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les règles du prospect, le COS, le CUS et les servitudes architecturales.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les dispositions du plan d'aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;

Les modifications particulières ne peuvent pas être opérées à l'encontre des dispositions du plan d'aménagement et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux droits des tiers en termes de couverture du territoire en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront examinées préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention des permis et autorisations, par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture d'Arrondissement de Sidi Moumen, du Gouverneur, Directeur de l'Agence Urbaine de Casablanca, du Président de la Commune de Casablanca et du Président de l'Arrondissement de Sidi Moumen.

Outre les plans, schémas et esquisses, le maître d'œuvre de chaque projet doit joindre à sa demande une note traitant de l'analyse et de l'intégration urbaine de son projet dans son environnement ainsi que les éclaircissements nécessaires par rapport aux objectifs cités ci-dessus.

1.5. Projets dérogés :

Concernant les projets dérogés, les règles et les clauses suspensives applicables sont celles figurant dans les lettres administratives portant notification des dérogations octroyées.

Pour les projets ayant bénéficiés de dérogation en matière d'urbanisme en vertu des procédures en vigueur et en cas de non-respect des engagements liés à ladite dérogation, les équipements qui sont prévus au niveau de leurs assiettes foncières devront être réalisés conformément au référentiel de programmation des équipements publics en vigueur (voir annexe 1 du présent règlement).



1.6. Changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général :

Dans le cadre des projets de lotissements et de groupes d'habitations, il peut être autorisé un changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général après s'être assuré que ledit changement est compatible avec la vocation du secteur et que ce changement ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.

1.8. Constructibilité des périmètres des carrières :

En application des dispositions de la loi n°27.13 du 09 Juin 2015 relative aux carrières et à la fin de l'exploitation de tout ou partie de la carrière, l'exploitant doit réaménager une partie de la carrière ou toute la carrière, conformément aux modalités et mesures prévues par le récépissé de déclaration et celles figurant dans le cahier des charges, en tenant compte des conditions de sécurité et de l'intégration de la carrière dans son environnement.

En l'absence des modalités et des mesures précitées, la constructibilité des périmètres de carrières est tributaire des résultats des études techniques (topographiques, géotechniques, hydrologiques, sols, ...) à réaliser par des ingénieurs spécialisés, des laboratoires et des bureaux de contrôle agréés à la charge du propriétaire du terrain et devant faire au préalable l'objet de validation par une commission technique préfectorale regroupant l'ensemble des services concernés y compris les services déconcentrés en charge de la gestion des carrières.

Si le périmètre de la carrière s'avère partiellement ou totalement constructible et à la lumière des prescriptions techniques validées par la commission technique citée ci-dessus, les dispositions réglementaires et techniques du secteur où se situe la parcelle en question peuvent être appliquées sous réserve d'y réaliser une opération intégrée (aménagement et valorisation de la totalité du programme proposé). Les projets de lotissements ne sont pas éligibles à cette règle.

Les zones définies non constructibles par les prescriptions techniques validées doivent être réaménagées et réintégrées dans leur environnement (parc, espace vert, terrains de sports en plein air, parkings, ...) et ouvertes au public.

1.9. Contribution au programme visant la lutte contre l'habitat insalubre :

Les projets faisant l'objet de partenariat entre les porteurs des projets et l'Etat dans le cadre des programmes visant la lutte contre l'habitat insalubre et notamment la résorption des bidonvilles seront examinés préalablement à leur dépôt en vue de l'obtention des permis et autorisations nécessaires, par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture d'Arrondissement de Sidi Moumen, du Gouverneur, Directeur de l'Agence Urbaine de Casablanca, du Président de la Commune de Casablanca et du Président de l'Arrondissement de Sidi Moumen, et ce, pour définir les règles techniques et urbanistiques requises devant servir de référentiel pour l'examen des projets en question par les commissions techniques.

Les projets intégrant le programme précité peuvent bénéficier des adaptations urbanistiques particulières en application des dispositions des alinéas 1 et 9 de l'article 19 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme. Lesdites adaptations concernent le zonage, les règles de constructibilité, la non application des règles concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation, la mixité sociale, Toutefois, la valorisation des équipements publics nécessaires doit être prévue dans le cadre de l'opération et figurant dans le document contractuel entre les porteurs de projets et les services de l'Etat.



Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement Sectoriel de l'Arrondissement de Sidi Moumen comprenant le secteur de Sidi Moumen Lakdim et le secteur de la zone logistique regroupe une zone urbaine et une zone d'activité.

2.1. Une zone urbaine :

- Une zone urbaine mixte constituée d'immeuble à l'alignement indiquée par la lettre « B » ;

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



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 :

Le permis de construire est refusé 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 territoriale, l'autorité locale et tout autre partenaire concerné, la délivrance du permis de construire reste tributaire de la participation du pétitionnaire à la réalisation desdites infrastructures (VRD).

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

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

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

3.1.1. Voirie et espace publics :

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique. Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer. La nomenclature précise les largeurs de leurs emprises. 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.

Des parkings en ouvrage (en sous-sol) à réaliser par des opérateurs privés peuvent être autorisés sur des terrains affectés par le présent plan d'aménagement à des espaces verts à condition de préserver le caractère public et ouvert de l'espace vert à aménager en surface et dont le modèle de la réalisation et de la gestion devra faire l'objet d'une convention avec la commune.

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 publiques est de 12m. pour les résidences en villégiature la largeur minimale des emprises des voies desservant les villas au sein d'une même propriété est ramenée à 8m.
- Dans les zones d'immeubles collectifs : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 16m.
- Dans les zones d'activités industrielles : la largeur minimale des emprises des voies publiques 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, ...) ;
- 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 côte de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public. Sur une distance de 4m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Les normes à respecter sont les suivantes :

- Habitat : une place minimum par logement. Toutefois pour les parcelles de terrain situées dans des lotissements autorisés ou secteurs engagés ayant une superficie égale ou inférieure à 180m² et dont la largeur de façade est inférieure à 12m il n'est pas exigé de place de parking en sous-sol. Par ailleurs, dans le cas de nouveaux lotissements, des aires de stationnement doivent être assurées en surface à raison d'un minimum d'une place de parking par lot d'habitat ;
- Bureau : une place minimum pour 80m² de surface hors œuvre ;
- Equipement : une place minimum pour 70m² 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.

Des mesures incitatives sont prévues en cas de réalisation de places additionnelles de stationnement selon les conditions et les modalités figurant dans l'article 13 du présent règlement.



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 2500m², 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.

Des mesures d'atténuation ou des propositions d'aménagement en dehors du terrain peuvent être tolérées dans le cas de l'impossibilité de le réaliser à l'intérieur du terrain en raison des aménagements existantes, de la forme de la parcelle, de la topographie du terrain.

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 ainsi que les règles d'utilisation et d'occupation du sol en tenant compte des différentes contraintes et exigences afférentes à la réalisation desdits équipements publics. Cette disposition s'applique également aux équipements ne figurant pas dans le graphique du plan d'aménagement.

La nomenclature, la nature et l'affectation des équipements publics localisés sur le plan d'aménagement sont indiquées en annexe indiquant s'il s'agit d'équipements existants, à créer, à réaménager ou dont les emprises peuvent être densifiées, ainsi que ceux issus des opérations de lotissements ou de groupes d'habitations devant être construits et cédés sans droit à aucune indemnisation à l'Etat ou à la commune et ce, conformément à la lettre de notification de la dérogation octroyée.

Les réserves pour équipements publics (voir tableau annexe n°01) 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".

Aux équipements susmentionnés s'ajoutent des équipements privés d'intérêt général, repérés par l'indice "G".

Les équipements publics et privés d'intérêt général projetés dans le cadre du présent plan d'aménagement peuvent être translatés au sein de la même assiette foncière sous réserve de préserver les mêmes surfaces et configurations des assiettes foncières proposées initialement en dehors des parcelles difficilement constructibles ou situées dans des zones à risques (inondation, présence des lignes électriques HT ou THT, topographie accidentée, ...) et d'assurer l'accessibilité à l'équipement en question et son raccordement aux réseaux divers,

Cette translation devra prendre en compte le même principe suscité permettant le regroupement et la consolidation de noyaux en faveur de la cohésion sociale et de l'amélioration de l'accessibilité aux services publics en tenant compte également du développement futur des propriétés mitoyennes ou dans le cadre de centralité urbaine.

Un changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement, soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement soit dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics au sein de la même unité foncière peut être toléré après accord du département affectataire sous réserve de préserver le caractère public.

4.1. Contribution à la réalisation des équipement publics sans droit à indemnisation :

Pour l'ensemble des terrains ou des unités foncières existantes de superficie supérieure à 5000m², même non grevés d'équipements publics, un ratio de 10% de la surface est à réserver à ces derniers sans droit à aucune indemnisation par l'Etat. Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement uniquement.

4.2. Conditions suspensives de la contribution à la réalisation des équipement publics :

La disposition de l'alinéa 4.1 concernant la contribution à la réalisation des équipement publics sans droit à indemnisation ne s'applique pas aux :



- Unités foncières existantes de superficie inférieure ou égale à 5000m² après déduction des voies d'aménagement ;
- Zones partiellement bâties indiquées par les lettres "PB" ;
- Zones d'activités économiques à vocation logistique, industrielle ou tertiaire, indiquée par la lettre "I" ;
- Projets exclusivement dédiés aux activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes frappées par des voies d'aménagement et des équipements publics projetés dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de 50% ou plus de leur superficie ;
- Modification des lotissements approuvés "Ne-varietur" dès clôture de l'enquête publique afférente au présent plan d'aménagement.

4.3. Implantation des équipements publics à céder :

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

Les modalités de mobilisation de la partie résiduelle de la surface des équipements publics en cas de dépassement du ratio cité ci-haut, sont explicitées au niveau de l'article 14 du présent règlement.

4.4. Affectation et cession des équipements publics à céder :

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics à céder dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements sans droit à aucune indemnisation sera définie par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture d'Arrondissement de Sidi Moumen, du Gouverneur, Directeur de l'Agence Urbaine de Casablanca, du Président de la Commune de Casablanca et du Président de l'Arrondissement de Sidi Moumen.

Ladite commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou du groupe d'habitation en question. Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

- Equipements à céder au profit de l'Etat : il s'agit notamment des équipements publics socio-collectifs (centres de santé, hôpitaux, écoles, collèges, lycées, administrations, ...) ;
- Equipements à céder au profit de la Commune : il s'agit des équipements de proximité édictés par la loi organique 113.14 relative aux Communes.

La réception provisoire de tout projet ne peut se faire qu'après production du document portant cession du lot de terrain à céder. Le plan de masse, le plan après bornage ainsi que l'ensemble des documents écrits et graphiques doivent mentionner clairement le numéro distinct de chaque lot à céder et la mention « équipement public cédé sans droit à aucune indemnisation ».

Les formalités administratives pour l'accomplissement de la procédure effective de cession dudit lot ou des lots à céder doivent être achevés dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de réception provisoire du projet. Les cahiers des charges desdits lotissements ou groupes d'habitations doivent mentionner la possibilité accordée à l'Etat ou à la Commune d'entreprendre l'ensemble des mesures administratives et juridiques devant permettre l'inscription en leurs noms des terrains objet de la cession sans indemnité (inscription de pré-notation ou de toutes autres charges sur les livres fonciers de l'opération).



Dans l'attente de la valorisation des équipements à édifier sur les terrains cédés, une exploitation provisoire (terrains de sports à l'air libre, des espaces verts, des aires de jeux, ...) par la Commune ou pas le maître d'ouvrage desdits terrains est envisageable à condition d'assurer l'ouverture au public des installations réalisées et la gratuité des services offerts.

Les formes et les conditions de l'exploitation provisoire des terrains cédés dans l'attente de la valorisation des équipements envisagés doivent être définies préalablement par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture d'Arrondissement de Sidi Moumen, du Gouverneur, Directeur de l'Agence Urbaine de Casablanca, du Président de la Commune de Casablanca et du Président d'Arrondissement de Sidi Moumen.

4.7. Reconduction des équipements publics

Sauf disposition contraire, les terrains sur lesquels ont été projetés des équipements publics par le plan d'aménagement homologué reconduits dans le présent plan d'aménagement et non issus de lotissements ou groupes d'habitations autorisés et réceptionnés peuvent bénéficier du zonage du secteur où ils se situent, et ce, dans le strict respect des dispositions de l'article 28 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme.

Article 5 : Servitudes

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures, 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 révision du tracé de la ligne RER, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

En cas de réduction et ou suppression 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 et de 16m pour la très 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'ONEE, les servitudes non ædificandi de ces lignes seront supprimées. Les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

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

Concernant les monuments historiques et les sites classés nécessitant une préservation et une restauration l'avis des services de la culture est obligatoire.

Les modalités concernant la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain relevant du territoire de l'Arrondissement de de Sidi Moumen sont explicitées au Titre IV relatif au Patrimoine.

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. Toutefois, l'aménagement des terrains de sports, des aires de jeux en plein air, des espaces verts et des parkings sont tolérés.

5.5. Servitudes des oueds :

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

L'emprise de ces servitudes non ædificandi devra respecter la délimitation établie par les services compétents. En cas de réduction de ladite emprise de servitude non ædificandi, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.6. Servitudes liées aux ouvrages d'art :

Des servitudes d'ouvrage d'art sont programmées au niveau de certaines intersections d'infrastructures, elles sont matérialisées graphiquement et peuvent faire l'objet de réduction ou d'élargissement de leurs emprises après avis des services concernés.

En cas de réduction des emprises dédiées aux ouvrages d'art, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.7. Servitudes militaires :

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

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

5.8. Révision des servitudes :

Des adaptations des dispositions afférentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières, peuvent être accordées sous réserve de l'accord des services gestionnaires concernés. En cas de réduction ou suppression desdites emprises les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.



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 :

Le permis de construire 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, ...).

Dans les zones d'immeubles collectifs, des projets innovants sont encouragés favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines en permettant dans la limite de la surface maximale de planchers générée par l'application des règles de constructibilité de la zone de varier les hauteurs du bâti à travers des attiques sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire tout en veillant à une prise en considération de l'impact sur l'environnement avoisinant.

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

Seules les constructions objet de surélévations, ou modifications ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en béton armé, et ce, après rapport de diagnostic établi par un bureau d'étude agréé et visé par un bureau de contrôle agréé, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par le dit plan d'aménagement.

Un bureau d'étude et un bureau de contrôle agréés se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes destinées à connaître une surélévation conformément aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement ainsi que de l'impact éventuel et des mesures à entreprendre en vue d'éviter des éventuelles nuisances sur les constructions mitoyennes.

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

S'il est attesté par le bureau d'étude ou le bureau de contrôle des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction, des travaux de consolidation devront être réalisés, suivis d'une

attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité.

6.2.2. Recommandations spécifiques :

a. 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, ...etc.

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

b. 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%.

c. 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.

Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12m sans toutefois dépasser les 2/3 de la façade (2/3 ouvert, 1/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m. La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/12^e de l'emprise de la voie sans dépasser 2m et la moitié de la largeur du trottoir.

d. 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, plantations et espaces verts

7.1. Caractéristiques des espaces libres et des espaces verts :

Les espaces libres et les espaces verts doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants ou projetés sur les terrains voisins doit 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.

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

- 7% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine « A » après déduction de la surface des voies d'aménagement ;
- 10% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine « B et E » après déduction de la surface des voies d'aménagement.

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.

Toutefois, une majoration pourrait être accordée aux projets intégrant les règles de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans l'article 17 en faveur de l'efficacité et de la performance énergétique.

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, ...), le pétitionnaire doit fournir une attestation d'acceptabilité environnementale validée par les services compétents, avant la délivrance de toute autorisation.



CHAPITRE III- DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

Article 9 : Définition

Afin de contribuer à l'amélioration de l'impact des outils de la planification urbaine dans un contexte marqué par des changements rapides mettant en évidence des difficultés pour faire évoluer et mettre en place de nouvelles approches face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, le présent règlement intègre le principe de la règle fixe et de la règle alternative.

Les règles alternatives intégrées dans le présent règlement concernent les éléments suivants :

- La perméabilité des sols ;
- L'efficacité et la performance énergétique ;
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- La qualité architecturale et urbaine ;
- La mixité sociale ;
- La mixité fonctionnelle ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;
- Le regroupement des parcelles ;
- Le développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement ;

La mise en œuvre de ce principe se manifeste par des mesures concrètes et opérationnelles visant le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la rationalisation de la consommation de la ressource foncière et la maîtrise de l'étalement urbain, le renforcement de l'offre en équipements et services au public, l'amélioration de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de la résilience territoriale, la promotion de la qualité environnementale et de l'innovation urbaine et architecturale.

Il est escompté à travers ce principe la genèse des nouvelles formes urbaines innovantes et de grande qualité architecturale et paysagère, présentant des nombreux avantages environnementaux et socioéconomiques à travers une bonne gestion intégrée et durable de l'espace urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers.

Les règles fixes (règles quantitatives) sont celles prévues pour chaque zone ou secteur renseignant sur des éléments quantitatifs métriques : le coefficient d'utilisation du sol, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur maximale, l'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et au fond de parcelle, le ratio d'espaces verts, les ratios de places de stationnement à créer en fonction de la nature de l'occupation.

Les règles alternatives (règles qualitatives) quant à elles renseignent la manière avec laquelle les objectifs majeurs découlant des objectifs du projet de territoire arrêté lors des phases de diagnostic et d'élaboration des scénarios d'aménagement dont notamment ceux figurant au niveau du deuxième paragraphe ci-haut ou découlant des objectifs des programmes et orientations issues des politiques publiques.

Article 10 : Modalités de mise en œuvre

La mise en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives doit faire l'objet d'une note justificative illustrée par une analyse urbaine, architecturale et paysagère traduite par des schémas et des graphiques illustrant les modalités de prise en considération des différents aspects évoqués à l'article 9 ci-dessus.

La note justificative élaborée par l'équipe en charge de la maîtrise d'œuvre précisant les règles alternatives adoptées et leurs modalités de calcul doit être jointe au à la demande d'obtention du permis ou de l'autorisation de lotir ou de construire des groupes d'habitations.

La mise en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives doit intégrer systématiquement celle relative à la perméabilité des sols.



Les incitations sous forme de majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON en cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives ne peuvent dépasser 25% de la surface de planchers hors œuvre nette générée par l'application de la règle fixe.

Les majorations de planchers doivent être déclinées exclusivement sous forme d'attiques ou d'émergences (voir définitions en annexe) ne dépassant pas la moitié du nombre de niveaux majorée prévue en application de la règle fixe du secteur où se situe le terrain objet du projet.

La surface constructible ainsi générée par la majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON est soumise à l'ensemble des règles prévues par la réglementation en vigueur et notamment celles du présent règlement d'aménagement.

L'implantation des émergences et des attiques, peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes ou blocs, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une véritable innovation architecturale et urbaine et s'inscrire en cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, proximité au littoral, sites classés, topographie du site, contraintes techniques, ...) et assurer le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minimas parcellaires et largeur de façades, aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques, au fond de parcelle et aux limites séparatives, aux règles de constructibilité, ratio d'espaces verts et espaces libres, ...).

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc. Quant à l'implantation des attiques, ils doivent se limiter à une occupation ne dépassant pas la moitié de l'emprise au sol de chaque bloc tout en observant un retrait minimal de 3m par rapport aux alignements sur voies et par rapport à l'emprise des blocs pour les projets devant respecter un retrait par rapport à l'alignement sur voies en un ou deux niveaux sommitaux.

La majoration de la surface de planchers hors œuvre nette en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives concerne uniquement les opérations intégrées à réaliser par le porteur du projet (projets valorisés et construits dans leur intégralité par le porteur du projet).

Les projets de lotissements et les zones d'activités économiques « I » ne sont pas éligibles à la majoration en application des règles alternatives.

Article 11 : Perméabilité des sols

L'analyse des formes générées par l'urbanisation accélérée renseignent sur une forte imperméabilité des sols nuisant ainsi au ruissellement et au développement des conditions favorables à la biodiversité et accentuant les risques d'inondations.

Outre la création de conditions favorables à la biodiversité et à la qualité du paysage ainsi générée, cette règle alternative permettra une innovation urbaine et architecturale à travers des formes urbaines diversifiées, une emprise au sol réduite en faveur des espaces ouverts et un meilleur cadre de vie.

Cette règle alternative est traduite sous forme de majoration plafonnée de la surface de plancher hors œuvre nette dans le cas de l'atteinte d'un seuil préalablement fixé dit coefficient de perméabilité des sols exprimant le rapport entre la surface perméable et la surface globale du terrain.

Le Coefficient de Perméabilité des Sols (CPS) exprime le rapport entre la surface perméable et la surface globale du terrain après déduction des voies d'aménagement.

Par surface perméable, il est entendu l'ensemble des espaces végétalisés au sol permettant l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les espaces aménagés en tant que parkings paysagers adoptant des solutions de revêtement assurant l'infiltration des eaux sans ruissellement superficielle avec des caractéristiques des fondations adaptées (perméabilités et stabilités) peuvent être comptabilisés dans la surface perméable, sans toutefois dépasser un plafond de 15% de cette dernière.

Les bassins d'orage et/ou de rétention des eaux pluviales classiques ainsi que les aménagements hydrauliques ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols. Toutefois les bassins à structure alvéolaire et les dispositifs complémentaires de traitement des eaux assurant le recueil, le stockage et la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (par infiltration ou rejet à débit contrôlé) ou aux réseaux d'assainissement, peuvent être comptabilisés dans la surface perméable.

Les surfaces perméables doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations au cœur de l'opération favorisant la contiguïté des espaces libres avoisinants.

Dans le cas des îlots ouverts, les espaces perméables internes à l'îlot sont comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols.

Les surfaces qui en résultent doivent être aménagées en espaces végétalisés, afin d'assurer des ruptures créant ainsi des vues traversantes favorisant l'action de la lumière et de la ventilation au cœur de l'opération.

La règle fixe relative à la création des espaces verts définit les surfaces allouées auxdits espaces (article 7 relatif aux espaces libres, plantations et espaces verts).

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B et E est calculé comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = (100 x CPS) -15 %

Dans la zone urbaine indiquée par la lettre « C », le ratio minimal de perméabilité des sols est ramené à 0,30. Au-delà de ce ratio une majoration est accordée pouvant atteindre 5% de la SHON générée par l'application de la règle fixe de la zone à développer sous forme d'attique. Dans ce cas de figure le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans la zone C est calculé comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = (100 x CPS) -30 %

Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute de l'équipement dépasse le ratio des 10% mentionné dans l'article 4 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

- Distinguer sur le plan de masse de l'opération, la partie réservée aux équipements publics objet de la contribution obligatoire n'ouvrant pas droit à indemnité de celle devant faire l'objet d'acquisition par les pouvoirs publics en application des procédures actuellement en vigueur ;
- Céder sans droit à indemnisation à l'Etat la totalité de la surface affectée à l'équipement public moyennant une majoration équivalente à 20% de la surface hors œuvre nette SHON générée par l'application de la règle fixe uniquement au surplus de la superficie de l'équipement projeté par le plan d'aménagement.

Article 13 : Contribution à la réalisation de la politique de stationnement

Un dépassement du coefficient d'occupation du sol COS est accordé aux projets réalisant des places de stationnement additionnelles sous forme d'un bâtiment en superstructures ou d'un parking en ouvrage avec un ou plusieurs sous-sols ou à travers l'aménagement des sous-sols en dessous des places publiques et espaces verts dans le cadre de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement en parking.

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- Parc de stationnement en superstructures ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m² de la SHON à majorer en attique ;
- Stationnement en sous-sols des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 15m² de la SHON à majorer en attique.



Lorsqu'il s'agit des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement, le modèle de la réalisation et de la gestion des espaces de stationnement devra faire l'objet d'une convention avec la commune.

Des activités commerciales peuvent s'adjoindre à hauteur de 10% de la surface des espaces aménagés en parc de stationnement en sous-sol.

Toutefois, la majoration de la surface hors œuvre nette SHON générée par l'application de la règle fixe ne peut aller au-delà de 5% de la SHON totale avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 places de stationnement additionnelles.

La réalisation des espaces de stationnement doit respecter l'ensemble des normes réglementaires, notamment celles édictées dans l'article 3.3.1 du présent règlement relatif au stationnement des véhicules à moteur.

Article 14 : Mixité sociale

14.1. Dans la zone urbaine de type villas (secteurs D1, D2, D3 et D4) :

Au sein des zones D et PBD3, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts correspondant à la zone C2 (RDC+2 étages) sans toutefois dépasser le 1/3 de la typologie initiale de la zone en termes de superficie.

Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées et valorisées dans leurs intégralités en villégiature et n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.

14.2. Dans les zones urbaines indiquées par les lettres « A, B, C et E » :

La règle alternative en faveur de la mixité sociale concerne les projets visant la réalisation des logements sociaux tel que défini par les textes en vigueur relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B, C, E, où la réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est obligatoire, sans toutefois dépasser 60% de la typologie dominante (à calculer par unité).

En cas de réalisation d'un programme de logement privilégiant au moins deux typologies de logements (social et autre typologie), une majoration de la surface hors œuvre nette SHON est accordée à hauteur de 5% pour les projets prévoyant une typologie de logements sociaux ne dépassant pas 50%.

Au sein de la zone « C », une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'opérations en villégiature sur le tiers de la surface du projet sans toutefois dépasser 18 unités à l'hectare.

Article 15 : Mixité fonctionnelle

Cette règle alternative cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des tissus résidentiels denses. Les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B, C et E sont concernées par cette règle. Celle-ci doit être assurée dans toute opération de logements générant plus de 500 unités à travers l'implantation soit d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, en respectant le ratio minimal de 01m² d'activité par logement.

Le noyau de vie étant une espace à vocation tertiaire et de services de proximité, complémentaire à la vocation résidentielle dans lequel il s'inscrit pouvant accueillir des cabinets de médecin, cabinet d'avocat, des pharmacies, des banques, des livres services, des boulangeries, des restaurants, des cafés,

Dans le cas où le ratio appliqué à l'opération dépasserait 02 m² par logement une majoration de la surface hors œuvre nette SHON totale de la zone pourrait être accordée, sans toutefois dépasser 10% de la SHON totale à développer en attiques. La majoration sera accordée selon les deux options suivantes :



- Un ratio de 02 m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON totale de la zone ;
- Un ratio de 04 m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON totale de la zone.

Article 16 : Regroupement des parcelles

Cette disposition vise principalement à favoriser l'émergence des opérations d'ensemble à plus large échelle qu'une seule unité foncière. Elle permet notamment de faciliter la construction de terrains enclavés ou de petite taille et de favoriser la réalisation des grandes opérations intégrées.

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B, C et E, où la réalisation des opérations sur des grandes parcelles sont encouragés à travers le regroupement de deux ou plusieurs unités foncières contiguës jusqu'à atteindre une surface minimale supérieure ou égale à 15ha.

Dans ce cas de figure les pétitionnaires remplissant cette condition pourront bénéficier d'une majoration de 10% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

Article 17 : Efficacité et performance énergétique

Les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables comme stipulés dans le Règlement Général de Construction RGC fixant les règles de performance énergétique des constructions et présentant des caractéristiques thermiques en terme de chauffage et de climatisation des bâtiments et présentant une certification de qualité environnementale de type HQE, LEED ou équivalent se basant sur les normes des bâtiments basse consommation à énergie positive et à faible empreinte carbone qui favorisent non seulement l'efficacité énergétique mais aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et le déploiement des énergies renouvelables (EnR), à travers l'utilisation de matériaux à empreinte écologique faible tel que le béton bas carbone, pourront bénéficier d'un bonus de constructibilité se traduisant par une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

La démarche de certification devra être présentée par le porteur de projet à n'importe quelle phase du projet : programme, conception, réalisation ou exploitation. Elle sera basée à la fois sur un système de management environnemental de l'opération de construction et sur des exigences environnementales définies dans le cahier de charge qui accompagnera le dossier d'autorisation et se déclinera sur 14 cibles : relation des bâtiments avec l'environnement immédiat, choix intégré des procédés et produits de construction, chantier à faibles nuisances, gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets d'activité, gestion de l'entretien et de la maintenance, confort hygrothermique, confort acoustique, confort visuel, confort olfactif, qualité sanitaire des espaces, qualité sanitaire de l'air et qualité sanitaire de l'eau.

Article 18 : Qualité architecturale et urbaine

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B, C et E. Elle vise la réalisation des projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines dans la limite de la surface maximale générée par l'application des règles fixes de constructibilité de la zone.

Une variation des hauteurs est tolérée, sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire de la zone à développer en attique.

Article 19 : Développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement

Cette disposition s'applique aux zones d'immeubles collectifs indiquées dans le présent plan d'aménagement par les lettres B et E (secteurs B3, E2 et E3). Elle vise principalement à favoriser la réalisation de filets de hauteur sur une profondeur maximale de 20m sous forme d'ilots implantés le long des voies d'aménagement. Ces ilots doivent être obligatoirement valorisés au sein de l'opération de lotissement donnant ainsi droit à une majoration en hauteur correspondant à un seul niveau sur un maximum de 75% de la surface plancher de l'étage inférieur.



En cas de réalisation du projet dans son intégralité, le porteur du projet peut bénéficier de majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives, et ce, conformément aux dispositions de l'article 10 cité ci-haut.

Article 20 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissellement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la surface hors œuvre nette SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

Ces dernières peuvent être construites en dessous des surfaces à forte circulation tels que les parkings ou les routes, avec obligation d'intégrer un séparateur à hydrocarbures afin d'intercepter l'infiltration des substances polluantes qui peuvent nuire à la qualité de l'eau des bassins hydrologiques environnants et par conséquent affecter les ressources en eau potable.

