



ROYAUME DU MAROC

Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville



## PLAN D'AMENAGEMENT DE BNI MAKADA

### REGLEMENT D'AMENAGEMENT

VERSION HOMOLOGATION



JUIN 2023

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>		<b>8</b>
ARTICLE 1 :	REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES	8
ARTICLE 2 :	CHAMP D'APPLICATION	12
ARTICLE 3 :	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	12
	I. LES ZONES DES ESPACES PAYSAGERS	
	II. LES ZONES URBAINES MIXTES	
	III. LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE	
	IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT INTEGRE	
ARTICLE 4 :	OBJECTIFS DU PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT DE BNI MAKADA	14
ARTICLE 5 :	SERVITUDES DIVERSES	15
	5.1 : SERVITUDES LIEES AUX CIMETIERES	
	5.2 : SERVITUDES LIEES AUX PASSAGES DES LIGNES ELECTRIQUES ET CONDUITES D'EAU POTABLE	
	5.3 : SERVITUDES LIEES A L'EXISTENCE D'UN SITE ARCHEOLOGIQUE	
	5.4 : SERVITUDE LIEES AUX OUEDS, COURS D'EAUX ET BASSINS DE RETENTION	
	5.5 : SERVITUDE NON ALTIUS TOLENDI LH	
	5.6 : SERVITUDE INONDABLE (S.I.)	
	5.7 : SERVITUDE DE REcul DE L'ONCF	
	5.8 : SERVITUDE DE REcul DES VILLAS TRANSFORMEES EN ZONE IMMEUBLES PAR LE PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT	
	5.9 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI LIEE A LA TOPOGRAPHIE	
ARTICLE 6 :	MODIFICATIONS PARTICULIERES ET ADAPTATIONS MINEURES	17
ARTICLE 7 :	PROPOSITION D'INTEGRATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES	18
ARTICLE 8 :	MESURES TRANSITOIRES	24
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION</b>		<b>26</b>
ARTICLE 9 :	RECOMMANDATIONS GENERALES	26
ARTICLE 10 :	MEZZANINE ET SOUPENTE	26
ARTICLE 11 :	ACCES AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	26
ARTICLE 12 :	SEUILS	26
ARTICLE 13 :	TRAITEMENT D'ANGLE ET DROIT DE RETOUR	27
ARTICLE 14 :	SAILLIES SUR ALIGNEMENT	27
ARTICLE 15 :	PANNEAUX SOLAIRES	28
ARTICLE 16 :	ENSEIGNES PUBLICITAIRES	28
ARTICLE 17 :	LES ANTENNES AU NIVEAU DES TOITURES	28
ARTICLE 18 :	ENSEIGNES PLACEES PERPENDICULAIREMENT A LA FAÇADE DES IMMEUBLES	28
ARTICLE 19 :	CAVES ET SOUS-SOLS	28
ARTICLE 20 :	DEVERSEMENT DANS LE RESEAU PUBLIC	29
ARTICLE 21 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION A INSERER AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS	29
ARTICLE 22 :	DISPOSITION CONCERNANT LES EMERGENCES	29

ARTICLE 23 :	DISPOSITIONS CONCERNANT LES PROJETS SITUES SUR LES BOULEVARDS STRUCTURANTS ET PLACES PUBLIQUES	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS		30
ARTICLE 24 :	VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT	30
	23.1 : VOIRIES	
	23.2 : CARREFOURS	
	23.3 : PISTES CYCLABLES	
	23.4 : PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS	
ARTICLE 25:	ESPACES PUBLICS	31
	24.1 : ESPACES VERTS PUBLICS	
	24.2 : PLACES PUBLIQUES	
TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT		32
ARTICLE 26 :	DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT	32
	25.1 : DESSERTE DES TERRAINS	
	25.2 : STATIONNEMENT	
	25.3 : AIRES DE LIVRAISON ET AIRES DE DEPOSE POUR AUTOBUSES	
ARTICLE 27 :	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	33
	26.1 : GESTION DES EAUX	
	26.2 : PLANTATIONS	
ARTICLE 28 :	TRAITEMENT ARCHITECTURAL	34
	27.1 : INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
	27.2 : COHERENCE ARCHITECTURAL	
	27.3 : OBLIGATION DE FRONT BATI	
	27.4 : CLOTURES	
	27.5 : LONGUEUR DES ALIGNEMENTS	
	27.6 : RISQUES ET NUISANCES	
ARTICLE 29 :	EFFICACITE ENERGETIQUE	36
ARTICLE 30 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS	36
ARTICLE 31 :	DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT ET RECASEMENT	37
ARTICLE 32 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION	37
ARTICLE 33 :	ESPACES PLANTES	39
ARTICLE 34 :	EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET COMMERCE (COM)	39
ARTICLE 35 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A REALISER PAR LE SECTEUR PRIVE (IGP) ET AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL (EPIG)	42
ARTICLE 36 :	SERVITUDE PARTICULIERE	
ARTICLE 37 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRES DE COHESION CC	42
ARTICLE 38 :	SERVITUDE PARTICULIERE	

TITRE V : DIVISION DU TERRITOIRE	45
I. LES ZONES PAYSAGÈRES ET URBAINES	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE REBOISEMENT (RB)	45
ARTICLE 1.RB : DEFINITION DE LA ZONE « RB »	
ARTICLE 2.RB : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	
ARTICLE 3.RB : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	
ARTICLE 4.RB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE	
ARTICLE 5.RB : STATIONNEMENT DE VEHICULES	
ARTICLE 6.RB : PLANTATIONS	
CHAPITRE 2 : BANDE PAYSAGERE (BP)	46
ARTICLE 1.BP : DEFINITION DE LA ZONE « BP »	
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESERVEES AUX PARCS PAYSAGERS (PP)	47
ARTICLE 1.PP : DEFINITION DE LA ZONE « PP»	
ARTICLE 2.PP : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	
ARTICLE 3.PP : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS TOLEREES	
ARTICLE 4.PP : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	
ARTICLE 5. PP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE	
ARTICLE 6.PP : STATIONNEMENT DE VEHICULES	
ARTICLE 7.PP : PLANTATIONS	
II. LES ZONES URBAINES MIXTES	48
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (B)	48
ARTICLE 1.B: DEFINITION DE LA ZONE	
ARTICLE 2.B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	
ARTICLE 3.B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	
ARTICLE 4.B : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	
ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	
ARTICLE 7.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	
ARTICLE 8.B : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES	
ARTICLE 9.B : DROIT DE RETOUR	



- ARTICLE 10. B : STATIONNEMENT DES VEHICULES  
 ARTICLE 11.B : PLANTATIONS  
 ARTICLE 12.B : SERVITUDES PARTICULIERES

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'IMMEUBLES ORIENTE (H.O/HO<sub>s</sub>)

52

- ARTICLE 1.HO/HO<sub>s</sub> : DEFINITION DES ZONES  
 ARTICLE 2.HO/HO<sub>s</sub> : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS  
 ARTICLE 3.HO/HO<sub>s</sub> : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL  
 ARTICLE 4.HO/HO<sub>s</sub> : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
 ARTICLE 5.HO/HO<sub>s</sub> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
 ARTICLE 6.HO/HO<sub>s</sub> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES  
 ARTICLE 7.HO/HO<sub>s</sub> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE  
 ARTICLE 8.HO/HO<sub>s</sub> : DISPOSITIONS PARTICULIERES  
 ARTICLE 9.HO/HO<sub>s</sub> : LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET DE COMMERCES  
 ARTICLE 10.HO/HO<sub>s</sub> : STATIONNEMENT DES VEHICULES  
 ARTICLE 11.HO/HO<sub>s</sub> : PLANTATIONS  
 ARTICLE 12.HO/HO<sub>s</sub> : SERVITUDE PARTICULIERE

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (C)

55

- ARTICLE 1.C : DEFINITION DE LA ZONE  
 ARTICLE 2.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS  
 ARTICLE 3.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE  
 ARTICLE 4.C : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL  
 ARTICLE 5.C : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
 ARTICLE 6.C : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES  
 ARTICLE 7.C : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DE LA MEME PROPRIETE  
 ARTICLE 8.C : STATIONNEMENT DES VEHICULES  
 ARTICLE 9.C : PLANTATIONS  
 ARTICLE 10.C : SERVITUDES PARTICULIERES

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (ZR)

61

- ARTICLE 1.ZR : DEFINITION DE LA ZONE :  
 ARTICLE 2.ZR : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :  
 ARTICLE 3.ZR : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE :  
 ARTICLE 4.ZR : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :  
 ARTICLE 5.ZR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
 ARTICLE 6.ZR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

ARTICLE 7.ZR :	DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS UNE MEME PROPRIETE	
ARTICLE 8.ZR :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	
ARTICLE 9.ZR :	PLANTATIONS	
ARTICLE 10.ZR :	SERVITUDE PARTICULIERE	
CHAPITRE 5 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE GRANDS PROJETS (ZGP)	63
III. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS ECONOMIQUES		64
CHAPITRE 1 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HOTELLERIE (H)	64
ARTICLE 1.ZH :	DEFINITION DE LA ZONE «H»	
ARTICLE 2.ZH :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	
ARTICLE 3.ZH :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.	
ARTICLE 4.ZH :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	
ARTICLE 5.ZH :	PLANTATIONS	
CHAPITRE 2 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE COMMERCE ET SERVICES (ZCS)	65
ARTICLE 1.ZCS :	DEFINITION DE LA ZONE « ZCS »	
ARTICLE 2.ZCS :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	
ARTICLE 3.ZCS :	POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 4.ZCS :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	
ARTICLE 5.ZCS :	PLANTATIONS	
CHAPITRE 3 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL)	66
ARTICLE 1.ZSL:	DEFINITION DE LA ZONE « ZSL »	
ARTICLE 2.ZSL:	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	
ARTICLE 3.ZSL:	POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 4.ZSL:	STATIONNEMENT DES VEHICULES	
CHAPITRE 4 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE (IN)	67
ARTICLE 1.IN :	DEFINITION DE LA ZONE « IN »	
ARTICLE 2. IN :	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	
ARTICLE 3. IN :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 4. IN :	HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 5. IN :	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	
ARTICLE 6. IN :	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
ARTICLE 7. IN :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	
ARTICLE 8.IN :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	
ARTICLE 9.IN :	REGLES DE L'ENVIRONNEMENT	
ARTICLE 10.IN :	REGLES DE SECURITE INCENDIE	
CHAPITRE 5 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE)	69
ARTICLE 1.ZAE:	DEFINITION	
ARTICLE 2.ZAE :	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	
ARTICLE 3.ZAE :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 4.ZAE :	HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	

ARTICLE 5.ZAE :	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES
ARTICLE 6.ZAE :	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ARTICLE 7.ZAE :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE
ARTICLE 8.ZAE :	STATIONNEMENT DES VEHICULES
ARTICLE 9.ZAE :	PLANTATIONS
ARTICLE 10.ZAE :	REGLES DE SECURITE INCENDIE

IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE 71

CHAPITRE 1 : SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN (SDU) 71

ARTICLE 1 :	SDU 1 : POLE ACCOMPAGNANT LES GRANDS EQUIPEMENTS STRUCTURANTS
ARTICLE 2 :	SDU4 : POLE PROJET URBAIN METROPOLITAIN
ARTICLE 3 :	REGLES DE CONSTRUCTIBILITE RELATIVES AUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN
ARTICLE 4 :	SERVITUDES PARTICULIERES

Annexes 73

Nomenclature des Equipements Publics
Plan de servitudes aéronautiques

# **REGLEMENT D'AMENAGEMENT**



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Le présent document définit les règles maximales d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction de création de lotissement ou de groupes d'habitations, applicables aux divers secteurs de la zone d'aménagement délimitée par le document graphique ci-joint . Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent de l'aire couverte par le Plan d'Aménagement.

Le présent document, défini ci-après par règlement, est indissociable des pièces graphiques ci-jointes. L'ensemble, composé du règlement et du document graphique, est intitulé Plan d'Aménagement ou PA.

Le Plan d'aménagement est établi conformément aux dispositions de la loi n°12.90 relative à l'urbanisation promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992).

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée;
- Loin°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles;
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité, promulguée par le dahir n° 1- 80 – 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 19-05 promulguée par le dahir n° 1-06-102 du 18joudada I 1427 (15 juin 2006);
- Décret n° 2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22-80 précitée;
- Dahir portant loi n° 1-84- 150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007;
- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (6 mai 1982);
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée;

- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003);
- Dahir du 20 hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts;
- Dahir du 7 chaabane 1332 (1er juillet 1914) sur le domaine public;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 hijja 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 ;
- Loi n°12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n°2-04-564 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) fixant les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative aux projets soumis aux études d'impact sur l'environnement ;
- Décret n°2-04-563 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des études d'impact sur l'environnement ;
- Loi n° 22-07 relative aux aires protégées ;
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n° 2-09-286 du 20 Hijja 1430 (8 décembre 2009) fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air ;
- Décret n° 2-09-631 du 23 rejev 1431 (6 juillet 2010) fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission et de rejet de polluants dans l'air émanant de sources de pollution fixes et les modalités de leur contrôle ;
- Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination, promulguée par le dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006);
- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété (dahirs de 1923, 1933, 1937, 1938, 1940 et 1952) ;
- Loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1errabii II 1423 (13 juin 2002) ;

- Décret n° 2-02-640 du 2 chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n°1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi N)61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14reheb 1424 (11 septembre 2003) ;
- Loi n°113-14 relative aux communes, promulguée par le dahir n°1-15-85 du 20 Ramadan 1436 (07 juillet 2015);
- Décret n° 2-05-1326 relatif au domaine public ;
- Décret n° 2-97-875 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à l'utilisation des eaux usées ;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hija 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux.
- Arrêté Viziriel du 22 Jourmada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Loi n° 81-12 relative au littoral promulguée par le dahir n° 1-15-87 du 29Ramadan 1436 (15Juillet2015);
- Le Guide relatif à la sécurité incendie ;
- Loi n° 106-12 relative à la copropriété promulguée par le dahir n° 1-16-49 du 19Reheb 1437 (27Avril2016);
- Cahier des Charges des Prescriptions Minimales Urbanistiques, Architecturales et Techniques relatives au Logement Social ;
- Cahier des Charges des Prescriptions Minimales Urbanistiques, Architecturales et Techniques relatives au Logement destiné à la Classe Moyenne ;
- Le Référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général ;

- Arrêté conjoint du Ministre de l'industrie de l'investissement, du commerce et de l'économie numérique, Ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville par intérim et le Ministre de l'intérieur n°2306-17 du 16 rabii I 1439 (5 Décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme. B.O. n°6652 du 1<sup>er</sup> Mars 2018 ;
- Décret n°2-14-499 du 15 Octobre 2014 relatif à la réglementation de la sécurité d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Loi cadre n°99-12 portant charte nationale de l'environnement et du développement durable ;
- Loi n° 36-15 relative à l'Eau promulguée par le dahir n° 1-16-113 du 6 kaada 1437 (10 aout 2016) ;
- Loi n° 113-14 relative à l'Eau promulguée par le dahir n° 1-16-113 du 6 kaada 1437 (10 aout 2016) ;
- Dahir n° 1-15-85 du 20 ramadan 1436 (7 juillet 2015) portant promulgation de la loi organique
- n° 113-14 relative aux communes ;
- Loi n° 80-14 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique ;
- Loi n°47-18 portant Réforme des Centres Régionaux d'Investissement et Création des Commissions Régionales Unifiées d'Investissement ;
- Loi n°58-15 modifiant et complétant la loi n°13-09 relatives aux énergies renouvelables.

**ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'aire géographique couverte par le P.A est délimitée par le polygone défini par les points, en coordonnées rattachées au système de projection Lambert Nord Maroc; comme indiqué dans le tableau suivant :

<b>COORDONNEES DES BORNES</b>		
<b>N°</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	465785.92	568029.22
<b>2</b>	465494.42	569600.63
<b>3</b>	464316.42	571908.63
<b>4</b>	463652.68	572351.06
<b>5</b>	461830 .00	572529.00
<b>6</b>	461693.09	573178.56
<b>7</b>	460585.14	572313.32
<b>8</b>	458841.58	570852.16
<b>9</b>	455084.00	569365.00
<b>10</b>	456612.97	568579.16
<b>11</b>	459435.86	567936.38
<b>12</b>	461331.06	568122.27
<b>13</b>	463190.62	566794.71

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements, aux groupements et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et des constructions existantes, intervenant après l'entrée en vigueur de ce règlement.

Les lotissements approuvés et projets autorisés « ne varietur », avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions de l'article 11 du 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.

Pour les anciens lotissements autorisés qui ne disposent pas de cahier des charges, il y a lieu de prendre en considération l'engagement du secteur autorisé par rapport aux lots dudit lotissement.

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS :

Le territoire couvert par le plan d'aménagement objet du présent règlement est divisé -selon l'affectation du sol - en zones et secteurs pour lesquels des règles spécifiques sont applicables ; en plus des règles de portée générale applicables à la totalité de l'aire couverte par le plan d'aménagement. Ces zones et secteurs sont définis comme suit :

#### **I. LES ZONES DES ESPACES PAYSAGERS :**

Il s'agit d'espaces dont l'aspect paysager est dominant, pour lesquelles un très grand effort de végétation est demandé. On en distingue :

1. Zone de reboisement (RB) : il s'agit de zones boisées ou nécessitant un boisement.
2. Les bandes paysagères (BP) : il s'agit de bandes vertes plantées.
3. Les parcs paysagers (PP) : il s'agit de parcs urbains devant faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### **II. LES ZONES URBAINES MIXTES :**

Les zones urbaines mixtes constituent des zones qui concentrent- en plus de l'habitat - les fonctions urbaines les plus dynamiques, on en distingue :

1. Zones de densité moyenne (B) et (HO) : il s'agit de zones de densité globale moyenne avec l'habitat comme fonction dominante mais pouvant recevoir les services, commerce et équipements de proximité sous conditions.
2. Zones de densité forte (C) : il s'agit de zones de densité globale moyenne avec l'habitat comme fonction dominante mais pouvant recevoir les services, commerce et équipements de proximité sous conditions.
3. Zones à restructurer (ZR) : il s'agit de zones sous équipées ou sous organisées dont l'action d'intégration nécessite la mise en œuvre d'un programme spécifique de restructuration.
4. Les zones de grands projets autorisés (ZGP) : ils s'agit de zones qui ont fait l'objet de grands projets autorisés dont les règles d'utilisation du sol, les hauteurs , les équipements prévus et les conditions convenues pour la réalisation doivent rester inchangés ; même après l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **III. LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE :**

Ce sont des zones attirant des activités créatives d'emplois. On en distingue :

1. Zone de commerce et services (ZCS) : il s'agit de secteurs dédiés aux commerces et services.
2. Zones de sports et loisirs (ZSL) : il s'agit de zones dont la fonction dominante est le sport et loisirs.
3. Zone industrielle (IN) : il s'agit de zones recevant ou devant recevoir des activités industrielles.
4. Zone d'activités économiques (ZAE) : il s'agit de zones recevant ou devant recevoir des activités artisanales, des locaux professionnels ou des activités économiques de 3<sup>ème</sup> catégorie.



5. Commerce (COM) : Zone recevant des équipements commerciaux.

#### **IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT INTEGRE :**

Ce sont des secteurs qui, tout en associant plusieurs fonctions, contribuent au développement intégré de la ville sur les plans : économique, social ou culturel. Les projets à autoriser dans ces secteurs doivent obligatoirement justifier d'un apport certain sur le plan du développement urbain en terme, qualitatif et quantitatif. On en distingue :

1. Secteur de développement urbain (SDU) : il s'agit de secteurs qui doivent recevoir des projets comportant des programmes intégrés et des aménagements de qualité dont le rayonnement dépasse le secteur urbain dans lequel ils se trouvent.
2. Les centres de cohésion (CC) : il s'agit de centres abritant obligatoirement les fonctions, équipements ou services de proximité, publics ou privés, ayant pour but d'intégrer les quartiers et secteurs urbains à l'agglomération sur les plans : social, culturel et économique.
3. Les équipements et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé (IGP): il s'agit d'équipements et installations recevant le public et répondant aux besoins collectifs de la population ; notamment au niveau des services, du commerce, des loisirs ou de l'action sociale.
4. Les fronts bâtis (FB) : il s'agit des bandes constructibles donnant sur les voies de 30m et plus recevant un traitement architectural judicieux dont l'objectif de rehausser la qualité architecturale du lieu et d'animer la voie publique par des activités, services et loisirs.

#### **ARTICLE 4 : OBJECTIFS DU PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT**

Le plan d'aménagement a adopté les objectifs stratégiques suivants :

1. Renforcer le rôle de la ville en tant que métropole suprarégionale.
2. Développer la vocation principale de la ville en tant que ville d'échanges et encourager des vocations complémentaires.
3. Préserver les espaces naturels
4. Garantir une composition urbaine forte grâce à une structure viaire hiérarchisée et un système de centres et sous centres répartis sur l'espace urbain.
5. Maitriser la densité et mettre cette dernière en relation avec la programmation des équipements collectifs.
6. Rattraper le déficit accumulé notamment en matière d'équipements socio collectifs, d'espaces verts, de parkings, de places publiques et des espaces de production et de développement économique.
7. Innover en matière de création de tissus urbains de nouvelle génération, intégrant la composante verte.
8. Améliorer la qualité du cadre de vie ; notamment au niveau des espaces publics.
9. Favoriser l'intégration sociale et lutter contre toute forme d'insalubrité ou d'exclusion sociale.
10. Développer le partenariat public – privé.
11. Assurer une mobilité urbaine efficace et maitrisée.

## ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES

Les emprises nécessaires aux cimetières, aux installations d'infrastructures existantes ou à créer ainsi qu'aux zones de protection des forêts, des oueds, et des terrains dont la topographie est accidentée, sont protégées par des servitudes non aedificandi qui doivent être boisées quand ceci est possible et se présentent comme suit :

### 5.1 : Servitudes liées aux cimetières :

Le Plan d'Aménagement délimite les cimetières existants, les extensions et les cimetières à créer ainsi que leurs zones de protection. Tous les cimetières doivent être protégés et aménagés au même titre que le patrimoine paysager de l'aire de l'étude. Ils sont entourés d'une servitude non aedificandi de 30m de largeur et doivent faire l'objet d'un plan organisant la circulation interne, la disposition des tombes, les plantations, les accès, les équipements annexes, le mur de clôture et les parkings; les cimetières bénéficient d'une protection absolue et durable. Ils peuvent comporter des installations liées à l'usage du cimetière telles : l'administration, la mosquée, les services etc... Ces installations sont considérées comme partie intégrante du cimetière.

### 5.2 : Servitudes liées aux passages des lignes électriques et conduites d'eau potable :

Les axes des lignes électriques et des conduites d'eau potable existants sont représentés sur le document graphique par une légende appropriée. Que ce soit pour les lignes installées ou pour celles à installer dans le futur, des servitudes non aedificandi sont imposées.

Ces servitudes sont à mesurer sur le site à l'occasion de l'octroi de toute autorisation de construire ou de lotir. Le plan topographique faisant partie du dossier de demande d'autorisation de lotir doit mentionner toutes les lignes électriques existantes ou à créer sur le site ; même celles qui ne sont pas mentionnées par le document graphique du plan d'aménagement. Les servitudes indiquées ci-dessus s'appliquent alors de plein droit.

Par ailleurs, au cas où le plan graphique mentionne des servitudes abandonnées par le service concerné suite à un avis écrit, il y a lieu de respecter le zonage avoisinant.

### 5.3 : Servitudes liées à l'existence d'un site archéologique :

Tout site archéologique dont l'emplacement et les limites sont reconnus officiellement donne lieu à une interdiction de toute urbanisation à l'intérieur de ces limites avec une servitude de 10m. Cette servitude prime sur toute disposition contraire stipulée par le présent plan d'aménagement. Toute nouvelle découverte de site archéologique reconnu officiellement comme tel, impose les obligations précitées ; même si le document graphique du présent plan d'aménagement ne les mentionne pas.

### 5.4 : Servitude liées aux oueds, cours d'eaux et bassins de rétention :

Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée les servitudes liées aux oueds, aux cours d'eaux et aux bassins de rétention. Cependant l'autorité compétente en matière de gestion du bassin hydraulique peut, sur la base des études techniques spécialisées plus poussées, modifier ces servitudes ou imposer des servitudes supplémentaires à l'occasion de toute demande d'autorisation

de lotir ou de création de groupe d'habitations dans les territoires limitrophes des oueds, cours d'eau ou bassins de rétention. Les dossiers de demande de l'autorisation de lotir ou de construire sont tenus de respecter ces servitudes ou - éventuellement - les résultats des études poussées sus-mentionnées même s'ils ne sont pas conformes aux limites indiquées sur le document graphique du présent règlement.

Aussi, la canalisation des oueds, approuvée par les services de l'ABHL, permettra de libérer les zones non couvertes par les risques d'inondations. Ces zones seront régies par le zonage avoisinant après avis des services de l'ABHL.

#### **5.5 : Servitudes Non Altius Tolendi LH:**

Il s'agit d'une servitude de limitation de hauteur vue l'existence de l'Aéroport Ibn Battouta.

Ce sont des aires soumises à une restriction de hauteurs à mesurer à partir du niveau de la mer (côte NGM). Tout projet de création de lotissement, de groupe d'habitation ou de construction situé dans cette zone doit être en conformité avec le plan de servitude aéronautique joint en annexe, sur la base d'un plan coté avec toutes les côtes NGM du terrain

#### **5.6 : Servitude Inondable (.SI):**

Il s'agit de servitudes liées aux risques d'inondations des oueds dont l'étude de canalisation a été élaborée par l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), sans que sa réalisation ne soit programmée dans le court terme. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (.SI) pour signifier que des restrictions supplémentaires pourront être exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Chaque projet situé dans cette zone doit être soumis à l'examen des services de l'ABHL pour avis.

#### **5.7 : Servitude de recul de l'ONCF**

Il s'agit d'une zone interdite à toute construction pour raison de proximité du couloir de passage du Train. Le document graphique précise les limites de cette zone par une légende appropriée.

La zone de recul de 10m (ONCF) est une servitude de protection demandée par les services de l'ONCF pour protéger les lignes ferroviaires.

Par ailleurs, au cas où le plan graphique mentionne des servitudes abandonnées par le service concerné suite à un avis écrit, il y a lieu de respecter le zonage avoisinant.

#### **5.8 : Servitude de recul des villas transformées en zone immeubles par le présent plan d'aménagement :**

Les zones affectées aux villas (logement avec recul-jardin par rapport au domaine public) par les documents d'urbanisme antérieurs et transformées par le présent plan d'aménagement en zone immeubles sont frappées d'un recul obligatoire par rapport à la voie publique d'une profondeur égale à celle du recul-jardin prévu par ces documents. Ce recul constitue une servitude non constructible à céder au domaine public lors de la réalisation de l'immeuble.

### **5.9 : Servitude Non Aédificandi liée à la topographie**

Il s'agit d'une servitude qui concerne les terrains à topographie accidentée, les talus, les terrains à forte pente, les terrains glissants, les terrains à risque d'éboulement...etc. Ces terrains feront l'objet de reboisement.

#### **ARTICLE 6 : MODIFICATIONS PARTICULIERES ET ADAPTATIONS MINEURES :**

Le présent PA peut faire l'objet de modifications particulières à l'occasion d'une demande d'autorisation pour la réalisation de projets intégrés de création de lotissements ou de groupes d'habitations conformément à l'article 19 de la loi 12-90 et l'article 30 de la loi 47-18.

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale ;
- 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 parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

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

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs 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 ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics, aux espaces verts et espaces publics.

Les modifications particulières ne peuvent concerner les zones : RB et BP ainsi que toute zone à risque.

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 composée du Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant.

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.

## ARTICLE 7 : PROPOSITION D'INTEGRATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

### DEFINITION

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 ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- La contribution à la réalisation des aires de 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 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, la 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 sur la manière avec laquelle sont appréhendés les objectifs majeurs découlant du projet de territoire arrêté lors des phases d'étude, dont notamment ceux figurant au niveau du deuxième paragraphe ci-haut, ou découlant des programmes et orientations issues des politiques publiques.

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La mise en application de l'une ou 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 ci-haut.

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 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 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 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 prévus 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 du projet, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une variation des formes architecturales et urbaines, une cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, topographie du site, contraintes techniques, ...) et le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minima 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 à vocation économique ne sont pas éligibles à la majoration en application des règles alternatives.

### PERMEABILITE DES SOLS

L'analyse des formes générées par l'urbanisation accélérée renseignent sur une forte imperméabilité des sols nuisant ainsi au ruissèlement 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.

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 ruissèlement 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 calculées comme suit :

$$\text{Pourcentage de la SHON additionnelle} = (100 \times \text{CPS}) - 15\%$$

#### CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS 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 dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°34 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

- Distinguer sur plan 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 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 SHON générée par l'application de la règle fixe uniquement au surplus de la superficie de l'équipement projeté par le plan d'aménagement.

#### CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES 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 superstructure ou d'un parking en ouvrage avec un ou plusieurs sous-sols ou à travers l'aménagement des sous-sols des places publiques et espaces verts 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 superstructure ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m<sup>2</sup> 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 15 m<sup>2</sup> 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 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.

### MIXITE SOCIALE

La règle alternative en faveur de la mixité sociale concerne les projets à caractère social relevant des zones urbaines, 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 moyen standing), 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%.

### MIXITE FONCTIONNELLE

Cette règle alternative cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des tissus résidentiels denses. Celle-ci doit être assurée dans toute opération de logement 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 500m<sup>2</sup> ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, ce qui peut se traduire par un ratio de 01m<sup>2</sup> d'activité par logement.

Le noyau de vie étant un espace à vocation tertiaire et de service 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 libres services, des boulangeries, des restaurants, des cafés, ...

Dans le cas où le ratio appliqué à l'opération dépasse 02m<sup>2</sup> par logement une majoration de la 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 02m<sup>2</sup>/logement permettra une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON totale de la zone;
- Un ratio de 04m<sup>2</sup>/logement permettra une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON totale de la zone.

### 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, 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.

### EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Cette règle alternative concerne les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et des 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.

Lesdits projets 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.

### QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

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.

### DEVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES D'AMENAGEMENT

Cette disposition s'applique aux zones d'immeubles collectifs. 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. Les 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 des majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives et ce, conformément aux dispositions cités ci-haut.

### 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 ruissèlement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la 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.

### ARTICLE 8: MESURES TRANSITOIRES

A l'occasion de la demande de toute autorisation de construire dans un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions du cahier de charges dudit lotissement demeureront applicables même si elles ne sont pas conformes au présent règlement. Il en est de même pour les autorisations de création de groupes d'habitations.

Tous les plans de lotissements autorisés dont les cahiers de charges comportent la mention « Ne Varietur », resteront valables et continueront à produire leurs effets, notamment, en termes d'équipements, d'espaces verts et d'espaces publics prévus.

Aucun éclatement du titre mère objet de lotissement ne peut être accordé si les terrains réservés aux équipements ne sont pas inscrits sur le livre foncier avec leur affectation urbanistique définitive.

Les parcelles de terrain constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis peuvent être recevables et devront faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité à l'exception des zones « HO », « RB » et « PP ».

Les tissus urbains ayant fait l'objet d'un plan de restructuration, dûment visé par les autorités compétentes, continueront à obéir aux dispositions de ce plan de restructuration, tout en respectant les dispositions du présent règlement, les voies et les équipements projetés par le PA.

Les bâtiments existants dans des zones non constructibles ne pourront subir aucune surélévation ou modification, à l'exception des menus travaux tels que la reprise de l'étanchéité, le ravalement de

façade ou la consolidation de la structure porteuse existante pour des raisons de sécurité. Cette disposition concerne notamment les zones à risques, les zones de boisement, les zones de réserve naturelle ainsi que tout bâtiment ou partie de bâtiment construits dans des zones de servitudes telles que définies par l'article 5 du présent règlement. Pour les cas de risques majeurs tels le passage des lignes de haute tension, glissement de terrain ou autres, même les menues travaux précités ne peuvent être autorisés.



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION

### ARTICLE 9 : RECOMMANDATIONS GENERALES

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en utilisant des matériaux de construction durable et en prenant en compte les particularités morphologiques et architecturales en place (volumétrie, façades, rythme, style, ...etc...). Cette intégration peut donner lieu à des modifications des hauteurs par rapport aux dispositions relatives à la zone concernée. Dans ce cas, il y a lieu d'appliquer l'article 6 du présent règlement.

La hauteur minimale de tout étage entre le plancher et le plafond est de 2,80 m au minimum pour les locaux à usage d'habitations, sauf pour le cas du logement social conformément au cahier des charges.

Pour les plafonds inclinés, la hauteur moyenne minimale est de 2,60 m et la plus basse est de 2,25m.

Les retraits successifs en façades sont interdits sauf pour l'harmonisation. Tout bâtiment nouveau comportant des émergences ne peut comporter qu'un seul recul.

### ARTICLE 10 : MEZZANINE ET SOUPENTE

Quand un local est coupé dans sa hauteur par un plancher intermédiaire constituant une soupente ou mezzanine, la surface de cette dernière ne peut dépasser 50% de la surface au sol du local concerné tout en respectant un recul par rapport à la façade de 3m minimum.

Toute échappée ne peut être inférieure à 2,40m entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui de la mezzanine. L'échappée doit être totalement libre de toute entrave telle que : la descente de poutres, passage de canalisations ou gaines techniques ...etc. La mezzanine doit être ouverte totalement sur le local principal.

La soupente ou la mezzanine sera exclusivement accessible de l'intérieur du local principal et éclairée, le cas échéant, au second jour.

### ARTICLE 11 : ACCES DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Les dispositions architecturales et les aménagements de locaux d'habitation destinés à la location, des immeubles collectifs et des bâtiments publics ou à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires, de formation ainsi que tout bâtiment ouvert au public, doivent être munis de passages, et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès aux personnes en situation de handicap. Les dispositions applicables sont fixées par la loi n° : 10-03 relative aux accessibilités et au Décret n°2.11.246 du 30 septembre 2011 relatif à l'application de la loi 10.3 précitée ; ainsi qu'arrêtés définissant les normes techniques en la matière.

### ARTICLE 12 : SEUILS

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les seuils, doivent être étudiés de manière à éviter toute infiltration des eaux pluviales à l'intérieur de la construction. Les dispositions requises doivent figurer au niveau du cahier de charge.

### ARTICLE 13 : TRAITEMENT D'ANGLE ET DROIT DE RETOUR

Lorsqu'une construction ou une clôture sera à édifier à l'angle de deux voies structurantes, un traitement d'angle (pan coupé, angle arrondi, angle biseauté...) doit être exigé.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies publiques d'inégale largeurs peut, par exception, être élevé du côté de la voie la plus étroite, jusqu'à la hauteur permise pour la plus large.

Voie la Plus étroite	10m	12m	15m	18m	20m	22m	25m	30m	35m
voie la plus large	Droit de retour								
12m	20m								
15m	20m	24m							
18m	18m	18m	30m						
20m	18m	15m	30m	36m					
22m	15m	15m	28m	36m	40m				
25m	15m	15m	18m	30m	40m	40m			
30m	15m	15m	15m	24m	30m	40m	40m		
35m	15m	15m	15m	18m	25m	30m	40m	40m	
40m et plus	15m	15m	15m	18m	20m	25m	30m	40m	40m

### ARTICLE 14 – SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement des étages construits à l'alignement ainsi que celles des étages construits en retrait de l'alignement doivent être inférieures à :

Pour les saillies fermées :

0,60 m : 8 m < voies < 10 m

0,80 m : 10 m < voies < 15 m

1,00 m : 15 m < voies < 20 m

1,20 m : 20 m < voies < 25 m

1,40 m : 25 m < voies < 30 m

Aucune saillie n'est autorisée sur les rues de moins de 10 m de large.

Aucune saillie n'est autorisée à moins de 0,25 m de la limite séparative des propriétés voisines.

### ARTICLE 15 : PANNEAUX SOLAIRES

L'installation des panneaux solaires sur les terrasses ou sur tout autre endroit doit faire l'objet d'une étude appropriée en vue de son intégration à la volumétrie générale du bâtiment de façon à ne pas défigurer les façades.

### ARTICLE 16 : ENSEIGNES PUBLICITAIRES :

Nul ne pourra placer une enseigne ni un panneau publicitaire sans autorisation préalable. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande sur papier timbré à l'autorité compétente ainsi que le plan côté de l'enseigne.

Cette demande doit être visée par les copropriétaires ou le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne.

Par ailleurs, tout accrochage spontané de panneau publicitaire sur un monument historique reconnu comme tel, est interdit ; et reste toutefois tributaire de l'autorisation spécifique de la conservation régionale du patrimoine qui décidera, le cas échéant, des emplacements/ taille / forme / matériaux à utiliser de façon à s'intégrer au monument sans porter atteinte à son authenticité. En plus de l'accord des services compétents concernés.

L'objet publicitaire doit être d'une bonne intégration (dimension des placards publicitaires, calligraphie, couleurs...).

Les enseignes et les panneaux publicitaires doivent être régulièrement nettoyés et renouvelés, tout en respectant les mesures de sécurité nécessaires.

### ARTICLE 17 : LES ANTENNES AU NIVEAU DES TOITURES

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antenne. Toute installation d'antenne individuelle est interdite.

### ARTICLE 18 : ENSEIGNES PLACÉES PERPENDICULAIREMENT A LA FAÇADE DES IMMEUBLES

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade des immeubles devront être parfaitement fixées et se trouver à une hauteur minimale de 4 m maximum du point haut de la voie. Cette hauteur est portée à 6 m en bordure des voies à portiques.

### ARTICLE 19 : CAVES ET SOUS-SOLS

Sont considérés comme cave ou sous-sol tous les locaux fermés ou non, enterrés totalement ou partiellement. Le sous-sol n'est pas comptabilisé dans le calcul des COS. Il n'est pas ; non plus considéré comme niveau supplémentaire.

Leur périphérie peut être totalement dégagée, dans le cas où ils sont ouverts sur une cour anglaise ; ou que la topographie du site leur offre une possibilité de façade sur voie publique, cour ou jardin privatifs ou collectifs.

Les sous-sols totalement enterrés doivent être dotés de dispositifs dûment étudiés de renouvellement d'air, d'éclairage et de toute disposition jugée nécessaire pour raison de sécurité, d'accessibilité et

d'évacuation éventuelle. Dans tous les cas et quelque soient leur usage, les sous-sols doivent être aérés ou ventilés et doivent respecter toutes les dispositions relatives à la sécurité ; notamment celles relatives à la protection contre l'incendie.

#### ARTICLE 20 : DEVERSEMENT DANS LE RESEAU PUBLIC

Il est strictement interdit de déverser les eaux usées sur le domaine public ou sur le terrain voisin.

Tout rejet doit être relié au réseau d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut chaque construction ou groupe de construction doit être dotée de fosses septiques dûment étudiées et exécutées conformément à la règle de l'Art et agréées par les services concernés. Aucune autorisation de construire ni permis d'habiter ou certificat de conformité ne peuvent être délivrés sans s'assurer que le mode d'évacuation installé ne porte aucune atteinte à l'environnement. Les constructions industrielles, celle des hôpitaux ou tout autre bâtiment générant potentiellement des rejets nuisibles doivent être dotées d'un système de prétraitement ou de traitement dûment validé par les services concernés et autorités compétentes.

Durant le chantier des constructions, il y a lieu d'installer de fosses septiques étanches et vidangeables dans le cas où le branchement au réseau d'assainissement n'est pas possible.

Pour la gestion des déchets solides des chantiers, se fera en concertation avec les services concernés et les autorités compétentes.

#### ARTICLE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION A INSERER AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS

Toute demande de construction (ou de reconstruction) d'une parcelle insérée à un tissu urbain consolidé doit obéir aux dispositions suivantes :

- Respecter l'état des lieux ; notamment en matière des limites des espaces publics existants ou à créer.
- S'intégrer au voisinage ;
- Harmoniser les volumes avec les riverains, notamment en termes d'encorbellement, de cours communes, de co-visibilité et de proximité des ouvertures.

#### ARTICLE 22 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES EMERGENCES :

On appelle émergence toute surélévation partielle d'un bâtiment. La surélévation peut comporter plusieurs niveaux supplémentaires. Le recul peut concerner une ou plusieurs limites. Les retraits successifs d'un niveau à un autre sont strictement interdits.

Pour chaque catégorie de zone urbaine, le présent règlement fixe les règles et conditions d'octroi de possibilité d'émergences.

#### ARTICLE 23 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES PROJETS SITUES SUR LES BOULEVARDS STRUCTURANTS ET PLACES PUBLIQUES:

Tout projet de construction situé sur un boulevard structurant, ou sur une place publique, le maître d'ouvrage doit présenter avec le dossier d'autorisation de construire, une plaquette qui contient des façades et des vues en 3D, définissant les caractéristiques architecturales à réaliser à savoir : hauteur, volume, encorbellement émergences, matériaux et couleurs...

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS**

### **ARTICLE 24 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT**

#### **1 : voiries**

Les voies existantes, à réaménager et à créer sont indiquées sur le document graphique du Plan d'aménagement qui précise le type, le numéro, et l'emprise desdites voies.

Les voies d'aménagement seront réalisées conformément aux dispositions du Plan d'aménagement et à la réglementation en vigueur. Toutefois, pour les voies à réaliser dans les tissus déjà engagés, des adaptations pourront être mises en œuvre de manière à assurer les liaisons recherchées ; tout en s'adaptant au tissu existant ou à la morphologie spécifique du site, Conformément aux arrêtés d'alignement.

Les voies existantes mais qui ne figurent pas sur le document graphique ou ne comportent pas d'indication sont maintenues avec leur largeur d'emprise. D'autres voies complémentaires à celles mentionnées par le plan d'aménagement peuvent être créées notamment dans le cadre de lotissements, groupes d'habitations, opération de restructuration, projet de développement urbain ou arrêté d'alignement. Dans tous les cas, toute voirie à créer doit être adaptée à la topographie du terrain et cohérente avec la trame de la voirie du plan d'aménagement.

Pour les voies à créer dans le cadre lotissements et groupes d'habitations, elles doivent respecter les règles de prospects prévues dans la zone urbaine concernée et prévoir des emprises des voies en conséquence. Dans tous les cas les voies carrossables à prévoir ne peuvent avoir une emprise inférieure à 12m et les voies piétonnes ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6m.

#### **2 : Carrefours**

Les localisations de principe des carrefours majeurs à créer, sont portées à titre indicatif sur le Plan d'aménagement. Ils feront l'objet de plans détaillés les intégrant au paysage urbain et feront l'objet d'autorisation de travaux avant réalisation. L'étude d'exécution de ces carrefours peut donner lieu à des adaptations mineures sur le site.

#### **3 : Pistes cyclables**

En règle générale, les pistes cyclables urbaines font partie intégrante de l'emprise des voies publiques. Leur largeur minimale est de 1,50m pour une piste unidirectionnelle et de 2,50m pour une piste bidirectionnelle.

#### **4 : Parcs de stationnement publics**

Les parcs de stationnement seront plantés d'au minimum 1 arbre à haute tige pour 3 places de parking. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant ; le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet. Ils peuvent donner lieu à des parkings sous terrains ou en volume (parkings silos). Dans ce dernier cas, les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent ; notamment en terme de hauteur.

## ARTICLE 25: ESPACES PUBLICS

### 1 : Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont indiqués sur le document graphique du plan d'aménagement par l'indice V.

Ces espaces font partie du domaine public. Ils sont exclusivement réservés aux espaces verts, jardins publics et aires libres. Toutefois, les parkings en sous-sol peuvent être autorisés.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édifices indispensables pour leur entretien et leur animation, sous condition qu'ils s'intègrent aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 2.80 m.

Pour les tissus urbains déjà engagés, la mise en œuvre de ces espaces pourra subir des ajustements mineurs permettant leur insertion dans ces tissus.

D'autres espaces verts viendront compléter ceux prévus par le Plan d'aménagement à l'occasion de la création de lotissements ou groupes d'habitations conformément à l'article 28 du présent règlement et au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général.

### 2 : Places publiques

Les places publiques : quais, places, esplanades et promenades sont indiqués par le document graphique du plan d'aménagement par l'indice PL. Ce sont des espaces libres de toute construction, à l'exception de petits édifices, d'une hauteur inférieure à 2.80m, indispensables pour leur entretien ;et animation ; de structures légères en rapport avec l'usage du lieu (restauration, commerces...). Toutefois, les parkings en sous-sol peuvent être autorisés.

Pour les tissus urbains déjà engagés, la mise en œuvre de ces espaces libres pourra subir des ajustements mineurs permettant leur insertion dans ces tissus.

Les places publiques feront l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'arbres à haute tige.

Le développement de groupes d'habitations, de lotissements, des secteurs de développement urbain donneront lieu à la création de nouvelles places publiques qui compléteront celles du plan d'aménagement la programmation de ces places publiques obéira au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général.

## TITRE IV : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT

---

### ARTICLE 26 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

#### **1 : Desserte des terrains :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les parcelles recevant des groupes d'habitations sont considérées comme une seule unité dont il faut assurer l'accès par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies d'accès doivent être compatibles avec l'importance de la destination des constructions projetées et permettre – notamment – l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules d'urgence et ceux de ramassage des ordures et d'entretien des lieux.

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

- 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.

#### **2 : Stationnement :**

Tout projet de construction, de création de groupe d'habitations ou de lotissement devra prévoir des aires de stationnement sur la parcelle privative, soit en sous –sol, soit en surface, soit sous forme de parking silo. Les parkings en surface doivent être plantés par des arbres de hautes tiges et permettre une infiltration des eaux pluviales, à l'exception des aires générant des pollutions.

Les parkings en sous-sol ou en silo respecteront les dispositions relatives à la sécurité et à l'accessibilité. Les rampes d'accès ne devront, en aucun cas, empiéter sur le domaine public.

Les dispositions à respecter en matière de stationnement sont les suivantes :

- Habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHO (surface hors œuvre) avec l'octroi d'un minimum d'une place par logement. Pour l'habitat social et moyen, les dispositions spécifiques à ce type d'habitat sont applicables.
- Bureau : une place minimum pour 80m<sup>2</sup> de SHO
- Industrie : une place minimum pour 120 m<sup>2</sup> de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHO

- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres (Se conformer à l'arrêté du Ministre du Tourisme n°1751-02 du 23 chaoual 1424 fixant les normes de classement des établissements touristiques) ;
- Clinique : 03 places par bloc opératoire et pour l'administration.

Pour les lotissements d'habitat, si les besoins en places de stationnement ne peuvent être satisfaits à l'intérieur des parcelles privées, des aires de stationnement devront être prévues en dehors des emprises des voies et être réparties sur l'ensemble du lotissement.

Dans le cas d'un projet de réhabilitation de rénovation, ces normes seront adaptées en fonction de la nature du projet et de sa situation.

Dans le cas d'usages alternés des aires de stationnement, une mutualisation des places de parkings pourra être acceptée sur la base d'études détaillées dûment justifiées.

### **3 : Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :**

Les constructions dédiées aux activités, aux services ou aux équipements d'intérêt collectif doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison, des aires de dépose ou de stationnement pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement, manutention, transport de personnel ou transport d'enfants pour les établissements scolaires. Ces aires pourront, si nécessaire, recevoir des places de stationnement pour vélos et vélomoteurs.

Les hôtels 4\*, 5\*, luxe et de plus de 100 chambres devront prévoir, sur le terrain, une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Cette aire ne doit en aucun cas être utilisée comme aire de livraison puisque l'entrée client doit être distincte de l'entrée de service

### **ARTICLE 27 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

En vue de mettre en place un urbanisme durable, des dispositions spécifiques relatives au respect de l'environnement doivent être intégrées à tout projet de création de lotissement, groupes d'habitations, équipements d'intérêt général, hôtellerie, industrie, ainsi que tout projet engendrant une concentration humains. Ces dispositions ne peuvent faire l'objet de modifications particulières en vertu de l'article 6 précité.

Par ailleurs, pour la gestion de chaque type de déchet solide (déchets dangereux, déchets industriels non dangereux et déchets ménagers et assimilés) doit se faire selon la réglementation en vigueur, à savoir la loi 28-00 et en concertation avec les services concernés et les autorités compétentes.

Ainsi, toute urbanisation, tout projet d'aménagement, de création de lotissement ou groupes d'habitations, de réalisation de projets intégrés ou d'occupation du site, pour quelque raison que ce soit, doivent obéir aux règles suivantes :

#### **1 : Gestion des eaux**

A l'occasion de la demande d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations, tout projet doit présenter un plan de Gestion des Eaux (écoulement, récupération éventuelle, modification des cours d'eau, évacuation...).



Ce plan mettra en exergue les systèmes de récupération et d'infiltration des eaux pluviales, leur mode de stockage et celui de leur réutilisation ou évacuation éventuelle.

Le plan de gestion des eaux présentera les solutions adoptées pour le traitement des rejets, en ce qui concerne la gestion des eaux usées.

Le principe d'évacuation de type gravitaire et séparatif devra être favorisé pour toute nouvelle opération.

Un plan spécifique devra présenter également des mesures adaptées pour la rationalisation de l'utilisation de l'eau potable, en particulier pour les activités hôtelières sportives et de loisirs.

Le creusement et l'exploitation des puits devront se faire conformément à la législation en vigueur.

## **2 : Plantations**

Toute demande d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitation ou de construire, doit être accompagnée par un plan topographique relatant l'état des lieux ; en particulier les plantations existantes.

Dans la mesure du possible, les arbres existants seront préservés et développés.

Tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Cette demande sera accompagnée d'un plan de plantations alternatives, avec engagement de replantation et entretien.

Ce plan devra prévoir la plantation d'un nombre au moins équivalent au double de celui des arbres à abattre. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation nombre d'arbres correspondant ; le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet.

Les caractéristiques des arbres à planter devront être précisées dans la demande d'autorisation susmentionnée.

## **ARTICLE 28 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL**

### **1 : Intégration des constructions les unes par rapport aux autres**

Pour toute demande d'autorisation de construire, un montage photographique est exigé pour mettre en exergue l'intégration de la construction future dans son contexte bâti : hauteurs, couleurs, encorbellements, jonctions avec l'existant ...etc.

Pour les demandes d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations, un cahier de prescriptions architecturales est exigé explicitant les cohérences recherchées entre constructions.

S'il s'agit de secteurs engagés au sein desquels les hauteurs autorisées des bâtiments existants sont variées, les constructions nouvelles, peuvent répondre aux objectifs esthétiques et fonctionnels d'harmonisation de hauteurs ; en s'alignant avec la hauteur du bâtiment mitoyen autorisé.

L'harmonisation des hauteurs concerne aussi les retraits existants par rapport à la voie. Dans un secteur engagé, ils ne peuvent en aucun cas dépasser deux niveaux en retrait.

L'harmonisation des hauteurs ne signifie pas dépassement des hauteurs existantes. Elle vise à éviter

des différences brutales entre bâtiments limitrophes. De ce fait, les nouvelles hauteurs doivent être inférieures ou égales aux hauteurs existantes.

Dans tous les cas une étude d'intégration volumétrique est exigée avant l'octroi de toute autorisation de construire ou d'approbation de cahier de charges architecturales du lotissement.

Pour les tissus engagés : les parcelles constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent Plan d'Aménagement et situées au sein de tissus engagés, des dispositions particulières doivent être prises pour permettre leur constructibilité en se référant aux constructions voisines existantes. Les constructions destinées aux équipements privés d'intérêt général ou aux services tels que plateaux de bureaux ou hôtellerie urbaine ne seront pas soumises aux règles de constructibilité relatives aux bâtiments d'habitations ; notamment aux niveaux des distances entre façades, aux dimensions des cours et aux règles de co-visibilité, et ce selon le zonage.

## **2 : cohérence architecturale**

La charte architecturale de Tanger serre de référence à tout acte de bâtir dans l'aire de couverture du présent plan d'aménagement. Toute demande d'autorisation de construire devra comporter des perspectives, détails de façades, etc. suffisamment élaborés pour expliciter le parti architectural adopté, les couleurs, les matériaux choisis ainsi que les proportions entre le plein et le vide (ouvertures). A cet effet, pour des projets spécifiques, une commission d'esthétique peut être exigée.

## **3 : Obligation de front bâti**

Tout projet de lotissement est soumis à une obligation de front bâti pour toutes les constructions dont la façade donne sur les voies publiques dont l'emprise est supérieure ou égale à 30m. Le front bâti est un alignement de construction de hauteur équivalente à celle arrêtée par la zone concernée ; augmentée d'un étage supplémentaire tout en respectant  $H=L$ . Cette augmentation de la hauteur doit garder une proportionnalité des minimums parcellaires avec la hauteur accordée. Pour les projets de lotissements à autoriser après l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement , toutes les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 30m doivent faire l'objet d'une obligation de construction. L'alignement bâti ainsi créée ne peut dépasser une longueur de 60 m sans être interrompu par une voie publique.

## **4 : Clôtures**

Pour tout projet de construction, les clôtures implantées sur les limites des parcelles à l'alignement sont constituées d'un mur ouvragé, d'une hauteur maximale de 1,20 m en matériaux naturels. Le mur est surmonté d'une grille accompagnée d'une haie vive d'essences régionales appropriées, adaptées à l'environnement.

## **5 : Longueur des alignements**

Les bâtiments alignés ne peuvent dépasser une longueur de 60 m sans être interrompus par des voies publiques non couvertes. L'alignement ainsi créée ne peut supporter 2 sous Sabas successifs.

## **6 : Risques et nuisances**

Aucune activité n'est admise si elle présente des risques non maîtrisés d'incendie, d'explosion ou autres. Il en est de même pour toute activité génératrice de nuisances, pollution ou désagréments notamment pour la population voisine. Toute nouvelle installation de stations de services ne peut être tolérée qu'en cas de satisfaction des exigences en matière d'accessibilité, de sécurité, d'intégration architecturale et de compatibilité avec le secteur.

### **ARTICLE 29 : EFFICACITE ENERGETIQUE**

Les constructions seront réfléchies de manière à offrir un confort thermique optimal sans avoir recours de manière systématique aux systèmes énergivores, de climatisation ou de chauffage (exposition par rapport au soleil, ventilation naturelle des logements, ombres et protections solaires extérieures, isolation des murs et des planchers).

L'efficacité énergétique des nouvelles constructions passe également par une valorisation optimisée des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, biomasse). Les projets présentant des avantages certains sur le plan énergétique peuvent bénéficier des mesures prévues par l'article 6 du présent règlement.

### **ARTICLE 30 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS**

Toute opération de création de lotissement ou de groupe d'habitations doit faire l'objet d'une étude technique, urbanistique et architecturale détaillées ; en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

Ces études doivent également comporter un phasage de réalisation et respecter les dispositions suivantes :

- Prévoir des équipements de proximité à part ceux prévus par le Plan d'aménagement; prenant comme référence le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général. Ces équipements doivent être indiqués dans le phasage de réalisation comme étant prioritaires. Ils doivent figurer sur le titre foncier après éclatement du titre mère.
- Pour les projets de lotissements de superficies supérieures ou égales à 10 Ha, une majoration de 10% des besoins de la population en matière d'équipement est obligatoire. Le calcul de ce pourcentage doit prendre comme référence le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général. Cette majoration n'aura pas lieu si l'assiette foncière dudit projet est déjà affectée, en partie, par des équipements ou servitudes prévus par le présent plan d'aménagement.
- Réserver pour les lotissements et les groupes d'habitations, au minimum, 15% de la superficie brute de la parcelle à des espaces libres paysagers répartis ou groupés. Ces espaces seront traités en tant qu'espace à dominante végétale. Les surfaces des terrains grevés de servitudes ou frappés de déclaration d'utilité publique -lorsqu'ils existent – sont retranchés à la surface brute précitée avant d'appliquer le pourcentage à réserver aux espaces libres paysagers ;

- Prévoir l'ouverture des espaces verts et places prévus par les projets vers l'extérieur, de façon à les mettre en valeur et à les rendre plus visibles, et favoriser les conceptions créant des percées visuelles verdoyantes;
- Pour les terrains donnant sur des voies importantes de 20m et plus, le projet doit obligatoirement prévoir des arbres d'alignement de part et d'autre de ces voies et ce, avant l'octroi du permis d'habiter ou de la réception provisoire;
- Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée, une mobilité et un stationnement fonctionnels ;
- Prévoir une emprise minimale de 12 m pour les voies carrossables. Cette dispositions ne s'applique pas pour les résidences fermées de villas ;
- Respecter les normes de sécurité incendie et de protection de l'environnement ;
- Respecter les normes techniques adoptées pour les infrastructures et services urbains ; notamment celles relatives à la collecte des déchets et à leur valorisation éventuelle ;
- Prévoir un cahier des charges spécifique à la gestion durable et à l'entretien des espaces communautaires internes aux groupes d'habitation ;
- Prévoir une étude géotechnique du site ;
- Prévoir l'ouverture des espaces verts et places prévus à l'intérieur des parcelles privatives constructibles vers l'extérieur, de façon à les mettre en valeur et à les rendre plus visibles, et favoriser les conceptions créant des percées visuelles verdoyantes.
- Tout projet de groupement ou lotissement doit prévoir la réalisation des hors site.

#### ARTICLE 31 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT ET RECASEMENT

Compte tenu de la priorité accordée aux projets de relogement et de résorption de l'habitat informel, insalubre ou menaçant ruine, toutes les zones d'habitat, à l'exception des zones villas du présent plan d'aménagement, restent ouvertes pour recevoir ce type de projets.

Ces projets doivent obligatoirement respecter le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général. Ils peuvent également prévoir une meilleure économie foncière à travers une rationalisation des équipements publics et une polyvalence des espaces libres.

Dans le cadre de ces projets, la construction de quelques équipements est obligatoire.

#### ARTICLE 32 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION

En plus des zones de restructuration indiquées sur le document graphique, tout tissu existant présentant des carences notamment en matière d'organisation spatiale, d'équipement d'infrastructures, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet spécifique de restructuration.

Toutes les zones urbanisables qui comportent des tissus sous organisés restent ouverts à ce type d'opérations. Les aires à délimiter comme zones de restructuration couvrent les tissus sous-équipés existants ainsi que les surfaces nécessaires à leur extension, à la péréquation, au relogement, au recasement, ainsi qu'aux équipements collectifs et aux zones d'activités et services.

La délimitation éventuelle des aires à couvrir par des opérations de restructuration se fait à l'initiative de l'Autorité Locale, de la Commune, de l'Agence Urbaine ou des Associations de quartiers s'il y a lieu.

Les opérations de restructuration peuvent être portées totalement ou partiellement par l'autorité publique compétente ou réalisées dans un cadre de partenariat avec les services publics, les communes, les associations de quartiers ou les bénéficiaires.

Pour ce faire, une étude opérationnelle doit être élaborée. Elle devra comporter les éléments suivants :

- Le levé topographique détaillé des espaces publics permettant leur inscription en tant que domaine public ;
- Un cahier de charge comportant notamment les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale et au traitement des espaces publics ;
- Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle ;
- Le montage technico financier du projet et la répartition des charges.
- Le dossier de régularisation foncière
- Le dossier de traitement architectural
- Les équipements collectifs à prévoir en application du référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général, éventuellement adaptée aux spécificités du tissu à restructurer.
- Les plans relatifs aux zones d'extension, de péréquation, de relogement et aux aires d'activités économiques.
- Les aires réservées aux activités artisanales et / ou aux activités commerciales.

Le projet de restructuration, une fois approuvé par les autorités compétentes servira de référence pour l'octroi des autorisations de construire, de lotir ou de changement d'affectation. Il fera l'objet d'une diffusion auprès de tous les services concernés. Il sera adopté et autorisé à l'instar des projets de lotissements.

Pour ces opérations, prévoir un pourcentage de 5% au minimum d'espaces verts et de places publiques. A cet effet, la Commune doit mobiliser le foncier nécessaire pour réussir les opérations de restructuration et garantir la réalisation des espaces verts et places.

En attendant l'élaboration ou l'approbation des documents relatifs aux projets de restructuration, des autorisations de construire au sein de tissus existants désignés pour être couverts par ces documents, peuvent être accordées pour les parcelles déjà constituées limitrophes de constructions existantes et répondant aux conditions suivantes :

- Ne pas se trouver dans un site qui présente des risques tels que : le glissement de terrain, l'inondation, les lignes de très haute ou de moyenne tension ;
- Être directement accessibles par la voie ou la piste publique ou reconnue comme telle ;
- Respecter l'alignement établi ;
- Respecter la côte de seuil permettant la mise hors d'eau du bâtiment à construire ;
- Respecter les hauteurs limitrophes autorisées ;

- Respecter la règle de prospect :  $H = 1,2 L$  (où H est la hauteur totale du bâtiment à construire, L est la largeur de la voie existante ou - à défaut - la distance séparant le bâtiment à construire et le bâtiment opposé s'il y a lieu) ;
- Être raccordable aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (les plans techniques doivent indiquer clairement les possibilités de raccordement).

Pour les zones déjà couvertes par des plans de restructuration ayant prévus d'anciennes voies d'aménagement et supprimées par le présent Plan d'aménagement, il y a lieu de prendre en considération la voie existante ainsi que son emprise.

#### ARTICLE 33 : ESPACES PLANTES :

Tout projet de création de lotissement, groupe d'habitations ou restructuration doit prévoir des aires plantées et des arbres d'alignement à réaliser par l'initiateur du projet à raison d'un arbre par ménage ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant ; le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet

#### ARTICLE 34 : EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET COMMERCES (COM) :

Pour répondre aux besoins de la population en matière d'équipements, le plan d'aménagement réserve des équipements publics, structurants et à vocation publique.

Les projets d'équipements doivent être autorisés sans murs de clôture (Sauf exigence justifiée) et implantés obligatoirement en recul par rapport aux voies. Ces servitudes seront plantées et arborées;

En complément à cette catégorie, tout lotissement ou groupe d'habitations ou projet de restructuration doit prévoir des équipements publics ou à caractère public répondant aux besoins de ses futurs usagers ; prenant comme référence le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général.

Tous les terrains publics seront affectés principalement en équipements publics ou aux projets d'intérêt général à réaliser par le privé ou le public après accord d'une commission Ad hoc.

Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser les équipements reste possible notamment, à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un lotissement, une restructuration, un groupe d'habitations ou d'une demande de modifications particulières.

L'objet, les conditions et le timing de ce partenariat doit faire l'objet d'un accord signé et faisant partie intégrante du cahier de charge relatif au projet de lotissement ou du groupe d'habitations en question. La réception provisoire du lotissement concerné ou l'octroi du permis d'habiter ou certificat de conformité reste tributaire de l'exécution des clauses du contrat sus cité.

Généralement, les équipements auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect ( $H=L$ ) et de la hauteur par rapport aux mitoyens de  $H/2$ , à l'exception des hôtels tout en s'intégrant dans le secteur et en respectant le droit des tiers. Au niveau du coefficient

d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements ne sont soumis à aucune restriction, à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

En cas d'un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements, de restructuration ou d'une demande de modifications particulières, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en secteurs, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie du premier secteur à réaliser.
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes concernées ;
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment.

Les équipements peuvent - dans le cadre d'une convention de partenariat ou autre - recevoir également des logements ou d'autres bâtiments abritant des fonctions complémentaires dans des proportions qui ne peuvent dépasser 10% de la superficie totale de la parcelle affectée à l'équipement.

Les limites des parcelles réservées aux équipements publics dans la même propriété peuvent faire l'objet de rectifications sans diminuer leur surface ni les déplacer sur une propriété d'un tiers.

La légende des équipements du présent document constitue une référence pour la mise en œuvre du plan d'aménagement. Toutefois, le remplacement d'un équipement public par un autre reste possible sous réserve d'un accord dûment exprimé par l'autorité concernée.

Pour la zone d'équipements structurants, il s'agit de zone d'équipements publics dont la réglementation est celle du secteur avoisinant tout en respectant la servitude de l'aéroport.

#### 1. Contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation :

Pour l'ensemble des terrains ou des unités foncières existantes de superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup> 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.

#### 2. Conditions suspensives de la contribution à la réalisation des équipements publics :

La disposition de l'alinéa 1 concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation ne s'applique pas aux :

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement inférieure ou égale à 5000m<sup>2</sup> ;
- Zones partiellement bâties;
- Zones d'activités économiques à vocation logistique, industrielle ou tertiaire;

- 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 ou 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.

### 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 7 du présent règlement.

### 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 concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant. Ladite commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou 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 :

- Equipement à céder au profit de l'Etat : il s'agit notamment des équipements publics socio-collectifs (centres de santé, hôpitaux, écoles, collèges, lycées, administrations, ...).
- Equipement à céder au profit de la commune : les 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 achevées 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 par 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 d'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 concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant.

## 5. Reconstitution des équipements publics

Sauf disposition contraire, les terrains sur lesquels ont été projetés des équipements publics par le plan d'aménagement homologué et reconduits dans le présent plan d'aménagement et non issus de lotissements ou groupes d'habitations autorisés et réceptionnés provisoirement peuvent bénéficier du zonage du secteur ou ils se situent, et ce, dans le strict respect des dispositions de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

## 6. Multifonctionnalité des équipements

Le plan d'aménagement peut prévoir des équipements de nature multifonctionnelle, abritant plusieurs activités à la fois. Garantissant ainsi une mixité fonctionnelle qui tient compte de la cohérence entre les différents usages prévus au niveau d'un même équipement.

### ARTICLE 35 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A REALISER PAR LE SECTEUR PRIVE (IGP) ET AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL (EPIG)

Les installations d'intérêt général à réaliser par le secteur privé « IGP » et les équipements privés d'intérêt général « EPIG » peuvent concerner toute réalisation permettant de répondre à un besoin collectif tant sur le plan commercial que sur le plan de la formation, de l'enseignement, de la culture, du tourisme, de la santé ou autres.

Tout projet doit respecter les dispositions suivantes :

	Superficie minimale de la parcelle constructible	CUS	COS	Hauteur	Occupation maximale en termes d'habitat	Observations
IGP	Inferieur ou égale à 400 m <sup>2</sup>	50%	1,8	R+3	Habitat interdit	Pour les terrains situés dans les zones «B» et «C», se conformer au zonage du secteur avoisinant le plus proche et le plus favorable en terme de COS, de CUS et de Hauteur.
	Supérieur à 400 m <sup>2</sup>	50%	1,8	R+3	50% de la surface constructible	
EPIG	1.000m <sup>2</sup>	50%	1,8	R+3	Habitat interdit	

Les constructions doivent respecter les dispositions relatives aux reculs obligatoires prévues pour les secteurs concernés.

#### ARTICLE 36 : SERVITUDE PARTICULIERE

##### **SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)**

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

#### ARTICLE 37 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRES DE COHESION CC

Les centres de cohésions correspondent à des espaces comportant une certaine intensité d'usage à l'échelle d'un quartier ou du secteur urbain. Il permet d'accueillir tout genre d'activité ou de pratiques permettant de tisser des relations sociales. Cet espace peut être soit sous forme de surfaces libres (placettes, squares, parking collectif, aires de jeux, sport,...), soit sous forme de construction (équipements de proximité, équipements commerciaux, Mall, équipements publics plateaux de bureaux, équipements privés d'intérêt général, Apart-hôtel...etc.)

Ce centre de cohésion comporte également de l'habitat de standing approprié en relation avec la vocation du secteur.

Tout projet à réaliser au sein de l'aire désignée comme centre de cohésion doit respecter les dispositions suivantes :

Superficie minimale de la parcelle constructible	Largeur minimale de la façade	CUS	COS	Hauteur	Occupation maximale en termes d'habitat	Observations
1000	40m	50%	2	R+3	70% de la surface constructible	Pour les terrains situés dans les zones «B» et «C» se conformer au zonage du secteur avoisinant le plus proche et le plus favorable en terme de COS, de CUS et de Hauteur

Les constructions doivent respecter les dispositions relatives aux reculs obligatoires prévues pour les secteurs concernés.

## ARTICLE 38 : SERVITUDE PARTICULIERE

### **SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)**

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

## TITRE V : DIVISION DU TERRITOIRE

### I. LES ZONES PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE REBOISEMENT (RB)

##### ARTICLE 1.RB : DEFINITION DE LA ZONE « RB »

Il s'agit d'une zone boisée ou qui nécessite un reboisement pour raison de la nature du sol ou pour compléter la trame paysagère de la ville. Elle peut recevoir des activités de loisir ou d'animation.

##### ARTICLE 2.RB : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE

Il est strictement interdit au sein des zones de reboisement :

- L'habitat
- La Création de lotissements
- Les installations industrielles, entrepôt ou dépôt.
- Le Dallage ou asphaltage du sol dépassant 10% de la superficie de la parcelle ; à l'exception des voies publiques.

##### ARTICLE 3.RB : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES

Surface minimale de la parcelle constructible	COS	CUS	Hauteur	Observation
5.000 m <sup>2</sup>	-	4% avec un Max de 500m <sup>2</sup>	9m R+1	Tout projet doit être accompagné d'un cahier de charges mentionnant notamment les engagements de boisement

##### ARTICLE 4.RB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE

Les constructions devront respecter un recul de 10m par rapport à toutes les limites de la parcelle.

##### ARTICLE 5.RB : STATIONNEMENT DE VEHICULES

Les projets d'animation, de sport loisirs qui sont de nature à recevoir du public doivent prévoir des aires de stationnement adaptées à la nature du projet ; tout en prévoyant un revêtement ou sol permettant l'infiltration au sol des eaux pluviales et eaux de ruissellement.

##### ARTICLE 6.RB : PLANTATIONS

La constructibilité ou l'aménagement occasionnant le revêtement du sol est conditionné par la plantation d'arbre de haute tige à raison de 3 arbres par m<sup>2</sup> de planchers construits et 1 arbre par m<sup>2</sup> de sol revêtu.

## CHAPITRE 2 : BANDE PAYSAGERE (BP)

### ARTICLE 1.BP : DEFINITION DE LA ZONE « BP »

Il s'agit d'une bande obligatoirement plantée et non constructible. Elle peut être publique ou privée. Elle peut recevoir des pistes cyclables, des randonnées piétons ou à cheval. Sous condition de ne pas entraver la circulation, des terrasses de cafés ou restaurants peuvent y être aménagés moyennant une plantation d'arbres de haute tige rendant l'espace concerné suffisamment ombragé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESERVEES AUX PARCS PAYSAGERS (PP)

### ARTICLE 1.PP : DEFINITION DE LA ZONE « PP»

Il s'agit de parcs urbains destinés à recevoir le public. Les parcs paysagers peuvent être réalisés ; soit par l'administration, soit par le secteur privé ou le secteur associatif. Ces parcs peuvent accueillir des activités d'animation, d'accueil tels que cafés, restaurants, etc...

### ARTICLE 2.PP : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE

Il est strictement interdit au sein du parc thématique :

- L'habitat
- La Création de lotissements
- Les entrepôts ou dépôts
- Les installations industrielles et les stations de service

### ARTICLE 3.PP : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS TOLEREES

- Accueil
- Restauration
- Activités culturelles
- sports

### ARTICLE 4.PP : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES

Surface minimale de la parcelle constructible	COS	CUS	Hauteur	Observation
5.000 m <sup>2</sup>	-	4% avec un Max de 500m <sup>2</sup>	9m (R+1)	Des installations sportives et équipements de loisirs sont souhaités, dans ce cas la surface maximale au sol peut atteindre 8% de la surface de la parcelle (sans dépasser 600m <sup>2</sup> ) et 12m de hauteur maximum (sans dépasser R+1)

### ARTICLE 5.PP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE

Les constructions devront respecter un recul de 10m par rapport à toutes les limites de la parcelle.

### ARTICLE 6.PP : STATIONNEMENT DE VEHICULES

Les projets d'animation, de sport loisirs qui sont de nature à recevoir du public doivent prévoir des aires de stationnement adaptées à la nature du projet ; tout en prévoyant un revêtement ou sol permettant l'infiltration au sol des eaux pluviales et eaux de ruissèlement.

### ARTICLE 7.PP : PLANTATIONS

La constructibilité ou l'aménagement occasionnant le revêtement du sol est conditionné par la plantation d'arbre de haute tige à raison de 3 arbres par m<sup>2</sup> de planchers construits et 1 arbre par m<sup>2</sup> de sol revêtu.

## II. LES ZONES URBAINES MIXTES

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (B)

#### ARTICLE 1. B: DEFINITION DE LA ZONE

La zone B est une zone urbaine mixte comportant de l'habitat de moyenne densité ainsi que d'autres activités complémentaires à l'habitat ou liées à la fonction urbaine du secteur.

Dans la zone B, les bâtiments sont construits à l'alignement de la voie publique ; sauf volonté exprimée par le plan de lotissement ou groupe d'habitations.

Dans la zone B l'habitat peut être développé selon deux formules :

- Formule 1 : Parcelle individuelle à construire.
- Formule 2 : Groupe d'habitations sous forme d'ensemble immobilier

Le présent règlement distingue les sous catégories: B1, B1s, B2, B3 et B4 qui se différencient, notamment, par le minimum parcellaire requis, les hauteurs maximales des constructions et les règles relatives aux vues directes.

Dans la zone B1, un pourcentage de 10% des lots économiques de 80m<sup>2</sup> de minimum parcellaire, peut être toléré.

Dans la zone B1s, il y a une obligation de présenter uniquement un projet de création de groupes d'habitations muni d'une étude géotechnique.

Dans la zone B1.S1, il est recommandé de réaliser des études d'aménagement intégré, initiées par un opérateur public ou privé ou dans le cadre d'un syndicat des propriétaires.

#### ARTICLE 2. B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée.

Sont interdits :

- les activités industrielles et les stations de service
- les dépôts ou entrepôts de plus de 500m<sup>2</sup>
- l'ouverture ou exploitation de carrières

#### ARTICLE 3. B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les cliniques privées
- Les écoles ou garderies
- Les activités commerciales
- Les équipements de proximité
- Hôtellerie

Cette tolérance est toutefois conditionnée par une localisation favorable non génératrice de nuisances.

## ARTICLE 4.B : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser une hauteur de  $H=L$ .

L'étage situé au-dessus du rez de chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas, être considéré comme un entresol, non décompté dans le nombre de niveau indiqué ci-dessus.

La construction dans la zone B est soumise à des restrictions quant aux parcelles, aux possibilités maximales d'utilisation du sol et à la hauteur maximale de la construction. Le tableau suivant précise, les dispositions à respecter quant à la constructibilité des parcelles :

Intitulé : B	Parcelle minimale (m <sup>2</sup> )	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max	Nombre de niveaux maxi	HSP du RDC	Observations
Formule 1 : Parcelle individuelle à construire								- Un étage supplémentaire par rapport aux nombre de niveau maximal admis pour chaque sous-catégorie (B1..... B4) et ce pour les parcelles recevant des activités autres que l'habitat et qui sont délimitées par des voies publiques ;
B1.S1	64m <sup>2</sup>	-			10m	R+2	3m	
B1	100m <sup>2</sup>	10m	-	-	15m	R+3	4m	
B2	260m <sup>2</sup>	13m			19m	R+4	6m	
B3	360m <sup>2</sup>	15m			22m	R+5	6m	
B4	400m <sup>2</sup>	16m			25m	R+6	6m	
Formule 2 : Groupement sous forme d'ensemble immobilier.								
B1s	1000m <sup>2</sup>	25	60%	3	17m	R+4	6m	
B1	1500m <sup>2</sup>	25	60%	3	19m	R+4	6m	
B2	2000m <sup>2</sup>	30	55%	3,3	22m	R+5	6m	
B3	3000m <sup>2</sup>	40	50%	3,5	25m	R+6	6m	
B4	4000m <sup>2</sup>	50	45%	3,6	28m	R+7	6m	

Pour La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, des adaptations avec la topographie du terrain sont possibles.

Pour l'habitat au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond ne doit pas dépasser 4 m.



Les sous-sols sont admis et ne sont pas comptabilisés dans du calcul su COS. La cote de seuil peut être situé à +1.20m par rapport au niveau de la chaussée. Les terrasses sont accessibles, mais le parapet ne peut dépasser 1,20 m de hauteur. La cage d'escaliers accédant à la terrasse ne peut dépasser une hauteur de 2,50m.

Pour la zone B formule1, le RDC commercial peut atteindre 100% de la parcelle.

Le commerce au RDC ne peut être autorisé sur des voies de moins de 12m d'emprise.

#### ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté exprimé par un parti architectural, les bâtiments sont construits à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

#### ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Pour B1, Formule1 :

Dans ce secteur, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives la cours doit avoir une superficie minimale de 20m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 4m.

Pour B2, B3 et B4, Formule1 :

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de 15 m peut être portée à 20 m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions doivent observer un recul de  $L=2/3H$  par rapport à cette bande et ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté (Sauf pour le schéma cas n°3), et la distance entre tous les points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L > 1/2 H$  avec un minimum de 6 m.

#### ARTICLE 7.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades principales ou latérales de deux constructions sera au moins égale au  $L=H$  de la hauteur de la construction la plus haute.

Dans le cas de pignons aveugle, la distance minimale est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

#### ARTICLE 8.B : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES

Les façades comportant des ouvertures sont séparées obligatoirement par des distances minimums. L étant la distance séparant deux façades. H étant la hauteur de la construction la plus élevée : Distance minimale à respecter :  $H = L$

**ARTICLE 9.B : DROIT DE RETOUR**

En face d'un bouché d'une voie adjacente la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles d'alignement du débouché. (Voir tableau)

Voie la Plus étroite	10m	12m	15m	18m	20m	22m	25m	30m	35m
voie la plus large	Droit de retour								
12m	20m								
15m	20m	24m							
18m	18m	18m	30m						
20m	18m	15m	30m	36m					
22m	15m	15m	28m	36m	40m				
25m	15m	15m	18m	30m	40m	40m			
30m	15m	15m	15m	24m	30m	40m	40m		
35m	15m	15m	15m	18m	25m	30m	40m	40m	
40m et plus	15m	15m	15m	18m	20m	25m	30m	40m	40m

Toutefois, pour les voies d'une largeur inférieure à 10m le droit de retour ne pourra dépasser 10m de profondeur sur la voie la plus étroite.

**ARTICLE 10.B : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle – même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages peuvent être prévus en sous-sol si la superficie de la parcelle le permet ainsi que les conditions d'accès.

**ARTICLE 11.B : PLANTATIONS**

Les plantations en terrasse et dans les cours sont sollicitées.

**ARTICLE 12.B : SERVITUDES PARTICULIERES****SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)**

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (HO/HOs)

### ARTICLE 1.HO/HOs : DEFINITION DE LA ZONE « HO/HOs »

Les zones «HO/HOs» sont des zones d'immeubles orientés, noyées dans un cadre verdoyant et paysager, destinées à recevoir :

- des immeubles discontinus destinés à de l'habitat individuel ou collectif, à usage d'habitat en R+4 ;
- des projets à vocation touristique et résidentielle ;
- des bureaux, des commerces et des services ;

Dans la zone HOs, il est impératif de présenter uniquement un projet de création de groupes d'habitations muni d'une étude géotechnique.

### ARTICLE 2 HO/HOs: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans ces zones :

- Les établissements industriels ;
- Les hangars, les dépôts et les entrepôts ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- Les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le défrichement de forêts.

### ARTICLE 3.HO/HOs : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Les conditions que doivent remplir les projets de construction pour être autorisés, sont fixées ci-après :

Le tableau ci-dessous indique pour ces zones :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

#### Formule 1 : La construction d'un projet immobilier :

Intitulé	Parcelle minimale du terrain (m <sup>2</sup> )	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux max
HO	5000	35%	2.1	20 (inclut parapet)	R+5 (H=L)
HOs	5000	35%	1.75	17 (inclut parapet)	R+4 (H=L)

#### Formule 2 : Le lotissement

Intitulé	Surface minimale du lot (m <sup>2</sup> )	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux maxi
HO	750	30	45%	2.25	17 (inclut parapet)	R+4 (H=L)

Les sous-sols sont admis et ne sont pas comptabilisés dans le calcul su COS. La cote de seuil peut être à +1.20m par rapport au niveau de la chaussée. Les terrasses sont accessibles, mais le parapet ne peut dépasser 1,20m de hauteur.

#### ARTICLE 4.HO/HOs : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter le prospect H=L. Toutefois la hauteur maximale ne peut dépasser :

- R+4 soit 17m inclut le parapet.
- R+5 soit 20m inclut le parapet (pour la formule 1 de HO).

Pour le rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond ne doit pas dépasser 4 m et reste exclusif à l'habitat.

Pour La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, des adaptations avec la topographie du terrain sont possibles.

#### ARTICLE 5.HO/HOs : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques. Ces reculs doivent être traités en jardins.

#### ARTICLE 6.HO/HOs : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

##### Pour Projet Immobilier :

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 8 m par rapport aux limites latérales et au fond de la parcelle.

##### Pour Lotissement :

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m par rapport aux limites latérales et de 6 m par rapport au fond de la parcelle afin de garder l'aspect verdoyant de la zone.

#### ARTICLE 7.HO/HOs : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades principales ou latérales de deux constructions sera au moins égale au L=H de la hauteur de la construction la plus haute.

Dans le cas de pignons aveugle, la distance minimale est ramenée à 8m minimum.

#### ARTICLE 8.HO/HOs: DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les retraits sont interdits ;
- Les cours sont interdites ;
- La hauteur maximale des parapets de terrasses accessibles est de 1,20 m ;
- La hauteur maximale, pour les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs est de 2,50 m ;

- La hauteur maximale sous-plafond du RDC habitable est de 4m et des autres niveaux habitables est de 3,00 m ;
- La hauteur maximale sous plafond du sous-sol est fixée à 2,50 m et le passage libre sous poutre ne doit pas être inférieur à 2,20 m ;
- Le sous-sol réservé au parking doit occuper la totalité de la parcelle sans qu'il soit comptabilisé dans le COS maximal permis ;
- Pour les immeubles, il y a lieu de prévoir des percées tous les 40 m de façade.

#### ARTICLE 9.HO/HOs : LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET DE COMMERCES

Le projet doit contenir des équipements de proximité (crèche, école, etc...) selon la grille officielle des équipements ainsi que des commerces (superette, etc...).

#### ARTICLE 10.HO/HOs : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Le stationnement doit être prévu au sous-sol des bâtiments.

#### ARTICLE 11.HO/HOs : PLANTATIONS

Les plantations constituent une partie intégrante de tout projet dans cette zone. Un traitement paysager visant le rehaussement de la qualité environnementale du projet est exigé.

#### ARTICLE 12.HO/HOs : SERVITUDES PARTICULIERES

##### **SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)**

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (C)

### ARTICLE 1.C: DEFINITION DE LA ZONE

La zone C (Secteur C1) est une zone urbaine mixte comportant de l'habitat de forte densité ainsi que d'autres activités telles que l'hôtellerie, le commerce, les services, les loisirs et toute activité compatible avec la fonction urbaine du secteur.

Le secteur C1 peut être développé selon deux formules:

- Formule 1 : Parcelle individuelle à construire.
- Formule 2 : Groupe d'habitations sous forme d'ensemble immobilier

### ARTICLE 2.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée.

Sont interdits :

- Les activités industrielles et les stations de services
- Les dépôts et les entrepôts de plus de 500m<sup>2</sup>
- Toute activité comportant des nuisances ou incompatible avec la fonction du centre-ville.

### ARTICLE 3.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les cliniques
- Les écoles ou instituts de formation.
- Les administrations
- Les équipements de proximité
- Les installations privées d'intérêt général
- Toute activité compatible avec la fonction urbaine centrale

### ARTICLE 4.C : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

La construction dans la zone C est soumise à des restrictions quant au parcellaire, aux possibilités maximales d'utilisation du sol et à la hauteur maximale de la construction.

Le tableau suivant précise, les dispositions à respecter :

Intitulé C1	Parcelle minimale (m <sup>2</sup> )	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux maxi	Observations	Possibilité d'émergences
Formule 1 : Parcelle individuelle à construire	500	20	-	-	28	R+7	Le Rez de chaussée commercial peut occuper 100% de la parcelle.	Pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 800m <sup>2</sup> , une émergence de deux étages est admise ; à condition de ne pas dépasser 40% de la surface de l'étage en dessous
Formule 2 : Groupement sous forme d'ensemble immobilier, entourés par des voies publiques	2000	40	65%	5,8	31	R+8	-	Des Blocs individuels pouvant aller jusqu'à R+10 sont admis dans les limites de 35% de la superficie construite au sol de la parcelle

Les sous-sols sont admis et ne sont pas comptabilisés dans le calcul du COS. La cote de seuil peut être à +1.20m par rapport au niveau de la chaussée. Les terrasses sont accessibles, mais le parapet ne peut dépasser 1,20m de hauteur. La cage d'escaliers accédant à la terrasse ne peut dépasser une hauteur de 2,50m.

Le sous-sol réservé au parking doit occuper la totalité de la parcelle sans qu'il soit comptabilisé dans le COS maximal permis.

#### ARTICLE 5.C : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies d'aménagement (Formule1).

Sauf volonté exprimé par un parti architectural, l'implantation des bâtiments est libre (Formule 2).

Des reculs peuvent être imposés pour des raisons de servitudes architecturales ou pour préserver un alignement spécifique existant dans la partie existante de la ville.

Les espaces libres lors d'un retrait de l'alignement seront utilisés pour la création de jardin.

La hauteur des constructions à l'alignement sera égale à la distance mesurée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé (H=L).

En face d'un bouché d'une voie adjacente la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles d'alignement du débouché. (Voir tableau relatif au droit de retour du présent règlement)

#### ARTICLE 6.C : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

##### **Formule1 :**

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par le plan d'aménagement ou le plan de lotissement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre dans la mesure où elles respectent les règles de prospect par rapport aux limites en fond de parcelles.

Au-delà de cette bande de 15 m et sur les limites en fond de parcelles, tous les points d'une construction doivent être éloignés d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur  $L=H/2$ . Voir schémas 1,2 et 3

Pour les limites mitoyennes, les constructions sont édifiées d'une limite séparative à l'autre sauf pour les cas où les terrains mitoyens observent un recul. Dans ce cas, la construction doit observer un recul de  $H/4$  avec un minimum de 5 m.

Les distances entre bâtiments dans une même propriété doit respecter  $L=2/3H$  (Voir Schéma 3). Aussi, les blocs entre bâtiments ne peuvent abriter que les locaux techniques à savoir escaliers, ascenseurs et gaines.

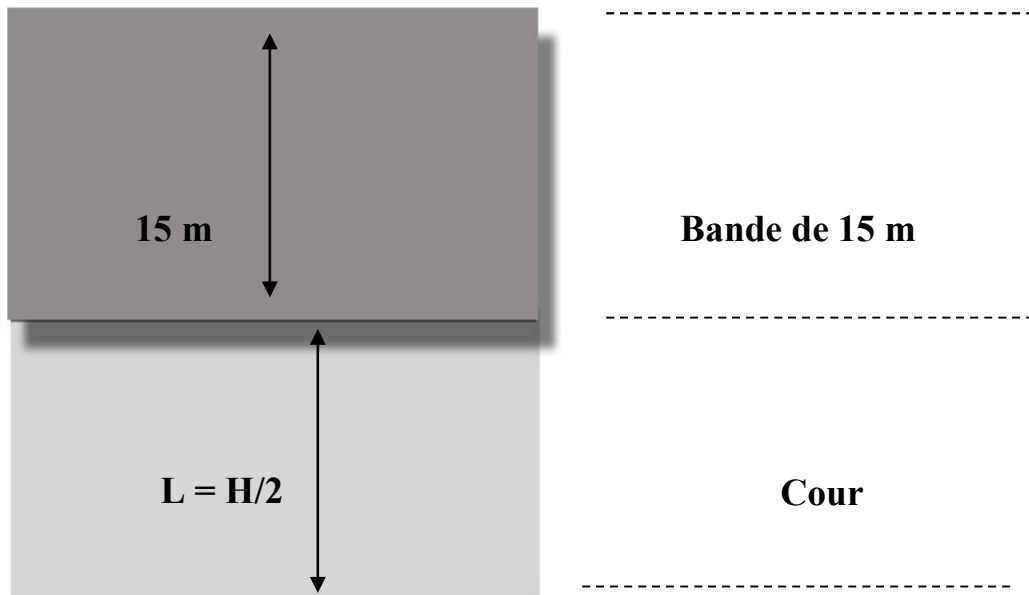
Pour le Cas n°2, le deuxième bâtiment au-delà de la bande de 15m, ne peut dépasser une profondeur de 20m.

#### ARTICLE 7.C : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS LA MEME PROPRIETE

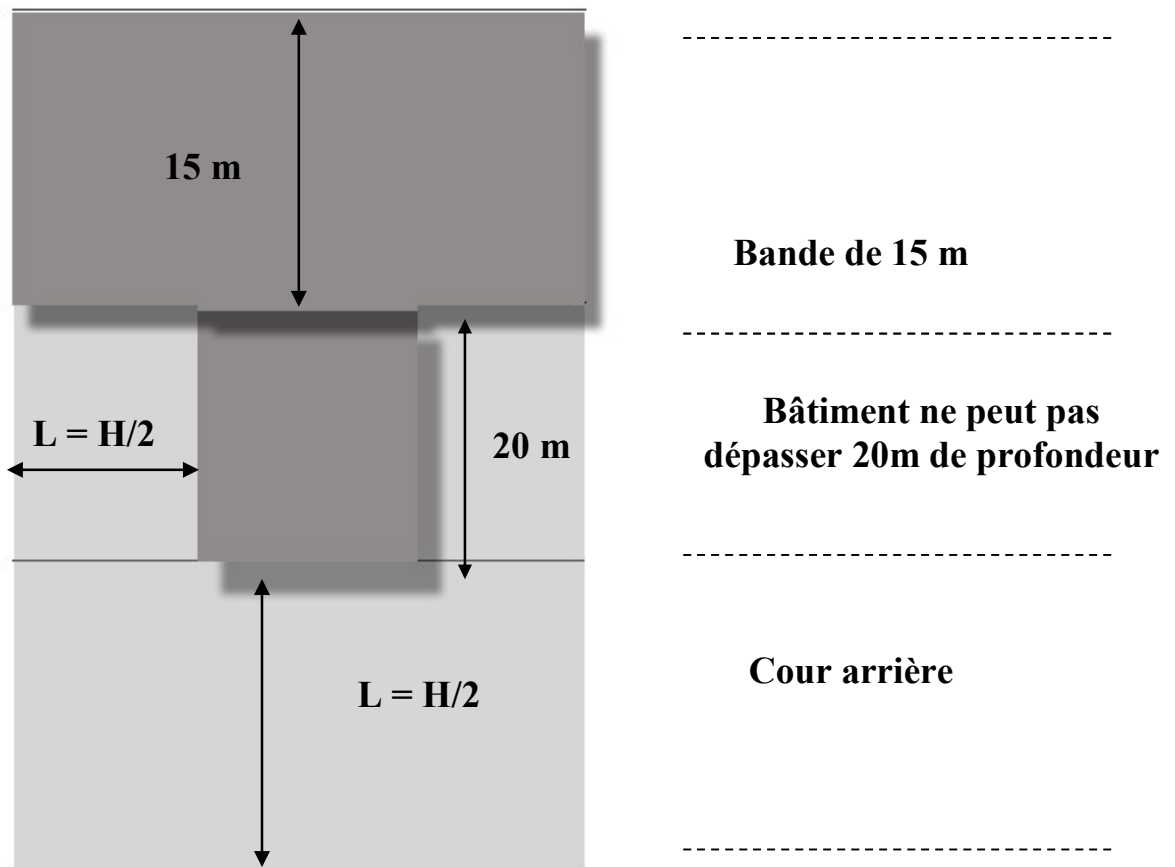
Les façades comportant des ouvertures sur la voie publique sont séparées obligatoirement par des distances minimums qui se présentent comme suit : L étant la distance séparant deux façades. H étant la hauteur de la construction la plus élevée. La distance minimale à respecter est :  $L= H$ .



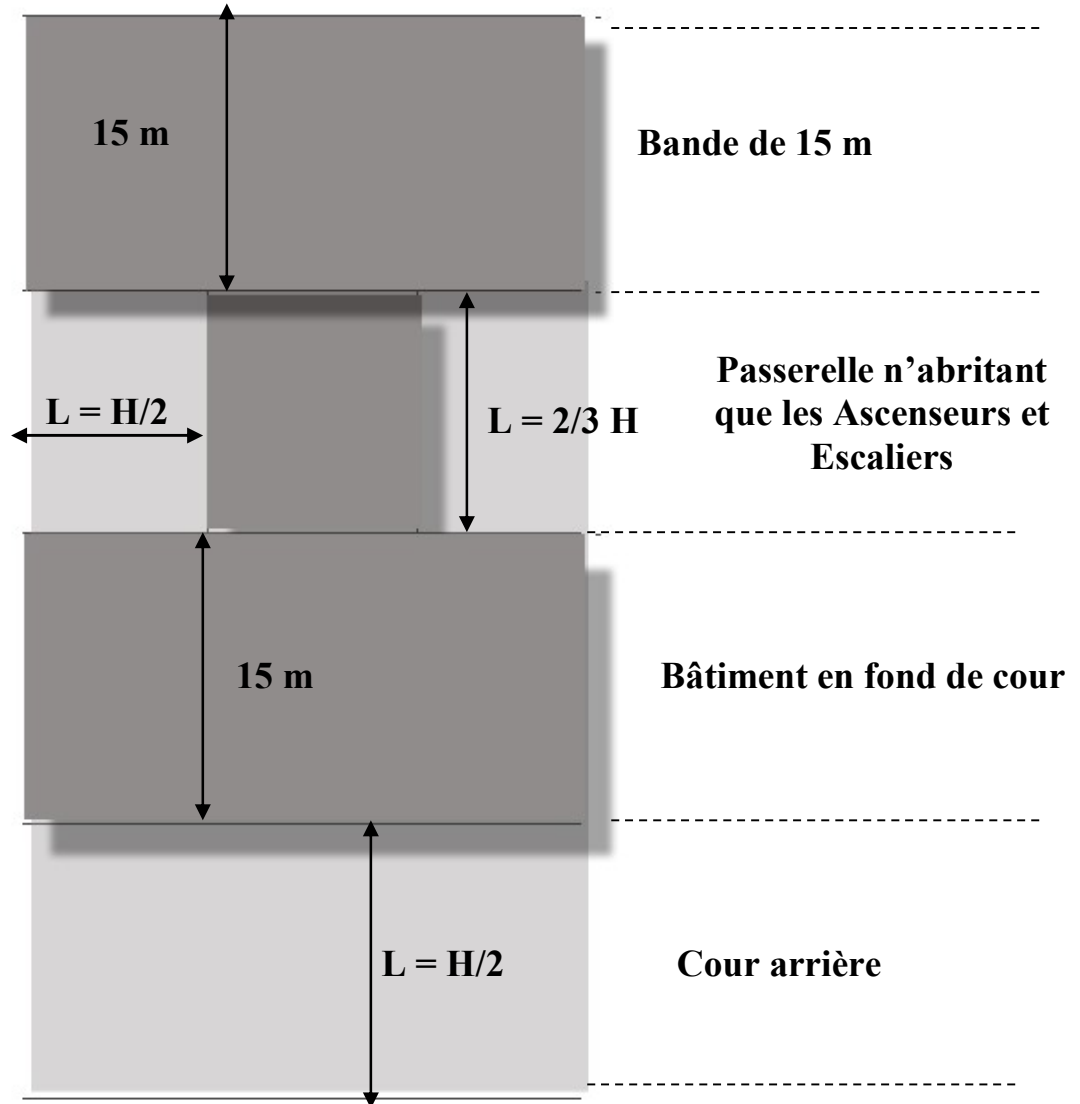
**Cas n°1 : Implantation d'un bâtiment sur une propriété**



**Cas n°2 : Implantation de constructions sur une même propriété**



**Cas n°3 : Pour les lots de plus de 30m de façade et plus de 45m de profondeur, les constructions doivent s'implanter selon le schéma suivant :**



### ARTICLE 8.C : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Le stationnement doit être prévu au sous-sol des bâtiments.

### ARTICLE 9.C : PLANTATIONS

Les plantations en terrasse et dans les cours sont sollicitées.

### ARTICLE 10.C : SERVITUDES PARTICULIERES

#### **SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)**

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (ZR)

### ARTICLE 1. ZR : DEFINITION DE LA ZONE

La zone ZR est une zone urbaine mixte déjà engagée par des constructions non planifiées ; constituant un tissu urbain qui nécessite une restructuration ; conformément à l'article 30 du présent règlement. Elle est appelée à être développée en tant que zone à équiper avec des adaptations qui permettent son intégration et prennent en compte ses spécificités.

La zone ZR permet la création de lotissement ou groupement d'habitations pour les terrains non occupés par les constructions non planifiées et obéira aux dispositions relatives à B1. Sauf pour les terrains donnant directement sur la servitude de la LGV qui doivent respecter le zonage B2.

Les plans de restructuration doivent veiller en premier lieu à l'organisation de l'existant et à l'amélioration des accessibilités et aux conditions d'hygiène et de sécurité. Une adaptation extrême à l'existant est requise.

Aussi toute installation, équipement ou fonction qui est de nature à vitaliser le tissu à restructurer et l'intégrer au tissu urbain organisé est recommandée ; même si sa mise en œuvre n'est pas conforme au règlement de la zone ZR. Dans ce cas, les plans correspondants sont à étudier dans le cadre de l'article 6 du présent règlement.

Dans tous les cas, toute opération de lotissement, de rénovation (démolition-reconstruction), de création d'équipement socio-collectif ou privé d'intérêt général est à encourager.

### ARTICLE 2.ZR : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits :

- les activités industrielles présentant des nuisances
- l'ouverture ou exploitation de carrières
- Tout entrepôt ou dépôt.

### ARTICLE 3.ZR : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- l'artisanat
- le commerce et services
- l'hôtellerie
- les activités professionnelles non polluantes.

### ARTICLE 4.ZR : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Les plans de restructuration fixent les COS et les CUS maximale à respecter. Ils peuvent – pour des raisons d'adaptation aux spécificités des lieux - prévoir des superficies minimales des parcelles en deçà du minimum requis.

Pour la zone ZR engagés par des constructions non planifiées, les parcelles minimales constructibles admises auront 60m<sup>2</sup>.

Les hauteurs ne peuvent dépasser 9m et R+1 que pour des activités autres que l'habitat pour lesquelles des hauteurs allant jusqu'à R+2 sont tolérées.

La hauteur peut atteindre R+2 pour les parcelles individuelles ayant une vue directe sur la voie ferrée et celles donnant sur les voies de 10m d'emprise.

#### ARTICLE 5. ZR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté du plan de restructuration, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

#### ARTICLE 6. ZR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions sont implantées à la limite séparative des parcelles. Les dimensions et superficies des cours sont à préciser par les plans de restructuration.

En l'absence de plans de restructurations, la cours peut avoir une dimension de 3x3.

#### ARTICLE 7. ZR : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS UNE MEME PROPRIETE

Les distances minimales entre façades sont à fixer par le plan de restructuration ; sans toutefois permettre des vis-à-vis inférieurs à 8m.

#### ARTICLE 8. ZR : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les plans de restructuration devront prévoir des aires de stationnement public. Pour les parcelles situées sur les voies dont l'emprise est supérieur ou égale à 15m et bénéficiant des dispositions prévues pour les fronts bâtis devront réserver le sous-sol pour le stationnement .

#### ARTICLE 9. ZR : PLANTATIONS

Le plan de restructuration devra prévoir des aires plantées. La plantation des terrasses et balcons est à encourager.

#### ARTICLE 10. ZR : SERVITUDE PARTICULIERE

##### **SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)**

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE GRANDS PROJETS (ZGP)

La zone ZGP correspond à des aires ayant fait l'objet d'autorisation de lotir ou de création de groupes d'habitations. Le document graphique mentionne - à titre indicatif - quelques projets identifiés.

Ces grands projets qui auraient été autorisés avant l'entrée en vigueur du présent règlement seront soumis aux dispositions ci – après :

- le cahier de charges relatif à ces projets continue à produire ces effets ; même si ces dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.
- Les conditions qui ont été convenues lors de l'autorisation de ces projets demeurent inchangées.
- Les équipements, espaces verts, espaces publics, parkings et autres espace ouverts aux publics prévus par le projet autorisé doivent être respectés.

Par ailleurs, toute modification sera étudiée dans le cadre de l'article 6 du présent règlement.

### III. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS ECONOMIQUES

#### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HOTELLERIE H

##### ARTICLE 1 : H : DEFINITION DE LA ZONE « H »

La zone H est une zone réservée à l'hôtellerie ou établissements touristiques accueillant des hôtels.

##### ARTICLE 2 : H : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdit dans la zone H :

- Habitat individuel
- Les établissements industriels
- Les hangars, dépôts et entrepôts
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières
- La création de lotissements
- Le morcellement

##### ARTICLE 3.H : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.

La Zone H respectera la réglementation du secteur où il se trouve, la hauteur, le C.O.S., le C.U.S. ainsi que la superficie du terrain et la largeur du terrain.

Toutefois, seuls les projets distingués situés dans des secteurs à vocation touristique sont étudiés sans prendre en considération les dispositions précitées à condition de s'intégrer dans le secteur et en respectant le droit des tiers.

##### ARTICLE 4.H : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres ;
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHO.

##### ARTICLE 5.H : PLANTATIONS

Les espaces libres et les abords des aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres à raison d'un arbre haut tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface plantée et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE COMMERCE ET SERVICES (ZCS)

### ARTICLE 1.ZCS : DEFINITION DE LA ZONE « ZCS »

Il s'agit d'une zone réservée aux activités tertiaires de commerces et services. Toutefois une attention particulière devra être accordée à la mise en cohérence avec les tissus existants ou à créer. Les activités telles l'hôtellerie, l'accueil, la restauration, les salles de fêtes, les plateaux de bureaux ou activités similaires peuvent être tolérées.

Sur les voies de 50m et plus d'emprise, l'installation de showroom en façade est obligatoire.

Sur les voies de moins de 50m d'emprise, une attention particulière doit être accordée aux façades des constructions donnant sur la voie.

### ARTICLE 2.ZCS : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Sont interdits dans la zone ZCS :

- L'ouverture de carrières ;
- L'activité industrielle mécanisée.

### ARTICLE 3.ZCS : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour la zone « ZCS » :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) pour la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative.

Parcelle minimale	Façade minimale	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nbre de niveaux maxi	Observations
400m <sup>2</sup>	16m	60%	-	10m	R+1	-

Un recul de 5m par rapport à l'alignement en façade est obligatoire. Ce recul doit être planté et non clôturé. Un autre recul de 5m par rapport à la limite postérieure est obligatoire.

### ARTICLE 4.ZCS : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont à prévoir :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de commerce ou plateau de bureau.

### ARTICLE 5.ZCS : PLANTATIONS

La zone CS doit être verdoyante. De ce fait les reculs privatifs limitrophes du domaine public doivent être plantés ou engazonnés ; ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL)

### ARTICLE 1.ZSL : DEFINITION DE LA ZONE « ZSL »

Les zones de sports et loisirs sont réservées aux activités de détente et de repos ; dans un cadre naturel de verdure ou terrains libres. Les constructions à y édifier sont strictement réservées aux services d'accueil et de loisirs : café, restaurant, salles de fêtes... et de sport.

Aucune opération de morcellement pour des parcelles de superficie inférieure à 5000m<sup>2</sup> ne peut être autorisée.

### ARTICLE 2.ZSL : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Sont interdits dans la zone ZSL :

- L'ouverture de carrières ;
- L'activité industrielle mécanisée ;
- Tout entrepôt ou dépôt.

### ARTICLE 3.ZSL : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour la zone « ZSL » :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) pour la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative.

La hauteur maximale est de 12m. Toutefois, des hauteurs plus importantes sont admises si elles sont dictées par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Zonage	Parcelle minimale	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nbre de niveaux maxi	Observations
ZSL	5000m <sup>2</sup>	20%	-	12m	2 Niveaux	-

Un recul de 5m par rapport à l'alignement en façade est obligatoire. Ce recul doit être planté et non clôturé. Un autre recul de 5m par rapport à la limite postérieure et en fond de parcelle est obligatoire.

### ARTICLE 4.ZSL : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement à prévoir sont compatibles avec les flux attendues en fonction de la nature du projet. Le revêtement du sol des aires de stationnement doit permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE (IN)

### ARTICLE 1.IN : DEFINITION DE LA ZONE « IN »

Le règlement distingue la zone IN2, réservée aux activités industrielles de 2ème catégorie.

La zone IN reçoit également toute installation ou équipement liés à l'activité industrielle, telles les installations d'exposition et de commercialisation des produits, les locaux dédiés à l'administration communautaire de la zone, les équipements et services d'accueil ainsi que les grandes surfaces commerciales et de dépôts.

Toute nouvelle zone ou unité industrielle doit faire l'objet d'étude d'impact sur l'environnement conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 2.IN : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les logements dans ce secteur sont interdits ; toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5.000m<sup>2</sup>. Si la superficie est comprise entre 5000 et 3000 m<sup>2</sup>, deux logements sont admis, et seulement 1 logement pour les parcelles d'une superficie inférieure à 3000m<sup>2</sup>.

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone :

- L'habitat
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE 3.IN : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour la zone « IN » :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) pour la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative.

Zonage	Parcelle minimale	Façade minimale	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Observations
IN2	1000	25m	Non limité mais recul de 6m par rapport limite de parcelle	-	14m	-

### ARTICLE 4.IN : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs suivantes :

- Hauteur globale : 14 m
- Pour les zones de travail : la hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 4.50m.

Toutefois, des hauteurs plus importantes sont admises, si elles sont nécessitées par des impératifs techniques (machinerie par exemple) ou fonctionnels (type d'activité).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1m20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,60 m, dans la mesure où les Articles 5, 6 et 7 suivants sont respectés.

#### ARTICLE 5.IN : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 6m.

#### ARTICLE 6.IN : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans ce secteur, la distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieure à 5m.

Toutefois, dans ces deux secteurs, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

#### ARTICLE 7.IN : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être séparées par une distance qui ne peut être inférieure à 8m.

#### ARTICLE 8.IN : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à raison d'une place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

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

#### ARTICLE 9.IN : REGLES DE L'ENVIRONNEMENT

La zone industrielle doit être raccordée au réseau d'assainissement, le cas échéant, prévoir une station de traitement des eaux usées (STEP).

Les rejets industriels de chaque unité installée au niveau de la zone IN doivent être prétraités avant leur déversement dans le réseau public ou la STEP selon la nature de l'activité et des normes de rejets en vigueur.

#### ARTICLE 10.IN : REGLES DE SECURITE INCENDIE

La zone IN est soumise à des exigences relatives à la sécurité incendie selon le type d'activité prévue. Les dossiers d'autorisation de construire et/ou de lotir sont obligatoirement soumis à l'avis des autorités compétentes.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE)

### ARTICLE 1.ZAE: DEFINITION

Il s'agit d'une zone d'activités artisanales, commerciales ou de services recevant de constructions continues avec hauteurs limitées et COS bien défini.

### ARTICLE 2.ZAE : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Ouverture de carrières
- Dépôts de plus de 500 m<sup>2</sup> couverts

### ARTICLE 3.ZAE : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Zonage	COS max	CUS max	Parcelle minimale	Hauteur
ZAE	-	72 %	200 m <sup>2</sup>	12 m

### ARTICLE 4.ZAE : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter la hauteur de 12m et pour les zones de travail : la hauteur sous plafond ne peut être inférieur à 4.50m.

Toutefois, des hauteurs plus importantes sont admises, si elles sont justifiées par des impératifs techniques (machinerie par exemple) ou fonctionnels (type d'activité).

### ARTICLE 5.ZAE : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur les voies, un recul minimum de : 4m

### ARTICLE 6.ZAE : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage observant un patio de 4mx4m.

### ARTICLE 7.ZAE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : L=H.

### ARTICLE 8.ZAE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place par parcelle. Si les dimensions des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées à l'aire libre.

Il est prévu une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### ARTICLE 9.ZAE : PLANTATIONS

Sont prévus plantés :

- La surface libre de constructions ou de stationnement: engazonnement, arbustes, et un arbre haut tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Les aires de stationnement, doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

### ARTICLE 10.ZAE : REGLES DE SECURITE INCENDIE

La ZAE est soumise à des exigences relatives à la sécurité incendie selon le type d'activité prévue. Les dossiers d'autorisation de construire et/ou de lotir sont obligatoirement soumis à l'avis des autorités compétentes.

## IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

Il s'agit de secteurs ouverts à des actions volontaristes de développement dont le rayonnement dépasse le secteur urbain dans lequel il se trouve. Ce sont des secteurs qui, tout en associant plusieurs fonctions, contribuent au développement intégré de la ville sur les plans : économique, social ou culturel. Les projets à autoriser dans ces secteurs doivent obligatoirement justifier d'un apport certain sur le pan du développement urbain en terme, qualitatif et quantitatif. Des programmes peuvent y être réalisés par le secteur privé dans le cadre d'un partenariat public-privé.

Pour chaque secteur de développement intégré, le présent règlement désigne l'usage principal qui doit en être fait, la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ainsi que le type d'équipements qui doivent être réalisés. Tout projet à réaliser dans ce secteur doit associer équipements d'infrastructure et constructions.

### CHAPITRE 1 : SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN (SDU)

Il s'agit de secteurs délimités et indiqués par le document graphique qui se présentent comme suit :

#### ARTICLE 1 : SDU 1 : POLE ACCOMPAGNANT LES GRANDS EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

Secteur dédié aux grands projets devant accompagner les installations structurantes à l'échelle métropolitaine ; tels que le marché de gros, la gare routière principale, les espaces destinés aux grandes manifestations culturelles; ainsi qu'aux équipements pour la ville.

Le programme des projets à édifier dans ce secteur reste libre, il peut comporter une composante résidentielle dans des proportions fixées par le présent règlement. Cependant, il y a lieu de respecter l'obligation de prévoir des installations de forte concentration telles les grands centres commerciaux (malls), les équipements d'animation, d'accueil, d'hébergement ou des centres multi-services, ou encore des centres de vie comportant des équipements publics et privés.

#### ARTICLE 2 : SDU4 : POLE PROJET URBAIN METROPOLITAIN

Secteur dédié à accueillir des équipements structurants métropolitains dans le cadre d'un projet de délocalisation du centre de la ville en vue de la création d'une nouvelle centralité urbaine.

Ce centre de développement peut accueillir également le logement et des équipements privés d'intérêt général dans le cadre d'une vision de développement intégré en partenariat public-privé.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reste conditionnée par la mise en place d'un Plan d'Aménagement Sectoriel qui couvre l'ensemble de la zone après l'établissement d'un bilan d'urbanisation des zones ouvertes à l'urbanisation par le plan d'aménagement de Bni Makada et par la réalisation des équipements d'infrastructure hors site.

### ARTICLE 3: REGLES DE CONSTRUCTIBILITE RELATIVES AUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

	Surface minimale de la parcelle objet du projet à autoriser	CUS maximal	Zonage Assimilé	Possibilités d'émergences	Observations
SDU 1	5000 m <sup>2</sup>	65%	C1	3 niveaux supplémentaires sur 30% de l'emprise au sol du bâtiment	Le logement ne doit pas occuper plus de 50% de la surface de planchers cumulés

Toutefois, des programmes spécifiques de partenariat public-privé peuvent être montés dans ces secteurs. Dans ce cas, une souplesse supplémentaire en terme de COS et de hauteurs peut être accordée dans le cadre de l'article 6 du présent règlement. Le CUS ne peut faire l'objet d'augmentation.

Par ailleurs, un cahier des charges indiquant toutes les prescriptions du projet est obligatoire dans cette zone.

### ARTICLE 4 : SERVITUDES PARTICULIERES

#### **SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)**

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

# Annexes



## NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

### 1. ENSEIGNEMENT

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Ep12	Ecole primaire	5993	A créer
Ep15	Ecole primaire	4359	A créer
Ep16	Ecole primaire	4178	A créer
Ep19	Ecole primaire	3973	A créer
Ep20	Ecole primaire	4148	A créer
Ep21	Ecole primaire	5656	A créer
Ep22	Ecole primaire	3100	Supprimé lors de C.C
Ep26	Ecole primaire	4931	A créer
Ep28	Ecole primaire	3829	A créer
Ep29	Ecole primaire	5230	A créer
Ep30	Ecole primaire	5157	Existante
Ep31	Ecole primaire	4009	A créer
Ep32	Ecole primaire	4764	A créer
Ep35	Ecole primaire	4718	A créer
Ep47	Ecole primaire	5135	A créer
Ep63	Ecole primaire	4647	A créer
Ep76	Ecole primaire	4587	A créer
Ep80	Lycée	4900	Existant
Ep81	Ecole primaire	4856	Supprimé lors de C.C
Ep82	Ecole primaire	4357	A créer
Ep85	Ecole primaire	4222	A créer
Ep86	Ecole primaire	2566	A créer
Ep87	Ecole primaire	4244	A créer
Ep88	Ecole primaire	2838	A créer
Ep92	Ecole primaire	6889	Existante
Ep94	Ecole primaire	5692	Existante
Ep99	Ecole primaire	4092	A créer
Ep100	Ecole primaire	4884	A créer
Ep102	Ecole primaire	4304	A créer
Ep103	Ecole primaire	5837	A créer
Ep106	Ecole primaire	2323	Existante
Ep111	Ecole primaire	4628	Existante
Ep112	Ecole primaire	4055	A créer
Ep113	Ecole primaire	4253	A créer
Ep116	Ecole primaire	2910	Supprimé lors de C.C
Ep119	Ecole primaire	1539	Existante
Ep123	Ecole primaire	2464	Existante
Ep126	Ecole primaire	4210	Supprimé lors de C.C
Ep128	Ecole primaire	7269	A créer

Ep130	Ecole primaire	4180	A créer
Ep131	Ecole primaire	6230	A créer
Ep138	Ecole primaire	5162	A créer
Ep142	Ecole primaire	3878	Existante
Ep143	Ecole primaire	5224,66	Existante
Ep145	Ecole primaire	2500	A créer
Ep146	Ecole primaire	1947	Existante
Ep147	Lycée	1560	Existant
Ep148	Ecole primaire	225	A créer
Ep149	Ecole primaire	103	A créer
Ep150	Ecole primaire	203	Existante
Ep151	Ecole primaire	6068	Existante
Ep182	Ecole primaire	3629	Existante
Ec5	Collège	7703	A créer
Ec6	Collège	7470	A créer
Ec8	Collège	4848	A créer
Ec9	Collège	6231	A créer
Ec10	Collège	5832	Supprimé lors de C.C
Ec13	Collège	4749	A créer
Ec14	Collège	4623	A créer
Ec16	Collège	5250	A créer
Ec17	Collège	6762	A créer
Ec18	Collège	7884	A créer
Ec28	Collège	3633	A créer
Ec29	Collège	8872	A créer
Ec30	Collège	6509	A créer
Ec31	Collège	8851	A créer
Ec32	Collège	11816	Existant
Ec35	Collège	8971	A créer
Ec36	Collège	6795	A créer
Ec37	Collège	5703	A créer
EC38	Lycée	7032	Existant
Ec48	Collège	8197	Supprimé lors de C.C
Ec49	Collège	6321	A créer
Ec50	Collège	5283	A créer
Ec51	Collège	11125	A créer
Ec53	Collège	7898	A créer
Ec54	Collège	8376	A créer
Ec55	Collège	7247	A créer
Ec56	Collège	10939	A créer
Ec57	Collège	15054	A créer
Ec58	Collège	10243	A créer
Ec59	Collège	6783	A créer
Ec60	Collège	7483	A créer

EL7	Lycée	9057	Existant
EL8	Lycée	8630	A créer
EL9	Lycée	7055	A créer
EL12	Lycée	8511	A créer
EL13	Lycée	7176	A créer
EL15	Lycée	7831	A créer
EL18	Lycée	7220	A créer
EL27	Lycée	7568	Existant
EL28	Lycée	6435	A créer
EL35	Lycée	7936	A créer
EL36	Lycée	13329	A créer
EL37	Lycée	13204	A créer
EL38	Lycée	9253	A créer
EL39	Lycée	11692	A créer
E20	Ecole primaire	3443	Existante
E120	Collège	8509	Existant
E122	Collège	21272	Existant
E124	Collège	3492	Existant
E127	Collège	11501	Existant
E128	Ecole primaire	6726	Existante
E129	Collège	9351	Existant
E109	Collège	17323	Existant
E110	Ecole primaire	5289	Existante
E111	Ecole primaire	3373	Existante
E112	Ecole primaire	5304	Existante
E113	Ecole primaire	2908	Existante
E115	Formation professionnelle	5113	Existant
E114	Lycée	24517	Existant
E117	Ecole primaire	13885	Existante
E118	Ecole primaire	10095	Existante
E119	Lycée	9646	Existant
E121	Ecole primaire	1234	Existante
E123	Ecole primaire	5232	Existante
E125	Ecole primaire	4979	Existante
E126	Ecole primaire	6265	Existante
E128	Ecole primaire	6726	Existante
E130	Lycée	10684	Existant
E131	Ecole primaire	3283	Existante
E132	Ecole primaire	5295	Existante
E133	Ecole primaire	6004	Existante
E134	Ecole primaire	2012	Existante
E135	Lycée	4204	Existant
E136	Ecole primaire	3523	Existante
E137	Ecole primaire	2505	Existante

E138	Ecole primaire	2084	Existante
E139	Lycée	21179	Existant
E140	Ecole primaire	4171	Existante
E141	Ecole primaire	5007	Existante
E143 E142	Ecole primaire	20420	Existante
E144	Lycée	8878	Existant
E145	Ecole primaire	6546	Existante
E146	Collège	17746	Existant
E147	Ecole primaire	7876	Existante
E148	Lycée	15937	Existant
E149	Ecole primaire	4122	Existante
E150	Lycée	14176	Existant
E151	Ecole primaire	5423	Existante
E152	Ecole primaire	3941	Existante
E153	Ecole primaire	7116	Existante
E154	Ecole primaire	6401	Existante
E156	Ecole primaire	5549	Existante
E157	Ecole primaire	8129	Existante
E158	Lycée	11364	Existant
E159	Lycée	8443	Existant
E162	Ecole primaire	2710	Existante
E166	Ecole primaire	4454	Existante
E170	Ecole primaire	650	A créer
E173	Lycée	29477	Existant
E174	Ecole primaire	10170	Existante
E186	Ecole primaire	1695	Existante
E189	Ecole primaire	1938	Existante
E190	Ecole primaire	2905	Existante
FP2	Formation professionnelle	4523	A créer
FP3	Formation professionnelle	4052	A créer
FP11	Formation professionnelle	11852	A créer
FP15	Formation professionnelle	7420	A créer
FP17	Formation professionnelle	9000	A créer
FP20	Formation professionnelle	6207	Supprimé lors de C.C

## 2. LES ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Ade3	Administration	372	Existante
Ade4	Administration	1688	Existante
Ad16	Administration	10750	Existante
Ad13	Administration	3133	A créer
Ade14	Administration	4657	Existante
Ad12	Administration	10549	A créer
Ad15	Administration	1650	A créer

Ade15	Administration	318	Existante
Ade16	Administration	1376	Existante
Ad23	Administration	1245	A créer
Ad27	Administration	1771	A créer
Ade27	Administration	837	Existante
Ad29	Administration	1671	A créer
Ade29	Administration	17436	Existante
Ade30	Administration	25168	Existante
Ad31	Administration	5408	A créer
Ade32	Administration	246	Existante
Ade39	Administration	10561	Existante
Ade40	Administration	14566	Existante
Ade44	Administration	234	Existante
Ade49	Administration	10018	Existante
Ade48	Administration	17608	Existante
Ad51	Administration	850	A créer
Ad54	Administration	514	Supprimé lors de C.C
Ade58	Administration	4436	Existante
Ade59	Administration	14300	Existante
Ad59	Administration	2474	Existante
Ade60	Administration	258	Existante
Ade65	Administration	1195	Existante
Ade66	Administration	9527	Existante
Ade70	Administration	1150	Existante
Ade79	Administration	8176	Existante
Ad84	Administration	2310	A créer
Ad88	Administration	1500	Supprimé lors de C.C
Ad94	Administration	1213	A créer
Ad95	Administration	1371	Supprimé lors de C.C
Ade96	Administration	24452	Existant
Ad101	Administration	389	Existante
Ad113	Administration	3202	Existante
Ad115	Administration	2449	A créer
Ad116	Administration	4253	A créer
Ad119	Administration	1026	Supprimé lors de C.C
Ad130	Administration	278	A créer
Ad135	Administration	5130	Supprimé lors de C.C
Ad155	Administration	9780	Existant
Ad155	Administration	1137	A créer
Ad158	Administration	374	A créer
Ad161	Administration	170	A créer
Ad163	Administration	386	Existante
Ad164	Administration	296	Existante
Ad171	Administration	521	Existant

GRm1	Gare routière	41807	Existante
Marché de gros	Marché de gros	87656	Existant
Ad162	Administration	718	Existant
Bassin de rétention	Bassin de rétention	4705	Existant

### 3. CULTE

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Me1	Mosquée	463	Existante
M1	Mosquée	3737	A créer
Me3	Mosquée	537	Existante
Me4	Mosquée	289	Existante
Me5	Mosquée	940	Existante
Me6	Mosquée	220	Existante
Me7	Mosquée	938	Existante
Me8	Mosquée	369	Existante
M8	Mosquée	1415	Supprimé lors de C.C
Me9	Mosquée	458	Existante
Me9	Mosquée	3756	Existante
Me10	Mosquée	485	Existante
Me11	Mosquée	986	Existante
Me12	Mosquée	379	Existante
Me13	Mosquée	105	Existante
Me14	Mosquée	494	Existante
Me15	Mosquée	279	Existante
M18	Mosquée	1329	A créer
M19	Mosquée	2277	A créer
Me19	Mosquée	195	Existante
Me22	Mosquée	709	Existante
M25	Mosquée	481	A créer
M26	Mosquée	1954	A créer
Me27	Mosquée	1643	Existante
Me28	Mosquée	495	A créer
M28	Mosquée	923	A créer
M29	Mosquée	1119	A créer
Me30	Mosquée	2474	Existante
M30	Mosquée	746	A créer
Me32	Mosquée	2765	Existante
M32	Mosquée	1488	A créer
M33	Mosquée	1126	A créer
Me33	Mosquée	1786	Existante
M40	Mosquée	896	A créer
M58	Mosquée	858	Existante
M59	Mosquée	953	A créer
M60	Mosquée	4187	A créer

M71	Mosquée	633	A créer
M72	Mosquée	987	Existante
M74	Mosquée	1071	A créer
Me77	Mosquée	500	Existante
Me78	Mosquée	616	Existante
M79	Mosquée	3850	Supprimé lors de C.C
M80	Mosquée	1783	Existante
M87	Mosquée	1799	Existante
M90	Mosquée	964	Existante
M92	Mosquée	378	A créer
Me109	Mosquée	1406	Existante
Me110	Mosquée	328	Existante
Me111	Mosquée	156	Existante
Me112	Mosquée	293	Existante
Me113	Mosquée	225	Existante
Me114	Mosquée	101	Existante
Me118	Mosquée	330	Existante
Me128	Mosquée	744	Existante
Me130	Mosquée	291	Existante
Me131	Mosquée	173	Existante
Me135	Mosquée	1291	Existante
Ade116	Mosquée	2887	Existante
Cie4	Cimetière	24988	Existant
Cie5	Cimetière	10000	Existant
Cie19	Cimetière	17403	Existant
Cie20	Cimetière	1279	Existant
Cie21	Cimetière	21641	Existant
Cie22	Cimetière	108 486	Existant
Cie47	Cimetière	5113	Existant
Cie 55	Cimetière	13277	Existant

#### 4. SANTE

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
S11	Centre de Santé	181	Supprimé lors de C.C
Se12	Centre de Santé	1412	Existant
S12	Centre de Santé	4202	A créer
S14	Centre de Santé	1045	A créer
S16	Centre de Santé	1851	Supprimé lors de C.C
Se17	Centre de Santé	523	A créer
Se19	Centre de Santé	15000	Existant
S19	Centre de Santé	500	A créer
Se21	Centre de Santé	1122	Existante

S21	Centre de Santé	934	A créer
S23	Centre de Santé	1407	A créer
Se24	Centre de Santé	971	Existant
S24	Centre de Santé	2524	A créer
Se25	Centre de Santé	980	Existant
S25	Centre de Santé	1435	A créer
S26	Centre de Santé	1027	A créer
Se27	Centre de Santé	2220	Existante
S27	Centre de Santé	1064	A créer
S28	Centre de Santé	957	A créer
S29	Centre de Santé	796	A créer
Se35	Centre de Santé	913	Existante
S45	Centre de Santé	1994	A créer
S46	Centre de Santé	1503	A créer
S47	Centre de Santé	1338	A créer
S48	Centre de Santé	1840	Supprimé lors de C.C
S49	Centre de Santé	2171	A créer
S50	Centre de Santé	11643	A créer
S59	Centre de Santé	966	Existant
S100	Centre de Santé	680	Existant

## 5. SOCIO-CULTUREL

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Sce1	Eq.Socioculturel	4063	Existant
Sce2	Eq.Socioculturel	17207	Existant
Sce6	Eq.Socioculturel	682	Existant
Scm5	Eq.Socioculturel	2367	A créer
Scm5	Eq.Socioculturel	876	A créer
Scm6	Eq.Socioculturel	418	A créer
Sce7	Eq.Socioculturel	1534	Existant
Sc7	Eq.Socioculturel	1378	A créer
Sce8	Eq.Socioculturel	1723	Existant
Scm8	Eq.Socioculturel	573	A créer
Sc9	Eq.Socioculturel	694	Existant
Scm11	Eq.Socioculturel	2272	Existant
Sc12	Eq.Socioculturel	2842	A créer
Scm12	Eq.Socioculturel	1178	A créer
Sc13	Eq.Socioculturel	3218	A créer
Scm14	Eq.Socioculturel	640	A créer
Scm15	Eq.Socioculturel	2293	Existant
Scm16 bis	Eq.Socioculturel	3399	A créer
Scm17	Eq.Socioculturel	11296	Existant
Scm17	Eq.Socioculturel	1064	A créer



Sc17	Eq.Socioculturel	350	A créer
Scm18	Eq.Socioculturel	1657	A créer
Sc19	Eq.Socioculturel	1612	A créer
Scm19	Eq.Socioculturel	1292	A créer
Scm20	Eq.Socioculturel	2473	Existant
Scm21	Eq.Socioculturel	1400	A créer
Scm22	Eq.Socioculturel	4904	Existant
Scm23	Eq.Socioculturel	4475	A créer
Scm24	Eq.Socioculturel	1434	A créer
Scm25	Eq.Socioculturel	2820	Existant
Sc25	Eq.Socioculturel	1118	A créer
Sc26	Eq.Socioculturel	1157	A créer
Scm26	Eq.Socioculturel	810	A créer
Scm28	Eq.Socioculturel	977	A créer
Sc28	Eq.Socioculturel	778	A créer
Scm29	Eq.Socioculturel	860	A créer
Sc29	Eq.Socioculturel	1607	A créer
Scm30	Eq.Socioculturel	2145	A créer
Scm31	Eq.Socioculturel	965	Existant
Scm32	Eq.Socioculturel	1061	Existant
Scm32	Eq.Socioculturel	1733	A créer
Scm33	Eq.Socioculturel	6029	Existant
Scm43	Eq.Socioculturel	1226	A créer
Scm46	Eq.Socioculturel	1400	A créer
Sc34	Eq.Socioculturel	1251	A créer
Scm41	Eq.Socioculturel	1312	A créer
Scm42	Eq.Socioculturel	1031	A créer
Sc43	Eq.Socioculturel	1164	Supprimé lors de C.C
Scm44	Eq.Socioculturel	2857	Existant
Scm49	Eq.Socioculturel	580	A créer
Sc52	Eq.Socioculturel	2477	Supprimé lors de C.C
Scm54	Eq.Socioculturel	1105	A créer
Scm56	Eq.Socioculturel	715	A créer
Scm57	Eq.Socioculturel	8786	A créer
Scm59	Eq.Socioculturel	6994	Existant
Scm60	Eq.Socioculturel	24523	A créer
Sc60	Eq.Socioculturel	966	A créer
Sc61	Eq.Socioculturel	1056	A créer
Sc75	Eq.Socioculturel	463	A créer

**6. SPORT:**

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Spe5	Terrain de sport	3094	Modifié en parking lors de C.C
Spm6	Terrain de sport	3786	existant
Spe6	Terrain de sport	10699	existant
Spe7	Terrain de sport	4186	existant
Spe8	Terrain de sport	1568	existant
Spm8	Terrain de sport	1723	Existant
Spm9	Terrain de sport	1463	A créer
Spm10	Terrain de sport	1266	Existant
Spm14	Terrain de sport	2676	Existant
Sp14	Terrain de sport	8695	A créer
Sp16	Terrain de sport	3875	Existant
Spm17	Terrain de sport	3177	Existant
Sp17	Terrain de sport	1873	Supprimé lors de C.C
Spm18	Terrain de sport	4011	A créer
Sp19	Terrain de sport	4565	Supprimé lors de C.C
Spm19	Terrain de sport	1854	A créer
Sp20	Terrain de sport	3025	A créer
Spm20	Terrain de sport	8062	A créer
Spm21	Terrain de sport	2036	A créer
Sp22	Terrain de sport	2524	A créer
Sp23	Terrain de sport	1805	A créer
Sp26	Terrain de sport	3379	A créer
Sp44	Terrain de sport	4258	A créer
Sp45	Terrain de sport	435	A créer
Sp46	Terrain de sport	1360	A créer
Sp57	Terrain de sport	2769	A créer
Sp58	Terrain de sport	1892	A créer
Sp59	Terrain de sport	3808	Supprimé lors de C.C
Sp87	Terrain de sport	2636	A créer
Sp94	Terrain de sport	6010	Supprimé lors de C.C
Sp97	Terrain de sport	2321	A créer
Sp98	Terrain de sport	3058	A créer
Sp102	Terrain de sport	4116	A créer
Sp110	Terrain de sport	7506	A créer
Sp110	Terrain de sport	1601	Existant
Sp122	Terrain de sport	2074	A créer
Sp123	Terrain de sport	2606	A créer
Sp124	Terrain de sport	2342	A créer
Sp125	Terrain de sport	1911	A créer
Sp126	Terrain de sport	3393	A créer

Sp127	Terrain de sport	1335	Supprimé lors de C.C
Sp128	Terrain de sport	2643	A créer
Sp129	Terrain de sport	3610	Supprimé lors de C.C
Sp130	Terrain de sport	6408	A créer
Sp131	Terrain de sport	5977	A créer
Sp132	Terrain de sport	1371	A créer
Sp133	Terrain de sport	3336	A créer
Sp134	Terrain de sport	1668	A créer
Sp135	Terrain de sport	3336	A créer
Sp137	Terrain de sport	1259	A créer
Sp138	Terrain de sport	1335	Supprimé lors de C.C
Sp141	Terrain de sport	1512	Supprimé lors de C.C
Sp142	Terrain de sport	8383	A créer

## 7. ESPACE VERT:

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Ve1	Espace Vert	3918	Existant
Ve2	Espace Vert	2649	Existant
V2	Espace Vert	2243	A créer
Ve3	Espace Vert	8543	Existant
Ve4	Espace Vert	15864	Existant
V5	Espace Vert	1381	A créer
V7	Espace Vert	7240	A créer
Ve8	Espace Vert	434	Existant
Ve25	Espace Vert	1343	Existant
V25	Espace Vert	325	A créer
V26	Espace Vert	381	A créer
Ve27	Espace Vert	1158	Existant
V27	Espace Vert	1227	Existant
Ve28	Espace Vert	4292	Existant
Ve28	Espace Vert	10343	Existant
Ve29	Espace Vert	31789	Existant
V29	Espace Vert	1712	A créer
Ve31	Espace Vert	3169	Existant
V31	Espace Vert	32384	A créer
Ve32	Espace Vert	1734	Existant
V32	Espace Vert	2780	A créer
Ve34	Espace Vert	210	Existant
Ve35	Espace Vert	498	Existant
Ve36	Espace Vert	4316	Existant
Ve41	Espace Vert	662	Existant
Ve42 Ve43	Espace Vert	1434	Existant
Ve44	Espace Vert	2325	Existant

Ve45	Espace Vert	6781	Existant
Ve46	Espace Vert	1929	Existant
Ve47	Espace Vert	989	Existant
Ve51	Espace Vert	2815	Existant
Ve52	Espace Vert	1830	Existant
Ve54	Espace Vert	7042	Existant
Ve55	Espace Vert	9154	Existant
V73	Espace Vert	1978	A créer
V76	Espace Vert	194	A créer
V77	Espace Vert	2970	A créer
V84	Espace Vert	1896	A créer
V85	Espace Vert	1934	A créer
V91	Espace Vert	4671	Supprimé lors de C.C
Ve93	Espace Vert	6267	Existant
Ve94	Espace Vert	2197	Existant
Ve95	Espace Vert	242	Existant
V106	Espace Vert	7122	A créer
V107	Espace Vert	1290	A créer
V108	Espace Vert	2340	A créer
V111	Espace Vert	5072	A créer
Ve113	Espace Vert	287	Existant
V113	Espace Vert	3310	A créer
V116	Espace Vert	6450	A créer
V117	Espace Vert	6757	A créer
Ve118	Espace Vert	3596	Existant
Ve119	Espace Vert	1993	Existant
V119	Espace Vert	3015	A créer
V120	Espace Vert	1016	A créer
Ve122	Espace Vert	1166	Existant
Ve123	Espace Vert	745	Existant
V124	Espace Vert	425	A créer
V125	Espace Vert	1285	A créer
V126	Espace Vert	1075	A créer
V127	Espace Vert	709	A créer
V128	Espace Vert	3103	A créer
V129	Espace Vert	4482	A créer
V130	Espace Vert	3261	A créer
V132	Espace Vert	6904	A créer
V133	Espace Vert	1272	A créer
V134	Espace Vert	4349	A créer
Ve142	Espace Vert	3578	Existant
V148	Espace Vert	706	A créer
V149	Espace Vert	122	A créer
V155	Espace Vert	4275	A créer

V157	Espace Vert	2607	A créer
V158	Espace Vert	2677	A créer
V160	Espace Vert	3389	Supprimé lors de C.C
Ve163	Espace Vert	3290	Existant
Ve167	Espace Vert	473	Existant
Ve168	Espace Vert	395	Existant
V173	Espace Vert	954	A créer
Ve175	Espace Vert	5320	Existant
Ve176	Espace Vert	631	Existant
V179	Espace Vert	688	Existant
Ve179	Espace Vert	387	Existant
Ve200	Espace Vert	375	Existant
Ve201	Espace Vert	279	Existant
V203	Espace Vert	3084	Existant
V212	Espace Vert	391	A créer
V213	Espace Vert	1564	A créer
V214	Espace Vert	1016	A créer
V216	Espace Vert	1000	A créer
V223	Espace Vert	27	A créer
V225	Espace Vert	982	A créer
V226	Espace Vert	936	A créer
V226	Espace Vert	3388	A créer
V227	Espace Vert	3967	A créer
V231	Espace Vert	1212	A créer
V236	Espace Vert	144	A créer
V238	Espace Vert	627	A créer
V240	Espace Vert	1588	A créer
V241	Espace Vert	3202	A créer
V242	Espace Vert	9839	A créer
V247	Espace Vert	3549	A créer
V248	Espace Vert	782	A créer
V256	Espace Vert	1242	A créer
V282	Espace Vert	1199	Existant
V283	Espace vert	618	Supprimé lors de C.C
V294	Espace Vert	621	Existant
V295	Espace Vert	3018	A créer
V296	Espace Vert	1438	A créer
V299	Espace Vert	2947	A créer
V300	Espace Vert	4455	A créer
V302	Espace Vert	5179	A créer
V303	Espace Vert	2242	A créer
V304	Espace Vert	901	A créer
V332	Espace Vert	3267	A créer
V347	Espace Vert	5737	A créer

V348	Espace Vert	479	A créer
V349	Espace Vert	2102	A créer
V349	Espace Vert	463	A créer
V351	Espace Vert	603	A créer
V352	Espace Vert	113	A créer
V357	Espace Vert	2659	A créer
V364	Espace Vert	1228	Existant
V365	Espace Vert	634	Existant
V366	Espace Vert	119	A créer
V367	Espace Vert	439	A créer
V386	Espace Vert	3536	Supprimé lors de C.C
V390	Espace Vert	2040	A créer
V401	Espace Vert	255	Existant
V402	Espace Vert	1127	A créer
V403	Espace Vert	206	A créer
V404	Espace Vert	66	A créer
V405	Espace Vert	205	A créer
V410	Espace Vert	653	Supprimé lors de C.C
V410	Espace Vert	1015	Supprimé lors de C.C
V412	Espace Vert	1358	A créer
V413	Espace Vert	1426	A créer
V414	Espace Vert	688	A créer
V415	Espace Vert	690	A créer
V416	Espace Vert	1543	A créer
V423	Espace Vert	3064	A créer
V445	Espace Vert	867	A créer
V445	Espace Vert	15528	A créer
V445	Espace Vert	12134	Existant
V446	Espace Vert	1852	Existant
V448	Espace Vert	337	Existant
V451	Espace Vert	313	A créer
V457	Espace Vert	963	A créer
V458	Espace Vert	77	Existant
V459	Espace Vert	384	Existant
V460	Espace Vert	407	A créer
V462	Espace Vert	1316	A créer
V471	Espace Vert	127	A créer
V472	Espace Vert	214	A créer
V473	Espace Vert	2042	A créer
V474	Espace Vert	1800	A créer
V478	Espace Vert	1596	Supprimé lors de C.C
V481	Espace Vert	446	A créer
V486	Espace Vert	2668	A créer
V487	Espace Vert	1498	A créer

V489	Espace Vert	840	A créer
V492	Espace Vert	936	A créer
V494	Espace Vert	3396	A créer
V500	Espace Vert	1254	A créer
V501	Espace Vert	2121	A créer
V502	Espace Vert	156	Existant
V503	Espace Vert	195	Existant
V504	Espace Vert	174	Existant
V506	Espace Vert	2383	A créer
V509	Espace Vert	2032	A créer
V510	Espace Vert	1174	A créer
V511	Espace Vert	677	A créer
V512	Espace Vert	328	A créer
V513	Espace Vert	3311	A créer
V523	Espace Vert	755	A créer
V524	Espace Vert	3074	A créer
V535	Espace Vert	1217	Existant
V536	Espace Vert	560	Existant
V548	Espace Vert	192	A créer
V553	Espace Vert	1471	A créer
V561	Espace Vert	1049	A créer
V562	Espace Vert	706	A créer
V563	Espace Vert	785	A créer
V567	Espace Vert	1153	Supprimé lors de C.C
V577	Espace Vert	1653	Existant
V581	Espace Vert	210	A créer
V585	Espace Vert	519	A créer
V586	Espace Vert	262	A créer
V587	Espace Vert	234	A créer
V588	Espace Vert	314	A créer
V588	Espace Vert	314	A créer
V596	Espace Vert	88	A créer
V600	Espace Vert	1698	A créer
V602	Espace Vert	185	A créer
V610	Espace Vert	16040	A créer
V638	Espace Vert	666	A créer
V639	Espace Vert	194	A créer
V640	Espace Vert	155	A créer
V646	Espace Vert	314	A créer
V647	Espace Vert	1556	A créer
V648	Espace Vert	612	A créer
V649	Espace Vert	951	A créer
V650	Espace Vert	4320	A créer
V651	Espace Vert	2475	A créer

V652	Espace Vert	3147	A créer
V653	Espace Vert	6350	A créer
V654	Espace Vert	1265	A créer
V655	Espace Vert	703	A créer
V656	Espace Vert	6269	A créer