

Royaume du Maroc



وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة

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

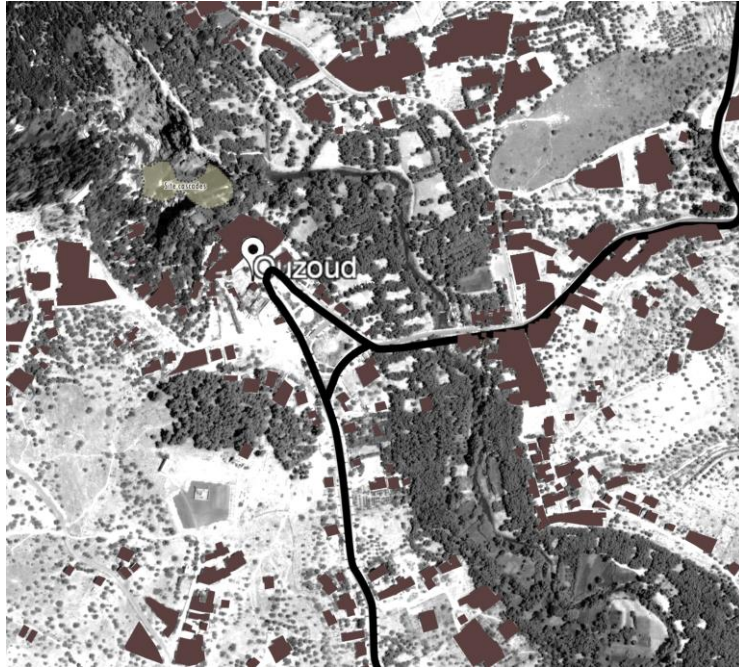


الوكالة الحضرية لبني ملال
ⵜⴰⵎⴰⵎⴰⵔⵜ ⵜⴰⵏⵓⵔⵉⵎⴰⵏⵜ
Agence Urbaine de Beni Mellal

ETABLISSEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE D'OUZOUZ

Commune d'Ait Taguella, Province d'Azilal

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Janvier 2023

Homologué par : Décret n°2.23.306 du 28 Ramadan 1444 (19 Avril 2023), publié
au B.O n° 7192 du 13 Chaoual 1444 (4 Mai 2023). Version Arabe.



Agence Urbaine de Beni Mellal

Bd Hassan II Quartier Administratif, BP 569, Beni Mellal, 25000, Maroc

Tél : +212 5 23 48 40 64 - Fax : +212 5 23 48 52 60

Email : aubm@menara.ma

Web : aubm.ma



SOMMAIRE

PREAMBULE	04
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	05
CHAPITRE I : CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE	06
Article 1 : Champs d'application	06
Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE	08
CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	09
Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement	09
Article 4 : Equipements publics et privés d'intérêt général	12
Article 5 : Servitudes	14
Article 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions	15
Article 7 : Espaces libres, plantations et espaces verts	17
Article 8 : Prise en compte des enjeux environnementaux	17
CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES	18
Article 9 : Définition	18
Article 10 : Modalités de mise en œuvre	18
Article 11 : Perméabilité des sols	19
Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics	20
Article 13 : Contribution à la réalisation des aires de stationnement	20
Article 14 : Efficacité et performance énergétique	21
Article 15 : Qualité architecturale et urbaine	21
Article 16 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	21
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+1	22
ARTICLE 17 : Définition de la zone	22
ARTICLE 18 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	22
ARTICLE 19 : Hauteur maximale des constructions	23
ARTICLE 20 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	23
ARTICLE 21 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	23
ARTICLE 22 : Implantation des constructions sur une même propriété	23
ARTICLE 23 : Commerces	23
ARTICLE 24 : Locaux d'habitation	24
ARTICLE 25 : Les salles d'eau	24
ARTICLE 26 : Escaliers et regles de sécurité	24
ARTICLE 27 : Garages	24
ARTICLE 28 : Dispositions diverses	24
CHAPITRE 2 : ZONE D'HABITAT A FAIBLE DENSITE	25
ARTICLE 29 : Définition de la zone	24
ARTICLE 30 : Superficie minimale des lots et possibilités maximales d'utilisation du sol	25
ARTICLE 32 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
ARTICLE 33 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	25
ARTICLE 34 : Encorbellements	25
Article 35: Les sous-sols	25

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS	27
ARTICLE 37 : Définition	27
ARTICLE 38 : Espaces verts publics	27
ARTICLE 39 : Zone de boisement et reboisement (Nb)	27
ARTICLE 40 : Le site classe des cascades d'Ouzoud	27
ARTICLE 41 : Zone de protection des cascades (zpc)	27
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES	28
CHAPITRE 1 : ZONE TOURISTIQUE –ZT-	28
ARTICLE 42 : Définition de la zone	28
ARTICLE 43 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	28
ARTICLE 44 : Implantation des constructions	28
ARTICLE 45 : Hauteur maximale des constructions	28
CHAPITRE 2 : ZONE D'ANIMATIONS ET DE LOISIRS –ZAL-	28
ARTICLE 46 : Définition de la zone	28
CHAPITRE 3 : ZONE VIVRIERE –Av-	28
ARTICLE 47: Définition de la zone	28
LISTE DES ANNEXES	
ANNEXES TYPE A : DU REGLEMENT ET DE SA MISE EN OEUVRE	29
ANNEXE 1 : Parti d'aménagement et choix d'urbanisme retenus	30
ANNEXE 2 : Modalités de concertation	31
ANNEXE 3 : Modalités de suivi et d'évaluation	32
ANNEXES TYPE B : DU REGLEMENT ET DE SES PRINCIPES	33
ANNEXE 4 : Zones naturelles protégées	34
ANNEXE 5 : Traitement architectural, paysager et urbanistique	35
ANNEXE 6 : Voirie et stationnement	36
ANNEXE 7 : Formes et densités urbaines	37
ANNEXE 8 : Enjeux de durabilité	38
ANNEXES TYPE C : DU REGLEMENT ET DE SON UTILISATION	39
ANNEXE 9 : A propos du document et de son utilisation	40
ANNEXE 10 : Récapitulatif des dispositions majeures par zone	41
ANNEXE 11 : Nomenclature des équipements et voiries	42
ANNEXE 12 : Définitions	45

PREAMBULE

Le plan d'aménagement tel qu'il est prévu par la loi n° 12-90, relative à l'urbanisme, a pour objectif d'assurer l'encadrement et la maîtrise de la croissance des agglomérations auxquelles il s'applique, de promouvoir la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion d'ensemble de l'espace aménagé. En tant que document d'urbanisme opposable aux tiers, il définit les règles précises d'utilisation du sol. Il est constitué d'un plan graphique, d'une note justificative et d'un règlement d'aménagement.

LE PLAN GRAPHIQUE

Il s'agit d'un ou plusieurs documents graphiques établis à l'échelle 1/2000 ou 1/5000, sur lesquels figure une légende qui explique la représentation graphique des zones, des équipements et des normes applicables.

LA NOTE DE PRÉSENTATION

La note de présentation explique les choix effectués pour établir le Plan d'Aménagement (PA) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation. Elle s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

LE REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Le présent document définit ci-après par le « règlement » est indissociable des pièces citées ci-dessus. Il traduit les dispositions techniques du Plan d'Aménagement (PA) sous la forme de dispositions juridiques applicables. Ainsi, il définit les règles d'utilisation du sol et les règles de constructibilité applicables au secteur d'aménagement délimité par le document graphique ci-joint.

Ce document regroupe quatre principaux titres :

- 1- Dispositions générales ;
- 2- Dispositions applicables aux zones urbaines ;
- 3- Dispositions applicables aux espaces paysagers ;
- 4- Dispositions applicables aux zones spécifiques.

En plus des annexes qui sont scindés en trois grands types :

Type (A) du règlement et de sa mise en œuvre, type (B) du règlement et de ses principes et type (C) du règlement et de son utilisation.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

- Décret n° 2-94-335 du 18 chaabane 1415 (20 janvier 1995) relatif à L'Agence urbaine de Beni-Mellal ;
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi-cadre n° 99-12 portant charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n° 1-03-58 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités et le décret n°2-11-246 pris pour son application ;
- Loi n° 27-13 promulguée par le dahir n° 1-15-66 du 21 chaabane 1436 (9 juin 2015) relative aux carrières ;
- Décret n°2.92.832 du Rebia II (14 octobre1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n° 2-18-577 du 08 Chaoual1440 (12juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- Décret n°2-14-499 du 20 octobre 2014 relatif au règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique ;
- Décret n°2-12-682 du 17 rejev 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique ;
- Décret n° 2-12-666 du 17 rejev 1434 (28 mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2-18-475 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Arrêté n°2306-17 du 16 Rabii I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146-18 du 22 Joumada II 1440 (28 février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales.
- Les lois et règlements en vigueur.

CHAPITRE I : CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION

1.1.1. DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le présent règlement s'applique à l'aire géographique couverte par le plan d'aménagement délimitée par le polygone défini par les points en coordonnées rattachées au système Lambert comme indiqué dans le tableau. Tableau de bornage du périmètre du PA :

Points	X	Y
P1	374251.54	159692.47
P2	374044.46	158176.49
P3	373633.13	158091.33
P4	373184.45	156636.58
P5	375376.09	156633.82
P6	376358.50	157203.24
P7	377320.85	158314.94
P8	377309.30	159701.12

Ce périmètre couvre une superficie totale de **944.8 hectares**.

1.1.2. MODALITES D'APPLICATION

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

Les lotissements autorisés avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides. Cependant l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux, conformément à l'article 18 de la loi 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration du délai réglementaire qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation en application des dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visés aux articles 48 et 49 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

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

Le principe de la mise en œuvre de la règle fixe et de la règle alternative est abordé au niveau du chapitre III du titre I.

Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire

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

Application du règlement aux constructions existantes

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

Adaptations mineures

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

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

Modifications particulières

Conformément aux dispositions du dernier paragraphe de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des dispositions du plan d'aménagement peuvent être apportées à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisations de lotir ou de créer un groupe d'habitations.

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

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

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

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

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

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.

Projets dérogés

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

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

Changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général

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

Linéaire du commerce et de services

Des activités commerciales et de services non nuisantes peuvent être tolérées le long des axes tels que délimités graphiquement dans le plan d'aménagement.

Les activités pouvant prendre place le long desdits axes ainsi que celles interdites seront arrêtées par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine et du Président de la Commune.

Ladite commission est habilitée à se prononcer également sur la création de nouveaux linéaires de commerce et de services ne figurant pas au niveau du graphique du plan d'aménagement mais rendu nécessaire par l'état d'engagement ou le besoin exprimé. Les demandes de permis et d'autorisation relevant de ce cas de figure doivent être examinées par la commission précitée, et ce, préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention desdits permis et autorisations.

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

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

Les projets intégrant le programme précité peuvent bénéficier des adaptations urbanistiques particulières en application des dispositions des alinéas 1 et 9 de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme. Lesdites adaptations concernent le zonage, les règles de constructibilités, la non application des règles concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation, la mixité sociale... Toutefois, la valorisation des équipements publics nécessaires doit être prévue dans le cadre de l'opération et figurant dans le document contractuel entre les porteurs de projet et les services de l'Etat.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le territoire couvert par le plan d'aménagement du centre d'Ouzoud regroupe **des** zones réservées à l'habitat, des espaces paysagers, des équipements publics, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des zones spécifiques :

VOIRIES ;

CHEMINS PIETONS « CP » ;

PARKINGS « Pa » ;

PLACES PUBLIQUES « PL » ;

ZONES RESERVEES A L'HABITAT

- Une Zone d'habitat continu en R+1 indiquée par les lettre "HCa1" ;
- Zone d'habitat à faible densité (Villas) destinée à l'habitat individuel indiquée par les lettre "HV".

ESPACES PAYSAGERS

- Zones de boisement et de reboisement (Nb) ;
- Espaces verts « V » ;
- Site classé des cascades ;
- Zone de protection des cascades "ZPC" ;

EQUIPEMENTS :

- Equipements administratifs et services publics généraux repérés par l'indice « A » ;
- Equipements socioculturels repérés par l'indice « SC » ;
- Equipements d'enseignement et de formation professionnelle repérés par l'indice « E » ;
- Equipements de santé repérés par l'indice « S » ;
- Equipements de sports repérés par l'indice « SP » ;
- Equipements public ou privé d'intérêt général ;
- Equipements culturels repérés par les indices « M » pour les mosquées et « C » pour les cimetières.

ZONES SPECIFIQUES

- Zone touristique (ZT1, ZT2 et ZT3) ;
- Zone de loisirs et d'animation piétonne (ZAL) ;
- Zone de protection des cascades d'Ouzoud (ZPC)
- Zone vivrière (Av) ;
- Zone de camping ;
- Zone de Dinoparc.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT****3.1. Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Le permis de construire est refusée sur tout terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Dans les secteurs où la réalisation des voies de desserte et réseaux divers (VRD) est régie dans un cadre conventionnel avec la collectivité territoriale, l'autorité locale et tout autre partenaire concerné, la délivrance du permis de construire reste tributaire de la participation du pétitionnaire à la réalisation desdites infrastructures (VRD).

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

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

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

3.1.1. Réseau viaire :

La nomenclature en annexe identifie la nature de chaque voie (existante, à réaménager et à créer) et son emprise. Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

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

- Dans la zone d'habitat continu en R+1 et la zone de villas : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 12m.
- Les voies en impasse sont interdites.

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 2,50m pour une piste bidirectionnelle.

3.1.2. Accès et liaisons piétonnières :

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, à créer ou à modifier, les constructions doivent laisser libre un passage de dimensions adaptées à la circulation des usagers.

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

Les opérations intégrées et les aménagements extérieurs des lotissements doivent également tenir compte des dispositions relatives aux accessibilités des personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

3.1.3. Accès des véhicules :

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur les lieux.

3.2. Aires de stationnement, de dépose et de livraison :

3.2.1. Stationnement des véhicules à moteur :

Le PA indique les localisations des parcs de stationnement publics par l'indice Pa.

Pour les parcs de stationnement publics en volume, les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent.

Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

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

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.

Pour les parkings d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2,80m. La largeur de la porte d'accès au parking sera également de 2,80m minimum.

Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5,50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2,80m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5,50 et 2,80m.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public. Sur une distance de 4m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%.

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

- Habitat : dans le cas de nouveaux lotissements, des aires de stationnement doivent être assurées en surface à raison d'un minimum d'une place de parking par lot d'habitat ;
- Bureau, Equipement, Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum de 01 place par 50m² de SHON ;
- Hôtel : 01 place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres ;
- Clinique : 03 places par bloc opératoire et pour l'administration.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m² par place de voiture.

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

3.2.2. Aménagements et Plantations des parkings :

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants, les plus perméables possibles.

La figure paysagère des parkings, et notamment au-delà de 50 places, doit être pensée en amont de la composition du projet et doit privilégier l'utilisation du végétal (arbre de haute tige, bosquets, mail planté, plates-bandes...). La palette végétale doit être adaptée à la typologie de parking souhaitée.

3.2.3. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

Les constructions dédiées à l'activité (hôtelière, commerciale) doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après. Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants.

En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de la construction le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

- Bureaux

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2500m², il doit être réservé sur ledit terrain, en plus des places de stationnement réglementées, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Commerce, artisanat, industrie

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Entrepôt

Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

- Hébergement hôtelier

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

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

3.3. Desserte par les réseaux et collecte des déchets

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

3.3.1. Eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

3.3.2. Eau pluviale

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 100m².

3.3.3. Electricité

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

3.3.4. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES D'INTERET GENERAL

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement (université, centre hospitalier, ...) le justifieront, les règles de hauteur pourront ne pas être applicables ainsi que les règles d'utilisation et d'occupation du sol en tenant compte des différentes contraintes et exigences afférentes à la réalisation desdits équipements.

La nomenclature, la nature et l'affectation des équipements publics localisés sur le plan d'aménagement figurent en annexe en indiquant s'il s'agit d'équipements existants, à créer, à réaménager.

Les réserves pour équipements publics (voir tableau annexe n°11) sont identifiées comme suit :

- Equipements administratifs repérés par l'indice « A » ;
- Equipements socioculturels repérés par l'indice « SC » ;
- Equipements d'enseignement et de formation professionnelle repérés par l'indice « E » ;
- Equipements de santé repérés par l'indice « S » ;
- Equipements de sports repérés par l'indice « SP » ;
- Equipements culturels repérés par les indices « M » pour les mosquées et « C » pour les cimetières.

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

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

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

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

4.1. Contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation

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

4.2. Conditions suspensives de la contribution à la réalisation des équipements publics

La disposition de l'alinéa 4.1 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 5000m²** ;
- **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.

4.3 Implantation des équipements publics à céder :

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

Les modalités de mobilisation de la partie résiduelle de la surface des équipements publics en cas de dépassement du ratio cité ci-haut, sont explicitées au niveau de l'article 12 du présent règlement.

4.4. Affectation et cession des équipements publics à céder :

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

4.5. 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 où ils se situent, et ce, dans le strict respect des dispositions de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

ARTICLE 5 : SERVITUDES

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures, des cimetières, au site classé et aux zones inondables sont classées comme suit :

5.1. Servitude liée aux infrastructures

Les servitudes non-ædificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.

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

5.2. Site classé des cascades d'Ouzoud

Ce site est classé par le Dahir du 8 février 1943- B.O N° 1584 du 5 mars 1943 – P.221. Ce classement a pour effet de créer à l'intérieur du périmètre délimité une servitude non aedificandi.

5.3. Servitudes liées aux zones inondables

Espace naturel frappé de servitudes non-aedificandi sur l'ensemble de son emprise. Aucune construction n'y est tolérée à l'exception des ouvrages hydrauliques.

L'emprise de ces servitudes non-aedificandi respecte la délimitation établie par les services de l'Agence du Bassin Hydrauliques d'Oum Errabia. En cas de réduction ou d'aménagements induisant la suppression ou le rétrécissement des limites des zones inondables, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent, après accord des services compétents.

5.4. Servitude liée à la protection des cimetières

Le cimetière est entouré par une zone non-aedificandi de 30 m de largeur au sein de laquelle toute construction est interdite.

5.5. Servitude non-aedificandi

Il s'agit des espaces servant de limites autour des cimetières et des terrains accidentés. Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Au niveau de cette servitude, toute construction est interdite.

5.6. Révision des servitudes

Des adaptations des dispositions afférentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières, peuvent être accordées sous réserve de l'accord des services gestionnaires concernés. Les dispositions urbanistiques des zones ainsi libérées seront applicables aux demandes de permis de construire et aux autorisations de lotir et de créer un groupe d'habitations.

5.7. Servitude liée aux espaces paysagers :

Le plan d'aménagement identifie et localise les espaces paysagers à aménager, à protéger et à sauvegarder tels que les zones de boisement et de reboisement et les espaces verts. A l'exception de la zone d'animation et de loisir "ZAL", toute construction est interdite, exception faite des installations nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le cas de l'existence d'une Chaâba. Oued ou ligne électrique, non apparente au document graphique du PA, tout projet de construction limitrophe devra être examiné par le service concerné (Agence du bassin hydraulique d'Oum Er Rbia. ONEE...).

ARTICLE 6 : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

6.1. Prescriptions architecturales

6.1.1. Garde-corps et acrotères

Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

6.1.2. Eaux pluviales

Toute descente d'eau pluviale ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade. Les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

6.1.3. Antennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade. Lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade.

6.2. Recommandations architecturales

6.2.1. Recommandations générales

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions **si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Toutes les constructions doivent prendre en compte le cachet architectural local de montagne. Les murs peuvent être construits en pierre locale ou en pisé. Toutefois les structures porteuses peuvent être en béton armé mais les parements extérieurs **doivent rester en matériaux locaux sur une surface de 25%**. Les volumes, les ouvertures, les éléments architectoniques (corniches, auvents, saillies, etc.), les enduits et les couleurs doivent être de type local.

Les constructions nouvelles ou objet de surélévation ou modification doivent avoir une toiture en pente avec tuiles. Elles doivent prendre en compte les particularités morphologiques et typologiques (largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs, ...).

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

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

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

S'il est attesté par le bureau d'étude ou le bureau de contrôle des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction, des travaux de consolidation devront être réalisés, suivis d'une attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité.

6.2.2. Recommandations spécifiques Façades

Couleurs

Les couleurs des façades doivent respecter l'arrêté communal en la matière.

Saillies d'éléments de construction

La hauteur la plus basse des corbeaux et consoles des balcons et encorbellements fermés ne pourra être située en dessous du plancher haut du rez-de-chaussée et en toute hypothèse à une hauteur minimale de 3m au-dessus de la cote du trottoir.

Clôtures

Toutes les constructions doivent avoir des murs de clôture.

Les clôtures en façade principale et dans les murs mitoyens latéraux et de fond, ne doivent pas être bâties en murs de séparation nus mais être sous forme de haies plantées ou de murs bas camouflés par les plantations. La hauteur finie de ces derniers ne doit pas dépasser 1.50m par rapport au trottoir. Au-dessus de cette hauteur peuvent être ajoutées 0.50m en claire-voie de sorte que la hauteur finie de la clôture ne puisse dépasser 2.00m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

ARTICLE 7 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**7.1. Caractéristiques des espaces libres et des espaces verts**

Les espaces libres et les espaces verts doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants ou projetés sur les terrains voisins doit être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

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

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres, sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte.

Tout terrain non constructible résultant des assiettes foncières qui ont fait l'objet d'opérations de lotissement ou d'aménagement, sera considéré comme étant un espace libre et devra être aménagé en tant qu'espaces publics, espaces verts, places ou parkings.

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

- Une surface brute de 10% de la surface totale du terrain pour la zone de villa "HV" ;

Les surfaces des espaces verts sont calculées à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction de la surface des voies d'aménagement.

7.2. Plantations

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.

ARTICLE 8 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**8.1. Le climat**

Les maîtres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Trois axes d'action sont à développer :

- Améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage;
- Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- Limiter le recours à la climatisation.

Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :

- Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été ;
- Renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- Utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation ;
- Installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

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

8.2. Risques et pollution

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

Pour les terrains ayant servis à des activités particulières jugées nocives ou à risque (substances toxiques, chimiques, explosifs, ...), le pétitionnaire doit fournir une attestation d'acceptabilité environnementale validée par les services compétents, avant la délivrance de toute autorisation.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 9 : 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 ;
- L'efficacité et la performance énergétique ;
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- La qualité architecturale et urbaine ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;

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

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

Les règles fixes (règles quantitatives) sont celles prévues pour chaque zone ou secteur renseignant sur des éléments quantitatifs métriques : 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 arrêtés 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.

ARTICLE 10 : 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 de l'article 9 ci-dessus.**

La note justificative élaborée par l'équipe en charge de la maîtrise d'œuvre précisant les règles alternatives adoptées et leurs modalités de calcul doit être jointe 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** (voir définition en annexe) ne dépassant pas la moitié du nombre de niveaux majorée prévue en application de la règle fixe du secteur où se situe le terrain objet du projet.

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

L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes 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, sites classés, 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.

ARTICLE 11 : PERMEABILITE DES SOLS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement est calculée comme suit :

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

ARTICLE 12 : 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°4 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.

ARTICLE 13 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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 10m² de la SHON à majorer en attique.
- Stationnement en sous-sols des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement : pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 15 m² 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, notamment celles édictées dans l'article 3.2 du présent règlement relatif aux aires de stationnement.

ARTICLE 14 : 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.

ARTICLE 15 : QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines et la zone touristique. Elle vise la réalisation des projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines dans la limite de la surface maximale générée par l'application des règles fixes de constructibilité de la zone.

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

ARTICLE 16 : TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissellement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la 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.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+1 (Hca1)

ARTICLE 17 : DEFINITION DE LA ZONE

Une Zone d'habitat continu en R+1 indiquée par les lettres "Hca1" est une zone résidentielle dans laquelle deux types d'habitat peuvent être édifiés :

- Type 1 : Habitat continu à faible densité (Hca1).
- Type 2 : Habitat dense (Hca1).

Cette zone peut recevoir en plus de l'habitat, des activités de commerce, de bureaux, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général y est possible. Cette zone peut aussi comporter des projets touristiques (tourisme de montagne) sous forme d'hôtel, de motel ou de maison d'hôtes dans le respect de toutes les prescriptions de la zone Hca1 notamment en matière de nombre de niveaux de hauteur de COS, de CES et de servitudes architecturales. Les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le Plan d'Aménagement.

Sur l'axe de la RR304 tel que délimité graphiquement dans le plan d'aménagement, un linéaire de commerce et de service permet l'implantation de commerces et de services (restaurant, café, banque, boulangerie, pâtisserie, clinique ...) s'il n'en résulte pas de nuisance pour les riverains ou de gêne pour la circulation, sur une profondeur bâtie n'excédant pas 20m. La hauteur autorisée au niveau du linéaire de service et de commerce sera de R+2.

En plus des règles fixes imposées dans cette zone, des majorations de la SHON peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions figurant au chapitre 3 du titre premier du présent règlement.

Les constructions adjacentes aux équipements publics doivent observer, en cas d'absence de passages ou voies d'aménagement, un recul de 5m par rapport à ces équipements.

ARTICLE 18 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives :

Type	Surface Minimale	Largeur Minimale
Secteur Hca1 à faible densité à R+1	300 m ²	15 m
Secteur Hca1 dense à R+1	200 m ²	10 m

Dans tous les cas, la superficie constructible ne doit pas dépasser 120 m².

Les minima parcellaires et les largeurs minimales, indiqués au tableau ci-dessus s'appliquent aux parcelles qui résultent des projets intégrés. Ces minima ne s'appliquent pas aux zones déjà construites. Toutefois les règles du prospect doivent y être respectées.

- **Dans les projets intégrés, les constructions peuvent être soit séparées soit mitoyennes et regroupées en grappes, pour respecter les types existants dans le centre et la région.**

Cas Particulier :

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 et les alignements existants.
- S'intégrer au voisinage, notamment au niveau des types d'activités et de la vocation du projet.
- Harmoniser les volumes avec les riverains, notamment en termes de hauteurs d'encorbellement, de cours communes, de Co-visibilité et de proximité des ouvertures.

L'harmonisation des hauteurs ne signifie pas dépassement des hauteurs existantes.

ARTICLE 19 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1.50m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de **9.50m (12.50m pour le front bâti FB2)**. Cette hauteur peut être portée à **10.50m (12.50m pour le front bâti FB2)** dans le cas de constructions avec toiture en pente. L'inclinaison de la pente de cette toiture sera de 30° maximum.

La hauteur maximale d'un RDC commercial est de **4m** pour les lots donnant sur les voies ayant une emprise de 12m au minimum. Si le RDC est commercial, il peut occuper la totalité de la parcelle ;

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles, sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50 m. Une buanderie de 9m² est tolérée à la terrasse à condition qu'elle ne donne pas sur les façades.

ARTICLE 20 : DEPENDANCES

- **Les sous-sols** : Les constructions peuvent comporter des sous-sols dont la superficie couverte ne doit pas dépasser l'emprise construite au sol, et ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait.

Les sous-sols ne peuvent pas être utilisés comme des logements indépendants. Leur hauteur sous plafond fini ne doit pas dépasser : 2.50m.

- **Les constructions annexes** (garage, buanderie ...) ne peuvent être prévues que dans les parcelles qui dépassent en superficie 400m². Les surfaces des annexes sont exclues des superficies couvertes autorisées. Cependant elles ne peuvent pas dépasser 30m² hors œuvre et leur hauteur ne peut dépasser 2,50 m hors tout fini y compris l'acrotère. Elles ne peuvent empiéter sur la zone de retrait donnant sur la voie publique.

ARTICLE 21 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Toutes les constructions doivent observer les reculs minimums suivants :

Secteur	Par rapport à l'alignement sur voie	Par rapport aux murs mitoyens	Par rapport aux murs de fond
Habitation en bande ou en grappe	5m	0m en bande 3m en grappe	4m
Habitation faible densité	5m	3m	4m
Habitation dense	5m	0m	4m
Habitation sur front bâtis	Variable selon l'existant	3m	Variable selon l'existant

ARTICLE 22 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé L=H avec un minimum de 6m.

ARTICLE 23 : COMMERCES

Les commerces peuvent être autorisés sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 12m et auront une surface minimale de 9m². Les W.C et lavabos ne seront exigibles que pour les commerces de superficie supérieure à 20m².

Le projet d'une kissariat peut être autorisé sur les voies carrossables d'une emprise supérieure ou égale à 15m et doit répondre aux conditions suivantes :

- Normes de sécurité en vigueur ;
- Aération et éclairage suffisants ;
- Surface minimale des boutiques 9.00m² avec une largeur minimale de 3.00m ;
- Hauteur sous plafond :
 - Pour RDC : 4.00 m maximum ;
 - Pour le deuxième niveau : 3.00 m maximum ;

- Bloc(s) sanitaire(s) dont la ou les superficie(s) sera (seront) déterminée(s) en fonction du nombre de locaux commerciaux avec un minimum de 12m² ;
- Accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Une salle de prière d'une superficie minimale de 9.00m² avec une largeur minimale de 3m.

ARTICLE 24 : LOCAUX D'HABITATION

- La pièce principale d'un logement aura une superficie minimale de 12m², les autres pièces d'habitation auront une superficie minimale de 9m².
- A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure au 1/6 de la surface de la pièce. L'éclairage de toute autre pièce, hall ou débarras en second jour est rigoureusement interdit quand sa superficie dépasse 6m².
- Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6m² avec une largeur minimale de 2m, pour les studios, une kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle soit suffisamment ventilée avec une superficie minimale de 4m². La profondeur des pièces ne devra pas dépasser le double de leur largeur.

ARTICLE 25 : LES SALLES D'EAU

Toute nouvelle construction doit nécessairement prévoir au moins, une SDB avec WC.

La superficie minimale des SDB est fixée à 3m². Celle des WC est fixée à 2m².

ARTICLE 26 : ESCALIERS ET REGLES DE SECURITE

Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les lotissements ou groupements d'habitations devront être desservis par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances.) à cet effet les emprises des voies piétonnes devront être supérieures ou égales à 8m.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, des bouches d'incendie devront être prévues.

ARTICLE 27 : GARAGES

Seul un garage de 15m² (5m x 3m pour chaque lot d'habitation) est autorisé sur les lots donnant sur les voies carrossables d'une emprise supérieure ou égale à 12 m et ne comportant pas de parking.

Les garages auront un usage unique pour le parcage de voiture.

ARTICLE 28 : PLANTATIONS

Il est formellement interdit d'abattre les plantations existantes dans les parcelles, et en cas de nécessité chaque arbre abattu doit être remplacé par au moins un autre arbre de la même espèce.

Tous les espaces non bâtis des parcelles, objet de projets, doivent être reboisés à raison de : **200 arbres par hectare**. Ces arbres doivent être des mêmes essences existantes dans la zone.

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies.
 - Les surfaces des parcelles privatives, non occupées par des constructions.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige par place de stationnement.

ARTICLE 29 : DISPOSITIONS DIVERSES

A. Rez-de-chaussée

La hauteur minimale sous-plafond est de 3.00m pour l'habitation et 4m pour le commerce.

La hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0.20m.

Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0.10m à 0.15m par rapport au niveau ±0.00m du trottoir.

B. Front Bâti "FB2" :

Il s'agit de bandes constructibles recevant un front bâti en plus d'un traitement architectural judicieux dont l'objectif est de rehausser la qualité architecturale.

Le PA indique par une représentation graphique précisée en légende, les constructions existantes autorisés pouvant recevoir une surélévation d'un ou deux niveaux ainsi que les parcelles de terrains pouvant recevoir des constructions en s'alignant avec la hauteur du front bâti en R+2, tout en observant un recul de 1.5m sur la façade postérieure, sans tenir compte du linéaire de façades et minimum parcellaire.

Le plan d'aménagement indique les séquences sur lesquelles un front bâti est exigé. Sur ces séquences :

- Tout projet doit être construit suivant la hauteur du front bâti ;
- Les constructions bénéficient de la hauteur indiquée jusqu' à une profondeur maximale de 15 m. Au-delà de cette profondeur, la hauteur maximale est celle indiquée sur le graphique du plan d'aménagement (zonage adjacent).

C. Soubassement :

Le niveau principal du Rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au trottoir fini, calculé à l'endroit de l'entrée principale.

D. Encorbellement :

Des encorbellements ne dépassant pas 1m de saillie peuvent être prévus sur les zones de retrait de 5m sans pour autant dépasser le tiers de la largeur de façade construite.

CHAPITRE 2 : ZONE D'HABITAT A FAIBLE DENSITE -Villa "Hv"**ARTICLE 30 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone de faible densité HV est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous formes de : villas isolées (en résidences ouvertes ou fermées). La zone se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions.

Les projets touristiques (motel, maison d'hôtes, auberges et café restaurant), peuvent être autorisés dans le respect de toutes les prescriptions de la zone.

En plus des règles fixes imposées dans cette zone, des majorations de la SHON peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions figurant au chapitre III du titre premier du présent règlement.

ARTICLE 31 : SUPERFICIE MINIMALE DES LOTS ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales sur rue de et de la surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain et celle de l'étage sont limitées comme suit :

Types de villas	C.O.S	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Villas isolées	0.6	30%	400 m ²	20m

La surface maximale constructible est de 160m².

Les minima parcellaires et les largeurs minimales, indiqués au tableau ci-dessus s'appliquent aux parcelles qui résultent des projets intégrés. Ces minima ne s'appliquent pas aux zones déjà construites. Toutefois les règles du prospect doivent y être respectées.

- **Dans les projets intégrés, les constructions peuvent être soit séparées soit mitoyennes et regroupées en grappes, pour respecter les types existants dans le centre et la région.**

ARTICLE 32 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1.50m compris, ne peuvent pas dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- Dans la zone Hv1 : 8.50m et R+1, avec toiture en pente ;
- Dans la zone Hv2 : 9.50m et R+1, avec toiture en pente.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles, peuvent être autorisées des cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50m.

La toiture en pente doit être réalisée en tuiles, soit partiellement (50% minimum) soit en totalité. L'inclinaison de la pente de cette toiture sera de 30° maximum.

ARTICLE 33 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction dans cette zone doit observer un recul minimal de 5m par rapport aux voies. Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

ARTICLE 34 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul supérieur ou égal à 5m. Lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des garages ou dépendances peuvent être édifiés le long des limites séparatives à conditions que leur hauteur ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui en aucun cas ne pourront recevoir de surélévations et qu'ils soient implantés en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

ARTICLE 35 : ENCORBELLEMENTS

Dans la zone villa, sur la moitié de la façade, un encorbellement fermé ou une saillie de 0.8m peut être autorisé sur les façades donnant sur des voies carrossables et des saillies de 0.3m pour les autres façades.

ARTICLE 36 : LES SOUS-SOLS

Dans la zone de villas **HV1**, le sous-sol **est interdit**.

Dans la zone de villas **HV2**, les constructions peuvent comporter un sous-sol (**facultatif**) et ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait à condition de respecter ce qui suit :

- Les sous-sols ne peuvent pas être utilisés comme des logements indépendants. Leur hauteur sous plafond fini ne doit pas dépasser : 2.50m.

- Le sous-sol est autorisé sur la totalité de la surface constructible, il peut être habitable à condition qu'il soit suffisamment aéré, éclairé isolé contre l'humidité et branché au réseau d'assainissement avec la possibilité de créer un accès direct pour des raisons de sécurité et de commodités.

Dans la zone de villas **HV2**, il est permis de créer une cour anglaise partiellement ou sur la totalité de la façade postérieure ou latérale le long de la surface constructible et des courettes, de 1,5m de largeur au maximum, sur les autres façades selon conception.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS

ARTICLE 37 : DEFINITION :

Il s'agit de zonages et d'espaces où l'aspect paysager est dominant et pour lesquels un grand effort en matière de sauvegarde et d'amélioration de la végétation est demandé.

Ces zonages et espaces sont :

- Les espaces verts publics : il s'agit d'espaces verts devant faire l'objet d'un aménagement paysager
- Les zones de boisement et reboisement : ce sont des zones naturelles - généralement - boisées qui constituent le patrimoine forestier du centre dont le caractère paysager est à préserver ;
- Le site classé des cascades d'Ouzoud.
- La zone de protection des cascades d'Ouzoud "ZPC".

Sur les terrains correspondant à ces espaces paysagers toute construction est interdite à l'exception de petits édifices indispensables pour leur entretien et animation, sous conditions qu'ils s'intègrent aux espaces plantés et que leur hauteur apparente ne dépasse pas 2.80 mètres.

ARTICLE 38 : ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts sont indiqués sur le plan graphique par une représentation appropriée. Ces espaces font ou feront partie du domaine public et sont réservés à des usages paysagers et de sauvegarde de l'environnement.

ARTICLE 39 : ZONE DE BOISEMENT ET REBOISEMENT (Nb)

C'est une zone naturelle constituée par des espaces à conserver en raison de la qualité paysagère qu'ils apportent au site et le potentiel des éléments naturels qu'elle abrite.

Il s'agit d'espaces boisés ou qui nécessitent d'être reboisés et qui méritent d'être sauvegardés pour préserver le capital forestier du centre. Ces espaces sont des terrains forestiers naturels.

Dans cette zone toute nouvelle construction ou extension sont strictement interdites

ARTICLE 40 : LE SITE CLASSE DES CASCADES D'OUZOU

Ce site est classé par le Dahir du 8 février 1943- B.O N° 1584 du 5 mars 1943 – P.221. Ce classement a pour effet de créer à l'intérieur du périmètre délimité une servitude non aedificandi.

ARTICLE 41 : ZONE DE PROTECTION DES CASCADES (ZPC)

La zone ZPC ou zone naturelle de protection du site, telle qu'elle est indiquée sur le plan d'aménagement, est une zone délimitée par les crêtes des gorges de l'oued Ouzoud depuis les cascades jusqu'à la limite nord de la restitution aérienne fournie. Cette zone qui devra faire l'objet d'un classement de site en extension au site classé des cascades, est constituée par des espaces naturels boisés et plantés qu'il s'impose de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité des paysages et du couvert végétal qui les composent.

Cette zone doit être libérée de toutes les constructions en dur qui y ont été bâties et réorganisée pour ce qui est des occupations légères (cafétérias. etc.) qui doivent s'intégrer parfaitement au site et prendre toutes les mesures pour ne pas le polluer.

Dans cette zone toute construction de quelque nature que soit est interdite.

Afin de préserver la zone ZPC, tout abattage d'arbres et défrichage de terrains sont interdits. Par contre le reboisement et le renouvellement des essences locales s'imposent.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES**CHAPITRE 1 : ZONE TOURISTIQUE –ZT-****ARTICLE 42 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone touristique est réservée aux activités touristiques et de loisirs. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme, l'hôtellerie et la restauration.

ARTICLE 43 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans la zone touristique, les occupations conçues dans les projets intégrés sont définies par le nombre de niveau, la surface minimale et la largeur minimale suivante :

Type	Hauteur	CES	Surface minimale	Largeur minimale
ZT1	R+1	30%	1500m ²	25m
ZT2	R+2	30%	2500m ²	25m
ZT3	R+2	30%	600m ²	20m

Les sous-sols ne peuvent être tolérés que pour les constructions à caractère hôtelier.

ARTICLE 44 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs ZT1 et ZT2 les constructions doivent observer un recul minimal de 15m par rapport à l'emprise des voies. Ce recul doit être traité en espace vert et jardin.

Dans le secteur ZT3 les constructions doivent observer un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise des voies.

A l'intérieur d'une même parcelle (secteur ZT1 et ZT2), la distance minimale séparant les façades de deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans toutefois être inférieure à 6m.

ARTICLE 45 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 13.5m et R+2.

Dans le cas d'établissements hôteliers d'une certaine importance et d'une certaine qualité, qui nécessitent un montant d'investissement de plus de 300 millions de dirhams et qui peuvent constituer des repères urbains et contribuer à rehausser la qualité urbanistique et architecturale de la ville, des étages supplémentaires peuvent être accordés par une commission ad hoc qui sera constituée à cet effet.

CHAPITRE 2 : ZONE D'ANIMATIONS ET DE LOISIRS –ZAL-**ARTICLE 46 : DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone abrite une coulée verte de fonction agricole sous forme de vergers, champs et culture vivrière.

Toute construction y est interdite. Dans cette zone peuvent être tolérées des parcs de détente et d'animation avec des équipements légers pour le loisir et l'animation sans qu'ils soient sous forme de constructions en dur. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximal en structure légère s'intégrant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection du site en question ou à leurs animations récréatives.

CHAPITRE 3 : ZONE VIVRIERE –Av-**ARTICLE 47: DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose des zones utilisées pour les plantations (oliviers, amandiers, etc.) et les cultures annuelles.

Dans cette zone, les possibilités maximales d'occupation du sol pour les seules constructions permises sont définies par des surfaces construites au sol selon des dimensions de terrains minimales : La superficie minimale des parcelles doit être égale à 5000 m² et une largeur minimale de 40m.

Seuls les agriculteurs résidents peuvent construire une habitation pour leurs besoins propres. Ces logements ne doivent pas dépasser 200m² de planchers cumulés. R+1 et 8.50m de hauteur.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE CAMPING

ARTICLE 48: DEFINITION DE LA ZONE

Les zones de campings sont destinées à l'hébergement des visiteurs, ils doivent être aménagés par des aires de stationnement, des espaces de jeux pour enfants, des sanitaires, des douches et tout autre équipement nécessaire à ce type de zonage.

Cette zone peut recevoir, sur une **superficie minimale d'un hectare**, des constructions **en bois** (RDC avec toiture inclinée et ne dépassant pas 4m de hauteur) à usage de restaurant, café et/ou de chalets, le tout ne dépassant pas **300m²**. Chaque emplacement doit être alimenté en eau potable, électricité et système d'assainissement approprié et doit être en dehors de l'emprise des chemins piétonniers.

Les zones de campings sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE DINOPARC

ARTICLE 49: DEFINITION DE LA ZONE

La zone de Dinoparc est une zone de réserve foncière collective qui peut recevoir des projets à caractère de divertissement et d'animation. Elle sera composée d'opération d'ensemble ou de grands projets qui doivent être soumis à une commission Ad-hoc habilitée à instruire ce type de projet.

ANNEXES A
DU REGLEMENT ET DE SA MISE EN OEUVRE

ANNEXE 1 : PARTI D'AMENAGEMENT ET CHOIX D'URBANISME RETENUS**PARTI D'AMENAGEMENT**

Lors de l'élaboration du plan d'aménagement du centre d'Ouzoud, le parti d'aménagement s'est basé sur la protection des zones sensibles et la promotion du secteur touristique dans le respect des principes fondamentaux qui sous-tendent le développement durable.

Connu à l'échelle régionale et nationale, voir internationale par ses cascades, le centre d'Ouzoud présente des spécificités territoriales indéniables. Dans ce contexte unique, La vision globale et le parti d'aménagement accordent une attention toute particulière à l'aménagement des berges d'Oued Ouzoud en plus d'une planification prospective réfléchie du centre :

- En harmonisant espaces bâtis, espaces à vocation touristiques et espaces paysagers.
- En maintenant la cohérence de son organisation spatiale en fonction des développements urbains actuels et futurs.

CHOIX D'URBANISME RETENUS

AXE 1 : valoriser l'attractivité du centre, reconnue à l'échelle régionale et nationale pour son dynamisme touristique ;

AXE 2 : permettre un développement urbain harmonieux pour un centre attaché à son histoire et à la qualité de son cadre de vie ;

AXE 3 : conforter centre en tant que polarité touristique majeure ;

AXE 4 : renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire.

ANNEXE 2 : MODALITES DE CONCERTATION**▪ L'APPROCHE PARTICIPATIVE**

- Association de la population à la réalisation par l'appropriation des objectifs du Plan d'Aménagement ;
- Intégration des acteurs de l'aménagement, les principaux services publics de gestion, les habitants et leurs préoccupations, et les politiques ;
- Combinaison des différentes échelles de réflexion afin d'aboutir à un projet solide et cohérent ;
- Construction du projet du centre par un processus interactif entre échelle large (Région, préfecture, service administratif extérieur ...) et échelle très fine (le terrain) pour s'assurer de sa cohérence et de sa pertinence.

▪ LA LOGIQUE DES ACTEURS

La gestion urbaine nécessite une mise à contribution, à différentes échelles d'intervention, de plusieurs intervenants, aux attributions multiples. Les principaux acteurs publics locaux concernés par l'aménagement urbain sont représentés par : la Province, la Commune, l'Agence Urbaine et les administrations et organismes publics agissant sur le territoire de la commune.

▪ LA REALISATION D'EQUIPEMENTS

- Association du secteur privé dans la réalisation des équipements publics, en particulier les équipements d'enseignement et de santé ;
- Mise en place de formes de partenariat public/privé permettant au secteur public et privé de procéder à des réalisations communes en matière de développement urbain ;
- Contribution des opérateurs économiques à la réalisation des équipements en contrepartie de la plus-value créée par un document d'urbanisme.

▪ LA COMMUNICATION

- Information de la population et des différents partenaires d'aménagement et opérateurs économiques des dispositions du Plan d'Aménagement après homologation (Site de l'AUBM et différents réseaux sociaux, ...) ;
- Diffusion de l'information relative au Plan d'Aménagement : établir un échange visant à diffuser et recueillir de l'information de manière homogène et cohérente ;

ANNEXE 3 : MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

A- STRATEGIE DE SUIVI ET D'EVALUATION

Permettant un suivi permanent de l'état de réalisation des équipements programmés, notamment au niveau des secteurs des leviers économiques et des zones de projet.

- Suivi et évaluation du processus de la mise en œuvre du Plan d'Aménagement ;

Le suivi : collecte d'informations selon les indicateurs retenus des éléments sur les progrès réalisés, les objectifs atteints et l'utilisation des moyens alloués.

L'évaluation : appréciation systématique et objective du PA, pour améliorer les pratiques en cours.

- Mise en place d'une structure ou d'un dispositif local de suivi continu et d'évaluation qui se compose de l'Agence Urbaine, la Préfecture ou la Province et la Commune lesquelles peuvent faire appel selon le besoin aux départements concernés.
- Correction à temps de tout problème ou dysfonctionnement rencontré dans la mise en œuvre du Plan d'Aménagement ;
- Engagement du suivi-évaluation en tant qu'outil d'aide à la mise en œuvre et gestion du Plan d'Aménagement ;

OUTILS

Au titre de chaque 2 ans

ELABORATION D'UN RAPPORT DE SUIVI

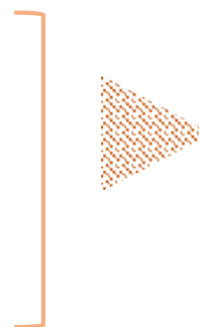
Permettant un suivi permanent et soulevant les contraintes rencontrées et une mise à jour des actions prioritaires.

5 ans après l'approbation du Plan d'Aménagement

ELABORATION D'UN RAPPORT D'EVALUATION DE MI-CHEMIN

Explicitant le taux de réalisation de la programmation escomptée et la démarche de rattrapage à entamer.

REVERSIBILITE



10ans après approbation

ELABORATION D'UN RAPPORT DE SYNTHESE

Récapitulant l'ensemble des équipements non-réalisés et permettant ainsi au nouveau plan d'aménagement de compenser les pénuries constatées.

ANNEXES B
DU REGLEMENT ET DE SES PRINCIPES

ANNEXE 4 : ZONES NATURELLES PROTEGEES

Cette partie identifie les zones naturelles à protéger et précise pour chacune d'elles leurs caractéristiques qu'il convient de préserver ou de valoriser.

Zone	Situation	N° de la planche	Recommandations
Site classé des cascades d'Ouzoud	Cascades d'Ouzoud	1	- Site à protéger
Zone de protection des cascades d'Ouzoud	Alentour Cascades d'Ouzoud	1	- Zone à protéger

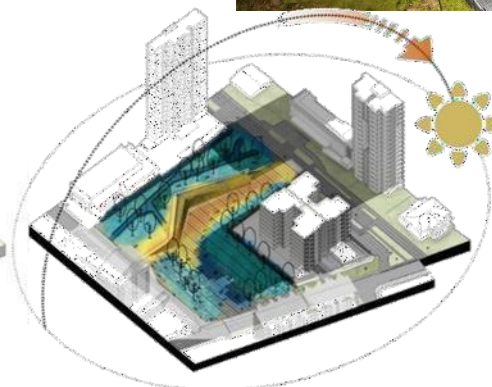
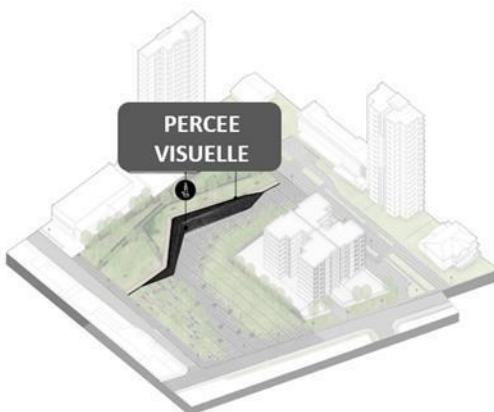
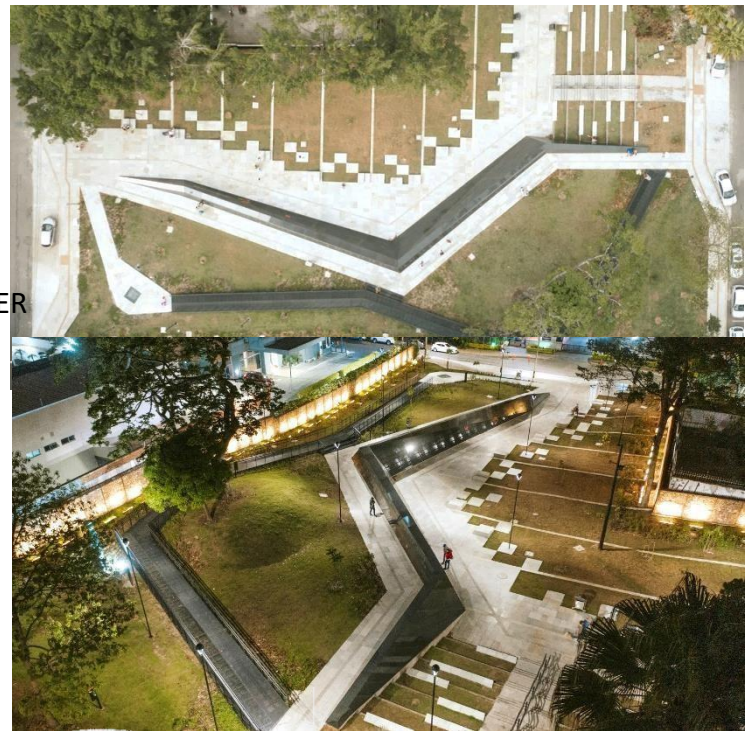
ANNEXE 5 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET URBANISTIQUE

TRAITEMENT ARCHITECTURAL

- FAÇADES
- REPARTITION DES COULEURS
- MENUISERIE ET FERRONNERIE
- MATERIAUX
- ELEMENTS SAILLANTS
- PORTES D'ENTREES
- SOUBASSEMENTS
- INTERDICTIONS

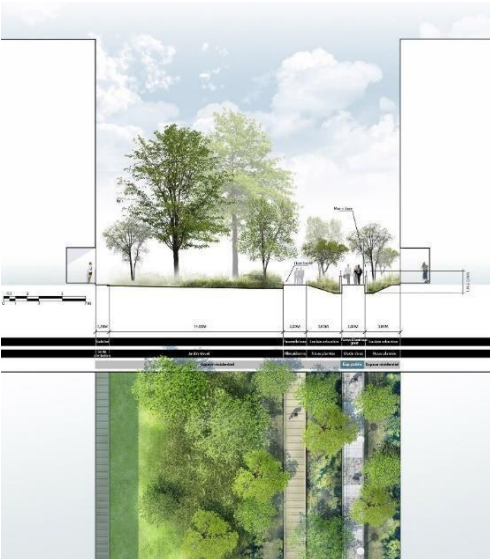
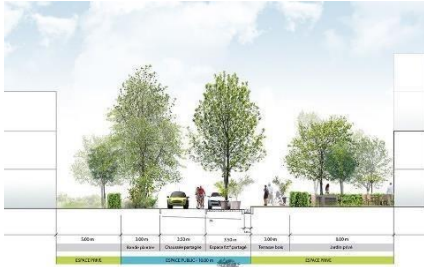
TRAITEMENT URBANISTIQUE ET PAYSAGER

- LES PLACES
- LES CENTRALITES
- BOULEVARDS
STRUCTURANTS
- STRATEGIE VEGETALE DU PLAN PAYSAGER
- ESPECES VEGETALES PRECONISEES
- STRUCTURE PAYSAGERE
- LES ALIGNEMENTS
- MOBILIER URBAIN
- PARKINGS



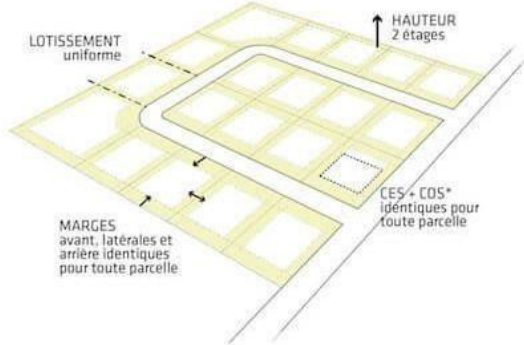
ANNEXE 6 : VOIRIE ET STATIONNEMENT

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE VOIRIE

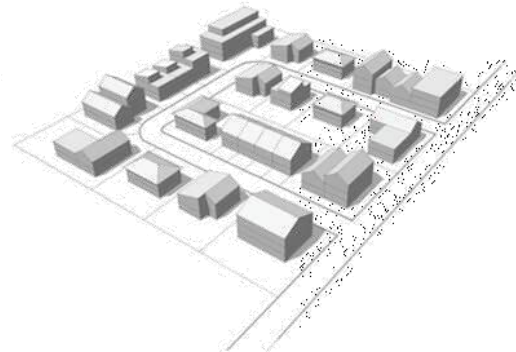


ANNEXE 7 : FORMES ET DENSITES URBAINES

Les densités varient selon la typologie d'habitat et peuvent être modulées grâce à la hauteur et à l'implantation. Voir schémas en dessous (Référentiel densités et formes urbaines).

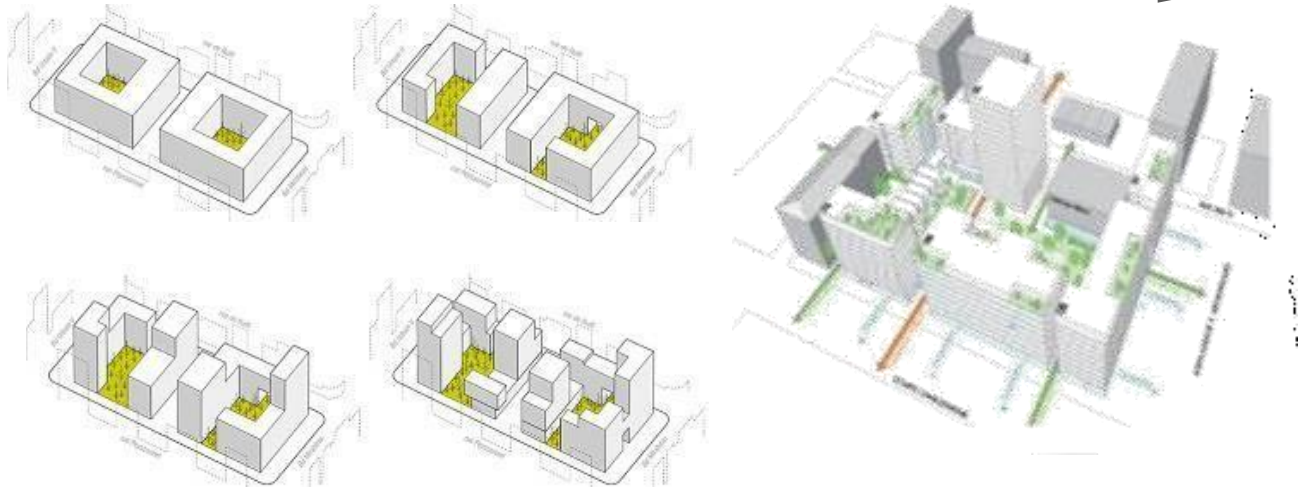


Une forme urbaine qui découle de la réglementation d'urbanisme



Une réglementation d'urbanisme qui découle d'une vision d'ensemble

VERS DE NOUVELLES TYPOLOGIES : L'ILOT OUVERT



ANNEXE 8 : ENJEUX DE DURABILITE

Le développement durable se définit comme un mode de développement qui permet de « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Concrètement, le développement durable vise à répondre aux trois objectifs suivants :

I. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, POUR LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES RESSOURCES NATURELLES SUR LE LONG TERME

EAU

Préserver la ressource en eau

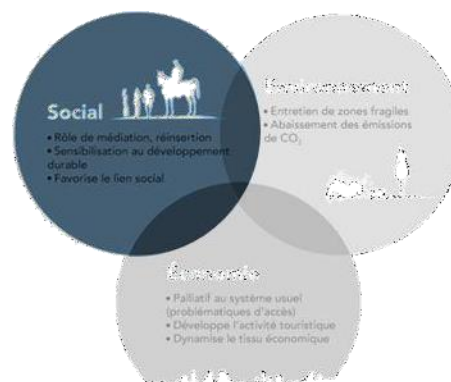
ENERGIE

Produire des formes urbaines et un habitat à faible consommation énergétique

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Protéger et valoriser le patrimoine naturel



II. LA SOLIDARITE, POUR SATISFAIRE LES BESOINS HUMAINS ESSENTIELS EN LUTTANT CONTRE LA PAUVRETE, L'EXCLUSION ET TOUTES LES FORMES D'INEGALITES

CADRE DE VIE ET ACCESSIBILITE

Répondre aux besoins et aux attentes des ménages en matière de logement

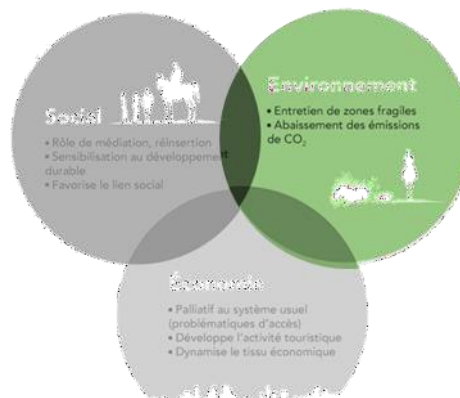
Rendre le territoire attractif et agréable à vivre

DEPLACEMENTS

Gérer les modes de déplacement de manière durable

MIXITE DES USAGES

Bien articuler les différentes fonctions urbaines



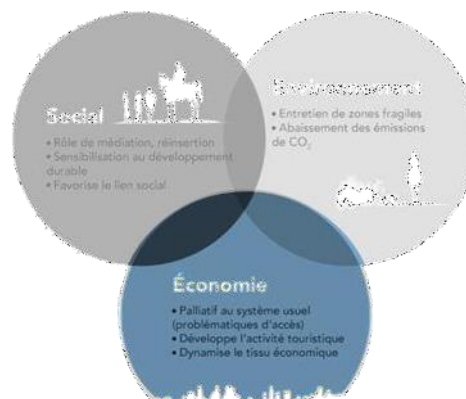
III. L'EFFICACITE ECONOMIQUE, POUR MAITRISER LES EFFETS NEGATIFS DE LA CROISSANCE ET DE LA MONDIALISATION TOUT EN PRESERVANT LE DYNAMISME ECONOMIQUE

GESTION DU CONTEXTE ECONOMIQUE

Promouvoir l'économie du territoire et encourager la réalisation des projets catalyseurs

GESTION DE L'ESPACE

Economiser le foncier et assurer une gestion saine et économe des espaces publics



ANNEXES C
DU REGLEMENT ET DE SON UTILISATION

ANNEXE 9 : A PROPOS DU DOCUMENT ET DE SON UTILISATION**DESCRIPTION DU REGLEMENT**

Le document est divisé en quatre titres :

- **Le titre I**, « Dispositions générales » concerne le champ d'application territorial et la logique de la division territoriale, les modalités d'application des dispositions générales à tout l'aire d'aménagement, ainsi que les dispositions relatives aux règles alternatives.

- **Le titre II**, « Dispositions applicables aux secteurs urbains » regroupe les dispositions particulières applicables aux différents secteurs prévus par le PA : zone d'habitat continu en R+1 "Hca1" et zone d'habitat à faible densité (Villas) "Hv".

- **Le titre III**, « Dispositions applicables aux espaces paysagers », définit les dispositions relatives aux différents espaces paysagers projetés par le PA.

- **Le titre IV**, « Dispositions applicables aux zones spécifiques », définit les dispositions relatives aux différentes zones spécifiques projetés par le PA.

ANNEXE 10 : RECAPITULATIF DES DISPOSITIONS MAJEURES PAR ZONE

Catégorie	Zonage		Secteurs	Minimum parcellaire	Largeur minimale de façade	Hauteur maximale	Majorations
Zones Urbaines	Zone d'habitat continu en R+1 "Hca1"	A faible densité	-	300 m ²	15 m	- 9,50m (10,50 m pour toiture en pente)	-
		Dense	-	200 m ²	10 m	- Pour la zone du front bâti FB2 : 9,50m (10,50 m pour toiture en pente)	
	Zone Villa Hv		Hv1/Hv2	300	14 m	- 8,50 m, avec toiture en pente (dans la zone Hv1) - 9,50 m, avec toiture en pente (dans la zone Hv2)	-
Zones spécifiques	Zone touristique		ZT1	1500 m ²	25m	10,5 (R+1)	
			ZT2	2500 m ²	25m	13,5 (R+2)	
			ZT3	600 m ²	20m	13,5 (R+2)	
	Zone vivrière "Va"		-	5000 m ²	40 m	8,50 (R+1)	
	zone d'animation de loisirs "ZAL"		-	-	-	3 m	
	Zone de camping		-	-	-	-	-
	Zone dinoparc		-	-	-	-	-
zone de protection des cascades d'Ouzoud "ZPC"		-	-	-	-	-	

ANNEXE 11 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS ET VOIRIES**EQUIPEMENTS**

Les équipements publics et privés sont classés en plusieurs catégories :

- Les équipements administratifs	A
- Les services socioculturels	SC
- Equipements d'enseignement et de formation professionnelle	E
- Equipements de santé	S
- Les équipements sportifs	SP
- Equipements publics ou privé d'intérêt général	EIG
- Les mosquées	M
- Les cimetières	C
- Les places	PL
- Les espaces verts	V

Les équipements publics et privés d'intérêt général sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures précisent s'il s'agit d'équipements existants ou d'équipements à créer, leur surface et leur affectation.

Nomenclature	Affectation	Existant/A créer	Superficie en m ²
EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS			
A1	Eaux et Forêts	Existante	7959,06
A2	Décharge communale	Existante	3711,40
A3	Equipements publics	A créer	7198,46
A4	Gendarmerie royale	A créer	3711,46
A5	Siège de la commune	Existante	259,60
A6	Bureau ONEEP	Existant	654,33
A7	Logement de fonction (Logement Caid)	Existante	248,30
A8	Administration	Existante	343,85
A9	Forces Auxiliaires	Existante	146,63
A11	Château d'eau potable (ONEEP)	Existant	661,71
A12	Dépôt communal	Existant	240,15
LES SERVICES SOCIOCULTURELS			
SC1	Dar Taliba	A créer	603,55
SC2	Dar Talib	A créer	602,59
SC3	Maison de jeunes	A créer	1597,08
SC4	Maison de jeunes	A créer	1089,80
SC5	Complexe féminin	A créer	994,78
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION PROFESSIONNELLE			
E1	Ecole primaire	Existante	694,03
E2	Ecole primaire	Existante	1083,94
E3	Lycée	A créer	10965,24
E4	Collège	Existant	11141,91
EQUIPEMENT DE SANTÉ			
S1	Centre de santé urbain	Existant	115
LES EQUIPEMENTS SPORTIFS			
SP1	Terrain omnisport	A créer	1350,98
SP2	Terrain de sport	Existant	2210,95
SP3	Terrains omnisport	A créer	4341,76

Nomenclature	Affectation	Existant/A créer	Superficie en m ²
EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS			
SP4	Terrains omnisport	A créer	7275,47
EQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVE D'INTERET GENERAL			
EIG1	Centre de vente des produits locaux (INDH)	Existant	587,83
EIG2	Hâlte routière	A créer	3419
EIG3	Station de service	Existante	3281,12
EIG4	Marché	Existant	1669,01
EIG5	Centre commercial	A créer	1255,16
LES MOSQUÉES			
M1	Mosquée	Existante	259,16
M2	Mosquée	Existante	244,56
M3	Mosquée	A créer	1704,21
LES CIMETIÈRES			
C1	Cimetière musulman	Existant	35958,05
LES PLACES			
PL1	Place publique	A créer	2249,03
PL2	Place publique	Existante	7216,48
PL3	Place publique	Existante en partie	5079,50
PL4	Place publique	Existante	3000,52
PL5	Place publique	A créer	1933
PL6	Place publique	A créer	1610,68
PL8	Place publique	A créer	873,27
LES ESPACES VERTS			
V1	Espace vert	A créer	661,72
V2	Espace vert	A créer	1039,15
V3	Espace vert	A créer	233,74
V5	Espace vert	A créer	92,81
V6	Espace vert	A créer	359,87
V7	Espace vert	A créer	893,68
V8	Espace vert	A créer	949,67
V9	Espace vert	A créer	804,25

VOIRIE

Les documents graphiques du plan d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie (chemins piétons et parking) par le tracé de leurs limites) ainsi que par leurs dimensions.

La nomenclature en précise la nature (existantes, à aménager, à créer) et l'emprise.

A/ VOIES CARROSSABLES :

Voies N°	Emprises m	Situation	Les voies N°	Emprises m	Situation
RR 304	30 - 50	Existante à élargir	Rue N° 15	15	Existante
Rue N° 1	10 - Variable	A créer	Rue N° 16	10	A créer
Rue N° 2	10	A créer	Rue N° 17	10	A créer
Rue N° 3	08	A créer	Rue N° 18	10	A créer
Rue N° 4	10	A créer	Rue N° 19	20	A créer
Rue N° 5	20	A créer	Rue N° 20	10	A créer
Rue N° 6	10	A créer	Rue N° 21	12	Existante
Rue N° 7	10 et variable	A créer	Rue N° 22	15	A créer

Voies N°	Emprises m	Situation	Les voies N°	Emprises m	Situation
Rue N° 8	10	A créer	Rue N° 23	50	Existante à élargir
Rue N° 9	20	A créer	Rue N° 24	12	Existante
Rue N° 10	15	A créer	Rue N° 25	15	A créer
Rue N° 11	12	A créer	Rue N° 26	10	A créer
Rue N° 12	10	Existante	Rue N° 27	12	A créer
Rue N° 13	Variable	Existante	Rue N° 28	12	A créer
Rue N° 14	20	Existante	Rue N° 29	10	A créer

B/ CHEMINS PIETONS :

Numérotation	Emprises m	Numérotation	Emprises m
CP N° 2	06-08	CP N°30	08
CP N° 3	06	CP N°31	06
CP N° 4	06	CP N°32	08
CP N° 5	08	CP N°33	08
CP N° 6	08	CP N°34	10
CP N° 7	Variable	CP N°35	08-Variable
CP N° 8	Variable	CP N°36	08
CP N° 9	08	CP N°37	08
CP N° 10	08	CP N°38	08
CP N° 11	08	CP N°39	4.50
CP N° 14	06	CP N°40	08
CP N° 15	06	CP N° 41	08
CP N° 16	07	CP N° 42	08
CP N° 17	10	CP N° 43	06
CP N° 18	08-10	CP N° 44	06-Variable
CP N°19	08	CP N° 45	08
CP N°20	08	CP N° 46	07 et variable
CP N°21	08	CP N° 47	08
CP N°22	08	CP N° 48	08
CP N°23	06	CP N° 49	08
CP N°24	08	CP N° 50	06
CP N°26	10	CP N° 51	08
CP N°27	08	CP N° 52	06 - 08
CP N°28	08	CP N° 53	10
CP N°29	08		

C/ PARKINGS :

Dénomination	Surface en m ²	Observation
Pa1	2290,95	A créer
Pa2	1570,60	A créer
Pa3	5241,16	A créer
Pa4	547,68	A créer
Pa5	1297,92	A créer
Pa6	3295,67	A créer

ANNEXE 12 : DEFINITIONS

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

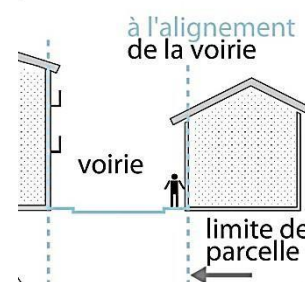
Acrotère

Muret en partie sommitale de la construction, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

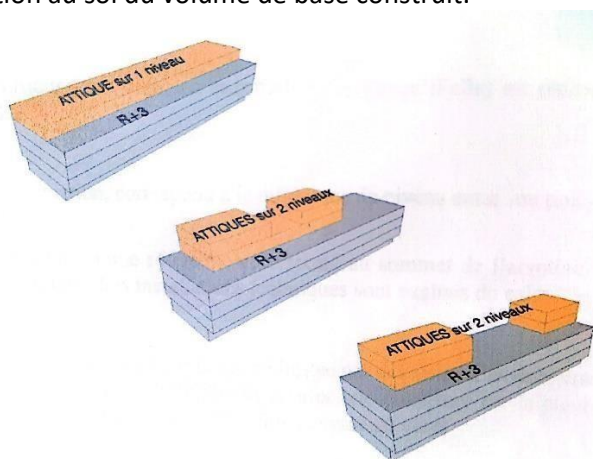
Alignement

L'alignement approuvé est la délimitation des voies publiques au droit des propriétés riveraines.

L'alignement projeté est la délimitation des voies publiques envisagées au droit des propriétés riveraines.

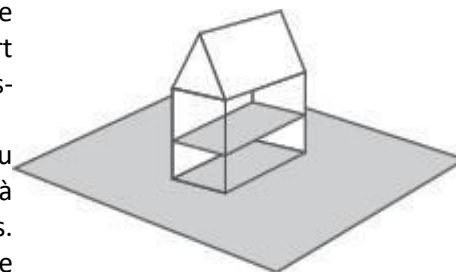
**Attique**

Il présente un élément bâti placé à un niveau supérieur d'un édifice en un ou deux niveaux sommitaux sur un pourcentage donné de la projection au sol du volume de base construit.

**Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant la somme cumulée de toutes les surfaces de planchers hors-œuvre nette et la surface de la parcelle.

Le coefficient d'occupation des sols s'applique à l'ensemble du terrain à l'exclusion des surfaces réservées à des équipements publics, à des voies de circulation inscrites au Plan d'aménagement et aux servitudes. En aucun cas, la division ou le morcellement d'une unité foncière construite ou non ne peut entraîner de nouveaux droits à construire.

**Constructions contiguës**

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Cour

On appelle cour tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles sur lesquelles les pièces d'habitations et de travail des bâtiments qui les bordent prennent jour et air.

Cour commune

Servitude que les propriétaires de terrains ont la faculté de ménager entre leurs bâtiments. Elle doit être instituée par un acte authentique.

Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Émergence

Volume bâti dont la hauteur, l'épannelage et l'emprise contrastent avec le corps du bâtiment principal édifié sur le lot objet de cette émergence.

Emprise au sol (Pourcentage)

Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface hors-œuvre de ou des constructions mesurées au niveau du sol à la surface de la parcelle après mise à l'alignement.

**Encorbellement**

Un ouvrage ou une construction est dite en encorbellement lorsqu'il (elle) est réalisé(e) en saillie d'un plan vertical (mur, façade, ...).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Ilot

Ensemble de parcelles constituant une entité urbaine délimitée par des voies d'aménagement.

Limite séparative

Une limite séparative est dite latérale si elle intercepte l'alignement.

Une limite séparative est dite de fond de parcelle si elle n'intercepte pas l'alignement.

Lotissement

Division et équipement d'une propriété en vue de vente ou d'implantation de bâtiment ayant pour objet de porter à plus de deux le nombre de parcelles constructibles.

Logement (ou habitation)

Construction faite pour abriter une famille

Logements (ou habitations) collectifs

Construction comprenant plusieurs logements

Logement (ou habitation ou maison) individuel

Construction ne comprenant qu'un seul logement

Lot

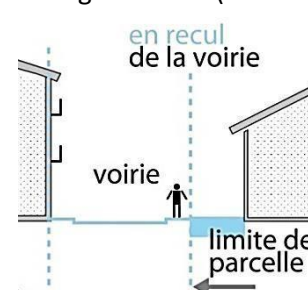
Voir Parcelle

Marge d'isolement

Pour chaque propriété, la marge d'isolement recouvre une bande de terrain non constructible d'une profondeur définie par le règlement ou le document graphique du plan d'aménagement. Cette bande est mesurée à partir de tout point de la ou les limites séparatives des propriétés au-delà de la marge de recul (voir ci-dessous)

Marge de recul

La marge de recul est un espace libre de toute construction ménagée en bordure de voie ou de domaine public, sa situation et sa profondeur sont indiquées au plan graphique ou résultent de dispositions prévues au règlement. Elle doit être aménagée en espace vert. Elle se mesure à partir de l'alignement.

**Minimum parcellaire**

Minimum de superficie que doit avoir une parcelle de terrain obtenue après division, morcellement ou lotissement pour être constructible.

Morcellement

Est considéré comme morcellement :

- Toute opération de partage ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés éventuellement au partage ;
- Toute vente en indivision d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à au moins l'un des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence en superficie serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrain par les documents d'urbanisme et, à défaut.

Parcelle

Unité foncière

Pièces principales

Pièces destinées au séjour, au sommeil et au travail et comprenant les chambres isolées.

Pièces de service

Salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, dégagements et dépendances.

Pourcentage d'emprise au sol

Voir Emprise au sol

Prospects

Par rapport aux voies et emprise publiques : en chaque point du périmètre d'une construction, le prospect est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point limitée à sa rencontre avec l'alignement opposé.

Sur une même propriété : en chaque point du périmètre d'une construction, le prospect est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point limité à sa rencontre avec le périmètre opposé le plus proche ou des constructions sont ou peuvent être édifiées.

Recul

Voir marge de recul

Saillie

Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, orielles, auvents, devantures de boutique, etc.

Servitude

Une limite qui détermine un recul ou une surface par rapport à laquelle certaines restrictions de construction ou d'aménagement sont applicables telles que la servitude d'alignement, d'infrastructure, plan de servitude aéronautique de dégagement, courbes d'exposition au bruit d'aéronefs.

Servitude d'alignement

La servitude d'alignement est un dispositif utilisé pour prescrire l'élargissement des voies.

Surface hors œuvre nette SHON

La SHON correspond à la surface de plancher hors œuvre nette après déduction :

- Des emprises des œuvres ;
- Des emprises des vides : cages d'escaliers, gaines d'aération, cage d'ascenseur, etc. ;
- Des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée ;
- Des planchers hors œuvres aménagés et le cas échéant des combles.

Terrasse/toiture végétalisée

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Vue directe

Espace libre à réserver au droit des baies pour assurer l'éclairage et l'aération des pièces principales, sa largeur doit être au moins égale à 3m, la vue directe matérialise un plan horizontal rectangulaire perpendiculaire à la baie située à 1m au-dessus du niveau du plancher.

Voie publique

Espace dédié à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables.

Elle peut aussi représenter l'emprise réservée au passage des piétons.

Zonage

Réglementation organisant la répartition d'un territoire en zones et fixant pour chacune d'elles le genre et les conditions de l'utilisation du sol.