

Royaume du Maroc



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

Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

Secrétariat Général
Direction de l'Urbanisme



NOUVEAU REGLEMENT D'AMENAGEMENT

UNE BOITE A OUTILS



PROPOSITION DE REECRITURE



Février 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE	07
Article 1 : Champ d'application	07
Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement	11
Article 4 : Equipements publics et privés d'intérêt général	15
Article 5 : Servitudes	17
Article 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions	18
Article 7 : Espaces libres, plantations et espaces verts	19
Article 8 : Prise en compte des enjeux environnementaux	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES	21
Article 9 : Définition	21
Article 10 : Modalités de mise en œuvre	21
Article 11 : Perméabilité des sols	22
Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics	22
Article 13 : Contribution à la réalisation des aires de stationnement	23
Article 14 : Mixité sociale	23
Article 15 : Mixité fonctionnelle	23
Article 16 : Regroupement des parcelles	24
Article 17 : Efficacité et la performance énergétique	24
Article 18 : Qualité architecturale et urbaine	24
Article 19 : Développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement	24
Article 20 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	24

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES MIXTES	26
CHAPITRE IV - Dispositions applicables à la zone "A"	26
Article : Définition de la zone	26
Article : Occupations et utilisations du sol interdites	26
Article : Constructibilité des parcelles	26
Article : Hauteur maximale des constructions	26
Article : Implantation des constructions par rapport aux voies	26
Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	27
CHAPITRE V - Dispositions applicables à la zone "B"	28
Article : Définition de la zone	28
Article : Occupations et utilisations du sol interdites Article : Constructibilité des parcelles	28
Article : Hauteur maximale des constructions	28
Article : Implantation des constructions par rapport aux voies	29
Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	29
CHAPITRE VI - Dispositions applicables à la zone "C"	30
Article : Définition de la zone	30

Article : Occupations et utilisations du sol interdites	30
Article : Constructibilité des parcelles	30
Article : Hauteur maximale des constructions	30
Article : Implantation des constructions par rapport aux voies	31
Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	31
CHAPITRE VII - Dispositions applicables à la zone "D"	32
Article : Définition de la zone	32
Article : Occupations et utilisations du sol interdites	32
Article : Constructibilité des parcelles	32
Article : Hauteur maximale des constructions	33
Article : Implantation des constructions par rapport aux voies	33
Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	33
CHAPITRE VIII - Dispositions applicables à la zone "E"	34
Article : Définition de la zone	34
Article : Occupations et utilisations du sol interdites	34
Article : Constructibilité des parcelles	34
Article : Hauteur maximale des constructions	34
Article : Implantation des constructions par rapport aux voies	35
Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	35
CHAPITRE IX - Dispositions applicables à la zone "PB"	37
Article : Définition de la zone	37
Article : Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article : Constructibilité des parcelles	37
Article : Hauteur maximale des constructions	38
Article : Implantation des constructions par rapport aux voies	38
Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	38
CHAPITRE X - Dispositions applicables à la zone "ZR"	39
Article : Définition de la zone	39
ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE	40
CHAPITRE XI - Dispositions applicables à la zone "I"	40
Article : Définition de la zone	40
Article : Occupations et utilisations du sol interdites	40
Article : Constructibilité des parcelles	40
Article : Hauteur maximale des constructions	40
Article : Implantation des constructions par rapport aux voies	40
Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	41
SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE	42
CHAPITRE XII - Dispositions applicables à la zone "PU"	42
Article : Définition de la zone	42

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE

CHAPITRE XIII - Dispositions générales	43
CHAPITRE XIV - UNITES BATIES DE VALEUR « A »	44
Article : Définition des unités bâties de valeur « A »	44
Article : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles	44
Article : Démolition	45
Article : Intégrité dans les cas de restauration	45
Article : Distribution et parties communes	45
Article : Rez-de-chaussée dans le cas de restauration	45
Article : Conformité règlementaire	45
CHAPITRE XIV - UNITES BATIES DE VALEUR « B »	47
Article : Définition des unités bâties de valeur « B »	47
Article : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles	47
Article : Démolition	47
Article : Conservation	47
Article : Intégrité	47
Article : Authenticité	47
Article : Distribution et parties communes	48
Article : Rez-de-chaussée	48
CHAPITRE XVI - ENSEMBLES URBAINS PATRIMONIAUX	49
Article : Définition des Ensemble urbains patrimoniaux	49
Article : Les dispositifs de protection applicables aux ensembles urbains	49
Article : Démolition	49
Article : Conservation	49
Article : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles	49

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS ET ZONES AGRICOLES

ESPACES PAYSAGERS	51
CHAPITRE XVII - Dispositions applicables à la zone "PJP"	51
Article : Définition de la zone	51
ESPACES AGRICOLES	51
CHAPITRE XVIII - Dispositions applicables à la zone "RA"	51
Article : Définition de la zone	51
Article : Occupations et utilisations du sol interdites	51

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES TYPE A : DU REGLEMENT ET DE SA MISE EN OEUVRE	52
ANNEXE 1 : BILAN DE L'ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	53
ANNEXE 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET CHOIX D'URBANISME RETENUS	54
ANNEXE 3 : COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAU	55
ANNEXE 4 : MODALITES DE CONCERTATION	56
ANNEXE 5 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI	57
ANNEXE 6 : ECHEANCIER DES ACTIONS PREVUES	58
ANNEXES TYPE B : DU REGLEMENT ET DE SES PRINCIPES	59
ANNEXE 7 : SAUVEGARDE, REHABILITATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE	60
ANNEXE 8 : ZONES NATURELLES PROTEGEES	61
ANNEXE 9 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET URBANISTIQUE	62
ANNEXE 10 : VOIRIE, TRANSPORT, STATIONNEMENT ET PRINCIPES DE MULTIMODALITE	63
ANNEXE 11 : PRINCIPES D'AGRICULTURE URBAINE	64
ANNEXE 12 : PRINCIPES DE PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS	65

ANNEXE 13 : FORMES ET DENSITES URBAINES	66
ANNEXE 14 : ENJEUX DE DURABILITE	67
ANNEXE 15 : ZOOMS ET MODELISATION 3D	68
ANNEXES TYPE C : DU REGLEMENT ET DE SON UTILISATION	69
ANNEXE 16 : A PROPOS DU DOCUMENT ET DE SON UTILISATION	70
ANNEXE 17 : RECAPITULATIF DES DISPOSITIONS MAJEURES PAR ZONE	71
ANNEXE 18 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS ET VOIRIES	72
ANNEXE 19 : DEFINITIONS	73

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. Il est l'instrument qui transforme les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain, lorsque celui-ci existe, en prescriptions légales opposables à l'Administration et aux tiers. 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 principales parties :

- 1- Dispositions générales ;
- 2- Dispositions applicables aux zones urbaines ;
- 3- Dispositions applicables au patrimoine ;
- 4- Dispositions applicables aux espaces paysagers et agricoles.

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.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

- Dahir portant loi n° relatif à l'Agence Urbaine de ... ;
- Dahir portant loi n° relatif au Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du ...;
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (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 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n°2-92-833 du Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n° 2-18-577 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- Décret n°2-14-499 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 rejab 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique ;
- Décret n° 2-12-666 du 17 rejab 1434 (28 mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2-18-475 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n° 2-14-499 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Arrêté n°2306-17 du 16 Rabii I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146-18 du 22 Joumada II 1440 (28 février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales.
- Les lois et règlements en vigueur.

CHAPITRE I : 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 :

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 présent règlement.

Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire

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

Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, il ne peut être accordé de surélévations ni d'extensions. Seuls les travaux visant exclusivement à assurer l'amélioration des dites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions et cela dans le strict respect du coefficient d'occupation du sol (COS) et du pourcentage d'emprise au sol (CUS).

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 Préfecture ou de la Province concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement

le cas échéant.

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

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 graphique du 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, du Président de la Commune et du président de l'arrondissement le cas échéant.

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.

Constructibilité des périmètres des carrières

En application des dispositions de la loi n°27-13 du 09 juin 2015 relative aux carrières et à la fin de l'exploitation de tout ou partie de la carrière, l'exploitant doit réaménager une partie de la carrière ou toute la carrière, conformément aux modalités et mesures prévues par le récépissé de déclaration et le cahier des charges y annexé, en tenant compte des conditions de sécurité et de l'intégration de la carrière dans son environnement. En l'absence des modalités et des mesures précitées, la constructibilité des périmètres de carrières est tributaire aux résultats des études techniques (topographiques, géotechniques, hydrologiques, sols...) à réaliser par un laboratoire agréé à la charge du propriétaire du terrain et devant faire l'objet de validation par les services déconcentrés en charge de la gestion des carrières.

Si le périmètre de carrière s'avère partiellement ou totalement constructible et à la lumière des prescriptions techniques validées citées ci-dessus, les dispositions réglementaires et techniques du secteur où se situe la parcelle en question peuvent être appliquées sous réserve d'y réaliser une opération intégrée (aménagement et valorisation de la totalité du programme proposé). Les projets de lotissements ne sont pas éligibles à cette règle. Les zones définies non constructibles par les prescriptions techniques précitées doivent être réaménagées et réintégrées dans leur environnement (parc, espace vert, terrains de sports en plein air, parkings...) et ouvertes au public.

Repères de verticalité

En application du parti d'aménagement du schéma directeur d'aménagement urbain, qui a préconisé à l'instar des métropoles du monde la possibilité de disposer des repères de verticalité (des tours de m), les secteurs des projets urbains (PU1, PU2,) sont ainsi proposés, en vue de valoriser leur potentiel foncier stratégique et de créer des repères urbains.

Pour être éligible à cette règle les parcelles privatives des terrains, recevant des repères de verticalité, devront avoir une superficie minimale de 5000m² et devront donner directement sur des voies d'aménagement d'emprise minimale supérieure ou égale à 40m.

Préalablement à l'examen des demandes de permis de construire dans les sites précités, une étude d'intégration et d'impact urbain et architectural pour chaque site doit être élaborée et validée par une commission composée par le Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée, le Directeur de l'Agence Urbaine, le Président de la Commune et le Président de l'Arrondissement le cas échéant.

La programmation à préconiser pour chaque projet devra être orientée essentiellement vers la création d'une forte valeur ajoutée notamment en termes d'activités tertiaires et de services.

Les règles et les prescriptions urbanistiques et techniques résultant de l'étude réalisée par le porteur du projet, validées par la commission précitée serviront de référentiel pour l'instruction des différentes demandes de permis de construire ou d'autorisation de lotir. Un intérêt particulier doit être accordé aux aspects de la mobilité y

compris le stationnement, la performance énergétique, la qualité architecturale...

Groupement d'Intérêt Economique (GIE)

Conformément aux dispositions de la loi n° 13-97 relative aux groupements d'intérêt économique (GIE), la question des infrastructures nécessitera la création d'un (GIE).

Ce GIE a pour mission de fixer le cadre conventionnel définissant les conditions de réalisation des infrastructures de base (mobilité, voirie, assainissement des eaux pluviales et usées, ouvrages de franchissement...). La réglementation fixera la contribution relative aux typologies des unités produites et les modalités de leur contribution.

La contribution à ce GIE devra se faire dans le cadre d'une convention à établir entre les propriétaires sous la supervision d'un comité présidé par le Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée et auquel prendront part la Commune, l'Agence Urbaine, la régie de distribution d'eau et d'électricité,

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, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant, 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 deregroupe n zones urbaines, n zones à vocation économique, n secteurs de développement urbain intégré et n espaces paysagers et agricoles :

ZONES URBAINES

Une zone urbaine mixte constituée d'immeuble à l'alignement indiquée par la lettre "A" ;

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

Une zone urbaine d'habitat en immeuble orienté indiquée par la lettre "C" ;

Une zone urbaine d'habitat individuel de type villa indiquée par la lettre "D" ;

Une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif indiquée par la lettre "E" ;

Une zone urbaine mixte partiellement bâti indiquée par les lettres "PB" ;

Une zone de restructuration indiquée par les lettres "ZR".

ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

Zone à vocation logistique, industrielle ou de bureau, indiquée par la lettre "I"

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

Zones de "Projets Urbains : "PU1", "PU2"

ESPACES PAYSAGERS ET AGRICOLES

Une zone naturelle de parcs et jardins publics, indiquée par les lettres "PJP"

Une zone agricole indiquée par les lettres "RA".

CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

3.1. Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Le permis de construire est 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 des dites infrastructures (VRD).

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

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

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

3.1.1. Réseau viaire

Hiérarchisation de la voirie

Le PA suit une hiérarchisation de la voirie destinée à protéger la qualité de vie au sein des secteurs indiqués sur le PA. Le concept de hiérarchisation différencie les voies majeures des voies douces.

La nomenclature en annexe identifie la nature de chaque voie (existante, à réaménager et à créer), son type, sa localisation 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 :

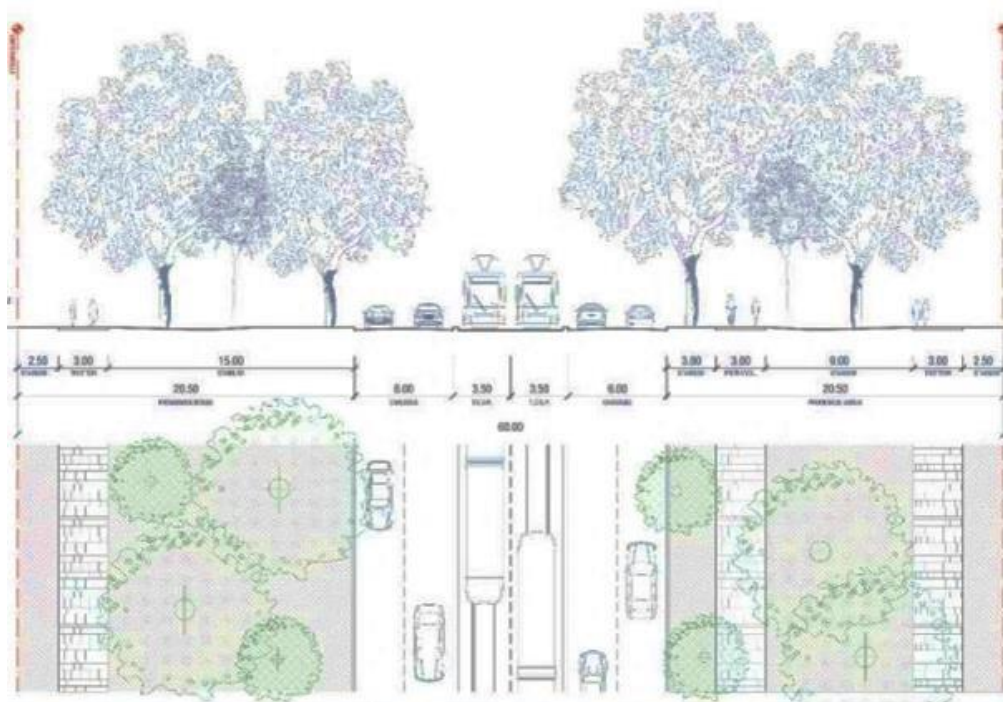
- Dans les zones de villas : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 12m.
- Dans les zones d'immeubles collectifs : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 16m.
- Dans les zones d'activités industrielles : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 20m.
- Les voies en impasse sont interdites.

a. Voies majeures

Les voies principales de niveau 1 et 2 assurent un écoulement fluide du trafic d'accès à la ville ou des déplacements inter-quartier.

A chaque niveau de voies intermédiaires, le volume et les caractéristiques du trafic cèdent progressivement leur place à la qualité de vie quotidienne des secteurs urbains traversés et desservis. Les voies principales de niveau 1 et 2 canalisent les flux majeurs (de transit, d'accès et de sortie) vers des axes larges, plantés, facilement identifiables, éloignant les nuisances des quartiers résidentiels.

- **VP 1** : Voie Publique principale de niveau 1. Le niveau 1 correspond aux voies rapides, supports de trafic de transit venant majoritairement de l'extérieur du territoire.
- **VP 2** : Voie Publique principale de niveau 2. Le niveau 2 correspond aux voies d'échanges, supports de trafic de transit interne.



b. Voies et circulations douces

Il sera développé à l'échelle de chaque secteur des systèmes de circulations douces pour les piétons et les vélos. Ces voies sont à la fois des éléments de desserte au sein de chaque secteur mais ils participent également à la qualité paysagère de l'espace public. Ces voies vont permettre de relier les grands parcs urbains afin de développer un véritable maillage « vert » au sein de la ville.

Les voies secondaires de niveau 3 et les voies de desserte de niveau 4 favorisent la qualité de vie des résidents et des piétons de chaque quartier : le gabarit des voies est plus modeste, le parking est longitudinal ou en épis, les trottoirs sont confortables et intègrent ou non des pistes cyclables.

- **VP 3** : Voie Publique secondaire de niveau 3. Le niveau 3 correspond aux voies de liaisons desservant les quartiers. Le niveau 3 correspond aussi aux contre-allées de desserte branchées sur les voies de niveaux 2.
- **VP 4** : Voie Publique de desserte de niveau 4. Le niveau 4 correspond aux rues internes aux secteurs urbains.
- **VP5** : Voie de niveau 5 ou Principe de voie de desserte, de passage et de promenade Les voies de niveau 5 correspondent aux voies de desserte des logements à l'intérieur des îlots. Elles ne font pas forcément partie du domaine public, néanmoins elles doivent assurer la continuité de la circulation piétonne au bénéfice du public. Leurs accès à partir de la voie publique sont localisés sur le PA mais l'indication à l'intérieur des îlots est un tracé de principe.



Pistes cyclables

En règle générale, les pistes cyclables urbaines font partie intégrante de l'emprise des voies publiques.

Leur largeur minimale est de 1,50m pour une piste unidirectionnelle et 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 avec une largeur minimale de 6m.

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 PS.

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

La nomenclature indique la nature des parcs de stationnement : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

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

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 : 01 place minimum par logement. Toutefois pour les parcelles de terrain situées dans des lotissements autorisés ou secteurs engagés ayant une superficie égale ou inférieure à 160m², et dont la largeur de façade est inférieure à 15m il n'est pas exigé de place de parking en sous-sol. Par ailleurs, dans le cas de nouveaux lotissements, des aires de stationnement doivent être assurées en surface à raison d'un minimum d'une place de parking par lot d'habitat ;
- Bureau : 01 place minimum pour 80m² de surface hors œuvre ;
- Equipement : 01 place minimum pour 70m² de surface hors œuvre ;
- Industrie : 01 place minimum pour 120m² de surface hors œuvre ;
- 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. Stationnement des vélos et des deux-roues à moteur

Des aires de vélos et de deux-roues à moteur abrités doivent être réalisées en fonction de la nature de l'opération dans le rapport minimum de 01 place par 100 m² de plancher construit. Lesdites aires de stationnement doivent être intégrée dans le projet et proche de l'accès.

3.2.3. 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.

3.2.4. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars

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

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

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

- Bureaux

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

- Commerce, artisanat, industrie

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

- Entrepôt

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

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

- Hébergement hôtelier

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

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

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3.3.5. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux collectifs de stockage des déchets suffisamment grands et dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Les locaux seront isolés et fermés.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article 4 : Equipements publics et privés d'intérêt général

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

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement (université, centre hospitalier, centre commercial, établissement hôtelier...) le justifient, 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. Cette disposition s'applique également aux équipements non localisés sur le plan d'aménagement.

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 ou dont les emprises peuvent être densifiées, ainsi que ceux issus des opérations de lotissement ou de groupes d'habitations devant être construits et cédés sans droit à indemnisation à l'Etat ou à la commune, conformément à la lettre de notification de la dérogation octroyée.

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

- Les services publics culturels, sociaux ou commerciaux, repérés par l'indice "P" ;
- Les établissements d'enseignement, repérés par l'indice "E" ;
- Les établissements pour la santé publique, repérés par l'indice "S" ;
- Les mosquées, repérées par l'indice "M" ;
- Les équipements sportifs, repérés par l'indice "SP" ;
- Les cimetières, repérés par l'indice "C" ;

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

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

Cette translation devra 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** ;
- **Zones partiellement bâties** indiquées par les lettres "PB" ;
- **Zones d'activités économiques** à vocation logistique, industrielle ou tertiaire, indiquée par la lettre "I" ;
- **Projets exclusivement dédiés aux activités** de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes **frappées par des voies d'aménagement 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 Préfecture ou de la Province concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant. Ladite commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou groupe d'habitation en question. Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

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

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

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

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

Les formes et les conditions d'exploitation provisoire des terrains cédés dans l'attente de la valorisation des équipements envisagés doivent être définies préalablement par une commission préfectorale composée du

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

4.5. Recondution 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.

4.6 Multifonctionnalité des équipements

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

Article 5 : Servitudes

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures, du patrimoine historique et archéologique, des cimetières sont classées comme suit :

5.1. Servitude liée aux chemins de fer

La servitude ferroviaire doit être prévue conformément aux normes arrêtées par l'Office National des Chemins de Fer. Il s'agit d'une bande non constructible longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer.

En cas de révision des tracés ferroviaires, de réduction et ou suppression des emprises dédiées aux lignes de chemin de fer, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.2. Servitude liée aux infrastructures

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

Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude de 8m minimum de part et d'autre de l'axe de la ligne de haute tension et de 16m pour la très haute tension, cette servitude peut être supérieure selon la nature et le nombre de lignes conformément aux normes arrêtées par les services de l'Office National d'Electricité et d'Eau Potable (ONEE).

S'il y a déplacement ou suppression des lignes électriques, après accord de l'ONEE, les servitudes non ædificandi de ces lignes seront supprimées. Les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

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

5.3. Servitudes liées à la protection du patrimoine historique et archéologique

Des servitudes non ædificandi et non altius tollendi de protection du patrimoine historique et archéologique sont imposées autour des monuments historiques, de part et d'autre des murailles, portes, murs et tours et autour des sites archéologiques.

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

Les modalités concernant la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain relevant du périmètre du Plan d'Aménagement sont explicitées au Titre III relatif aux Dispositions Applicables au Patrimoine.

5.4. Servitude liée à la protection des cimetières

Les cimetières sont entourés par une zone non-aedificandi de 30 m de largeur au sein de laquelle toute construction est interdite.

5.5. Servitudes des oueds

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

L'emprise de ces servitudes non-aeficandi devra respecter la délimitation établie par les services de l'Agence du Bassin Hydrauliques concernée. En cas de réduction de ladite emprise de servitude non-aeficandi, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.6. Servitudes liées aux ouvrages d'art

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

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

5.7. Servitudes aéronautiques de l'héliport :

Toute construction située dans le périmètre des limites des servitudes aéronautiques de l'héliport doit respecter les dispositions réglementaires relatives aux limitations d'obstacles (Servitudes aéronautiques) aux abords de l'héliport, telles que définies par les services aéronautiques et services militaires compétents. En cas d'abandon du projet de l'héliport militaire, les servitudes aéronautiques seront supprimées, suite à quoi les terrains libérés pourront bénéficier du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.8. Servitudes militaires

Conformément au dahir du 25 rebia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires, des servitudes défensives ont été établies autour des ouvrages et établissements militaires. Lesdites servitudes s'exercent sur les propriétés qui sont comprises dans l'emprise actuelle de la servitude. Dans cette zone, il ne peut être édifié aucune construction, de quelque nature qu'elle soit.

Toutefois peut être tolérée, dans l'étendue de la zone de servitudes, la construction de bâtiments, clôtures, et autres ouvrages, suivant des conditions déterminées, quand ces travaux ne sont pas de nature à nuire à la défense, après accord des services militaires compétents.

5.9. Servitude de proximité des Palais et Demeures Royaux

Une servitude de proximité et de sécurité matérialisée graphiquement sur le plan d'aménagement a été établie autour des Demeures Royales.

Au sein de cette servitude de proximité et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, tout projet de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellements, de constructions, de modification et d'aménagement devra systématiquement être examiné par la commission chargée de la sécurité des Palais et Demeures Royaux, et ce, après avis et visas préalables de la commission technique locale.

5.10. Servitude non-aedificandi

Il s'agit des espaces servant de limites vertes autour des tissus résidentiels, des cimetières, au niveau des lignes électriques à haute tension, au bord des lignes ferroviaires, des terrains accidentés et carrières, des zones militaires, et terrains inondables. 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.

5.11. Servitude non-altius tollendi

Cette servitude instaure une limite interdisant de bâtir ou de surélever un immeuble au-delà d'une certaine hauteur.

Au niveau de cette servitude, tout dépassement de la hauteur mentionnée par la servitude est interdit.

5.12. 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.

Article 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

6.1. Prescriptions architecturales

6.1.1. Garde-corps et acrotères

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

6.1.2. Eaux pluviales

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

6.1.3. Antennes

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

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antennes paraboliques ou hertziennes ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

6.2. Recommandations architecturales

6.2.1. Recommandations générales

Le permis de construire peut-être 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.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs, ...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs, ...) et des couvertures (terrasses, retraits, ...).

Dans les zones d'immeubles collectifs, des projets innovants sont encouragés favorisant une meilleure

expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines en permettant dans la limite de la surface maximale de planchers générée par l'application des règles de constructibilité de la zone de varier les hauteurs du bâti à travers des attiques sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire tout en veillant à une prise en considération de l'impact sur l'environnement avoisinant. **Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes**, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

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

Un bureau d'étude et un bureau de contrôle agréés se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celles 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 œuvre du projet une fois autorisé.

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

6.2.2. Recommandations spécifiques

Façades

La protection des façades peut employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine ou moderne : les brises soleil, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les voiles tendues, ...etc.

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

Couleurs

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons (en fonction des spécificités locales) sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux qui doit être dans une proportion assurant l'harmonie globale et ne dépassant pas 25%.

Saillies d'éléments de construction

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis au-dessus du sol de la voie publique à une hauteur inférieure à 4m.

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

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

Clôtures

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m.

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 5% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine « C » ;
- Une surface brute de 7% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine « A » ;
- Une surface brute de 10% de la surface totale du terrain pour les zones urbaines « B » et « E » ;
- Une surface brute de 5% de la surface totale du terrain pour la zone d'activité économique « I »

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 : Définition

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Modalités 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 prévus par la réglementation en vigueur et notamment celles du présent règlement d'aménagement.

L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes du projet, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une variation des formes architecturales et urbaines, une cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, proximité au littoral, 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 : Perméabilité des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute 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 à la réalisation des aires de stationnement

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

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- Parc de stationnement en superstructure ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 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 : Mixité sociale

14.1. Dans la zone urbaine de type villas D

Au sein de la zone villa, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts correspondant à la zone C (R+2) sans toutefois dépasser le 1/3 de la typologie initiale de la zone.

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

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

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

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

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

Article 15 : Mixité fonctionnelle

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

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

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

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

Article 16 : Regroupement des parcelles

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

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

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

Article 17 : Efficacité et performance énergétique

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 18 : Qualité architecturale et urbaine

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

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

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

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

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

Article 20 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

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

ZONES URBAINES MIXTES

CHAPITRE IV - Dispositions applicables à la zone "A"

Article 21 : Définition de la zone

La zone "A" est une zone urbaine mixte où le développement et la création de logements, de commerces, de services, de bureaux, d'hôtellerie, et d'équipements publics et privés d'intérêt général sont encouragés.

Toutefois pour les opérations de logement générant une densité supérieure ou égale à 500 logements, l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² devient obligatoire.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 70% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

En plus des règles fixes imposées dans la zone « A », 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.

La zone A comprend *n* secteurs : à citer

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m².
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les lotissements et les opérations de logement social dans le secteur "...".

Article : Constructibilité des parcelles

Dans les secteurs relevant de la zone A, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S). Le pourcentage d'emprise au sol (C.U.S) est fixé à 25% y compris pour les équipements.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir après lotissement une surface minimale de 500 m² et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 20m.

Article : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans les secteurs relevant de la zone A est fixée à 23,50m (RDC+6 étages).

Toutefois, dans le cas d'établissements hôteliers ou d'immeubles à usage de bureaux, la hauteur maximale peut être portée à 30m (RDC+8 étages).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés, pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Article : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

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

Dans les secteurs relevant de la zone A la hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1,2 comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

Le principe d'implantation en alignement partiel pour les constructions sur un même îlot et par rapport aux emprises publiques.

Des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme d'ouvertures doivent être prévues dans le secteur. Ce dispositif renforce les vues traversantes, l'action de la lumière au cœur de l'îlot à travers des échappées visuelles sur un espace libre intérieur.

Les continuités de façades des constructions génèreront un principe d'implantation à l'alignement partiel sur 60% minimum du linéaire des îlots afin de favoriser des continuités vertes et une bonne ventilation des cœurs d'îlots.

Les constructions devront être implantées par rapport aux limites mitoyennes avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 12m, soit $L=H/2$ avec $L \geq 12m$. Par rapport aux emprises publiques les constructions devront être implantées à une distance L de l'alignement opposé, supérieur ou égal à la hauteur du bâtiment ($L \geq H$).

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée les constructions nouvelles peuvent être implantées, d'une limite séparative latérale à l'autre. Cette bande est portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de la bande constructible et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel avec un minimum de 4m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur de 6m.

Les constructions dépassant cette hauteur, devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La superficie des cours et la longueur des vues directes à maintenir quel que soit leur affectation, sont déterminées par le tableau suivant en fonction de la façade plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

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

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone "B"

Article : Définition de la zone

La zone "B" est une zone urbaine mixte où le développement et la création de logements, de commerces, de services, de bureaux, d'hôtellerie, et d'équipements publics et privés d'intérêt général sont encouragés.

Toutefois pour les opérations de logement générant une densité supérieure ou égale à 500 logements, l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² devient obligatoire.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 60% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

En plus des règles fixes imposées dans la zone « A », 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.

La zone B comprend *n* secteurs : à citer

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les lotissements et les opérations de logement social dans le secteur "...".

Article : Constructibilité des parcelles

Dans la Zone B, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir après lotissement les dimensions suivantes :

- 250m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour le secteur "...".
- 300m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour le secteur "...".

Article : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "B" est fixée comme suit :

- 17,50m (RDC+4 étages) pour le secteur "...".
- 21m (RDC+5 étages) pour le secteur "...".

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Une servitude de front bâti "F.." continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants imposant une hauteur de 20,50m (RDC+5 étages). Elle signifie que les constructions de type immeuble devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions sur une profondeur de 15m.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

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

Article : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

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

L'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique qu'aux espaces publics de plus de 8m de large. Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 6m de l'axe des voies.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1,2, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Au-delà de la bande de 15m, en limite séparative latérale et en fond de parcelle les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois des constructions pourront être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur de 6m.

Les parties de construction dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du plan horizontal du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux d'une même propriété, quel que soit leur affectation, sont déterminées suivant le tableau *ci-dessous*, en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

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

CHAPITRE VI – Dispositions applicable à la zone "C"

Article : Définition de la zone

La zone "C" est une zone urbaine destinée essentiellement aux ensembles de logements collectifs sous forme d'immeubles orientés discontinus s'ouvrant sur des espaces communs devant être aménagés en tant qu'espaces verts, de loisir, et de sport à l'air libre, avec des places de parkings en surface ou en sous-sol. Chaque appartement devra disposer d'au moins deux façades sur ces espaces libres.

Dans la zone "C", peuvent s'adjoindre aux logements, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Des activités commerciales de proximité non nuisantes peuvent être autorisées au RDC des immeubles donnant sur des voies d'aménagement et des principales artères dont l'emprise est supérieure ou égale à 20m.

Toutefois pour les opérations de logement générant une densité supérieure ou égale à 500 logements l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² devient obligatoire.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 60% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

En plus des règles fixes imposées dans la zone "C", 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.

La zone C comprend *n* secteurs : à citer

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone "C"

- Tous les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures ;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings ;
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les lotissements et les opérations de logement social dans le secteur "...".

Article : Constructibilité des parcelles

Dans la zone C, le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

- 1,2 pour le secteur "...";
- 1,3 pour le secteur "...".

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain est limitée par des pourcentages d'emprise au sol de la façon suivante :

- 40% pour le secteur "...".
- 35% pour le secteur "...".

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent à partir de la superficie de la parcelle après lotissement, s'il n'y a pas de lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraite les surfaces réservées aux équipements, aux servitudes et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes :

- 5 000m² et 40m de large pour le secteur "...";
- 10.000m² et 60m de large pour le secteur "...".

Article : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "C" est fixée comme suit :

- 14,50m (R+3 étages) pour le secteur "...";
- 17,50m (R+4 étages) pour le secteur "...".

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposants des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois, certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3 m en arrière de la façade située en bordure de voie.

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

Article : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à la moitié de leur hauteur ($H/2$) avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale est ramenée à 8m.

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone "D"

Article : Définition de la zone

La zone "D" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous formes de : villas isolées, villas jumelées, villas en bande et de résidences en villégiature. La zone se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions.

Dans la zone "D", peuvent s'adjoindre à l'habitat individuel, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipements doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

Sur les axes tels que délimités 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 étages.

La réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts en R+2 étages sans toutefois dépasser le 1/3 de la typologie initiale de la zone et ce conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement. Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées à réaliser en villégiature et n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.

La zone D comprend *n* secteurs : à citer

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m² ;
- Les commerces sauf si leur localisation est indiquée au niveau du plan d'aménagement.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article : Constructibilité des parcelles

Dans la zone D, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone D :

- La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ou le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.).
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
Secteur D1	En bande	200m ²	10m	50%
Secteur D2	Villas jumelées	300m ²	15m	40%
Secteur D3	Villas isolées	600m ²	22m	35%

Valeurs à titre indicatif

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrain destinées à la villégiature créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir des dimensions minimales de 10 000m² et de 60m de large.

Les résidences en villégiature peuvent prendre place dans tous les secteurs de la zone D, sans toutefois dépasser un nombre de 18 unités à l'hectare tout en favorisant les villas en bande et jumelées afin créer des espaces verts communs.

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%, avec un minimum parcellaire de 3000m² pour les établissements scolaires et de 2000m² pour les cliniques.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, la hauteur sous plafond doit y être de 2,50m maximum.

Article : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée, toutes superstructures comprises, est de 8,50m (R+ 1 étage) dans le secteur "...".

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière des façades.

Article : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies pour le secteur "...".

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul supérieur ou égal à 4m (cette mesure ne concerne pas les habitations individuelles en bande, ni la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées).

Pour les constructions d'habitations individuelles isolées et jumelées, 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.

Dans le cas de maisons individuelles en bandes, le nombre de villas en bande ne doit dépasser six unités. La longueur de chaque rangée de constructions ne pourra dépasser 60m à l'exception de cas de retour d'angle sur voies ou places.

Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance séparant les façades en vis à vis d'une même maison individuelle devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5m.

Pour les résidences en villégiature, la distance séparant les façades de deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8m.

CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone "E"

Article : Définition de la zone

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

Elle peut recevoir du logement, des activités de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité assurant ainsi une mixité fonctionnelle.

Dans les lotissements autorisés et uniquement pour les logements individuels des activités commerciales de proximité non nuisantes peuvent être tolérées si elles donnent sur des axes qui sont déjà engagés par le commerce et que la hauteur sous plafond du Rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 4m.

Le linéaire de façade doit comporter obligatoirement des ouvertures sous forme de balcons pour chaque unité de logement sur au moins le ¼ d'une façade avec un minimum de 2m.

La mixité fonctionnelle doit être assurée dans toute opération de logement générant une densité supérieure ou égale à 500 logements à travers l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m², ce qui peut se traduire par un ratio de 1m² d'activité dédiée au noyau de vie par logement.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 60% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

En plus des règles fixes imposées dans la zone « E », 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.

La zone E comprend *n* secteurs : à citer

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 300m.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article : Constructibilité des parcelles

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

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

Secteurs	Surface minimale ¹	Largeur minimale	C.U.S ²	C.O.S
E2	100m ²	8m	84%	-
E3	160m ²	10m	85%	-

Valeurs à titre indicatif

S'il n'y a pas de lotissement, le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) et le coefficient d'occupation du sol sont fixés comme suit :

	E2	E3
C.U.S	45%	40%
C.O.S	1,2	1,5

Valeurs à titre indicatif

Article : Hauteur maximale des constructions

¹ Le minimum parcellaire n'est pas appliqué pour les équipements privés d'intérêt général et les équipements de la vie social dans le secteur " ..".

² S'il y a rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité (CUS : 100%) dans les secteurs" .." et " ..".

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+2 étages) pour le secteur "...";
- 14,50m (RDC+3 étages) pour le secteur "...";
- 17,50m (RDC+ 4 étages) pour le secteur "...".

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie. Des signaux architecturaux justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

Article : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

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

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

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1,2 comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 16,5m prise à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de :

- 4m pour le secteur "...";
- 5m pour le secteur "...";
- 8m pour le secteur "...".

Au-delà de la bande de 16,5m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec les minimums de reculs indiqués ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; sinon, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m pour les secteurs "... et "...".

Dans le secteur "... les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans la zone.

Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

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

Dans le secteur "... :

- Minimum de surface de cour : 16,00m².
- Largeur minimum de la cour : 4,00m.

Dans les secteurs "... :

- Minimum de surface de cour : 25,00m².
- Largeur minimum de la cour : 5,00m.

Dans les deux cas ci-dessus, les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

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

Dans le secteur "E4", la distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 15m.

CHAPITRE IX - Dispositions applicables à la zone "PB"

Article : Définition de la zone

La zone "PB" est une zone urbaine mixte, elle a pour vocation d'assurer une couture et une transition entre l'espace bâti et l'espace naturel et une pénétration de ce dernier dans la ville.

Dans cette zone, peuvent s'adjoindre aux logements, des activités commerciales de proximité non nuisantes, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation.

Un tiers de la superficie brute de la parcelle à aménager doit demeurer non constructible, ouvert au public et réservée à une bande verte continue tel que délimitée graphiquement, à aménager et à céder sans droit à indemnisation. Cette délimitation graphique pourrait être adaptée à la configuration spatiale du terrain.

Aucun aménagement de parking ou de voie n'y est permis, sauf une seule traversée nécessaire au désenclavement du projet, tout en veillant à ce que les parties inconstructibles soient implantées de manière à assurer une continuité paysagère des espaces verts résultants de l'aménagement global de la bande verte. Les deux tiers restants de la surface de la parcelle peuvent être valorisés sous forme d'ilot ouvert afin de créer des échappées visuelles vers l'espace public, qui doit bénéficier d'un traitement de qualité paysagère pouvant associer aux plantations d'arbres à haute tige des surfaces engazonnées sur les deux tiers de son emprise et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux sur le tiers restant (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les parties constructibles devront être réparties le long des voies d'aménagement, sous forme de bâtiments de formes variées dans une trame urbaine traditionnelle, leurs façades sont alignées partiellement sans continuité d'une construction à l'autre, l'espace au sol dégagé par les constructions prend la forme de jardins traversants.

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

Pour les constructions donnant directement sur la bande verte, les activités de commerce de proximité non nuisantes peuvent être tolérées à condition qu'elles soient séparées de la bande verte par une voie carrossable ou piétonne comptabilisée dans les 2/3 de la surface constructible.

La zone PB comprend *deux* secteurs :

- Le secteur PBC, est un secteur destiné essentiellement aux ensembles de logements collectifs ;
- Le secteur PBD, est un secteur destiné essentiellement à l'habitat individuel sous forme de villas et ou de résidences en villégiature.

Dans le secteur PBD, la réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est encouragée sur les unités foncières de superficie supérieure ou égale à 2 hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts en R+2 de type C2 sans toutefois dépasser le 1/3 de la typologie initiale de la zone, afin de répondre à l'objectif de la mixité sociale. La surface dédiée aux immeubles en R+2 de type C2 est comptabilisée dans les 2/3 de la surface constructible. Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées à réaliser en villégiature et n'est pas cumulable avec les autres règles alternatives.

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone "PB" :

- -Les établissements industriels de toutes catégories ;
- -Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings ;
- -Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article : Constructibilité des parcelles

Dans la zone PB le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

- 1,4 dans le secteur PBC ;
- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sol dans le secteur PBD.

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain à valoriser est limitée par des pourcentages d'emprise au sol de la façon suivante :

- 30% dans le secteur PBC ;
- 35% dans le secteur PBD.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir une superficie minimale de 10.000m² et 60m de large.

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%.

Dans les cas où ils sont autorisés, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour les commerces et services de proximité.

Article : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone PB est fixée comme suit :

- 17,50m (R+3) dans le secteur PBC ;
- 8,50m (R+1) dans le secteur PBD.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois, certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

Article : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

Le linéaire de façade des constructions projetés devra privilégier des percées visuelles sur les espaces verts et la bande verte afin d'assurer l'accessibilité à l'espace public non bâti qui constitue le tiers de la superficie brute de la parcelle.

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à leur hauteur H/2 avec un minimum de 8m. Ce minimum est ramené à 4m pour le secteur PBD.

Pour les limites latérales en fond de parcelle, les habitations individuelles isolées devront respecter un recul minimum de 4m (cette mesure ne concerne pas les habitations individuelles en bande, ni la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées).

Dans le cas de maisons individuelles en bandes, le nombre de villas en bande ne doit dépasser 6 unités. La longueur de chaque rangée de constructions ne pourra dépasser 60m à l'exception de cas de retour d'angle sur voies ou places.

Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m dans le secteur PBC. Toutefois, la distance minimale est ramenée à 8m, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales.

Dans le secteur PBD, la distance minimale séparant les façades de deux constructions non contiguës doit être supérieure ou égale à 8m, dans le cas de résidences en villégiature.

CHAPITRE X - Dispositions applicables à la zone "ZR"

Article : Définition de la zone

La zone de restructuration ZR est une zone en partie couverte par des constructions existantes.

Sa restructuration aura lieu sur la base d'un plan de détail d'affectation de zonage, de création de trame viaire et de projection des équipements nécessaires à la population de la zone.

Toute construction ou lotissement n'est autorisé qu'après l'approbation du projet de restructuration par les autorités compétentes conformément aux dispositions de la loi 25-90.

La délimitation des douars à restructurer pourra être redéfinie par une commission composée de la Préfecture ou la Province, de la Commune, de l'Arrondissement le cas échéant, et de l'Agence urbaine, en fonction de l'existant.

En cas de changement du programme de restructuration, les terrains concernés par la zone "ZR" bénéficieront du zonage limitrophe.

ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

CHAPITRE XI - Dispositions applicables à la zone "I"

Article : Définition de la zone

La zone "I" est une zone d'activités économiques qui est le complément indispensable des zones d'habitation. Elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Elle peut également accueillir de l'hôtellerie.

La zone "I" comprend trois secteurs :

- Secteur ".." : réservé aux activités industrielles de 2ème et de 3ème catégorie.
- Secteur "..." : pouvant accueillir des activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Il peut également recevoir de l'hôtellerie, des équipements publics et privés de toute nature.
- Secteur "...": réservé aux parcs logistiques/logistiques urbaines accueillant des bâtiments et des installations permettant le transbordement de marchandises et leur stockage et pouvant accueillir des activités tertiaires, commerciales, d'enseignement, de recherche des équipements publics et privés de toute nature.

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs "..." sont interdits :

- Les établissements industriels de première/deuxième/troisième catégorie.
- Les logements à l'exception des locaux d'habitation nécessaires à la surveillance et au gardiennage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.

Article : Constructibilité des parcelles

Dans la zone I, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est limitée à 50%.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement l'approbation du présent plan d'aménagement sectoriel, devront avoir les dimensions minimales suivantes :

- 5000m² et de 40m de large pour le secteur "...".
- 1000m² et de 30m de large pour le secteur "...".
- 500m² et de 20m de large pour le secteur "...".

Article : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "I" est fixée comme suit :

- 17,50m (RDC+3étages) pour le secteur "..".
- 20,50m (RDC+4étages) pour le secteur "...";
- 28,50m (RDC+6étages) pour la réalisation de bureaux dans le secteur "...";
- 36,00m (RDC+8étages) pour la réalisation d'établissement hôteliers dans le secteur "...";

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposants des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

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

La hauteur sous plafond des locaux d'activités ne pourra être inférieure à 4m.

Article : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une voie existante ou dans le cas de parcs d'activité intégrés.

Article : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égal ou supérieure à 5m.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état.

Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe-feu.

Article : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.

Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ; de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 12m.

SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

ZONE DE PROJETS URBAINS (PU1, PU2...)

Article : Définition de la zone

En application des dispositions de la loi 12-90 et notamment celles prévues à l'article 19, ces zones seront ouvertes à l'urbanisation en tout ou en partie pour la réalisation de projets urbains dont les études devront être approuvées par une commission locale composée du Gouverneur de la Préfecture ou de la province concernée, du Président de la Commune, du Président de l'Arrondissement le cas échéant, et du Directeur de l'Agence Urbaine. Cette commission peut demander les avis de tout service qu'elle jugera utile.

Cette disposition concerne les projets urbains suivants :

Projet urbain "PU1" :

Il s'agit d'une zone dédiée à ... Le site doit accueillir un projet urbain intégré à caractère mixte, permettant le développement d'une centralité urbaine.

Le programme, le phasage, le master plan ainsi que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet urbain sont à définir et à préciser par le cahier des charges du projet.

Projet urbain "PU2" :

Il s'agit de la zone délimitée graphiquement sur le plan. Elle comporte des parcelles de terrains qui peuvent être valorisées dans le cadre d'un projet intégré de renouvellement urbain à initier et à réaliser par le porteur du projet.

Le programme, le phasage, le master plan ainsi que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet urbain sont à définir et à préciser par le cahier des charges du projet.

CHAPITRE XIII - Dispositions générales

L'aire d'aménagement comporte un patrimoine bâti important. C'est à ce titre que le présent chapitre intègre un arsenal juridique à même de régir toute intervention architecturale dans ce tissu urbain.

Les dispositions communes au patrimoine sont applicables à l'ensemble du patrimoine protégé identifié sur les documents graphiques.

Les unités bâties patrimoniales sont définies selon la nomenclature suivante :

- Les unités bâties de valeur « A » sont considérées comme exceptionnelles ;
- Les unités bâties de valeur « B » sont considérées comme notables ;
- Les « Ensembles urbains » sont des pièces urbaines dont la cohérence devra être maintenue.

Les unités bâties classées « A » et « B » répertoriées dans le présent règlement, pourront faire l'objet d'une inscription à l'inventaire des monuments historiques nationaux et seront désormais assujettis aux dispositions de la loi 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

En cas de dispositions contradictoire entre les règles définies en première et deuxième parties du présent règlement et les dispositions applicables au patrimoine, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

La démolition de ces immeubles dans leur totalité ou en partie est interdite, aucune autorisation de démolir ne pourra être délivrée dans ce sens.

Seules les démolitions d'ouvrages postérieurs à l'œuvre, ajouts ou greffes tardives, peuvent être démolies lorsqu'elles permettent l'apparition des parties originelles.

La liste des bâtisses classées en catégorie « A » et « B » figurant dans le présent règlement et repérée au niveau du plan graphique est une liste évolutive qui sera conditionnée par les résultat de la commission chargée de la sélection des bâtisses à caractère patrimonial devant être proposées à l'inscription au patrimoine national au titre de la loi 22-80 sus citée.

CHAPITRE XIV - Unités bâties de valeur « A »

Article : Définition des unités bâties de valeur « A »

Les unités bâties faisant partie de l'ensemble « A » sont celles qui ont le plus grand intérêt patrimonial et sont considérées comme étant exceptionnelles et à ce titre elles doivent bénéficier de la protection la plus absolue.

Article : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles

Toute extension par surélévation est strictement interdite. Dans le cas d'une disparition partielle d'une unité bâtie, ou d'une démolition partielle déjà opérée, il sera possible de procéder à des travaux de restauration en respectant les critères suivants :

- La sauvegarde du caractère unique et distinctif du bâtiment et la protection de chacune de ses parties ou de ses caractéristiques architecturales ;
- La conservation des caractéristiques architecturales d'origine ;
- Le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain ;
- Le respect du mode d'implantation existant.

Les composantes architecturales d'origine encore présentes doivent être maintenues en bon état ou restaurées en respectant l'intégrité de l'œuvre. Les composantes remplacées doivent alors reprendre la forme et le détail des composantes d'origine, en utilisant le matériau et son type d'assemblage original.

Lorsque les composantes architecturales remplacées ne sont pas identiques, elles doivent assurer le maintien des ordonnancements, des alignements de planchers, des rythmes d'ouvertures. La transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur, toutefois des différences peuvent apparaître dans les choix des matériaux comme dans les techniques de mise en œuvre lorsque celles-ci sont de nature à mettre à niveau l'ouvrage.

La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible.

Dans les cas où le terrain ou s'inscrit l'unité bâtie protégée présente une surface pouvant accueillir de nouvelles constructions, celles-ci seront autorisées à condition qu'elles s'inscrivent en harmonie volumétrique et architecturale avec l'unité bâtie protégée. Ces nouvelles constructions, ne peuvent en aucun cas, déséquilibrer la composition de l'ouvrage protégé et en changer l'inscription urbaine.

A ce titre, il faudra tenir compte des critères suivants :

- Le respect du rapport à la rue et à l'alignement ;
- Le respect de la composition du bâti (symétrie, contrepoints, répétition de rythme ou de motif...) ;
- Le respect de la hauteur des gabarits, et des hauteurs des rez-de-chaussée ;

L'extension d'une unité bâtie protégée doit tenir compte des critères suivants :

- Prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, ouvertures, niveau et type d'accès ;
- Tenir compte du traitement des extensions sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux extensions ;
- Respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment ;
- Prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur.

Toute construction nouvelle doit tenir compte des critères suivants :

- Prendre en considération le caractère des constructions voisines : types de bâtiments, dimensions, mode d'implantation, ouvertures, niveaux des accès et saillies ;
- Respecter, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain et au caractère d'ensemble du milieu ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur et l'homogénéité du milieu environnant ;
- Participer à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou de son environnement, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.

Lors de l'extension ou de la construction d'un bâtiment, dans le cas où les bâtiments limitrophes n'ont pas de caractéristiques communes ou dans le cas où le caractère des bâtiments limitrophes ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain compatible, le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités en se basant sur les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou urbain, de manière à rehausser la valeur de l'ensemble.

Article : Démolition

La démolition partielle ou totale d'une unité bâtie est interdite. Seules les démolitions d'ouvrages postérieurs à l'œuvre, ajouts ou greffes tardives, peuvent être autorisées lorsqu'elles permettent de retrouver une disposition d'origine.

Article : Intégrité dans les cas de restauration

L'ensemble des ajouts et des altérations cités ci-dessous sont à supprimer :

- Les maçonneries et menuiseries de toute nature (bois, acier, pvc et aluminium) qui encloisonnent les balcons et terrasses.
- Les couvertures des terrasses et structures secondaires apportées pour les faire tenir.
- Les surélévations, excroissances et escaliers ayant été ajoutés sans autorisations de construire.
- Les dispositifs techniques qui altèrent la perception de la façade, notamment les équipements de climatisation individuelle.
- Les revêtements de façade plaqués tels que les carreaux, les bardages, et les façades rideaux qui ne sont pas originels au projet.
- Les antennes de télévision et les paraboles visibles depuis la voie publique.

Article : Distribution et parties communes

Les distributions des parties communes des immeubles qui font partie du patrimoine des ouvrages devront être maintenues.

Aucune création de distribution extérieure ou intérieure n'est permise. Seuls les aménagements exigés dans un cadre réglementaire ou sécuritaire sont permis.

Les parties communes sont définies comme suit : les escaliers, rampes, limons, revêtements de sols, de murs et des plafonds, ainsi que les motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs des dits immeubles.

Les cours et façades des cœurs d'ilots faisant partie de copropriétés devront faire l'objet des mêmes dispositifs de protection et de valorisation que le reste de l'unité bâtie. Tous les ajouts et toutes les altérations dénaturant les façades et les sols sont à supprimer. Les distributions extérieures et les éléments architectoniques manquants ou très détériorés sont à restaurer.

Article : Rez-de-chaussée dans le cas de restauration

Les rez-de-chaussée devront impérativement être remis en état qu'ils soient à usage commercial ou résidentiel. Il faudra notamment :

- Supprimer les revêtements rapportés à la façade qui ne sont pas endogènes à l'immeuble.
- Respecter le rythme des ouvertures de l'immeuble en refermant les ouvertures qui ont été créées et en ré-ouvrant quand cela est nécessaire les ouvertures qui ont été obstruées.
- Supprimer les auvents et devantures qui ont été ajoutées ultérieurement à l'œuvre originelle.
- S'assurer que les enseignes par leurs dimensions et leurs positions ne gênent pas la lecture de l'immeuble.

Toutefois l'installation d'une enseigne sur un bâtiment protégé doit tenir compte des critères suivants :

- L'enseigne ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique d'un bâtiment ;
- L'impact visuel d'une enseigne ne doit pas dominer ou porter un quelconque ombrage à une caractéristique architecturale de l'édifice ;
- Le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est installée et doit contribuer à sa mise en valeur ;

Les côtes seuils des entrées d'immeubles doivent être respectées lors des réfections et des travaux de voiries. Les équipements des concessionnaires doivent s'intégrer dans les façades des rez-de-chaussée.

Article : Conformité réglementaire

L'intervention sur les ouvrages exceptionnels, dans les cas de la réhabilitation, doit être discutée avec les services compétents seuls habilités à permettre des adaptations au cadre réglementaire.

Le présent article permet dérogation à la conformité réglementaire, lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation qui remet le bâtiment dans un état conforme à son permis d'origine. Cette dérogation couvre :

- Le calcul des dimensions pour les ouvrages décoratifs ;
- La réglementation thermique ;
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Les règlements de sécurité des personnes ;

En effet un projet de mise aux normes de ces bâtiments peut être de nature à en prescrire la démolition. Les services instructeurs de l'état et de la collectivité telle que la protection civile, devront tenir compte de la spécificité patrimoniale des ouvrages et permettre des adaptations aux règlements en vigueur afin de permettre les restaurations nécessaires. Des mesures compensatoires qui tiennent compte de l'intégrité de l'ouvrage sont exigibles dans le cas des dites adaptations.

CHAPITRE XV - Unités bâties de valeur « B »

Article : Définition des unités bâties de valeur « B »

Les unités bâties faisant partie de l'ensemble « B » ont un intérêt patrimonial notable, elles constituent le tissu patrimonial *de la commune...*

L'autorité publique compétente pourra procéder à un arbitrage concernant la mise en œuvre du règlement pour les unités bâties répertoriées selon la valeur patrimoniale « B » dans les cas suivants :

- Lorsque ces bâtiments se situent au sein d'un périmètre de projet d'envergure économique ou sociale importante ou reconnu d'utilité publique justifiant de passer outre sa valeur patrimoniale.
- Lorsque ces bâtiments constituent une rupture importante au sein d'un tissu urbain cohérent.

Article : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles

Toute extension par surélévation est strictement interdite. Dans le cas d'une disparition partielle d'une unité bâtie, ou d'une démolition partielle déjà opérée, il sera possible de procéder à des travaux de restauration. Une « greffe » de construction nouvelle dans une écriture contemporaine retenue et en harmonie avec l'existant et ses traces est possible. Les alignements des planchers, sur les rythmes des ouvertures, sur les matériaux seront obligatoires.

Dans les cas où le terrain de l'unité classée « B » présente une surface pouvant accueillir de nouvelles constructions, celles-ci seront permises à condition qu'elles s'inscrivent en harmonie volumétrique et architecturale avec l'immeuble protégé et avec l'environnement urbain. A ce titre, il faudra tenir compte :

- Du rapport à la rue et à l'alignement ;
- De la hauteur des gabarits, et des hauteurs des rez-de-chaussée ;
- Le recours à une « architecture contemporaine », comprise comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme, dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration, peut être autorisé dès lors que cette architecture tire parti de l'environnement urbain immédiat dans un respect des éléments typologiques et des principes morphologiques aussi bien de l'unité classée « B » et des unités mitoyennes.

Article : Démolition

La démolition partielle ou totale d'une unité bâtie classée « B » est interdite. Seules les démolitions d'ouvrages postérieurs à l'œuvre, ajouts ou greffes tardives, peuvent être autorisées lorsqu'elles permettent de retrouver une disposition d'origine.

Article : Conservation

Ces immeubles sont à sauvegarder et à conserver, ils sont destinés à être restaurés et améliorés, pour garantir leur pérennité dans le temps.

Eu égard au fait que les ouvrages patrimoniaux étant essentiellement constitués de maçonnerie, les façades qui feraient un usage exagéré de rideaux, de matériaux de plaquage (en aluminium, matériaux traités ou composites), ou de couleurs qui ne s'inscrivent pas dans les chromatiques existantes seront prohibées.

Article : Intégrité

Un certain nombre d'intervention de nature à améliorer la qualité patrimoniale des immeubles seront demandées. Dans le but recherché de recouvrer l'intégrité des unités classées « B » il y a lieu de :

- Supprimer l'ensemble des maçonneries et des menuiseries (bois, acier, pvc et aluminium) qui encloisonnent les balcons et les terrasses.
- Supprimer l'ensemble des couvertures ajoutées aux terrasses et des structures secondaires apportées pour les faire tenir.
- Supprimer les revêtements de façade « surajoutés » et plaqués, tels que les carreaux, les bardages, et les façades rideaux qui ne seraient pas endogènes au projet.
- Supprimer les antennes de télévision et les paraboles visibles depuis la rue.
- Supprimer toutes les enseignes commerciales et les affichages publicitaires qui se trouvent au-dessus de l'entablement des RDC.

Article : Authenticité

Il est fortement recommandé et encouragé de restaurer ou reconstruire les éléments architectoniques manquants ou très détériorés. Ces éléments architectoniques sont spécifiques aux écritures architecturales et aux cultures constructives de chacune des grandes périodes de l'architecture *de la commune...* Il s'agit en particulier :

- Des travaux de ferronneries (fonte, fer et acier) et de serrureries, utilisés pour les garde-corps, les fenêtres, les grilles et les portes.
- Des travaux de revêtements décoratifs pour les murs, les sols et les plafonds. Ces travaux réalisés en céramique (frises), moulés (corniches et entablements), sculptés (bois, plâtre et pierre) ou coulés (granito et bétons), sont une part importante de l'architecture de la *commune de...*
- Des travaux de menuiserie bois, pour les portes et les fenêtres.
- Des travaux de maçonnerie, pour les détails de façades et particulièrement pour les encadrements des ouvertures et le traitement des balcons, corniches et garde-corps.

Article : Distributions et parties communes

Afin de permettre la mutabilité et la valorisation des immeubles notables classés « B », et lorsque le bon fonctionnement le nécessite, il sera possible d'apporter des modifications aux dispositifs de distributions verticaux et horizontaux.

Le présent règlement donne la possibilité de réaliser des travaux lourds qui peuvent modifier de manière permanente les distributions intérieures y compris les travaux en sous-sol. Ces interventions qui s'apparentent au façadisme, doivent être justifiées par une mutation de consistance et par une valorisation réelle des traces patrimoniales restantes. Ces interventions ne peuvent en aucun cas être généralisées et ne sont possibles que pour les immeubles dont l'état de conservation et la nature de la construction le permet. Ces modifications doivent intégrer la création de places de parking.

Aucune prescription de conservation sur les parties communes n'est tenue pour les unités bâties classées « B ».

Article : Rez-de-chaussée

Dans le cadre de nouvelles demandes de travaux, d'intervention et de modifications, les rez-de-chaussée existants devront être remis en état, qu'ils soient à usage commercial ou résidentiel. Il faudra notamment :

- Supprimer les revêtements rapportés à la façade et qui ne seraient pas endogènes à l'immeuble.
- Respecter le rythme des ouvertures de l'immeuble en refermant les ouvertures qui auraient été créées et en ré-ouvrant quand cela est nécessaire les ouvertures qui auraient été obstruées.
- Supprimer les auvents et devantures qui auraient été ajoutées.
- S'assurer que les enseignes par leurs dimensions et leurs positions ne gênent pas la lecture de l'immeuble.

Une attention particulière devra être apportée aux entrées des immeubles. Les côtes seuils devront en tout état de cause être respectées notamment lors des réfections et des travaux de voiries. Les équipements des concessionnaires devront s'intégrer dans les façades des rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée créés devront quant à eux s'inscrire en harmonie avec l'environnement immédiat dès lors qu'il présente des typologies et un langage architectural répandu.

CHAPITRE XVI - Ensembles urbains patrimoniaux

Article : Définition des ensembles urbains patrimoniaux

Les ensembles urbains patrimoniaux, remarquables à l'échelle de leur périmètre pour la persistance des règles ou des principes singuliers qui furent à l'origine de leur conception vont faire l'objet d'une charte architecturale et urbaine pour leurs espaces bâtis et non bâtis afin de préserver la cohérence urbaine de l'ensemble.

S'il est bien naturel, pour ces secteurs urbains vivants mais finis, de poursuivre un développement organique, il est cependant nécessaire de préserver et mettre en valeur les trames urbaines et paysagères persistantes qui en forment le cadre physique de compréhension comme de fonctionnement. La notion de « trame » se référant au maillage que forment les lignes de rencontre entre espaces libres et formes bâties d'une ville, c'est ici autant la valorisation de formes urbaines typiques que le traitement concerté des espaces non-bâtis du domaine public qui font l'objet des dispositifs de protection.

Un document de référence qui se présentera sous forme d'une charte architecturale et urbaine aura pour objectif de renforcer l'unité architecturale des ensembles urbains patrimoniaux, il s'inscrit dans un projet global de requalification des cités et vise à conserver et valoriser l'identité des quartiers historiques, avec l'esprit de simplicité qui qualifie leur architecture originelle.

Article : Les dispositifs de protection applicables aux ensembles urbains

Les dispositifs de protection devront s'appliquer sur toute la surface délimitée graphiquement pour chacun des périmètres d'ensemble urbain patrimonial. Sont ici visées la sauvegarde et la mise en valeur des espaces non- bâtis constitutifs d'un ensemble urbain tels que :

- Ses grandes percées circulatoires (orientations, cônes de vision, proportions) ;
- Ses axes de circulations secondaires, motorisés comme piétonniers, permettant la desserte, parfois spécifique, des différents types d'édifices ou d'espaces urbains ;
- Ses places, parcs ou espaces verts (implantation, morphologie, fonction, tracés de cheminement, éléments constitutifs tels que le mobilier urbain, les essences végétales...);
- Ses trames plantées le long des axes de circulation (essences, hauteurs, régularité).

Les espaces bâtis ciblés quant à eux, non répertoriés pour leur valeur architecturale intrinsèque, correspondent le plus souvent à un patrimoine domestique commun, dont la construction en série est une caractéristique fondamentale des ensembles urbains. Il s'agit aussi d'équipements communs dont la programmation et l'implantation participent pleinement au dessin et à l'histoire morphologique du tissu urbain en question.

Article : Démolition

La démolition de ces unités bâties en partie ou dans leur totalité est autorisée. Cependant, dans le cas d'une démolition totale comme d'une démolition partielle, le renouvellement de la surface en question ne doit pas porter atteinte à la forme générale et aux continuités de l'îlot bâti dans lequel il s'insère.

Toute action devra notamment veiller à respecter les motifs d'alignement ou de retrait issus des principes de composition urbanistique historiques quand ils participent toujours de la physionomie et de la fonctionnalité du tissu urbain dont fait partie l'élément bâti.

Tout acte de démolition devra donc être suivi d'une reconstruction, sauf si cet acte a pour effet de reformer les conditions de la trame urbaine originale qui aurait subi une déformation.

Ce ne sont pas les caractéristiques architectoniques de l'élément bâti qui sont visées, mais la cohérence entre les capacités d'évolution du bâti et la préservation de la trame urbaine dans laquelle il s'insère.

Article : Conservation

A cette fin, tous travaux modificatifs, notamment de façade sur rue, devront systématiquement concourir à la conservation et au fonctionnement des espaces publics ou semi-publics, places, parcs comme voies de circulation, auxquels s'accolent la construction. Tous travaux modificatifs touchant à la voirie ou à l'espace public existant devra absolument concourir à l'entretien et la valorisation des espaces non-bâtis végétalisés ou circulatoires.

Article : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles

Toute nouvelle construction projetée au sein d'un ensemble urbain ne pourra adopter une hauteur impliquant un retrait par rapport à ses limites de parcelle sur voirie si ce retrait a pour effet de rompre la trame urbaine existante en vertu des règles de prospect en vigueur. Des exceptions à l'ensemble de ces règles pourront être octroyées dans le cas de la construction d'équipement spécifiques.

Toutes les demandes d'autorisations devront comporter les éléments suivants :

- Un relevé topographique de l'ensemble de l'ouvrage, en plans, coupes et élévations. Ce relevé devra inclure les bâtiments directement contigus.
- Un relevé photographique détaillé de tous les aspects de l'ouvrage devant faire l'objet d'une intervention.
- Un plan d'insertion dans la trame urbaine existante de l'ilot bâti dans lequel l'ouvrage s'insère.

A joindre au chapitre :

- *Extrait identifiant les titres fonciers à valeur patrimoniale inventoriés ;*
- *Liste des titres fonciers à valeur patrimoniale inventoriés.*

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS ET AGRICOLES

ESPACES PAYSAGERS

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

1. Zones naturelles de parcs et jardins publics (PJP)
2. Zones de réserves naturelles (ZRN) : ce sont des zones - généralement - boisées qui constituent le patrimoine forestier de la ville.
3. Zones naturelles à protéger ou à mettre en valeur (ZN) : ce sont des zones naturelles dont le caractère paysager est à préserver.
4. Zone de reboisement (RB) : il s'agit de zones boisées ou nécessitant un boisement.
5. Les bandes paysagères (BP) : il s'agit de bandes vertes plantées.
6. Les parcs paysagers (PP) : il s'agit de parcs urbains devant faire l'objet d'un aménagement paysager.
7. Zones de projets paysagers (ZPPS) : Ce sont des zones destinées à recevoir des projets spécifiques associant aménagement paysager et construction à très faible emprise au sol non destinées à l'habitat.

CHAPITRE XVII – Dispositions applicables à la zone "PJP"

Article : Définition de la zone

La zone "PJP" est principalement dédiée à l'aménagement de parcs et jardins public, ces espaces actuellement agricoles constituent des emplacements réservés pour une acquisition future par la collectivité. Ils sont inconstructibles, en dehors de la construction et équipement strictement nécessaire à la poursuite de l'activité agricole en attendant la mutation.

ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE XVIII – Dispositions applicables à la zone "RA"

Article : Définition de la zone

La zone RA comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Dans l'ensemble de la zone RA, seule est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole. Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

Article : Occupations et utilisations du sol interdites

Les zones agricoles des documents d'urbanisme sont par nature inconstructibles. Seules peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

ANNEXES A

DU REGLEMENT ET DE SA MISE EN OEUVRE

CONSTATS		BESOINS		PERSPECTIVES D'EVOLUTION	
DEMOGRAPHIE					
HABITAT					
ACTIVITE ET EMPLOI					
EQUIPEMENTS					
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE					
PAYSAGES NATURELS					
ENVIRONNEMENT ET RISQUES					
BATIMENTS A INTERET					

ANNEXE 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET CHOIX D'URBANISME RETENUS

Il s'agit de rappeler le parti d'aménagement et les grandes orientations de la vision du développement du territoire indiquant le rôle qu'entend jouer la ville en cette matière, son engagement et son niveau d'intervention ainsi que les choix d'urbanisme retenus, en matière de logement, de transport, de développement économique, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, de lutte contre l'étalement urbain, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social, d'équipement et de services.

PARTI D'AMENAGEMENT

La vision stratégique est basée sur le respect des principes fondamentaux qui sous-tendent le développement durable, c'est-à-dire le développement économique, le développement social et le respect de l'environnement ainsi que de la pérennité des ressources naturelles indispensables à l'activité humaine. Nichée entre la mer et la forêt et confortablement installée sur le versant sud du massif qui la surplombe, la ville présente des spécificités territoriales indéniables. Dans ce contexte unique, elle accorde une attention toute particulière à l'aménagement de son territoire. À travers une planification directrice et d'affectation de qualité, elle veille à maintenir la cohérence de son organisation spatiale en fonction des développements urbains qu'elle imagine pour l'avenir.

CHOIX D'URBANISME RETENUS

AXE 1 : valoriser l'attractivité de la ville, reconnue à l'échelle régionale pour sa qualité de vie et son dynamisme ;

AXE 2 : permettre un développement urbain harmonieux pour une ville attachée à son histoire et à la qualité de son cadre de vie ;

AXE 3 : conforter la ville en tant que polarité commerciale et économique majeure ;

AXE 4 : mettre en œuvre un plan de déplacement urbain adapté à l'étendue du territoire et à son développement urbain ;

AXE 5 : renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire.

ANNEXE 3 : COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAU

Rappeler les grandes orientations du schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) couvrant le territoire concerné, notamment, les orientations du développement intégré, la planification générale de l'utilisation du sol et du système des transports et la programmation des grands équipements et des actions d'aménagement qui engagent l'avenir du territoire et mettre la lumière sur les réponses portées par le PA pour transformer les orientations du SDAU, en prescriptions légales opposables à l'Administration et aux tiers.

ORIENTATION DU SDAU

- Aller vers un modèle de développement urbain à l'échelle de la métropole assurant la continuité avec la croissance économique ;
- Tenir compte de l'émergence de nombreux quartiers sous équipés suite à une urbanisation rapide et accentuée ;
- Prévaloir une offre de logement adapté aux besoins garantissant la mixité ;
- Garantir une gestion durable des ressources naturelles au profit d'une qualité de vie meilleure ;
- Mettre en place une stratégie de mobilité et de transports en complément avec les grands projets économiques et d'infrastructures engagés et en cours ;
- Prospector de nouvelles fonctionnalités sur la base des mutations socio-économiques et socio-spatiales qui commencent déjà à se manifester dans la zone d'étude.
- Mettre à niveau le territoire rural sous équipé mais émergent et se place au centre de projets structurants.

REPONSES PA

(A illustrer par du texte et des schémas)

- Renforcer le rôle de la ville en tant que métropole suprarégionale et développer la vocation principale de la ville en tant que ville d'échanges et encourager des vocations complémentaires ;
- Maitriser la densité et mettre cette dernière en relation avec la programmation des équipements collectifs et rattraper le déficit accumulé.
- Favoriser l'intégration sociale et lutter contre toute forme d'insalubrité ou d'exclusion sociale.
- Préserver les espaces naturels et renforcer l'image paysagère de la ville.
- Garantir une composition urbaine forte grâce à une structure viaire hiérarchisée et un système de centres et sous centres répartis sur la totalité de l'espace urbain ;
- Innover en matière de création de tissus urbains de nouvelle génération, intégrant la composante verte.
- Améliorer la qualité du cadre de vie ; notamment au niveau des zones rurales en mutation.

ANNEXE 4 : MODALITES DE CONCERTATION

1. L'APPROCHE PARTICIPATIVE

- Participation de tous les intervenants publics et privés dans la stratégie de développement du territoire ;
- Mise en place de processus de concertation avec tous les intervenants pour définir les actions et projets prioritaires à réaliser ;
- Association de la population à la réalisation par l'appropriation des objectifs du Plan d'Aménagement ;
- Définition de cadre partenarial spécifique à la réalisation d'équipements (convention, contrat programme, contrat projet) ;
- 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 de ville 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.

2. 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 Préfecture ou la Province, la Commune, l'Agence Urbaine et les administrations, sociétés et organismes publics agissant sur le territoire de la commune.

3. 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.

4. LA COMMUNICATION

- Information de la population et des différents partenaires d'aménagement et opérateurs économiques des dispositions du Plan d'Aménagement après homologation : programmation de réunions d'information, ateliers, des tables rondes, des séminaires ou tout autre manifestation avec les institutions d'aménagement et d'urbanisme ;
- 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 ;
- Information sur le Plan d'Aménagement : la gestion et l'avancement des projets, marketing destinés aux partenaires et aux bailleurs de fonds, annoncer et susciter un retour d'information.

ANNEXE 5 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI

I. STRATEGIE DE MISE EN ŒUVRE

La stratégie de mise en œuvre du PA propose des outils pour la concrétisation des options majeures des projets porteurs des grands enjeux et les actions prioritaires à l'échelle du territoire susceptibles d'impulser les dynamiques spatiale et sociale et de mettre en place des leviers efficaces pour relever le défi et les ambitions affichés pour la vision de développement.

Par ailleurs, des solutions de mise en œuvre peuvent associer, dans un cadre de partenariat (convention, contrat programme, contrat projet...), l'ensemble des intervenants. L'opérationnalité du PA conjugue une conception Urbaine dynamique évolutive et cohérente à une approche participative.

Elle vise également à maîtriser et orienter les développements possibles. Mais pour que ce plan ait un sens et une portée opérationnelle, il faut qu'il ait inclus dans son élaboration même toute les composantes qui fabriqueront le territoire de demain : les acteurs de l'aménagement, les principaux services publics, les habitants et leurs préoccupations actuelles et émergentes, les politiques et l'environnement.

Cette réflexion sur la mise en œuvre devra mettre en place un outil de suivi du plan pour permettre de l'ajuster et de préciser ses marges d'actions et ses modalités de fonctionnement. *(Voir échéancier des actions au niveau de l'Annexe A.III)*

II. STRATEGIE DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

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 à toutes les étapes du processus ;
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 ;
- Mise à jour des actions prioritaires selon la programmation pluriannuelle des investissements locaux préconisés.

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'ÉVALUATION DE MI-CHEMIN

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

10ans après approbation

ELABORATION D'UN RAPPORT DE SYNTHÈSE

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



ANNEXE 6 : ECHEANCIER DES ACTIONS PREVUES

Permettant une priorisation des actions et une visibilité sur le devenir de la ville à court, moyen et long terme, notamment **au niveau des secteurs de leviers économiques et des zones de projet.**

L'opérationnalité du PA identifie les aspects pratiques, les priorités, de les structurer de façon cohérente autour de délais réalistes. Elle requiert la maîtrise du foncier et du financement, ainsi qu'un cadre institutionnel et réglementaire. Ensuite l'élaboration de ce plan d'actions doit aussi être l'occasion d'une réflexion sur les conditions : outre la nécessaire identification de différents indicateurs de suivi, la désignation d'une structure technique compétente chargée du suivi évaluation du PA (réorientation) de sa mise en œuvre est à faire. L'aspect opérationnel doit bien exposer le plan d'actions nécessaire à la mise en œuvre de la stratégie qui aura été arrêtée aux niveaux thématique et territorial, en identifiant les acteurs concernés par cette mise en œuvre, les financements à mobiliser ainsi que les outils autres que financiers à développer. Cette stratégie constitue pour ces acteurs, un plan de travail transparent et objectif, destiné à assurer la bonne marche dans la mise en œuvre effective de la planification stratégique.


				ACTEURS & MODALITES DE FINANCEMENT
	COURT TERME Entre la 1 ^{ère} et la 3 ^{ème} année	MOYEN TERME Entre la 3 ^{ème} et la 7 ^{ème} année	LONG TERME Les trois dernières années	
ADMINISTRATIF				
ENSEIGNEMENT				
SANTE				
SPORT				
LOISIR				
CULTURE & VIE SOCIALE				
ESPACES VERTS				
PLACES				

ANNEXES B

DU REGLEMENT ET DE SES PRINCIPES

ANNEXE 7 : SAUVEGARDE, REHABILITATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE

Cette partie identifie les bâtiments et les espaces repérés pour des motifs d'ordre naturel, culturel, historique ou architectural, et précise pour chacun d'eux leurs caractéristiques qu'il convient de préserver ou de valoriser. Chaque secteur peut comprendre un ou plusieurs édifices/espaces auxquels des règles particulières sont applicables. (Exemple de fiche ci-dessous)

L'EDIFICE/ ESPACE REPERE	
	
Occupation / Typologie	Habitat Activité Mixte <input type="checkbox"/> Equipement <input checked="" type="checkbox"/> Espace naturel
Critère(s) de protection	Naturel <input checked="" type="checkbox"/> Culturel Historique <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Description des actions à mener (sauvegarde, réhabilitation, valorisation)	<p>Le bâtiment représente un intérêt particulier autant pour ses formes architecturales que pour son historique, il nécessite une réhabilitation de la façade. Les éléments à mettre en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les moulures de la façade ; - La ferronnerie des fenêtres ; - La porte d'accès principale.

ANNEXE 8 : 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
			-
			-
			-
			-
			-
			-

ANNEXE 9 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET URBANISTIQUE

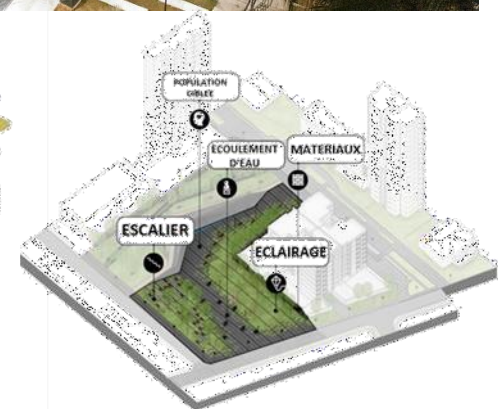
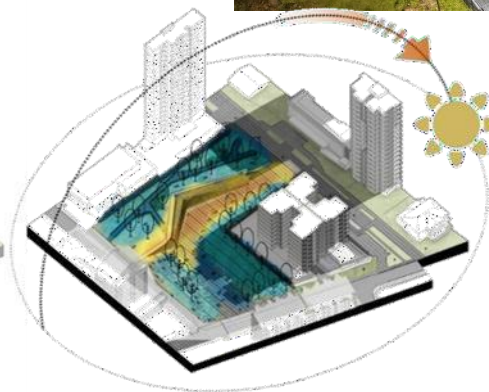
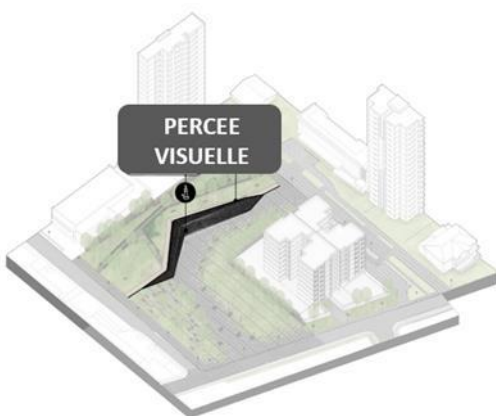
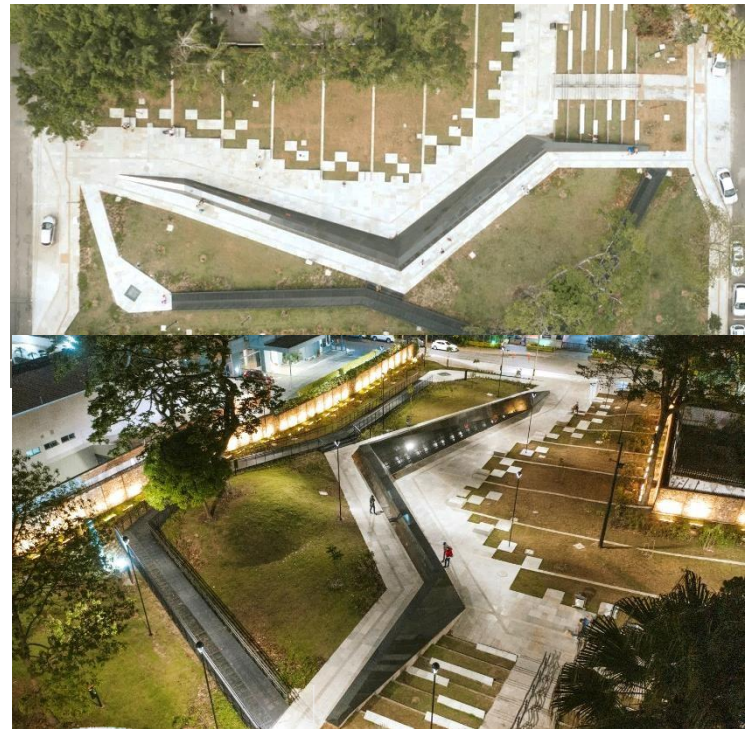
TRAITEMENT ARCHITECTURAL

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



TRAITEMENT URBANISTIQUE ET PAYSAGER

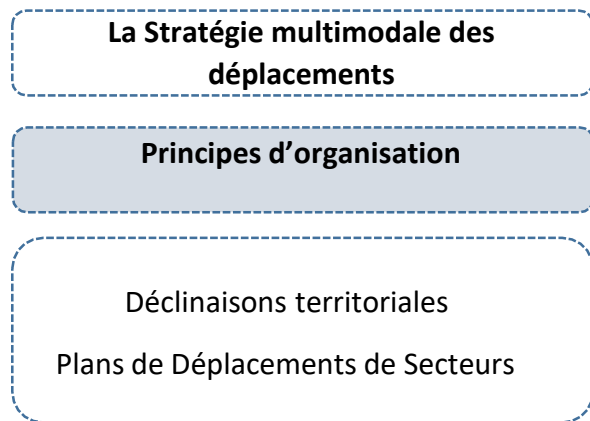
- LES PLACES
- LES CENTRALITES
- BOULEVARDS ET AVENUES STRUCTURANTS
- STRATEGIE VEGETALE DU PLAN PAYSAGER
- ESPECES VEGETALES PRECONISEES
- STRUCTURE PAYSAGERE
- LES ALIGNEMENTS
- MOBILIER URBAIN
- PARKINGS



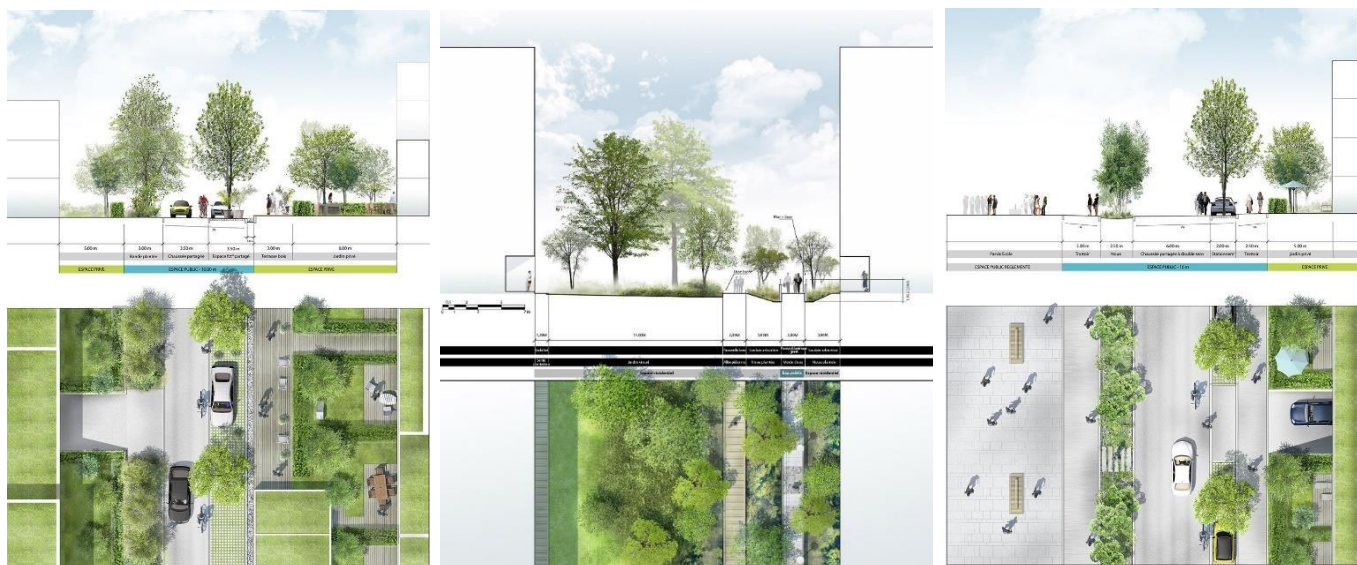
ANNEXE 10 : VOIRIE, TRANSPORT, STATIONNEMENT ET PRINCIPES DE MULTIMODALITE

Il convient de définir de façon lisible et partagée une vision de l'organisation des déplacements s'appuyant sur l'état des lieux et ce conformément au Plan de Déplacement Urbain (PDU). C'est l'objet de la stratégie multimodale des déplacements.

La présente annexe décrit les principales orientations de la stratégie multimodale (*voir schéma en dessous*).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE VOIRIE



SCHEMAS EXPLICANT LA CONFIGURATION MULTIMODALE (*Schéma à titre indicatif*)



ANNEXE 11 : PRINCIPES D'AGRICULTURE URBAINE

PRINCIPES

Vers le "double usage" et l'éco-city planning"

Densification de la construction urbaine mêlée à des espaces verts productifs et multifonctionnels ;

Sécurité Alimentaire urbaine dans l'agenda des villes

Rendre le système d'approvisionnement moins vulnérable aux hausses des prix, aux chocs économiques et aux distorsions dues aux influences climatiques ;

Amélioration du climat urbain

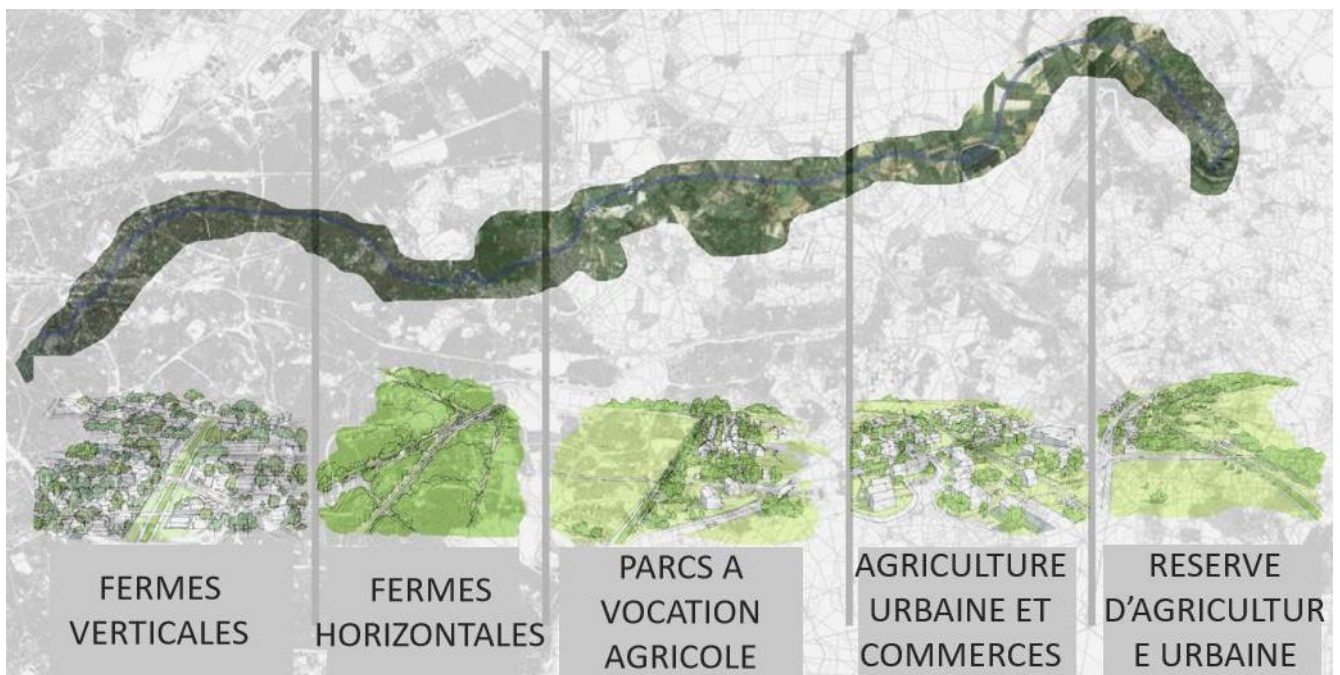
Réduction de l'empreinte écologique urbaine, prévention des catastrophes, recyclage des déchets urbains et diminution des émissions de CO2.

APPLICATION

Les orientations citées ci-dessus, sont traduits spatialement au niveau du Plan d'Aménagement avec des dispositions réglementaires au niveau de son règlement, notamment :

- Des zonages des différents types d'agriculture urbaine ;
- Des règles pour les zones agricoles ;
- Des règles pour les nouvelles installations et la valorisation des communes environnantes ;
- Des incitations et des exemptions fiscales.

LOCALISATION DES ZONES DESTINEES A L'AGRICULTURE URBAINE



Exemple : Axe d'agriculture urbaine avec des séquences thématiques

Les villes peuvent réserver un pourcentage des parcs urbains ou du voisinage pour des usages agricoles et spécifier les types d'activités autorisées.

ANNEXE 12 : PRINCIPES ET CRITERES DE PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS

Le plan d'aménagement est appelé à se baser, dans sa projection des équipements publics et privés, sur le Référentiel de programmation des équipements publics et privés, qui détermine la nature, le nombre et la superficie des équipements nécessaires en fonction de la population concernée tout en précisant la distance maximale à parcourir pour accéder à chacune des catégories des équipements.

PRINCIPES ET CRITERES DE PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS

A. L'APPROCHE NORMATIVE DES EQUIPEMENTS

- 1- Rappel de la grille normative des équipements
- 2 - Les seuils de déclenchement

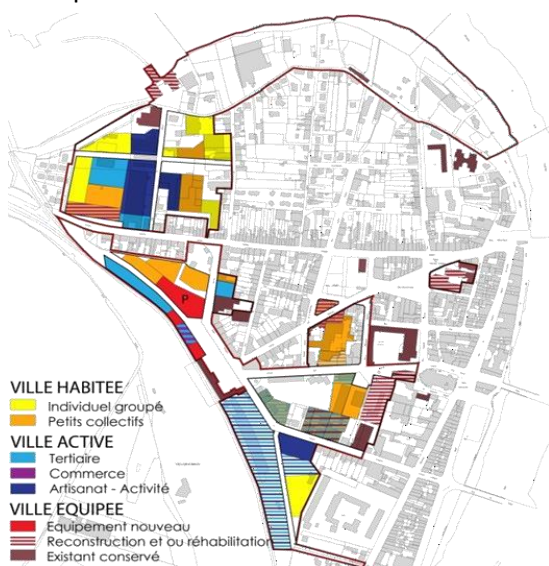
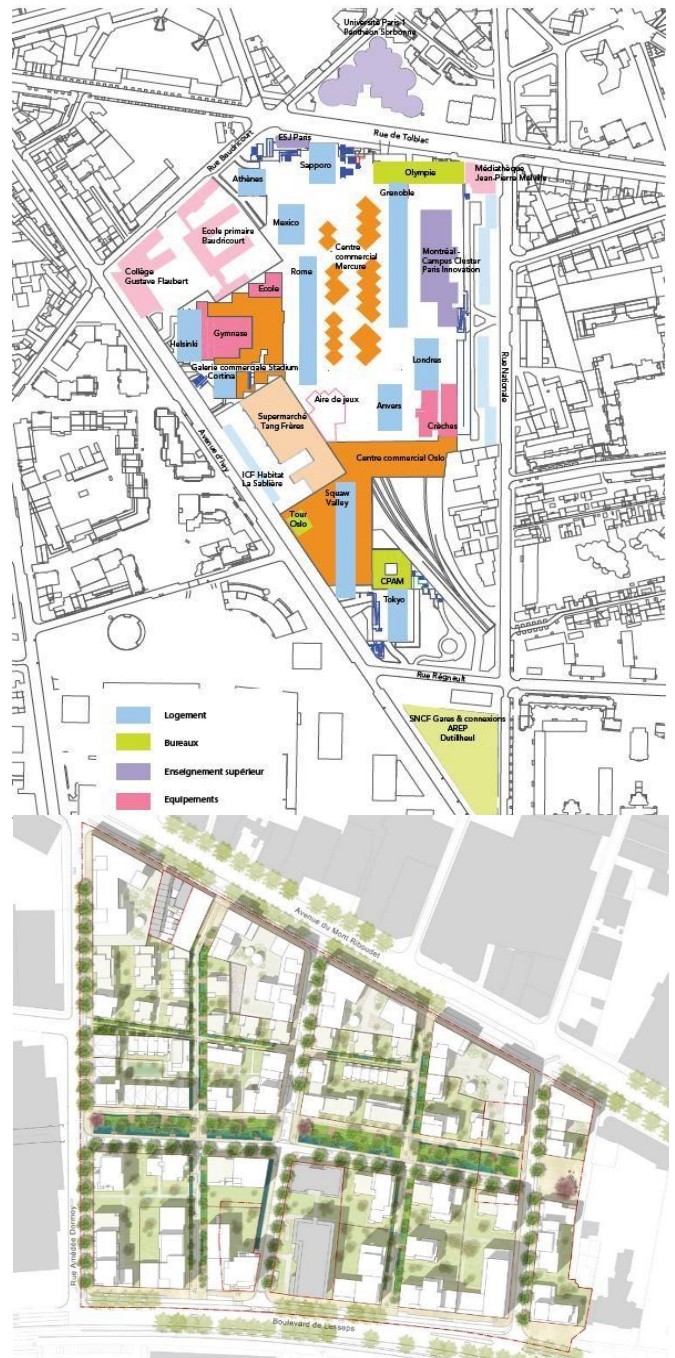
B. LES GRILLES PAR FAMILLES D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1 - Enseignement | 5 - Administrations |
| 2 - Santé | 6 - Commerces |
| 3 - Socio-culturel | 7 - Services |
| 4 - Sportif | 8 - Culte |
| | 9 - Espaces verts |

C. MULTIFONCTIONNALITE

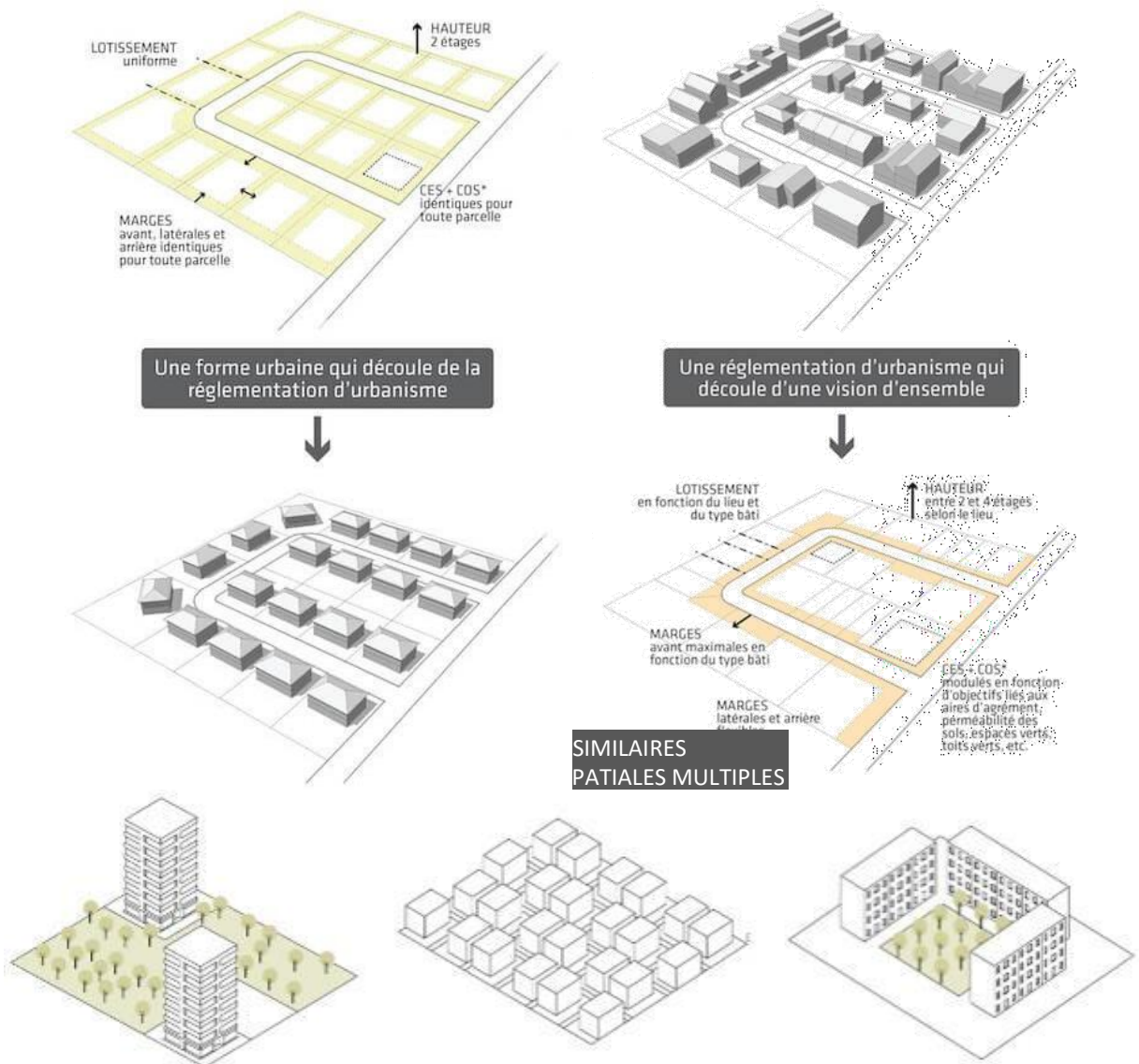
Dans un souci environnemental et de bien-être des usagers, la multifonctionnalité de l'espace doit être recherchée, privilégiée et promue, que ce soit au niveau du secteur ou bien au niveau d'un même bâtiment. Le but étant de minimiser les déplacements et notamment l'utilisation de la voiture, et de produire des espaces animés.

*A illustrer par des schémas idéalement par quartier
Exemples de schémas*

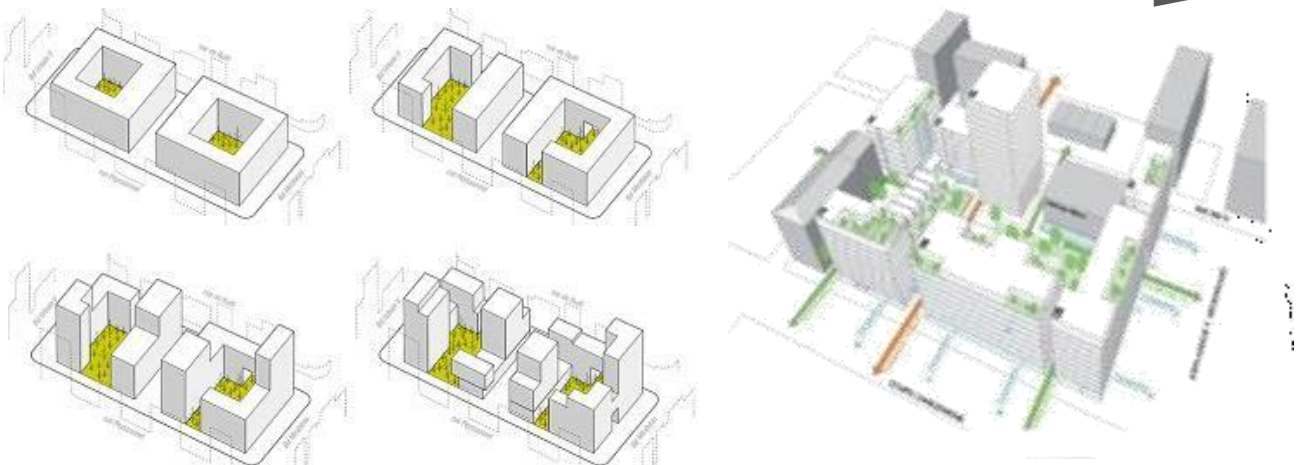


ANNEXE 13 : FORMES ET DENSITES URBAINES

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).



VERS DE NOUVELLES TYPOLOGIES : L'ÎLOT OUVERT



ANNEXE 14 : 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

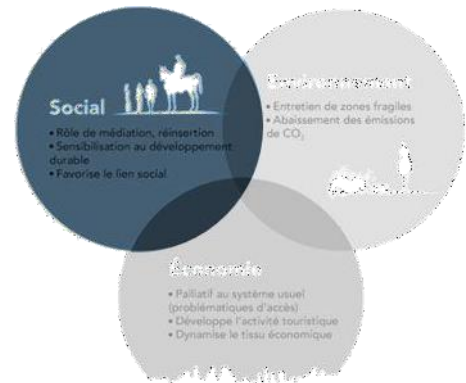
ENERGIE

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

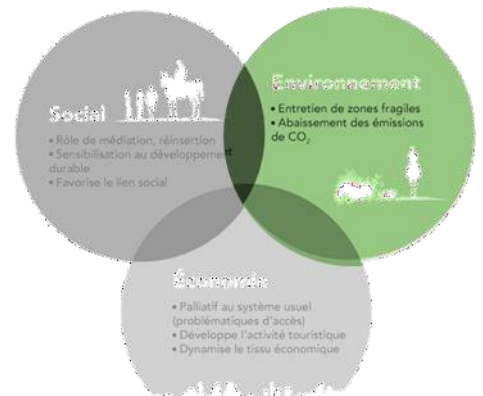
Répondre aux besoins et aux attentes des ménages en matière de logement
Rendre le territoire attractif et agréable à vivre

DEPLACEMENTS

Gérer les modes de déplacement de manière durable

MIXITE DES USAGES

Bien articuler les différentes fonctions urbaines



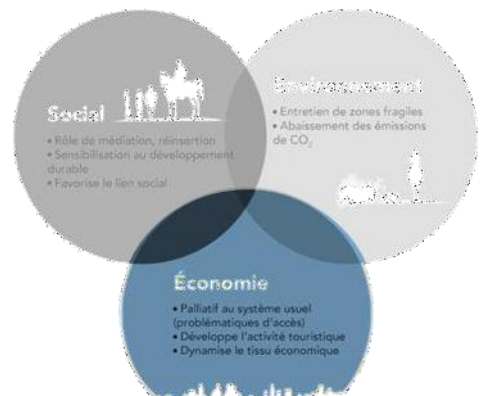
III. L'EFFICACITE ECONOMIQUE, POUR MAITRISER LES EFFETS NEGATIFS DE LA CROISSANCE ET DE LA MONDIALISATION TOUT EN PRESERVANT LE DYNAMISME ECONOMIQUE

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



ANNEXE 15 : ZOOMS ET MODELISATION 3D

Présentations des rendus de modélisation en 3D de la scénographie des grandes actions prévues par le PA, du paysage urbain généré et de l'ambiance voulue.

ACTION	
LOCALISATION ET DESCRIPTION	
	<p>LOCALISATION</p> <p>Localiser l'action sur le plan et justifier le choix du site.</p> <p>DESCRIPTION</p> <p>Explication de l'action proposée, de son importance et de l'objectif escompté.</p>
RENDU EN 3D	
	

ANNEXES C

DU REGLEMENT ET DE SON UTILISATION

ANNEXE 16 : A PROPOS DU DOCUMENT ET DE SON UTILISATION

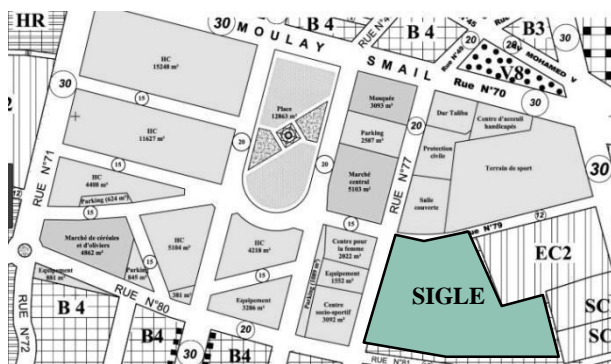
DESCRIPTION DU REGLEMENT

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 : zones urbaines mixtes, zones urbaines à vocation économiques, secteurs de développement urbain intégré et secteurs à spécificité etc.
- **Le titre III**, « Dispositions applicables au patrimoine » définit l'ensemble des dispositions relatives aux trois catégories du patrimoine « valeur A », « valeur B » et « Ensembles Urbains »;
- **Le titre IV**, « Dispositions applicables aux espaces paysagers et agricoles », définit les dispositions relatives aux différents espaces paysagers projetés par le PA ainsi qu'aux zones agricoles.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

1. Je détermine à l'aide du Plan graphique le secteur dont relève le terrain objet de mon projet (secteur identifié par une couleur et par un sigle) ;
2. Je lis les règles communes applicables à l'ensemble des secteurs urbains ainsi que les règles alternatives qui me permettent de bénéficier d'une majoration de la surface hors œuvre nette SHON (Titre I) ;
3. Je lis les règles spécifiques au(x) secteur(s) dont relève le terrain concerné pour connaître les dispositions particulières à respecter ;
4. Je consulte notamment les annexes relatives à :
 - « Traitement architectural, paysager et urbanistique » pour me renseigner sur les dispositions spécifiques applicables à la commune, l'arrondissement ou le quartier dont relève mon terrain ;
 - « Zooms et modélisation 3D » pour me renseigner sur l'ambiance générale prévue par le Plan d'Aménagement au niveau du secteur



* * *

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative.

ANNEXE 17 : RECAPITULATIF DES DISPOSITIONS MAJEURES PAR ZONE

CATEGORIE	ZONAGE	SECTEURS	COS	CUS	HAUTEUR	MAJORATIONS
ZONES URBAINES MIXTES	A : Immeuble à l'alignement R+8					
	B : Immeuble à l'alignement R+4					
	C : Immeuble orienté					
	D : habitat individuel de type villa					
	E : Habitat multifamilial et collectif					
	PB : Zone urbaine mixte partiellement bâti					
	ZR : Restructuration					
ZONES A VOCATION ECONOMIQUE	I : Zone à vocation logistique, industrielle ou de bureau					
	ZAT : Zone d'Animation touristique					
	ZCS : Zone de commerce et services					
	ZSL : Zone de sports et loisirs					
	ZAE : Zone d'activité économique					

ANNEXE 18 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS ET VOIRIES

EQUIPEMENTS

Les équipements publics et privés sont classés en plusieurs catégories :

-Les services administratifs	A
-Les services sociaux	ES
-Les établissements d'enseignement	E
-Les établissements pour la santé publique	S
-Les mosquées	M
-Les cimetières	C
-Les équipements sportifs	SP
- Les équipements privés d'intérêt général	G
-Les places	PL
-Les espaces verts	EV
-Les équipements multifonctionnels	EM

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

NOMENCLATURE	AFFECTATION	EXISTANT/ A CREER	SUPERFICIE
--------------	-------------	----------------------	------------

VOIRIE

Les documents graphiques du plan d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie par le tracé de leurs limites (réserve d'aménagement pour élargissement ou création de voies publiques) ainsi que par leurs dimensions.

La nomenclature en précise la nature (existantes, à aménager, à créer), le type (majeures, intermédiaires, circulation douce) et l'emprise.

NOMENCLATURE	EXISTANT/ A CREER	TYPE	EMPRISE
--------------	----------------------	------	---------

ANNEXE 19 : 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.

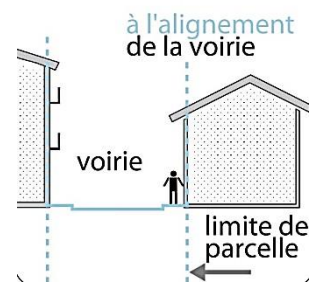
Acrotère

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

Alignement

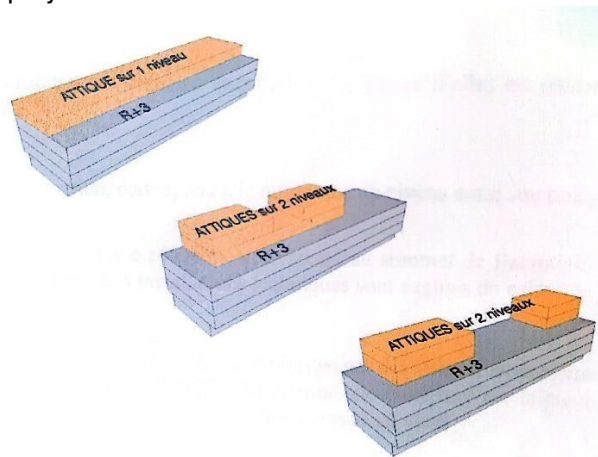
L'alignement approuvé est la délimitation des voies publiques au droit des propriétés riveraines.

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



Attique

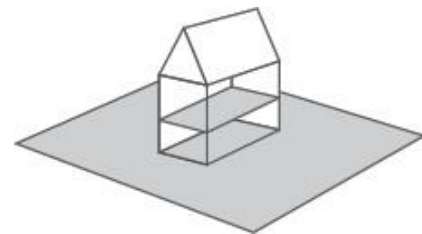
Il présente un élément bâti placé à un niveau supérieur d'un édifice en un ou deux niveaux sommitaux sur un pourcentage donné de la projection au sol du volume de base construit.



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

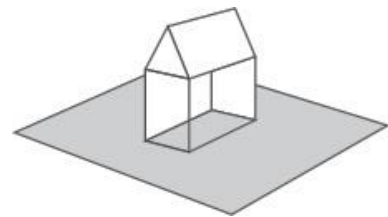
Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Emergence

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 dit 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

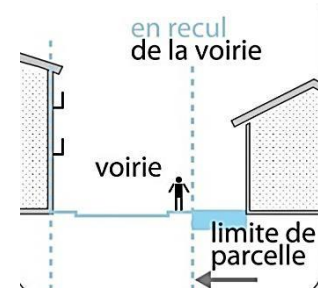
Voir Parcelle

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.

Plan d'épannelage

Document graphique définissant l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits. Il est le plus souvent accompagné de pièces écrites précisant les prescriptions du document graphique.

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 limitée 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, oriels, 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'éclairément 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.