

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC

وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني  
MINISTERE DE L'URBANISME  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

ولاية جهة الرباط - سلا- زمور- زعير  
WILAYA DE LA REGION DE RABAT-SALE-ZEMMOUR-ZAER

عمالة الصخيرات- تمارة  
PREFECTURE DE SKHIRATE- TEMARA

الجماعة القروية لسيدي يحيى زعير  
COMMUNE RURALE DE SIDI YAHYA DES ZAERS

الوكالة الحضرية للصخيرات-تمارة  
AGENCE URBAINE DE SKHIRATE-TEMARA

تصميم التهيئة الجماعي لسيدي يحيى زعير  
PLAN D'AMENAGEMENT COMMUNAL DE SIDI YAHYA DES ZAERS

نظام التهيئة  
REGLEMENT D'AMENAGEMENT

2014

# TABLE DES MATIERES

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

<b>CHAPITRE I</b>	: Généralités		<b>P 02</b>
<b>CHAPITRE II</b>	: Nomenclature des voies et des équipements		<b>P 13</b>

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<b>CHAPITRE I</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>A</b>	<b>P 34</b>
<b>CHAPITRE II</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>SB</b>	<b>P 36</b>
<b>CHAPITRE III</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>SC</b>	<b>P 39</b>
<b>CHAPITRE IV</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>SD</b>	<b>P 42</b>
<b>CHAPITRE V</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>SE</b>	<b>P 45</b>
<b>CHAPITRE VI</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>SM</b>	<b>P 47</b>
<b>CHAPITRE VII</b>	Dispositions applicables à la zone	<b>In</b>	<b>P 49</b>
<b>CHAPITRE VIII</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>InS</b>	<b>P 52</b>
<b>CHAPITRE IX</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>ZC</b>	<b>P 54</b>
<b>CHAPITRE X</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>ZE</b>	<b>P 67</b>

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SPECIFIQUES DE LA RESTRUCTURATION ET DE LA MISE A NIVEAU

<b>CHAPITRE I</b>	: Dispositions applicables aux secteurs de la restructuration		<b>P 69</b>
<b>CHAPITRE II</b>	: Dispositions applicables à la mise à niveau urbaine du centre de sidi yahia des Zaers		<b>P 69</b>
<b>CHAPITRE III</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>ZS</b>	<b>P 70</b>

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES NATURELLES ET AUX RESERVES STRATEGIQUES

<b>CHAPITRE I</b>	: Dispositions applicables aux parcs aménagés	<b>Pag</b>	<b>P 71</b>
<b>CHAPITRE II</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>RA</b>	<b>P 72</b>
<b>CHAPITRE III</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>RB</b>	<b>P 73</b>
<b>CHAPITRE IV</b>	: Dispositions applicables à la zone	<b>RS</b>	<b>P 74</b>

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables au territoire défini à l'article 2, accompagne le plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable.

### Article 1 : Références juridiques

Le présent règlement est établi conformément aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée ;
- Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée ;
- Décret n°2-13-424 du 24 Mai 2013 portant promulgation du règlement général de construction fixant les conditions d'octroi des autorisations de construire, de lotir de créer des groupes d'habitations et de morceler.
- Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Dahir du 29 août 1938 relatif à la protection des cimetières ;
- Dahir n°1-80-341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité ;
- Décret n°2- 81- 25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22– 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- Dahir n°1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- Décret n°2-8-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 Moharam 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- Dahir n°1-92-30 du 22 Rabii I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n°7-92 relative à la protection sociale des personnes handicapées ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau.
- Décret n°2-02-177 du 09 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique.
- Dahir n°1-03-58 du 12 mai 2003 portant promulgation de la loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- Circulaire n°19/2009 du 11 novembre 2009 concernant le guide de sécurité incendie ;
- Circulaire conjointe relative à l'intégration des Energies Renouvelables et des Techniques de l'Efficacité Énergétique dans les projets d'aménagement et de construction ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relative à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.

## Article 2 : Champ d'Application

Le règlement s'applique à la totalité du territoire de la **Commune Rurale de Sidi Yahia Zaers**.

Le périmètre d'aménagement du Plan d'Aménagement est défini et délimité par les coordonnées Lambert comme suit :

Pts	X	Y
P1	355434.80	362364.17
P2	355696.49	362405.09
P3	356077.54	363065.04
P4	356724.10	362510.22
P5	357385.69	363105.65
P6	358949.72	362516.96
P7	359811.63	363184.40
P8	359910.34	362752.00
P9	360591.42	363295.48
P10	360604.16	363095.51
P11	360718.31	363022.03
P12	360843.60	362748.80
P13	361185.07	362748.80
P14	361497.69	362930.96
P15	361715.43	362523.84
P16	361891.84	362288.84
P17	361715.06	362138.91
P18	361692.86	361940.64
P19	361607.08	361851.36
P20	361921.80	361562.01
P21	361976.01	361759.26
P22	362173.76	361603.92
P23	362246.50	361686.62

Pts	X	Y
P38	362953.65	359944.88
P39	363162.66	359894.88
P40	363760.40	359302.60
P41	363712.87	359161.74
P42	363051.07	358685.39
P43	366014.57	357596.72
P44	365984.72	357318.52
P45	365297.73	357109.85
P46	365065.28	356920.96
P47	366478.14	356624.87
P48	366825.26	356693.11
P49	367500.85	354257.67
P50	367641.29	354260.24
P51	368163.35	354842.23
P52	367856.71	353145.73
P53	367061.07	351624.61
P54	366956.84	351326.36
P55	366908.07	351021.24
P56	366630.82	350992.64
P57	367324.16	349391.56
P58	369298.11	347346.47
P59	370018.60	347107.74
P60	371323.71	347223.83

Pts	X	Y
P75	363180.32	328279.14
P76	363076.24	328461.57
P77	362004.92	329847.96
P78	361845.86	331036.01
P79	361920.78	331188.36
P80	361667.07	331339.18
P81	360069.99	332209.31
P82	359623.27	331522.36
P83	359182.38	332455.33
P84	359660.13	332796.17
P85	359744.87	333051.71
P86	359801.19	333145.64
P87	358025.60	333491.57
P88	357763.42	334222.84
P89	357443.86	334783.83
P90	356737.88	334665.73
P91	356458.59	334554.01
P92	356018.83	334749.28
P93	354843.09	335053.78
P94	352667.49	339553.02
P95	352358.45	339023.22
P96	352560.76	338890.04
P97	352326.57	338450.94

Pts	X	Y
P24	362554.68	361600.06
P25	363029.09	361784.52
P26	363190.24	361774.59
P27	363456.84	361841.87
P28	363532.61	361721.34
P29	363397.91	361567.17
P30	363448.82	361428.35
P31	362877.05	360935.50
P32	362658.03	360577.31
P33	362578.91	360201.54
P34	362385.72	359864.78
P35	362582.15	359961.10
P36	362748.93	359843.76
P37	362855.24	359933.19

Pts	X	Y
P61	371964.41	346386.77
P62	372218.72	346203.33
P63	372894.86	346423.55
P64	374080.07	347030.42
P65	376627.00	346384.49
P66	373994.02	334826.43
P67	366707.26	328821.42
P68	366355.10	328486.49
P69	366283.11	328282.30
P70	366062.12	328349.28
P71	365678.38	328765.88
P72	365665.26	328970.00
P73	364002.26	328149.16
P74	363375.65	328344.70

Pts	X	Y
P98	352783.79	334484.60
P99	352320.42	334195.49
P100	351479.48	337767.27
P101	348262.90	351840.86
P102	349795.45	352040.48
P103	350142.06	352534.51
P104	350777.44	353126.90
P105	351112.89	353489.95
P106	351809.28	353950.99
P107	351752.74	354089.32
P108	351886.71	354160.99
P109	351795.20	354352.12
P110	354536.45	355625.93
P111	355915.93	357971.97

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements et aux morcellements, aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après homologation de ce plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « Ne Varietur », avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides si à l'expiration du délai légal de 3 ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été réalisés. En cas d'omission du report des lotissements ou des projets de constructions autorisés « Ne Varietur » sur le plan d'aménagement, ils sont pris automatiquement en considération.

### **Article 3 : Application du règlement aux constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour les travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou encore à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions.

### **Article 4 : Adaptations mineures**

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, etc.) ;
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et / ou emprises publiques etc.) ;
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, etc.) ;

Toutefois, les dispositions relatives aux zones et secteurs urbains concernant la hauteur maximale et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être respectées.

## Article 5 : Divisions du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le présent plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies comme suit :

- **TITRE II** :
  - Zones urbaines repérées par la lettre **A** et les indices **SB, SC, SD, SE, SM**;
  - Zones industrielles et d'activités repérées par l'indice **In** ;
  - Zones réservées aux « **Show-Room** » repérées par l'indice **InS** ;
  - Zones Centrales repérées par l'indice **ZC** ;
  - Zones réservées aux grands équipements structurants repérées par l'indice **ZE**.
- **TITRE III**
  - Secteurs de restructuration et de la mise à niveau;
  - Zone réservée à des opérations spécifique repérée par l'indice **ZS**.
- **TITRE IV**
  - Secteur réservé aux parcs aménagés **Pag**;
  - Zones rurales ou naturelles repérées par l'indice **RA**;
  - Zones de protection de sites repérées par l'indice **RB** ;
  - Zones de réserves stratégiques repérées par l'indice **RS**.

## Article 6 : Espaces publics

- **Espaces verts publics** : le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics (grands espaces boisés, jardins publics, squares, places plantées, etc.) qui sont indiqués sur le plan d'aménagement.

Ces espaces font partie du domaine public. Ils sont exclusivement réservés à des aménagements en espaces verts et jardins publics.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts publics, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques nécessaires pour assurer leur entretien (arrosage, etc.).

- **Places publiques** : les places, les esplanades, les quais et les promenades comprennent des aires publiques à l'intérieur de la ville servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers de la ville.

Les aménagements de ces espaces doivent contribuer à rehausser la qualité architecturale et urbanistique de la ville.

A l'exception des constructions d'intérêt général de faible importance en structure et en matériaux légers (kiosques, mobilier urbain, etc.), les places demeurent inconstructibles.

- **Parkings souterrains** : les parkings entièrement souterrains sont autorisés. Les installations hors terre nécessaires à leurs accès, à l'aération et à l'éclairage naturels ou artificiels doivent être limitées tant par leurs nombres que par leurs dimensions. Ces constructions ainsi que les installations nécessaires à leur utilisation ne doivent pas altérer le caractère de ces espaces (espaces verts et places publics).

## Article 7 : Equipements publics

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées sous réserve de l'avis préalable de l'autorité chargée de l'urbanisme.

Le déplacement des parcelles réservées aux équipements est permis à l'intérieur des îlots où ils se situent à condition de conserver leurs superficies et leurs nombres, de respecter leurs affectations initiales et de ne pas porter atteinte à leurs accessibilités.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement. Ils sont classés en plusieurs catégories :

- Les services administratifs repérés par la lettre **A** ;
- Les services publics : culturels, sociaux et commerciaux repérés par la lettre **P** ;
- Les établissements d'enseignement repérés par la lettre **E** ;
- Les établissements de la santé publique repérés par la lettre **S** ;
- Les mosquées repérées par la lettre **M** ;
- Les cimetières repérés par la lettre **C** ;
- Les équipements sportifs repérés par l'indice **SP** ;
- Les équipements collectifs et installations d'intérêt général, dont la réalisation incombe au secteur privé, repérés par la lettre **G**.

Toutes les constructions limitrophes aux équipements publics doivent observer un recul par rapport à ces derniers d'une emprise minimale de 6 m sauf contraintes majeures jugées par la commission habilitée chargée de l'examen des demandes de construire et de lotir.

### **Article 8 : Conditions de desserte et d'accès**

- Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée répondant aux conditions d'hygiène, de sécurité et de circulation (incendie, collecte des ordures ménagères, etc.).
- Il peut également être refusé 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, l'accès aux constructions doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions neuves ou le réaménagement de constructions existantes doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.
- 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 garantie 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, etc.) ;
  - Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.
- Le document graphique du présent plan d'aménagement indique les tracés, les limites et les emprises réservées aux voies d'aménagement pour l'élargissement ou la création des voies publiques. La nomenclature en précise leurs principales caractéristiques : (terre-plein central, plantations d'alignements, etc.).
- L'emprise minimale des voies sera de 12m sauf pour des considérations de topographie, de constructions autorisées existantes ou autres obstacles ;
- Le rayon des raquettes ne devra pas être inférieur à 10m. De même, la longueur des voies en impasse dans les zones d'habitat ne devra pas dépasser 30m, avec obligation d'aménagement d'une raquette de contournement des véhicules de secours.
- Les pistes cyclables urbaines font partie intégrante de l'emprise des voies publiques. Leur largeur minimale est de 1.50m pour une voie cyclable unidirectionnelle et de 2.50m pour une voie cyclable bidirectionnelle.

## **Article 9 : Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

- **Eau potable** : pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable et ce conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
- **Energie** : pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et ce conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
- **Assainissement** : pour être constructible, un terrain doit être raccordé par un branchement particulier exécuté conformément aux règlements en vigueur au réseau d'assainissement communal s'il existe. Le cas échéant, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
- **Collecte des déchets**: les constructions nouvelles d'immeubles, d'habitat collectif, d'ensembles immobiliers résidentiels ou touristiques et d'unités industrielles doivent comporter des locaux 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.

## **Article 10 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives**

- Sauf disposition graphique contraire, la façade de toute construction à édifier en bordure de la voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite sur voie. 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 de failles ou d'ouvertures, etc.).
- Sur les voies déclives, la hauteur de la façade des constructions est mesurée d'après la verticale moyenne élevée au centre de la façade sur voie, en aucun cas celle-ci, ne peut dépasser la hauteur imposée par le zonage du secteur concerné, ni le nombre de niveaux prévus par le plan d'aménagement, de plus de 2m même en son point le plus élevé.
- Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies publiques d'inégales largeurs peut, par exception, être élevé du côté de la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur permise pour la plus large. Néanmoins, cette exception ne peut s'étendre sur la voie la plus étroite, que sur une longueur égale à deux fois la largeur de cette dernière voie.
- Tout rez-de chaussée en bordure d'une voie sans portiques, devra être construit à 0.05m au moins au-dessus du point haut du trottoir, cette côte sera portée à 0.60 m pour les locaux d'habitation dont les appuis de fenêtre devront se trouver à 1.60 m au moins au-dessus de la côte du trottoir.
- Nonobstant les dispositions du présent règlement d'aménagement, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans son environnement bâti.



## Article 11 : Composition urbaine et architecturale

- **Garde-corps et acrotères** : les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1.20 m de hauteur.

- **Protection solaire** : la protection des façades devra employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine, les projections au-dessus des ouvertures, les claustras et pergolas, les canisses sur support léger, les voiles tendues, etc.

D'autres solutions peuvent être l'occasion pour les artisans afin de proposer des expressions contemporaines d'éléments traditionnels.

- **Eaux pluviales** : toute descente d'eau pluviale ou de trop-plein des réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade, les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

- **Antennes** : les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade ; lorsqu'elles sont implantées sur les toits, leur situation ne doit pas permettre leur perception depuis la rue. Les antennes hertziennes (en râteau) sont limitées à une par logement individuel, installée sur un mât qui ne dépasse pas les toits voisins de plus de 1.50m.

- **Les servitudes portiques** : le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude d'architecture « servitudes portiques-passage public ».

La largeur de ces portiques est fixée à 4m. Cette largeur est mesurée du nu de la façade, jusqu'au fond du portique. Les points d'appui soutenant la façade devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 4m. La hauteur libre sous plafond mesurée au-dessus du trottoir, au nu de la façade, sera au minimum de 4.50m.

- **Entrées d'immeubles** : les entrées d'immeubles devront avoir une largeur minimale de 2.20m.

- **Accès aux personnes à mobilité réduite** : les dispositions architecturales des constructions nouvelles et plus particulièrement celles des installations ouvertes au public, notamment les locaux scolaires et de formation, doivent permettre l'accès facile aux personnes à mobilité réduite.

- **Soupende de boutiques et des locaux commerciaux** : quand une boutique ou un local commercial sont recoupés dans leur hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour leurs activités, sa hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 4.50m. Cette dépendance ne peut occuper comme surface que la moitié au maximum de la surface au sol ; sa hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2m. Elle ne doit pas être utilisée comme habitation et ne peut être accessible que de l'intérieur du local et éloignée du nu de la façade d'une distance de 3m au minimum.

- **Caves et sous sols** : les caves et sous-sols doivent toujours être cimentés, enduits et ventilés. Toute porte ou trappe de communication entre les caves et les pièces d'habitation est interdite pour l'habitat collectif. Leurs hauteurs sous retombée de poutre ne peuvent être supérieures à 2.50m pour les sous-sols réservées aux stationnements dans le cas de parkings publics et inférieures à 2.20m pour les réserves liées aux commerces.

Si l'aération des sous-sols est réalisée par soupiraux, ceux-ci doivent être obligatoirement verticaux et ouverts à l'alignement de la façade de l'immeuble.

- **Ascenseur** : dans les bâtiments comportant 5 niveaux (R+4) et plus, l'installation d'un ascenseur desservant les différents niveaux est obligatoire. L'installation d'un ascenseur doit répondre aux normes de sécurité, d'entretien et de contrôle.

- **Façades** : les façades en pierre seront appareillées de préférence avec des matériaux tirés des carrières traditionnelles ayant servi à la construction dans la zone.

- Les murs rideaux de verre non équipés de systèmes de réduction des apports thermiques ou de systèmes de nettoyage ne sont pas admis ;
- Les éléments du système de climatisation doivent être intégrés dans la

composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures ou arrières ;

- L'utilisation des persiennes et de fer forgé est recommandée ;
- Les murs extérieurs resteront simples avec des ornements limités à des décorations sculptées et/ou peintes, etc.;
- Les locaux et installations techniques, installés en façade ou sur le toit, doivent être considérés comme des éléments architecturaux de manière à les intégrer dans la composition architecturale des façades principales ;
- Toute façade située en bordure d'une voie ou d'une place doit être conçue en rapport avec l'importance de la voie ou de la place sur lesquelles elle se trouve, ou d'où elle est visible. Tout mur mitoyen ou mur aveugle visible de la voie publique doit être construit avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec elles ;
- Les couleurs des façades doivent s'inspirer des couleurs généralement utilisées dans la zone et rester dans les tons clairs : blanc, crème, ocres pales ou moyennes ;
- La décoration des portes et des volets est encouragée, comme l'utilisation ponctuelle des couleurs vives ;
- L'utilisation de matériaux locaux et le recours au savoir-faire local en bâtiment seront privilégiés.

- **Emergences en toiture** : les édicules techniques (extracteurs, gaines, édicules d'ascenseurs, garde-corps, antennes, etc.) doivent être intégrés aux volumes bâtis et bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins. Ces édicules techniques et les panneaux et chauffe-eau solaires sont autorisés en dépassement du plafond général des hauteurs à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade principale.

- **Saillies d'éléments de construction** : les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis ni sur les voies publiques de largeur inférieure à 12m ni au-dessus du sol 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 4m au-dessus de la cote du trottoir.

La surface cumulée en plan des encorbellements fermés ne peut en aucun cas être supérieure à la moitié de la surface totale de la façade. La saillie de chaque encorbellement fermé ne peut dépasser 1/10<sup>ème</sup> de la distance de la façade considérée à l'alignement opposé, ni 1.40m. Les moulures ou saillies décoratives ne sont pas comprises dans ces dimensions.

Les loggias en saillie, les encorbellements fermés et les balcons doivent être séparés du nu des murs séparatifs des propriétés voisines par une distance égale à leur saillie, sauf accord (par contrat de servitude joint à la demande) entre les propriétaires des constructions mitoyennes.

- **Clôtures** : l'aspect des clôtures sur voie et sur espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement notamment pour les équipements.

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.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2 m pour l'habitat collectif.

- **Stationnement des véhicules** : 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 en sous-sol 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 minimale de 2.80 m. La largeur de la porte d'accès au parking en sous-sol sera également de 2.80m au minimum.
- Pour les parkings en sous-sol 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 au minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5.50 m et de 2.80m.

La côte de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur voie. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution 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. Le parc de stationnement des véhicules doit réserver 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>, au stationnement des véhicules deux-roues motorisés.

Les normes de place à respecter sont les suivantes :

<b>Habitat</b>	: Une place minimum par logement ;
<b>Bureau et Activités</b>	: Une place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre;
<b>Commerce et services</b>	: Une place minimum pour 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
<b>Hôtel</b>	: Une place minimum pour 5 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

- En surface : 2,30m x 5m
- En sous-sol : 2,50m x 5m

Dans le cadre d'une réhabilitation, ces normes ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existantes conservées. Elles ne s'appliquent que pour les nouvelles surfaces créées.

Les constructions 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.

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain pour :

- Toute construction d'une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2500 m<sup>2</sup> ;

- Toute construction d'une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt ou relevant d'une ou de plusieurs destinations et dépassant 500m<sup>2</sup>

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 des véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

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 4 mètres. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, dépose, déchargement et manutention.

- **Espaces libres et plantations** : les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface végétalisée.

Les cours, les toits terrasses ou les loggias doivent être dotés de dispositifs d'entretien des plantations (système de drainage, point d'arrosage, etc.).

Les espaces libres doivent recevoir des plantations de qualité, exceptés sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral. Les traitements paysagers-végétaux ou minéraux doivent respecter la composition d'ensemble des espaces concernés.

Les arbres existants doivent être maintenus ou à défaut déplacés et ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2m pour les arbres à grand développement, 1.50m pour les arbres à moyen développement, 1m pour les arbres à petit développement et 0.50m pour la végétation arbustive et les aires engazonnées, non compris la couche drainante.

- **Prise en compte des enjeux environnementaux :**

- **Le climat** : les maîtres d'œuvres doivent tirer parti de ces conditions pour réduire la charge énergétique des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :
  - Réduire au minimum l'exposition des murs et des grandes ouvertures au sud et à l'ouest ;
  - Améliorer la performance thermique des bâtiments pour optimiser les besoins en chauffage ;
  - Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager, etc.) ;
  - Limiter le recours au système de l'air conditionné (climatisation) ;
  - Renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations, etc. ;
  - Utiliser des loggias profondes, des jardins et des toits terrasses bien ombragés.
- **Gestion des eaux de pluie** : le développement urbain imperméabilise de grandes surfaces de sols, accélérant et augmentant l'écoulement des eaux en cas de forte pluie. Tout nouvel aménagement devra tenir compte des aspects suivants :
  - Les terrains de sport, certains parkings et terrains libres seront conçus comme des bassins de rétention avec endigage, surface drainante, ralentissement des sorties, capteurs de déshuilage, etc. ;
  - Pour les espaces verts publics et privés, des surfaces ralentissant, voire retenant les eaux de pluie pourront être créés ;

- Pour les programmes de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales devront être créés.

**- Bâtiments à Haute Qualité Environnementale (HQE) :** les bâtiments à Haute Qualité Environnementale doivent répondre aux quatre exigences suivantes :

- Existence d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire ;
- Existence d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour les projets de surface supérieure à 500m<sup>2</sup> HO ;
- Existence de terrasses plantées représentant au moins 30% de la surface des toits terrasses ;
- Présentation d'une note justifiant la conception bioclimatique du bâtiment vis à vis du confort d'été des bâtiments afin d'éviter le recours excessif à des dispositifs de climatisation électrique (air conditionné).

**- Mesures antisismiques :** toutes les constructions à réaliser seront soumises à la réglementation parasismique.

### **Article 12 : Développement de la Ville Nouvelle de Tamesna (V.N.T)**

La création de la V.N.T relève d'une démarche volontariste des pouvoirs publics visant la réorganisation et la maîtrise du développement urbain de l'aire métropolitaine du Grand Rabat, la réponse aux déficits constatés en matière de logements et zones d'activités, la contribution à la résorption des bidonvilles, la régulation du marché foncier et immobilier et la promotion de l'investissement.

En vue d'assurer une valorisation maîtrisée dans le temps de cette nouvelle ville, l'aménageur développeur **SAOT** (Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna) de la V.N.T, peut procéder au lotissement de certains ilots, après accord de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme et de l'Agence Urbaine de Skhirate-Temara.

Le choix des ilots à convertir en opérations de lotissements ne doit pas remettre en cause le développement cohérent des différentes centralités et les points forts du parti d'aménagement.

Les modifications proposées pour la révision des ilots ou l'aménagement de certains ilots en lotissements doivent répondre aux objectifs de l'accélération du rythme de valorisation de la VNT, de l'harmonisation du cadre bâti et du paysage urbain, de la mixité urbaine et de la cohésion sociale découlant des différentes orientations et stratégies gouvernementales en la matière.

Dans ce cadre et afin d'assurer l'homogénéité en matière d'aménagement de l'ilot et lui garantir la qualité urbanistique et architecturale, il est exigé la présentation d'un plan de masse global de l'ilot précisant les parcelles résultantes, les masses constructibles, les hauteurs, l'aménagement des espaces non bâtis, les prescriptions architecturales des façades ainsi que les travaux d'aménagement à réaliser par l'aménageur développeur de la V.N.T (SAOT). La surface minimale des parcelles résultantes ne doit pas être inférieure à **Un (1) hectare** et dans la mesure où les articles régissant ledit secteur sont respectés.

### **Article 13 : Servitude Architecturales**

Toutes les nouvelles constructions ou modifications doivent respecter les dispositions urbanistiques et Architecturale de la charte architecturale et paysagère de la Ville Nouvelle de Tamesna après sa validation.

## CHAPITRE II - NOMENCLATURE DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS

### Article 1 : Voirie

#### - Voie carrossables :

Font ou feront partie du domaine public : les routes, les chemins piétons, les avenues, les boulevards, les voies et les impasses figurés sur le plan d'aménagement et énumérés avec leurs largeurs d'emprise.

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Planches
RR 403	40/50	Existant/ A élargir	3/3b/6/7/12/16/17/21/A
RP 4018	40	Existant/ A élargir	3b/3/6
RP 4022	50	Existant/ A élargir	1/2/5
leRP 4026	40/50	Existant/ A élargir	12/13
RP 4032	40	Existant/ A élargir	5/6/9/10/14
RP 4036	40/50	Existant/ A élargir	17/22/23
<b>Voie de contournement</b>		A créer	1/2/3/6/7/8/13
TA 1	30	A créer	11/15/16
TA 2	30	A créer	11/15/16
TA 3	18/30	A créer	10/15/16/21
TA 4	30	A créer	10/11/16
TA 5	50	A créer	5/10/11/16
TA 6	18/30	A créer	11/16
TA 7	30	A créer	6/11/12/17
TA 8	30	A créer	6/11
TA 9	20	A créer	11
TA 10	20	A créer	11
TA 11	15	A créer	11
TA 12	18	A créer	11
TA 13	20	A créer	11
TA 14	15	A créer	11
TA 15	12/15	A créer	11
TA 16	80 (y compris les espaces V59, V60, V61, V62, V63, V64, V67)	A créer	11/12
TA 17	15	A créer	11
TA 18	20	A créer	11
TA 19	15	A créer	11
TA 20	15	A créer	11
TA 21	20	A créer	11/16
TA 22	40/50	A créer	6/11/12/16
TA 23	20	A créer	10/11
TA 24	15	A créer	11
TA 25	12/15	A créer	11
TA 26	20	A créer	10/11
TA 27	50	A créer	10/11/15
TA 28	50	A créer	15/16
TA 29	50	A créer	16
TA 30	20	A créer	16
TA 31	Supprimées suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 32			
TA 33			
TA 34	20	A créer	11
TA 35	22	A créer	11/15/16
TA 36	18	A créer	11/16
TA 37	18	A créer	16
TA 38	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		

TA 39	18	A créer	15
TA 40	18	A créer	16
TA 41	20	A créer	15
TA 42	20	A créer	15
TA 43	30	A créer	15
TA 44	20	A créer	15/20/21
TA 45	15/18/20	A créer	15
TA 46	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 47	20	A créer	15
TA 48	20	A créer	15
TA 49	20	A créer	15
TA 50	40	A créer	15
TA 51	20	A créer	15/20
TA 52	15	A créer	20
TA 53	Variable	A créer	3/5/6
TA 54	18/20	A créer	15/20
TA 55	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 56	15	A créer	15/20
TA 57	20	A créer	16/21
TA 58	20	A créer	15/16
TA 59	15	A créer	16
TA 60	15/40	A créer	12/16/17/21
TA 61	40	A créer	15/20/21
TA 62	Variable	A créer	10/11/15
TA 63	20/25	A créer	15/20
TA 64	20	A créer	15/20
TA 65	20	A créer	20
TA 66	20	A créer	20
TA 67	20	A créer	20
TA 68	20	A créer	19/20
TA 69	20	A créer	20
TA 70	20	A créer	20
TA 71	20	A créer	20
TA 72	12	A créer	20
TA 73	20	A créer	20
TA 74	20	A créer	20/21
TA 75	18	A créer	20/21
TA 76	20	A créer	21
TA 77	20	A créer	16/21
TA 78	20	A créer	16
TA 79	12	A créer	17
TA 80	15/20	A créer	16
TA 81	variable	A créer	16/21/22
TA 82	15/20	A créer	16/17/21
TA 83	20	A créer	16/17
TA 84	20	A créer	17/22
TA 85	12 et 15	A créer	21/22
TA 86	30	A créer	7/8/12
TA 87	20	A créer	12
TA 88	20	A créer	12
TA 89	20	Existant	11/12
TA 90	20	A créer	12
TA 91	20	A créer	12/17

TA 92	20	A créer	12
TA 93	20	A créer	12
TA 94	30	A créer	12
TA 95	10/30	A créer	12/17
TA 96	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 97	20	A créer	12/17
TA 98	15	A créer	12/17
TA 99	15	A créer	12/17
TA 100	20	A créer	17
TA 101	12	A créer	17
TA 102	15	A créer	17
TA 103	15/25	A créer	17
TA 104	12/15	A créer	17
TA 105	20	A créer	17
TA 106	20	A créer	17
TA 107	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 108	12	A créer	17
TA 109	12	A créer	17
TA 110	15	A créer	17
TA 111	15	A créer	15
TA 112	15	A créer	6
TA 113	20	A créer	6
TA 114	20	A créer	10/11
TA 115	20	A créer	10
TA 116	15	A créer	10
TA 117	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 118	30/40	A créer	9/10/14/15
TA 119	20	A créer	4/9
TA 120	20	A créer	4/5
TA 121	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 122	20	A créer	2/4/5
TA 123	20	A créer	5
TA 124	20	A créer	2/4/5
TA 125	30	A créer	4/5/10/15
TA 126	30	A créer	4/5/10
TA 127	20	A créer	5/10
TA 128	40	A créer	15
TA 129	20	A créer	15
TA 130	18	A créer	16
TA 131	Supprimées suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 132	Supprimées suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 133	40	A créer	2/3
TA 134	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 135	30	A créer	12/13/17/18
TA 136	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		



TA 137	12	A créer	16
TA 138	12	A créer	16
TA 139	24	A créer	5/10
TA 140	30	A créer	10/15
TA 141	20	A créer	15
TA 142	15	A créer	15
TA 143	variable	A créer	10/15
TA 144	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 145	20	A créer	17/22
TA 146	15	A créer	12
TA 147	15	A créer	12
TA 148	Supprimées suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 149			
TA 150	30/40	A créer	2/3/6
TA 151	Supprimées suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012		
TA 152			
TA 153			
TA 154			
TA 155			
TA 156	18	A créer	11
TA 157	18	A créer	11
TA 158	18	A créer	11
TA 159	20	A créer	11
TA 160	15	A créer	11
TA 161	20	A créer	11
TA 162	15	A créer	12/17
TA 163	12	A créer	17
TA 164	12	A créer	17
TA 165	30	A créer	16
TA 166	15	A créer	15/16
TA 167	12	A créer	17
TA 168	20	A créer	12
TA 169	20	A créer	12
TA 170	30	A créer	A
TA 171	20	A créer	15
TA 172	20	A créer	6/7/12
TA 173	25	A créer	6/7
TA 174	30	A créer	7/12
TA 175	15	A créer	12
TA 176	40	A créer	5/9/10
TA 177	15	A créer	17
TA 178	30	A créer	5/10
TA 179	30	A créer	5/10
TA 180	20	A créer	5
TA 181	12	A créer	22

**- Chemins piétons :**

Dénomination	Etat	Affectation	Emprise (m)	Planches
CP1	A créer	Chemin Piétonnier VNT	5	19/20
CP2	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	20
CP3	A créer	Chemin Piétonnier VNT	5	20/21
CP4	A créer	Chemin Piétonnier VNT	5	16/21
CP5	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	11
CP6	A créer	Chemin Piétonnier VNT à aménager le long de la conduite de pipeline	20	6
CP7	A créer	Chemin Piétonnier VNT	10	15
CP8	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	16
CP9	A créer	Chemin Piétonnier	5	17
CP10	A créer	Chemin Piétonnier VNT	10	15
CP11	A créer	Chemin Piétonnier VNT	10	15/16
CP12	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	16
CP13	A créer	Chemin Piétonnier VNT	20	16
CP14	A créer	Chemin Piétonnier VNT lié à G38	16	16
CP15	A créer	Chemin Piétonnier VNT	18	16
CP16	A créer	Chemin Piétonnier VNT	18	16
CP17	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	11
CP18	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	11
CP19	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	16
CP20	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	16
CP21	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	15
CP22	A créer	Chemin Piétonnier VNT	18	11
CP23	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	11
CP24	A créer	Chemin Piétonnier VNT	18	16
CP25	A créer	Chemin Piétonnier VNT	12	11
CP26	A créer	Chemin Piétonnier VNT	18	15
CP27	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	11
CP28	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	11
CP29	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	11
CP30	A créer	Chemin Piétonnier VNT	5-12	11
CP31	A créer	Chemin Piétonnier VNT	10	15/16
CP32	A créer	Chemin Piétonnier	10	17
CP33	A créer	Chemin Piétonnier VNT	8	11
CP34	A créer	Chemin Piétonnier VNT	5	11
CP35	A créer	Chemin Piétonnier VNT	15	11/16
CP36	A créer	Chemin Piétonnier	20	17
CP37	A créer	Chemin Piétonnier	9	17
CP38	A créer	Chemin Piétonnier (variable)	10	16
CP39	A créer	Chemin Piétonnier	6	16
CP40	A créer	Chemin Piétonnier	8	15
CP41	A créer	Chemin Piétonnier	14	10
CP42	A créer	Chemin Piétonnier	14	10
CP43	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	11
CP44	A créer	Chemin Piétonnier VNT	20	10
CP45	A créer	Chemin Piétonnier VNT	6	15
CP46	A créer	Chemin Piétonnier VNT	10	15/16

**- Parcs de stationnement :**

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
PS1	A créer	Parc de Stationnement VNT	420	20
PS2	A créer	Parc de Stationnement VNT	470	20
PS3	A créer	Parc de Stationnement VNT	880	21
PS4	A créer	Parc de Stationnement VNT	870	21
PS5	A créer	Parc de Stationnement	200	11
PS6	A créer	Parc de Stationnement	220	11
PS7	A créer	Parc de Stationnement	665	11
PS8	A créer	Parc de Stationnement	1420	12
PS9	A créer	Parc de Stationnement	2600	11
PS10	A créer	Parc de Stationnement	700	11
PS11	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
PS12	A créer	Parc de Stationnement	144193	A
PS13	A créer	Parc de Stationnement VNT	1720	11
PS14	A créer	Parc de Stationnement VNT	1003	10
PS15	A créer	Parc de Stationnement VNT	1160	15
PS16	A créer	Parc de Stationnement VNT	1150	11/16
PS17	A créer	Parc de Stationnement VNT	2780	16
PS18	A créer	Parc de Stationnement VNT	1604	11
PS19	A créer	Parc de Stationnement VNT	2770	11
PS20	A créer	Parc de Stationnement	424	11
PS21	A créer	Parc de Stationnement	5720	10
PS22	A créer	Parc de Stationnement VNT	1590	10
PS23	A créer	Parc de Stationnement VNT	2113	11
PS24	A créer	Parc de Stationnement VNT	1551	11
PS25	A créer	Parc de Stationnement VNT	1080	11
PS26	A créer	Parc de Stationnement VNT	2145	11
PS27	A créer	Parc de Stationnement VNT	471	11
PS28	A créer	Parc de Stationnement VNT	561	11
PS29	A créer	Parc de Stationnement VNT	1915	11
PS30	A créer	Parc de Stationnement VNT	3185	11/16
PS31	A créer	Parc de Stationnement	860	12
PS32	A créer	Parc de Stationnement	1350	17
PS33	A créer	Parc de Stationnement	655	17
PS34	A créer	Parc de Stationnement	310	17
PS35	A créer	Parc de Stationnement	560	17
PS36	A créer	Parc de Stationnement VNT	495	17
PS37	A créer	Parc de Stationnement	435	17
PS38	A créer	Parc de Stationnement	840	11
PS39	A créer	Parc de Stationnement	270	17
PS40	A créer	Parc de Stationnement	250	17
PS41	A créer	Parc de Stationnement	1420	17
PS42	A créer	Parc de Stationnement	925	17
PS43	A créer	Parc de Stationnement	1040	17
PS44	A créer	Parking lié au P41	5856	2/5
PS45	A créer	Parc de Stationnement VNT	3095	11
PS46	A créer	Parc de Stationnement VNT	1560	11
PS47	A créer	Parc de Stationnement	135	17
PS48	A créer	Parc de Stationnement	4255	6
PS49	A créer	Parc de Stationnement	550	11
PS50	A créer	Parc de Stationnement	575	11
PS51	A créer	Parc de Stationnement	550	6

<b>PS52</b>	Supprimés suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>PS53</b>				
<b>PS54</b>				
<b>PS55</b>				
<b>PS56</b>	A créer	Parc de Stationnement	<b>622</b>	11
<b>PS57</b>	A créer	Parc de Stationnement	<b>340</b>	12

## Article 2 : Places publiques

Les espaces publics minéraux à créer tels : les quais, places, placettes, esplanades et promenades comprennent des aires publiques à l'intérieur du territoire de la Commune Rurale de Sidi Yahia Des Zaers servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers de cette dernière.

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>PL1</b>	A créer	Place VNT	<b>2170</b>	20
<b>PL2</b>	A créer	Place événementiel dédiée à l'animation culturelle et artistique pouvant recevoir des parkings en sous-sol VNT	<b>20375</b>	19/20
<b>PL3</b>	A créer	Place événementiel dédiée à l'animation culturelle et artistique pouvant recevoir des parkings en sous-sol VNT	<b>42275</b>	20
<b>PL4</b>	A créer	Place événementiel dédiée à l'animation culturelle et artistique pouvant recevoir des parkings en sous-sol VNT	<b>58605</b>	21/20
<b>PL5</b>	A créer	Place événementiel dédiée à l'animation culturelle et artistique pouvant recevoir des parkings en sous-sol VNT	<b>21075</b>	16/21
<b>PL6</b>	A créer	Place VNT	<b>1200</b>	16
<b>PL7</b>	A créer	Place VNT	<b>1200</b>	16
<b>PL8</b>	A créer	Place VNT	<b>1200</b>	16
<b>PL9</b>	A créer	Place VNT	<b>390</b>	16
<b>PL10</b>	A créer	Place VNT	<b>340</b>	11
<b>PL11</b>	A créer	Place VNT	<b>1200</b>	15
<b>PL12</b>	A créer	Place VNT	<b>1200</b>	15
<b>PL13</b>	A créer	Place VNT liée à la mosquée M6	<b>3130</b>	15
<b>PL14</b>	A créer	Place VNT liée à la mosquée M18	<b>1610</b>	15
<b>PL15</b>	A créer	Place VNT	<b>1200</b>	15
<b>PL16</b>	A créer	Place VNT liée à la mosquée M2	<b>1015</b>	11
<b>PL17</b>	A créer	Place VNT	<b>1115</b>	11
<b>PL18</b>	A créer	Place VNT	<b>1315</b>	11
<b>PL19</b>	A créer	Place VNT	<b>770</b>	16
<b>PL20</b>	A créer	Place VNT avec des parkings en sous-sol	<b>10560</b>	11/16
<b>PL21</b>	A créer	Place VNT	<b>3180</b>	11
<b>PL22</b>	A créer	Place VNT	<b>1150</b>	16
<b>PL23</b>	A créer	Place VNT	<b>3150</b>	16
<b>PL24</b>	A créer	Place VNT	<b>3620</b>	16
<b>PL25</b>	A créer	Place VNT	<b>1100</b>	16
<b>PL26</b>	A créer	Place VNT	<b>625</b>	16
<b>PL27</b>	A créer	Place VNT	<b>595</b>	16
<b>PL28</b>	A créer	Place VNT	<b>570</b>	16

<b>PL29</b>	A créer	Place VNT	<b>530</b>	16
<b>PL30</b>	A créer	Place VNT	<b>3125</b>	16
<b>PL31</b>	A créer	Place VNT	<b>2300</b>	16
<b>PL32</b>	A créer	Place VNT	<b>550</b>	11
<b>PL33</b>	A créer	Place VNT	<b>2250</b>	11
<b>PL34</b>	A créer	Place VNT	<b>1178</b>	11
<b>PL35</b>	A créer	Place VNT	<b>4970</b>	11
<b>PL36</b>	A créer	Place VNT	<b>1200</b>	11
<b>PL37</b>	A créer	Place VNT	<b>3705</b>	11
<b>PL38</b>	A créer	Place VNT	<b>620</b>	11
<b>PL39</b>	A créer	Place VNT	<b>390</b>	11
<b>PL40</b>	A créer	Place VNT	<b>3280</b>	11
<b>PL41</b>	A créer	Place VNT	<b>4800</b>	11
<b>PL42</b>	A créer	Place VNT	<b>3560</b>	11
<b>PL43</b>	A créer	Place VNT	<b>1785</b>	11
<b>PL44</b>	A créer	Place VNT	<b>3470</b>	11
<b>PL45</b>	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>PL46</b>	A créer	Place	<b>1120</b>	17
<b>PL47</b>	A créer	Place	<b>440</b>	17
<b>PL48</b>	A créer	Place	<b>920</b>	11
<b>PL49</b>	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>PL50</b>	A créer	Place VNT	<b>125</b>	11
<b>PL51</b>	A créer	Place VNT	<b>215</b>	11
<b>PL52</b>	A créer	Place VNT	<b>290</b>	11
<b>PL53</b>	A créer	Place VNT	<b>280</b>	11
<b>PL54</b>	A créer	Place	<b>205</b>	11
<b>PL55</b>	A créer	Place	<b>205</b>	11
<b>PL56</b>	A créer	Place événementiel dédiée à l'animation culturelle et artistique pouvant recevoir des parkings en sous-sol	<b>6370</b>	15
<b>PL57</b>	A créer	Place	<b>730</b>	10
<b>PL58</b>	A créer	Place	<b>730</b>	10
<b>PL59</b>	A créer	Place liée à la mosquée M1	<b>17475</b>	11
<b>PL60</b>	A créer	Place	<b>1535</b>	16
<b>PL 61</b>	A créer	Place	<b>720</b>	11
<b>PL 62</b>	A créer	Place	<b>560</b>	11
<b>PL 63</b>	A créer	Place	<b>2710</b>	11
<b>PL 64</b>	A créer	Place	<b>970</b>	17
<b>PL 65</b>	A créer	Place	<b>345</b>	17
<b>PL 66</b>	A créer	Place	<b>375</b>	12/17
<b>PL 67</b>	A créer	Place	<b>105</b>	12
<b>PL 68</b>	A créer	Place	<b>190</b>	12
<b>PL 69</b>	A créer	Place	<b>1370</b>	17
<b>PL 70</b>	A créer	Place	<b>340</b>	17
<b>PL 71</b>	A créer	Esplanade	<b>3959</b>	12
<b>PL 72</b>	A créer	Place	<b>595</b>	15
<b>PL 73</b>	A créer	Place	<b>720</b>	15
<b>PL 74</b>	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>PL 75</b>	A créer	Place	<b>770</b>	16
<b>PL 76</b>	A créer	Place	<b>599</b>	16

<b>PL 77</b>	A créer	Place	<b>2085</b>	16
<b>PL 78</b>	A créer	Place	<b>305</b>	16
<b>PL 79</b>	A créer	Place	<b>500</b>	16
<b>PL 80</b>	A créer	Place	<b>170</b>	16
<b>PL 81</b>	A créer	Place	<b>128</b>	15
<b>PL 82</b>	A créer	Place	<b>100</b>	15
<b>PL 83</b>	A créer	Place	<b>790</b>	15
<b>PL 84</b>	A créer	Place	<b>2355</b>	15
<b>PL 85</b>	A créer	Place	<b>1358</b>	15/16
<b>PL 86</b>	A créer	Place zone VNT ZC avec un centre commercial en sous-sol	<b>9690</b>	16
<b>PL 87</b>	A créer	Place	<b>235</b>	16

### Article 3 : Ronds-points

Les dispositions du plan concernant les chaussées, carrefours, refuges et ronds-points de giration sont à titre indicatif du point de vue du tracé, mais impératif du point de vue de la destination et de l'emplacement.

<b>Dénomination</b>	<b>Etat</b>	<b>Affectation</b>	<b>Rayon</b>	<b>Planches</b>
<b>RP1</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>31</b>	20
<b>RP2</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>30</b>	20
<b>RP3</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>29</b>	20
<b>RP4</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>29</b>	15
<b>RP5</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>77,5</b>	15
<b>RP6</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>37</b>	15
<b>RP7</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>35,5</b>	15
<b>RP8</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>30</b>	11
<b>RP9</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>30</b>	11
<b>RP10</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>35</b>	16
<b>RP11</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>32</b>	16
<b>RP12</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>45</b>	16
<b>RP13</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>24</b>	11
<b>RP14</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>41</b>	10
<b>RP15</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>41,75</b>	5
<b>RP16</b>	A créer	Rond-Point	<b>45</b>	12
<b>RP17</b>	A créer	Rond-Point	<b>49,50</b>	12
<b>RP18</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>27</b>	11
<b>RP19</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>34</b>	5/6
<b>RP20</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>30</b>	10
<b>RP21</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>24,5</b>	11
<b>RP22</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>22</b>	11
<b>RP23</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>30</b>	11
<b>RP24</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>75</b>	12
<b>RP25</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>45</b>	12
<b>RP26</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>25</b>	12
<b>RP27</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>45</b>	12/17
<b>RP28</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>35</b>	12/17
<b>RP29</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>45</b>	12/17
<b>RP30</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>30</b>	4
<b>RP31</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>30</b>	9
<b>RP32</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>50</b>	10
<b>RP33</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>50</b>	3
<b>RP34</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>32,5</b>	20
<b>RP35</b>	A créer	Rond-Point VNT	<b>28,50</b>	16
<b>RP36</b>	Existant	Rond-Point VNT	<b>-</b>	5

#### Article 4 : Espaces verts publics

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, squares, mails plantés, places plantées, etc. qui sont indiqués sur le plan d'aménagement et la Nomenclature, ci-après, en précise la nature, qu'ils soient existants, à conserver, à développer ou à créer.

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
V1	A créer	Espace Vert	1090	20
V2	A créer	Espace Vert	1120	20
V3	A créer	Espace Vert	2935	15
V4	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
V5	A créer	Espace Vert	450	15
V6	A créer	Espace Vert	860	15
V7	A créer	Espace Vert	670	11
V8	A créer	Espace Vert VNT/ZC	860	11
V9	A créer	Espace Vert VNT/ZC	1110	11
V10	A créer	Espace Vert VNT/ZC	4870	16
V11	A créer	Espace Vert VNT/ZC	3400	16
V12	A créer	Espace Vert VNT/ZC	415	16
V13	A créer	Espace Vert VNT/ZC	760	11
V14	A créer	Espace Vert VNT/ZC	3940	11
V15	A créer	Espace Vert VNT/ZC	2100	11/16
V16	A créer	Espace Vert VNT/ZC	360	16
V17	A créer	Espace Vert VNT/ZC	290	16
V18	A créer	Espace Vert VNT/ZC avec parkings au sous-sol	1691	15
V19	A créer	Espace Vert	1000	15
V20	A créer	Espace Vert	690	16
V21	A créer	Espace Vert	405	6/11
V22	Supprimés suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
V23				
V24	A créer	Espace Vert	4940	15
V25	Supprimés suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
V26				
V27				
V28				
V29	A créer	Espace Vert	1367	12
V30	A créer	Espace Vert	4284	11/12
V31	Supprimés suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
V32				
V33				
V34	A créer	Espace Vert	285	17
V35	A créer	Espace Vert	2660	5/10
V36	A créer	Espace Vert	2805	5/6
V37	A créer	Espace Vert	4685	17
V38	A créer	Espace Vert VNT/ZC	960	15
V39	A créer	Espace Vert	1130	10
V40	A créer	Espace Vert VNT/ZC	2246	15
V41	A créer	Espace Vert VNT/ZC	640	15
V42	A créer	Espace Vert VNT/ZC	915	15
V43	A créer	Espace Vert VNT/ZC avec possibilité des parkings au sous-sol	3338	15/16
V44	A créer	Espace Vert	33100	4/5

V45	A créer	Espace Vert VNT/ZC	1250	16
V46	A créer	Espace Vert VNT/ZC	730	16
V47	A créer	Espace Vert VNT/ZC	1780	16
V48	A créer	Parc Central	92317	11/16
V49	A créer	Espace Vert VNT/ZC	1705	16
V50	A créer	Espace Vert VNT/ZC	4855	15/16
V51	A créer	Espace Vert	2395	6
V52	A créer	Espace Vert	7400	11
V53	A créer	Espace Vert	2500	20
V54	A créer	Espace Vert	565	11
V55	A créer	Espace Vert	565	11
V56	A créer	Espace Vert	2710	6
V57	A créer	Espace Vert	938	11
V58	A créer	Espace Vert	3660	11
V59	A créer	Espace Vert (fait partie de l'emprise de 80m de la voie TA16)	2760	11
V60	A créer	Espace Vert (fait partie de l'emprise de 80m de la voie TA16)	2750	11
V61	A créer	Espace Vert (fait partie de l'emprise de 80m de la voie TA16)	8900	11
V62	A créer	Espace Vert (fait partie de l'emprise de 80m de la voie TA16)	3550	11
V63	A créer	Espace Vert (fait partie de l'emprise de 80m de la voie TA16)	6440	11/12
V64	A créer	Espace Vert (fait partie de l'emprise de 80m de la voie TA16)	4180	11
V65	A créer	Espace Vert	90	17
V66	A créer	Espace Vert	640	11
V67	A créer	Espace Vert (fait partie de l'emprise de 80m de la voie TA16)	5568	11/12
V68	A créer	Espace Vert	590	12
V69	A créer	Espace Vert	425	16
V70	A créer	Espace Vert	670	11
V71	A créer	Espace Vert	4078	15/16
V72	A créer	Espace Vert	660	12
V73	A créer	Espace Vert	1156	12
V74	A créer	Espace Vert	3280	12
V75	A créer	Espace Vert	1810	11
V76	A créer	Espace Vert VNT/ZC	3400	16
V77	A créer	Espace Vert	585	17
V78	A créer	Espace Vert	1350	12/17
V79	A créer	Espace Vert	505	17
V80	A créer	Espace Vert	520	17
V81	A créer	Espace Vert	820	17
V82	A créer	Espace vert VNT/ZC	340	11
V83	A créer	Espace vert VNT/ZC	380	16
V84	A créer	Espace Vert	34520	9/10
V85	A créer	Espace Vert	543	10
V86	A créer	Espace Vert	1340	10
V87	A créer	Espace Vert	8707	10
V88	A créer	Espace Vert	875	15



<b>V89</b>	A créer	Espace Vert	<b>16830</b>	10/15
<b>V90</b>	A créer	Espace vert VNT/ZC	<b>520</b>	15
<b>V91</b>	A créer	Espace vert VNT/ZC	<b>1048</b>	15
<b>V92</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC avec parkings au sous	<b>150</b>	15
<b>V93</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC avec parking au sous-sol	<b>3087</b>	15
<b>V94</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC avec parkings au sous-sol	<b>1943</b>	16
<b>V95</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC	<b>3910</b>	16
<b>V96</b>	A créer	Espace Vert	<b>820</b>	11
<b>V97</b>	A créer	Espace Vert	<b>360</b>	11
<b>V98</b>	A créer	Espace Vert	<b>780</b>	11
<b>V99</b>	A créer	Espace Vert	<b>345</b>	11
<b>V100</b>	A créer	Espace Vert	<b>200</b>	11
<b>V101</b>	A créer	Espace Vert	<b>325</b>	11
<b>V102</b>	A créer	Espace Vert	<b>4290</b>	3/6
<b>V103</b>	A créer	Espace Vert	<b>490</b>	17
<b>V104</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC	<b>3211</b>	16
<b>V105</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC	<b>422</b>	16
<b>V106</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC	<b>5800</b>	16
<b>V107</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC	<b>3100</b>	16
<b>V108</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC avec parkings au sous-sol	<b>4797</b>	16
<b>V109</b>	A créer	Espace Vert VNT/ZC	<b>452</b>	16
<b>V110</b>	A créer	Espace Vert	<b>2051</b>	21/22
<b>V111</b>	A créer	Espace Vert	<b>1552</b>	22
<b>V112</b>	A créer	Espace Vert	<b>3860</b>	7
<b>V113</b>	A créer	Espace Vert	<b>9345</b>	5
<b>V114</b>	A créer	Espace Vert	<b>9870</b>	5
<b>V115</b>	A créer	Espace Vert	<b>395</b>	5
<b>V116</b>	A créer	Espace Vert	<b>390</b>	5
<b>V117</b>	A créer	Espace Vert	<b>11690</b>	5/10
<b>V118</b>	A créer	Espace Vert	<b>11765</b>	10
<b>V119</b>	A créer	Espace Vert	<b>1160</b>	10
<b>V120</b>	A créer	Espace Vert	<b>1160</b>	10
<b>V121</b>	A créer	Espace Vert	<b>9700</b>	9
<b>V122</b>	A créer	Espace Vert	<b>9700</b>	9
<b>V123</b>	A créer	Espace Vert boisé	<b>91142</b>	A

## Article 5 : Equipements publics

Les Equipements Publics sont localisés sur le projet de plan d'aménagement et les nomenclatures ci-après précisent, qu'il s'agit d'équipements existants ou d'équipements à créer tout en indiquant leur nature et leur affectation.

### - Administrations :

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>A1</b>	A créer	Arrondissement de police VNT	<b>950</b>	15
<b>A2</b>	A créer	Centre d'Enregistrement des Données Identitaires VNT	<b>250</b>	15
<b>A3</b>	A créer	IAM VNT	<b>280</b>	15
<b>A4</b>	A créer	Arrondissement de Police VNT	<b>520</b>	11
<b>A5</b>	A créer	IAM VNT	<b>2900</b>	11
<b>A6</b>	A créer	Protection Civile	<b>1050</b>	5
<b>A7</b>	A créer	IAM VNT	<b>950</b>	16
<b>A8</b>	A créer	Arrondissement de Police VNT	<b>530</b>	16
<b>A9</b>	A créer	IAM VNT	<b>1100</b>	11
<b>A10</b>	A créer	Préfecture	<b>5170</b>	11
<b>A11</b>	A créer	Equipement administratif VNT	<b>780</b>	11
<b>A12</b>	A créer	Equipement administratif VNT	<b>1500</b>	11
<b>A13</b>	A créer	Equipement administratif VNT	<b>680</b>	11
<b>A14</b>	A créer	Municipalité	<b>3400</b>	11
<b>A15</b>	A créer	Conservation foncière VNT	<b>3520</b>	11
<b>A16</b>	A créer	Equipement administratif VNT	<b>730</b>	11
<b>A17</b>	A créer	Equipement administratif VNT	<b>1300</b>	11
<b>A18</b>	A créer	Perception (Impôts) VNT	<b>1040</b>	11
<b>A19</b>	A créer	Equipement administratif VNT	<b>670</b>	11
<b>A20</b>	A créer	Education nationale VNT	<b>1260</b>	11
<b>A21</b>	A créer	ONEP VNT	<b>1350</b>	11
<b>A22</b>	A créer	Equipement administratif VNT	<b>860</b>	11
<b>A23</b>	A créer	ONE VNT	<b>870</b>	11
<b>A24</b>	A créer	CNSS VNT	<b>550</b>	11
<b>A25</b>	A créer	Poste de Police VNT	<b>130</b>	11
<b>A26</b>	A créer	IAM VNT	<b>560</b>	11
<b>A27</b>	A créer	Centre d'Enregistrement des Données Identitaires	Voir le plan de masse autorisé	11
<b>A28</b>	A créer	IAM VNT	1405	5
<b>A29</b>	A créer	Arrondissement de police	<b>1154</b>	12
<b>A30</b>	Existant	Caïdat	<b>1835</b>	12
<b>A31</b>	Existant	Siège communal	<b>6730</b>	12
<b>A32</b>	Existant	IAM	<b>625</b>	17
<b>A33</b>	Existant	Bureau de poste	<b>1290</b>	17
<b>A34</b>	Existant	Logement de fonction	<b>1670</b>	17
<b>A35</b>	Existant	Gendarmerie	<b>2140</b>	17
<b>A36</b>	A créer	Poste de police VNT	<b>160</b>	11
<b>A37</b>	A créer	Poste Ecrivains publics Librairie Services VNT	<b>280</b>	11
<b>A38</b>	A créer	Arrondissement de police	<b>780</b>	17
<b>A39</b>	A créer	Centre d'Enregistrement des Données Identitaires	<b>300</b>	11
<b>A40</b>	A créer	Mini GIG	<b>5592</b>	12
<b>A41</b>	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et			

	79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>A42</b>	A créer	Protection Civile	<b>4215</b>	11/12
<b>A43</b>	Supprimés suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>A44</b>				
<b>A45</b>				
<b>A46</b>	A créer	Arrondissement de police	<b>1800</b>	10
<b>A47</b>	A créer	Arrondissement de police	<b>1235</b>	16

**- Services publics :**

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>P1</b>	A créer	Complexe Intercommunal	<b>156260</b>	2/3/6
<b>P2</b>	A créer	S.T.E.P VNT	<b>343535</b>	1/4/5
<b>P3</b>	A créer	Foyer Féminin VNT	<b>685</b>	15
<b>P4</b>	A créer	Maison Sociale VNT	<b>630</b>	15
<b>P5</b>	A créer	Marché Couvert VNT	<b>910</b>	15
<b>P6</b>	A créer	Maison de Culture Locale	<b>1210</b>	10
<b>P7</b>	A créer	Marché Couvert VNT	<b>1050</b>	11
<b>P8</b>	A créer	Maison Sociale	<b>760</b>	11
<b>P9</b>	A créer	Foyer Féminin VNT	<b>895</b>	11
<b>P10</b>	A créer	Foyer Féminin VNT	<b>700</b>	16
<b>P11</b>	A créer	Maison Sociale VNT	<b>690</b>	16
<b>P12</b>	A créer	Marché Couvert VNT	<b>1060</b>	16
<b>P13</b>	A créer	Maison Sociale VNT	<b>655</b>	11
<b>P14</b>	A créer	Foyer Féminin VNT	<b>890</b>	11
<b>P15</b>	A créer	Maison de Culture locale VNT/ZC à réaliser par le promoteur	<b>1960</b>	16
<b>P16</b>	A créer	Conservatoire de musique/Académie de danse VNT/ZC à réaliser par le promoteur	<b>1640</b>	16
<b>P17</b>	A créer	Marché Couvert VNT	<b>2475</b>	11
<b>P18</b>	A créer	Foyer Féminin VNT	<b>600</b>	11/16
<b>P19</b>	A créer	Maison Sociale VNT	<b>540</b>	11
<b>P20</b>	A créer	Marché Couvert VNT	<b>1240</b>	11
<b>P21</b>	A créer	Marché Couvert/Lgt à l'étage VNT	<b>2340</b>	11
<b>P22</b>	A créer	Maison de jeune	<b>1660</b>	10
<b>P23</b>	A créer	Maison de Culture locale VNT/ZC à réaliser par le promoteur	<b>1310</b>	16
<b>P24</b>	Existant	Maison de la Culture Locale	<b>3370</b>	17
<b>P25</b>	Existant	Maison	<b>1315</b>	17
<b>P26</b>	A créer	Salle polyvalente VNT/ZC à réaliser par le promoteur	<b>9840</b>	16
<b>P27</b>	A créer	Gare Routière	<b>16400</b>	5
<b>P28</b>	A créer	Etablissement Pénitentiaire	<b>125379</b>	A
<b>P29</b>	Existant	Réservoir	<b>1280</b>	17
<b>P30</b>	A créer	Maison de la Culture Locale	<b>1480</b>	17
<b>P31</b>	Existant	Château d'eau	<b>415</b>	17
<b>P32</b>	A créer	SNRT	<b>154660</b>	5/6
<b>P33</b>	A créer	Marché aux fleurs	voir plan de masse autorisé	11
<b>P34</b>	A créer	Souk Hebdomadaire Communal	<b>149054</b>	A
<b>P35</b>	A créer	Réservoir d'eau VNT	<b>7795</b>	11
<b>P36</b>	A créer	Marché couvert VNT	voir plan de masse autorisé	11
<b>P37</b>	A créer	Maison de services VNT	voir plan de masse autorisé	11
<b>P38</b>	A créer	Maison Sociale VNT	<b>220</b>	11

<b>P39</b>	A créer	Centre de formation des Imams VNT	<b>20290</b>	11
<b>P40</b>	A créer	Station de pompage	<b>690</b>	5/10
<b>P41</b>	A créer	Gare ferroviaire	<b>19520</b>	2/5
<b>P42</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>P43</b>	A créer	Maison de Service Public	<b>850</b>	17
<b>P44</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>P45</b>	A créer	Foyer Féminin	<b>855</b>	10
<b>P46</b>	A créer	Maison Sociale	<b>720</b>	22
<b>P47</b>	A créer	Foyer Féminin	<b>620</b>	22
<b>P48</b>	A créer	Réservoir	<b>1367</b>	17
<b>P49</b>	A créer	Réservoir	<b>19081</b>	7
<b>P50</b>	A créer	Réservoir	<b>14472</b>	5
<b>P51</b>	A créer	Réservoir	<b>2653</b>	22
<b>P52</b>	A créer	Foyer féminin	<b>1660</b>	10
<b>P53</b>	A créer	Maison de Service	<b>1650</b>	10
<b>P54</b>	A créer	Bâche de stockage et station de pompage de l'ONEP	<b>1200</b>	22
<b>P55</b>	A créer	Réservoir surélevé de l'ONEP	<b>3000</b>	23

**- Enseignement :**

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
E1	A créer	Ecole VNT	5000	11/12
E2	A créer	Ecole VNT	4010	11
E3	A créer	Ecole VNT	4475	11
E4	A créer	Ecole VNT	5220	11
E5	A créer	Ecole VNT	4865	11
E6	A créer	Ecole VNT	4850	11
E7	A créer	Ecole VNT	4433	11
E8	A créer	Ecole VNT	6000	10
E9	A créer	Ecole VNT	4700	15
E10	A créer	Ecole VNT	3865	15
E11	A créer	Ecole VNT	4670	15
E12	A créer	Ecole VNT	5030	20
E13	A créer	Ecole VNT	6335	15
E14	A créer	Ecole VNT	4200	16
E15	A créer	Ecole VNT	4740	16
E16	A créer	Ecole VNT	4514	16
E17	A créer	Ecole VNT	4835	16
E18	Existant	Ecole Sidi Yahia	3965	12/17
E19	Existant	Ecole	2490	17
E20	Existant	Collège Sallah Eddine	4650	12
E21	Existant	Ecole Idriss 1 <sup>er</sup>	6005	12/17
E22	A créer	Collège VNT	8640	15
E23	A créer	Collège VNT	9190	16
E24	A créer	Collège VNT	9206	10/11
E25	A créer	Collège VNT	9495	10
E26	A créer	Collège VNT	7650	15
E27	A créer	Collège VNT	9060	15
E28	A créer	Collège VNT	8620	20
E29	A créer	Collège VNT	7770	16
E30	A créer	Collège VNT	10590	11
E31	A créer	Collège VNT	9410	16
E32	A créer	Collège	7700	17
E33	Existant	Collège	8500	17
E34	A créer	Collège	4084	15
E35	A créer	Lycée VNT	10365	16
E36	A créer	Lycée VNT	9030	10
E37	A créer	Lycée VNT	9684	15
E38	A créer	Lycée VNT	10410	15
E39	A créer	Lycée VNT	9980	20
E40	A créer	Ecole VNT	9356	15
E41	A créer	Ecole VNT	8240	10
E42	A créer	Centre de Formation	15975	6
E43	A créer	Centre de Formation	14315	10
E44	A créer	Campus Universitaire	107295	5/6/10/11
E45				
E46				
E47				
E48				
E49				
E50				
E51	A créer	Collège	8970	10
E52	A créer	Ecole VNT	7200	10
E53	A créer	Ecole VNT	4460	10
E54	A créer	Lycée VNT	9804	10
E55	A créer	Collège	10550	6/11

Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012

**-Santé :**

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>S1</b>	A créer	C.S.U	<b>1080</b>	20
<b>S2</b>	A créer	Hôpital de zone VNT	<b>11681</b>	15
<b>S3</b>	A créer	C.S.U.A	<b>1405</b>	15
<b>S4</b>	A créer	C.S.U.A	<b>1505</b>	16
<b>S5</b>	A créer	C.S.U.A	<b>1220</b>	11
<b>S6</b>	A créer	Hôpital VNT	<b>29975</b>	10/11
<b>S7</b>	A créer	C.S.U.A	<b>1450</b>	11
<b>S8</b>	A créer	C.S.U	<b>1140</b>	16
<b>S9</b>	Existant	Centre de Santé	<b>2350</b>	17
<b>S10</b>	A créer	C.S.U.A	<b>1800</b>	10
<b>S11</b>	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>S12</b>	A créer	Centre de Santé	<b>1490</b>	10

**- Sport :**

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>SP1</b>	A créer	Complexe sportif VNT	<b>98430</b>	15
<b>SP2</b>	A créer	Salle omnisports VNT	<b>597</b>	20
<b>SP3</b>	A créer	Terrain de Sport VNT	<b>1738</b>	15
<b>SP4</b>	A créer	Terrain de Sport VNT	<b>10170</b>	15
<b>SP5</b>	A créer	Salle omnisports VNT	<b>1180</b>	16
<b>SP6</b>	A créer	Salle omnisports VNT	<b>1240</b>	11
<b>SP7</b>	A créer	Terrain de Sport VNT	<b>16930</b>	11
<b>SP8</b>	A créer	Sport et Loisirs VNT	<b>51710</b>	6
<b>SP9</b>	A créer	Salle omnisports	<b>1600</b>	22
<b>SP10</b>	A créer	Terrain de Sport VNT	<b>11340</b>	16
<b>SP11</b>	Existant	Terrain de Sport	<b>3080</b>	17
<b>SP12</b>	Existant	Salle omnisports	<b>1660</b>	10

## Article 6 : Installations traditionnelles de la vie sociale

### - Mosquées :

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>M1</b>	A créer	Mosquée du Vendredi VNT	<b>9600</b>	11
<b>M2</b>	A créer	Mosquée du Vendredi VNT	<b>6690</b>	11
<b>M3</b>	A créer	Mosquée du Vendredi VNT	<b>6620</b>	16
<b>M4</b>	A créer	Mosquée du Vendredi VNT	<b>1295</b>	15
<b>M5</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	<b>915</b>	16
<b>M6</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	<b>1047</b>	15
<b>M7</b>	A créer	Mosquée du Vendredi VNT	<b>2555</b>	11
<b>M8</b>	A créer	Mosquée de Vendredi	<b>1700</b>	5
<b>M9</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	<b>965</b>	6
<b>M10</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	<b>1078</b>	11
<b>M11</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	<b>355</b>	11
<b>M12</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	Voir le plan de masse autorisé	11
<b>M13</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	<b>2060</b>	11
<b>M14</b>	A créer	Mosquée de Vendredi VNT	<b>1430</b>	17
<b>M15</b>	Existant	Mosquée de Quartier	<b>1800</b>	17
<b>M16</b>	A créer	Mosquée de Quartier	<b>1485</b>	17
<b>M17</b>	A créer	Mosquée du Vendredi VNT	<b>6295</b>	15
<b>M18</b>	A créer	Mosquée de Quartier VNT	<b>1260</b>	15
<b>M19</b>	Supprimée suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>M20</b>	A créer	Mosquée du Vendredi VNT	<b>1900</b>	10
<b>M21</b>	A créer	Mosquée du Vendredi	<b>1905</b>	6
<b>M22</b>	A créer	Mosquée de Vendredi	<b>1240</b>	17
<b>M23</b>	Existant	Mosquée de Quartier	<b>1617</b>	12
<b>M24</b>	Existant	Mosquée du Vendredi	<b>1695</b>	12

### - Cimetières :

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>C1</b>	Existant	Cimetière à Clôturer	<b>16000</b>	17
<b>C2</b>	Existant	Cimetière à Clôturer	<b>1525</b>	17
<b>C3</b>	Existant	Cimetière à Clôturer	<b>2020</b>	17
<b>C4</b>	A créer	Cimetière	<b>152779</b>	A

## Article 7 : Equipements privés d'intérêt général

Ce sont des équipements collectifs ayant un intérêt général à réaliser par le secteur privé.

Dénomination	Etat	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Planches
<b>G1</b>	A créer	Four Hammam	<b>590</b>	20
<b>G2</b>	A créer	Centre Commercial	<b>596</b>	20
<b>G3</b>	A créer	Four Hammam	<b>356</b>	15
<b>G4</b>	A créer	Centre Commercial	<b>500</b>	15
<b>G5</b>	A créer	Four Hammam/Centre Commercial	<b>2508</b>	15
<b>G6</b>	A créer	Musée de la Ville VNT/ZC	<b>1457</b>	16
<b>G7</b>		Théâtre VNT/ZC à réaliser par le promoteur	<b>285</b>	16
<b>G8</b>	A créer	Four Hammam/Centre Commercial	<b>450</b>	15/16
<b>G9</b>	A créer	Centre commercial/R+2	<b>543</b>	15
<b>G10</b>	A créer	Four Hammam/Centre Commercial	<b>900</b>	11
<b>G11</b>	A créer	Equipement Hôtelier avec l'aménagement VP9	<b>3505</b>	10/11
<b>G12</b>	A créer	Equipement Hôtelier avec l'aménagement VP10	<b>5200</b>	11
<b>G13</b>	A créer	Hypermarché	<b>20148</b>	6/11
<b>G14</b>	A créer	Centre Culturel	<b>2710</b>	11
<b>G15</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>G16</b>	A créer	Centre Commercial	<b>487</b>	11
<b>G17</b>	A créer	Maison de Service	<b>1350</b>	11
<b>G18</b>	A créer	Four Hammam	<b>670</b>	11
<b>G19</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>G20</b>	A créer	Four Hammam	<b>423</b>	11
<b>G21</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>G22</b>	A créer	Four Hammam	<b>400</b>	11
<b>G23</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>G24</b>	A créer	Garderie VNT	<b>70</b>	11
<b>G25</b>	Existant	Station de service	<b>1105</b>	17
<b>G26</b>	A créer	Four Hammam	<b>370</b>	12/17
<b>G27</b>	Existant	Four Hammam	<b>370</b>	17
<b>G28</b>	A créer	Maternelle	<b>884</b>	17
<b>G29</b>	A créer	Clinique	<b>2900</b>	20
<b>G30</b>	A créer	Clinique	<b>3170</b>	16
<b>G31</b>	A créer	Siège Al Omrane	<b>2615</b>	11
<b>G32</b>	A créer	Centre Commercial	<b>340</b>	6
<b>G33</b>	A créer	Four Hammam/Centre Commercial	<b>935</b>	16
<b>G34</b>	A créer	Four Hammam	<b>440</b>	6
<b>G35</b>	A créer	Conseil National Ordre des Architectes	<b>6802</b>	6
<b>G36</b>	A créer	Relai-Loisirs – Zones à risque (contraintes physiques et environnementales) à prendre en considération	<b>16250</b>	20
<b>G37</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>5045</b>	11
<b>G38</b>	A créer	Relai-Loisirs	<b>9735</b>	16



<b>G39</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>13580</b>	6
<b>G40</b>	A créer	Equipement d'intérêt général lié au sport	<b>33230</b>	4/5
<b>G41</b>	A créer	Espace commercial et de services	<b>2970</b>	11
<b>G42</b>	A créer	Garderie et crèche/R+1 R+2 VNT	<b>700</b>	15
<b>G43</b>	A créer	Clinique/R+2	<b>410</b>	15
<b>G44</b>	A créer	Clinique	<b>1000</b>	11
<b>G45</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>9206</b>	16
<b>G46</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>7460</b>	11
<b>G47</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>5525</b>	20
<b>G48</b>	A créer	Four Hammam	<b>310</b>	11
<b>G49</b>	A créer	Four Hammam	voir plan de masse autorisé	11
<b>G50</b>	A créer	Salle des fêtes et salle d'exposition	<b>880</b>	11
<b>G51</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>4730</b>	15/16
<b>G52</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>5090</b>	20
<b>G53</b>	A créer	Centre Commercial	<b>940</b>	22
<b>G54</b>	A créer	Equipement d'intérêt général pouvant recevoir une salle polyvalente	<b>4760</b>	12/17
<b>G55</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>6820</b>	6
<b>G56</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>3036</b>	16
<b>G57</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>2450</b>	22
<b>G58</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>2895</b>	12/17
<b>G59</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>G60</b>				
<b>G61</b>				
<b>G62</b>	A créer	Garderie	<b>1096</b>	11
<b>G63</b>	A créer	Garderie	<b>746</b>	11
<b>G64</b>	A créer	Garderie	<b>1000</b>	16
<b>G65</b>	A créer	Crèche	<b>350</b>	12
<b>G66</b>	A créer	Crèche	<b>1165</b>	11
<b>G67</b>	A créer	Crèche	<b>740</b>	11
<b>G68</b>	A créer	Crèche	<b>597</b>	20
<b>G69</b>	A créer	Crèche	<b>953</b>	16
<b>G70</b>	A créer	Crèche	<b>1150</b>	11
<b>G71</b>	A créer	Banque VNT	<b>130</b>	11
<b>G72</b>	A créer	Crèche et Ecole Coranique	voir plan de masse autorisé	11
<b>G73</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>4845</b>	20
<b>G74</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>5954</b>	11
<b>G75</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>G76</b>				
<b>G77</b>	A créer	Equipement d'intérêt général lié au sport	<b>14340</b>	15
<b>G78</b>	A créer	Centre commercial et d'animation	<b>2086</b>	10
<b>G79</b>	A créer	Equipement d'intérêt général- cave	<b>5676</b>	15
<b>G80</b>	A créer	Siège CIH VNT	<b>645</b>	11
<b>G81</b>	A créer	Siège BP VNT	<b>855</b>	11
<b>G82</b>	A créer	Complexe socioculturel VNT	<b>450</b>	11
<b>G83</b>	A créer	Salle de Sport/SPA VNT	voir plan de masse autorisé	11
<b>G84</b>	A créer	Café des Arts VNT	voir plan de masse autorisé	11
<b>G85</b>	A créer	Supermarché en sous-sol VNT-Z.C	<b>542</b>	15

<b>G86</b>	A créer	Equipement d'enseignement privé	<b>10410</b>	20/15
<b>G87</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>3807</b>	6
<b>G88</b>	Supprimé suite à l'intégration des lotissements des opérations « ANNOUR », Autorisés NE VARIETUR sur les terrains objets des titres fonciers 67867/38 et 79648/38 respectivement en date 21 Décembre 2011 et 09 Novembre 2012			
<b>G89</b>				
<b>G90</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>6397</b>	12
<b>G91</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>1896</b>	12
<b>G92</b>	A créer	Salle d'exposition	<b>2905</b>	5
<b>G93</b>	A créer	Centre commercial	<b>1915</b>	5
<b>G94</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>1470</b>	10
<b>G95</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>1485</b>	10
<b>G96</b>	A créer	Equipement d'intérêt général	<b>1485</b>	10
<b>G97</b>	A créer	Centre de formation	<b>5310</b>	5/10
<b>G98</b>	A créer	Station de service aire de repos	<b>20342</b>	22

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

#### Article 1.A : Définition de la zone

La zone **A** est une zone urbaine constituée « **D'IMMEUBLES ADMINISTRATIFS** ». Elle préconise la création d'un centre d'équipements administratifs denses et de grande hauteur réservés aux bureaux, aux équipements collectifs structurants, et aux sièges administratifs.

Elle se présente sous la forme d'une zone mixte où peuvent être autorisées d'importantes variations de hauteurs de bâtiments, afin de mettre en scène l'effet de centralité.

La zone **A** comprend un (1) secteur : **A5**

#### Article 2.A : Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans la zone **A** :

- Les établissements industriels de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie et les locaux d'activités indépendantes ;
- Les hangars et les dépôts indépendants ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La division des îlots ou sous îlots.

#### Article 3.A : Hauteur maximale des constructions.

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 22m et R+5. (Au-dessus de cette hauteur sont autorisés), les cages d'escaliers ou le local des machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,50m.

#### Article 4.A : Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Le minimum parcellaire est fixé à 800m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 20m ;
- La superficie constructible au sol et le coefficient d'occupation du sol (COS) ne sont pas définis afin de laisser une liberté au niveau de l'aménagement et de la valorisation de l'îlot par l'acquéreur.

Les règles d'aménagement sont définies uniquement par la hauteur maximale des constructions (article 3.A) et les règles de prospectes (article 5.A, 6.A et 7.A).

#### Article 5.A : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications portées au Plan d'Aménagement ou au plan de lotissement autorisé, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voies et emprises publiques.

Toutefois, la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par 1,2 si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15m soit H inférieure ou égale à Lx1,2.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur. En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles, de cette voie.

## **Article 6.A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

La distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieure à 6m, sauf indications portées au plan de lotissement autorisé avant le plan d'aménagement.

## **Article 7.A : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisé par 1.2 avec un minimum de 12m.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiels sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq \frac{1}{2} H$  avec un minimum de 6m.

## **Article 8.A : Stationnement des véhicules**

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

- **Bureaux** : Une place pour 80m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- **Commerces** : Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- **Hôtels** : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

## **Article 9.A : Plantations**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 80m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SB

### Article 1.SB : Définition de la zone

La zone **SB** est une zone urbaine « **D'IMMEUBLES CONTINUS** » dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le Plan d'Aménagement.

La zone **SB** est prévue pour l'habitat, les bureaux et les commerces.

Elle comprend trois (3) secteurs : **SB5**, **SB4** et **SB3** qui se différencient essentiellement par les hauteurs maximales autorisées et le nombre de niveaux.

### Article 2.SB : Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans la zone **SB** :

- Les lotissements à l'intérieur du périmètre de la Ville Nouvelle de Tamesna (VNT), sauf pour l'aménageur développeur de la VNT Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna (SAOT), conformément à l'article 12 relatif aux dispositions générales (Titre I) ;
- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les activités artisanales ;
- Les commerces au RDC au sein de la VNT, sauf indication particulière portée au plan d'aménagement.

### Article 3.SB : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Pour la zone **SB** il n'est fixé ni C.O.S, ni emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

Le tableau ci-dessous indique, pour chaque secteur de la zone **SB** :

- Le Coefficient d'Occupation au Sol (C.O.S) maximum ;
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privées ;
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles ;

### Article 4.SB : Hauteurs maximales des constructions

	C.O.S	C.E.S	Surface minimale	Largeur minimale	Hauteur maximale
<b>SB5</b>	Libre	Libre	250m <sup>2</sup>	15m	R+5
<b>SB4</b>	Libre	Libre	250m <sup>2</sup>	15m	R+4
<b>SB3</b>	Libre	Libre	250m <sup>2</sup>	15m	R+3

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- Pour le secteur **SB5** : 21,50m et R+5 ;
- Pour le secteur **SB4** : 17,50m et R+4 ;
- Pour le secteur **SB3** : 14,50m et R+3.

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

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les cages d'escaliers, ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m dans la mesure où les articles suivants sont

respectés.

### **Article 5.SB : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sauf volonté exprimée sur le graphique du Plan d'Aménagement.

La hauteur totale sur voie des constructions doit être inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H \leq L$

Toutefois la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé, multipliée par 1.2 :  $H \leq L \times 1.2$ , si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 15m.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur :

- Les retraits admis sont limités à un (1) étage.
- Le quatrième étage doit observer un retrait de 3 m par rapport à l'alignement de la Route Régionale (RR 403) entre le Rond-Point (RP29) et la voie d'aménagement TA 92.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

### **Article 6.SB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

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

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel ( $L \geq \frac{1}{2} H$ ) avec un minimum de 6m.

### **Article 7.SB : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par 1,2 avec un minimum de 12m.

$L$  supérieure ou égale à  $H/1,2$ .

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L > \frac{1}{2} H$  avec un minimum de 6m.

### **Article 8.SB : Stationnement des véhicules**

1. A l'exception de l'habitat social ou l'habitat à faible VIT, le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- **Habitat** : Une place par logement ;
- **Bureaux** : Une place pour 80m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre ;
- **Commerces** : Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre.

Le stationnement des véhicules sera dans les conditions suivantes :

- 50% au minimum en sous-sol sur la parcelle privative et en dehors des emprises publiques ;

- Le reliquat en surface sur la parcelle privative et en dehors des emprises publiques.

2. Pour l'habitat à faible VIT ou l'habitat social, le stationnement des véhicules doit être assuré conformément aux dispositions des cahiers des charges de ces derniers.

### **Article 9.SB : Plantations**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre à haute tige au minimum pour 80m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement.

### **Article 10.SB : Servitudes architecturales**

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont équipés de portiques qui desservent des espaces commerciaux. Les servitudes de portiques doivent avoir une profondeur minimale de 4,00 m à partir de la limite extérieure de la parcelle. Leur hauteur sera celle du RDC soit 4,50 m au minimum.

Au niveau des masses bâties des ruptures s'alternant chaque 60 m environ doivent être prévu.

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, doivent recevoir des commerces en RDC, leur traitement (commerces sous portique ou en alignement) doit obligatoirement être identique sur l'ensemble du linéaire de l'îlot dans lequel s'inscrit la servitude de commerce.

Le plan d'aménagement indique aussi par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude de recul de 4m sur laquelle toute construction est interdite et qui doit être aménagée en jardins privés non clôturés. Cette servitude est portée à 8m pour les zones implantés sur la traversée de 50m d'emprise (voie de la route de Sidi Bettache à la route de Mers el Kheir). Sur ces zones les commerces sont interdits.

### **Article 11.SB : Ilot destiné aux coopératives**

Au niveau uniquement de l'îlot **2-6-c** issu de la Ville Nouvelle de Tamesna, des projets de construction à usage d'habitat destinés aux coopératives peuvent être déposés par la Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna, "S.A.O.T".

Dans ce cadre et afin d'assurer l'homogénéité en matière d'aménagement de l'îlot et de lui garantir la qualité urbanistique et architecturale, il est exigé la présentation d'un plan de masse global de l'îlot précisant les parcelles résultantes, les masses constructibles, les hauteurs, l'aménagement des espaces non bâtis, les prescriptions architecturales des façades ainsi que les travaux d'aménagement à réaliser par le développeur. La surface minimale des parcelles résultantes ne doit pas être inférieure à 1000 m<sup>2</sup> pour le secteur **SB3** et dans la mesure où les articles régissant ledit secteur sont respectés.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SC

### Article 1.SC : Définition de la zone SC

La zone **SC** ou «**ZONE D'HABITAT COLLECTIF ORIENTE DISCONTINU**» est une zone urbaine destinée essentiellement aux ensembles de logements orientés s'ouvrant sur des espaces libres communs.

Dans la zone **SC**, 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'habitations.

La zone **SC** comprend trois (3) secteurs : **SC4**, **SC3** et **SSC**.

### Article 2.SC : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone SC :

- Les lotissements à l'intérieur du périmètre de la VNT, sauf pour l'aménageur développeur de la VNT(SAOT), conformément à l'article **12** relatif aux dispositions générales (Titre I) ;
- Les établissements industriels de toutes natures ;
- Les activités artisanales ;
- Les dépôts de toutes natures ;
- Les commerces incorporés à l'habitat ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article 3.SC : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour la zone **SC** :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) maximum ;
- La Surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives ;
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

	C.O.S	C.E.S	Surface minimale	Largeur minimale	Hauteur maximale	
<b>SC4</b>	1.80	40 %	5 000m <sup>2</sup>	50m	R+4	
<b>SC3</b>	1.30		3 000m <sup>2</sup>	35m	R+3	
<b>SSC</b>	<b>R+4 (60%)</b>		1.80	3000m <sup>2</sup>	50m	R+4
	<b>R+3 (40%)</b>		1.45			R+3

### Article 4.SC : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère et parapets (garde-corps) de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- Pour le secteur **SC4** : R+4 et 17,50m ;
- Pour les secteurs **SC3** : R+3 et 14,50m ;
- Pour le secteur **SSC** :
  - **60%** en R+4 et 17,50m par rapport au CES ;
  - **40%** en R+3 et 14,50m par rapport au CES.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les cages d'escaliers, où les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m.



### **Article 5.SC : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement, les constructions doivent observer un recul de 5 m par rapport à l'emprise des voies.

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

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

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

### **Article 6.SC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur SC, la distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L \geq \frac{1}{2} H$  avec un minimum de 6m.

### **Article 7.SC : Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $H < L$  avec un minimum de 8m.

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L > \frac{1}{2} H$  avec un minimum de 6m.

### **Article 8.SC : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et des installations, il doit être assuré en dehors des voies publiques et ce, en fonction des normes suivantes :

- **Habitat** : Une place par logement ;
- **Bureaux** : Une place pour  $80\text{m}^2$  de surface construite hors œuvre ;
- **Commerces** : Une place pour  $50\text{m}^2$  de surface construite hors œuvre ;
- **Hôtels** : Une place pour six chambres et une place pour  $30\text{m}^2$  de salle de restauration.

### **Article 9.SC : Plantations**

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voie des constructions ;
- Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour  $100\text{m}^2$  de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Le plan d'aménagement indique aussi, par une représentation graphique particulière précisée en légende une servitude de recul de 4 mètres sur laquelle toute construction est interdite et qui doit être aménagée en jardins privés clôturés. Cette servitude est portée à 8 mètres pour les zones implantés sur la traversée de 50 m. d'emprise (voie de la route de Sidi Bettache à la route de Mers El Kheir). Sur ces zones les commerces sont interdits.

### **Article 10.SC : Servitudes architecturales**

Chaque résidence fermée sera clôturée et le nombre d'accès limité à une entrée et une sortie. Les clôtures sur voies seront constituées par des murets d'une hauteur de 0,50m maximum en maçonnerie revêtu de pierres naturelles et des ferronneries au-dessus, la hauteur totale ne dépassera pas 1.50m.

Les clôtures entre résidences fermées peuvent être légères mais intégrées dans le paysage, ou comme celles sur voie avec une hauteur maximale de 2m.

Il ne peut être prévu plus de quatre immeubles mitoyens en continu et un passage d'une largeur supérieure ou égale à 6m devra être prévu tous les 40m.

### **Article 11.SC : Ilots destinés aux coopératives**

Au niveau uniquement des deux îlots, **2-6-a et 2-6-d** issus de la Ville Nouvelle de Tamesna, des projets de construction à usage d'habitat destinés aux coopératives peuvent être déposés par la Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna, "S.A.O.T.

Dans ce cadre et afin d'assurer l'homogénéité en matière d'aménagement de l'îlot et de lui garantir la qualité urbanistique et architecturale il est exigé, la présentation d'un plan de masse global de l'îlot précisant les parcelles résultantes, les masses constructibles, les hauteurs, l'aménagement des espaces non bâtis, les prescriptions architecturales des façades ainsi que les travaux d'aménagement à réaliser par le développeur. La surface minimale des parcelles résultantes ne doit pas être inférieure à 5000m<sup>2</sup> pour le secteur **SC4** et dans la mesure où les articles régissant ledit secteur sont respectés.

### **Article 12.SC : Gestion des espaces communs**

A l'intérieur des résidences fermées, tous les espaces doivent rester dans l'indivision ouverts et communicants.

Seules les masses construites des immeubles et leurs dépendances sont considérées comme partie divisées.

Il sera prévu des équipements communs dans l'indivision, tels que loges de gardien, Mosquée, locaux techniques, pour une surface hors COS n'excédant pas 150m<sup>2</sup> hors œuvre.

Les aménagements à l'aire libre tels que : piscine, cours de tennis, parcs de jeux, etc. à l'usage exclusif des résidents. Il sera prévu l'ensemble des équipements nécessaires à la sécurité des résidents notamment en ce qui concerne l'éclairage, les bornes de sécurité d'incendie, etc.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SD

### Article 1.SD : Définition de la zone

La zone **SD** d'habitat de type villa est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous ses différentes formes : villas isolées, jumelées ou en bandes.

La zone **SD** comprend trois (3) secteurs : **SD1**, **SD2** et **SD6**

L'habitat en bande ou jumelé n'est autorisé que dans le secteur **SD1**.

Le secteur **SD6** est strictement réservé à la fonction résidentielle « Villégiature », des ensembles de logements individuels, de type villa isolée, à réaliser par le promoteur, s'ouvrant sur des espaces libres commun.

### Article 2.SD : Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans la zone **SD** :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts.
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif dans les secteurs **SD1** et **SD2** ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La transformation des villas en espaces de commerces ou de services.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial de proximité, des bureaux et des activités tertiaires isolés des villas est admise.

Ce noyau d'équipement doit intégrer des équipements de proximité tels que : mosquée de quartier, poste de police, crèche, maternelle, pharmacies, etc.

### Article 3.SD : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone **SD** :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative ;
- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.

Zones		C.O.S	C.E.S	Surface Minimale	Largeur Minimale
<b>SD1</b>	Villa en bande	0,90	50%	200m <sup>2</sup>	10m
	Villa jumelée	0,75	40%	300m <sup>2</sup>	15m
<b>SD2</b> - Villa isolée		0,60	30%	400m <sup>2</sup>	20m
<b>SD6</b> - Villégiature		0,80	45%	10000m <sup>2</sup>	50m

- Dans le secteur **SD6** : Le nombre de logements maximum est de 15 villas/ hectare.

Niveaux	C.E.S	COS/ Niveau
Rez-de-chaussée	45%	45
1er étage	-	35
Total	45%	80

### Article 4.SD : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50m et R+1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau du trottoir fini, calculé au niveau de l'entrée principale.

Les terrasses ne sont pas accessibles.

### **Article 5.SD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone **SD** toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

A l'intérieur des parcelles il faut prévoir des voies et des parkings réglementaires tenant compte du nombre d'usagers et permettant l'accès sans difficulté des véhicules de secours et d'entretien, en l'occurrence les sapeurs-pompiers, les ambulances, etc.

### **Article 6.SD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales sont de 4m pour les constructions du secteur **SD1** et **SD2**.

Dans le secteur **SD6**, la distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :

$L \geq 1/2 H$  avec un minimum de 4m.

Dans le secteur **SD2**, des dépendances et ou des garages peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve :

- Que leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions et ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.
- Qu'elles ne dépassent pas la superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.

### **Article 7.SD : Implantation des constructions sur une même propriété**

Dans le secteur **SD6**, la distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $H < L$  avec un minimum de 8m.

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comptant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq 1/2 H$  avec un minimum de 4m

### **Article 8.SD : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- Une place par villa dans les secteurs **SD1** et **SD2** ;
- Deux places par villa dans le secteur **SD6** ;
- Deux places pour 60m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux ;
- Dans le cadre de lotissement, il y'a lieu de prévoir également un parking pour les visiteurs : une place de stationnement pour **Cinq** villas.

### **Article 9.SD : Plantations**

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée au minimum :

- Les reculs imposés sur voies devront être traités en espaces plantés formant avec le corps de la construction un ensemble homogène, les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, etc. seront clos à l'alignement par un muret bas de 1m, surmonté d'une grille de 0,60m de haut, doublé d'une haie vive ;
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour deux places ;

### **Article 10.SD : Servitudes architecturales**

Pour les villas en bande réalisées dans le secteur **SD1**, il ne peut être prévu plus de six (6) villas mitoyennes en continu. Les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.

Il est exigé dans la zone **SD6** une bonne intégration paysagère des constructions. Les résidences fermées dans cette zone se composent de projets de villas, traitées en opérations intégrées avec une architecture homogène. Les constructions doivent dégager un paysage de résidence de villégiature discret et peu dense.

Chaque résidence fermée sera clôturée et le nombre d'accès limité à une entrée et une sortie. Les clôtures sur voies seront constituées par des murets d'une hauteur de 0.60m maximum et des ferronneries au-dessus, la hauteur totale ne dépassera pas 1.60m.

### **Article 11.SD : Gestion des espaces communs**

A l'intérieur de la résidence fermée **SD6**, il est interdit de procéder à la clôture des villas, tous les espaces à l'intérieur de la résidence doivent rester dans l'indivision ouverts et communicants.

Seules les masses construites des villas et leurs dépendances sont considérées comme partie divisées.

Il sera prévu des équipements communs dans l'indivision, tel que loge de gardien, salle polyvalente, local technique, pour une surface hors COS n'excédant pas 300m<sup>2</sup> hors œuvre, ainsi que piscine, cours de tennis, parc de jeux, etc. à l'usage exclusif des résidents.

Aucun équipement à caractère commercial et de service n'est autorisé à l'intérieur des ilots. Il sera prévu l'ensemble des équipements nécessaires à la sécurité des résidents notamment en ce qui concerne l'éclairage, les bornes de sécurité d'incendie, etc.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SE**

### **Article 1.SE : Définition de la zone**

La zone **SE**, est une zone urbaine « **D'HABITAT CONTINU INDIVIDUEL OU COLLECTIF** ».

La zone comprend un secteur **SE2** réservé aux habitations individuelles ou collectives s'ouvrant sur une cour, de type économique ou villa économique.

Dans le secteur **SE2**, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par de l'artisanat ou de petits commerces de proximité.

### **Article 2.SE : Types d'occupation ou d'utilisation interdite**

Sont interdits dans la zone **SE** :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie, les dépôts de toutes natures ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les lotissements à l'intérieur du périmètre de la Ville Nouvelle de Tamesna (VNT).

### **Article 3.SE : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Pour le secteur **SE2** :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative est libre ;
- Les cours de 16m<sup>2</sup> et 4 x4m ;
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives loties sont de 80m<sup>2</sup> et 8m.

### **Article 4.SE : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11m et R+2.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50m.

### **Article 5.SE : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté exprimée au plan de lotissement autorisé, toute construction :

- Type "économique" : doit être implantée à l'alignement sur voie ;
- Type "villas économiques" : doit observer un recul minimum de 3m par rapport à l'emprise des voies.

Dans le secteur **SE2**, si l'emprise des voies existantes est inférieure à 6m, le dernier étage doit être prévu en retrait sur une distance, au moins, égale à la moitié de sa hauteur.

### **Article 6.SE : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes**

Dans la zone **SE2**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives .

Les cours auront les caractéristiques suivantes :

- Une superficie minimale de 16m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 4m,

Toutefois, pour les constructions de type "villas économiques" doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport au fond de la parcelle.

### **Article 7.SE : Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions, implantées en vis à vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la construction la plus élevée :  $L \geq H$  avec un minimum de 4m.

## **Article 8.SE : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour deux lots dans le cadre de lotissement et 300m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de logement ;
- Une place par logement pour l'ensemble immobilier ;
- Une place de stationnement par " Villa économique" ;
- Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SM**

### **Article 1.SM : Destination de la zone et conditions de réalisation**

La zone **SM** est une zone urbaine constituée d'habitations individuelles s'ouvrant sur patio et édifiées sous forme de groupements de type « médina ». Cette zone doit faire l'objet d'un projet intégré permettant la construction d'ensemble d'habitats par un seul opérateur et préservant le caractère d'un tissu traditionnel.

L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragées, pour créer un habitat sur cour-patio, de caractère traditionnel. Le rez-de-chaussée des bâtiments intérieurs peut accueillir des commerces ou de l'artisanat, sous réserve des interdictions fixées à l'Article 2 ci-après.

La zone **SM** est particulièrement destinée à l'habitat, aux commerces et à l'artisanat, qui correspondent à l'organisation des tissus traditionnels des médinas et leur typologie introvertie.

### **Article 2.SM : Types d'occupation ou d'utilisation interdite**

Sont interdits au sein de la Médina, les types d'occupation ou d'utilisation du sol ci-après :

- Les lotissements à l'intérieur du périmètre de la Ville Nouvelle de Tamesna ;
- Les établissements industriels classés de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, ainsi que les établissements industriels classés ou non classés et les dépôts représentant un danger quelconque, que ceux-ci soient liés ou non aux activités artisanales ou commerciales.
- Toute activité industrielle ou artisanale ou extension de telles activités, qui de par sa nature peut causer des nuisances de vibration ou de pollution incompatibles avec l'occupation du secteur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les commerces donnant sur les grandes voies d'aménagement.
- Les constructions précaires, à l'exclusion des abris temporaires de chantier, requis pour des travaux importants et qui doivent être démolis en fin de chantier.
- Les terrains de stationnement de caravanes ou de campings.
- Les ateliers ou garages d'entretien automobile, stations de distribution de carburant, etc.

### **Article 3.SM : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11m et R+2 et partiellement 14m et R+3 tout en respectant le prospect.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50m.

### **Article 4.SM : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol, les possibilités d'occupation ne sont limitées que par les règles de prospect et les plafonds de hauteur. Il n'existe pas de limite minimale pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant l'homologation du Plan d'Aménagement.

Toutefois, pour être constructibles, leur profondeur et leur configuration doivent permettre la construction de locaux dans le respect des règles de construction définies par la réglementation.

### **Article 5.SM : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle dans la zone **SM** doit s'implanter à l'alignement existant.



### **Article 6.SM : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes**

Dans la zone **SM**, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives des parcelles.

Les patios et cours respecteront un emplacement axial et central dans le bâtiment avec :

- Une surface minimale de 20m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 4m pour les constructions à R+1 ;
- Une surface minimale de 36m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 6m pour les constructions à R+2 ;
- Une surface minimale de 49m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 7m pour les constructions à R+3.

Les constructions comporteront une ou plusieurs cours intérieures pour satisfaire aux règles concernant l'aération et l'éclairage des pièces principales et secondaires.

### **Article 7.SM : Stationnement des véhicules**

Les garages particuliers sont interdits, et le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation et doit être prévu dans les conditions suivantes :

- Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'activité commerciale.

### **Article 8.SM : Largeur des voies de dessertes**

La largeur des voies à l'intérieur des îlots **SM** doit être au minimum égale à 6m. Pour certaines voies piétonnes en impasse desservant uniquement des habitations et dont la longueur ne dépasse pas 30m, la largeur des voies peut être ramenée à 3m.

### **Article 9.SM : Servitudes et prescriptions architecturales**

La zone Médina, c'est à dire l'ensemble des constructions comprises dans l'enceinte de la zone, sont soumis à une servitude d'aspect. Cette servitude aura pour effet de maintenir l'ensemble de la Médina dans son aspect singulier en imposant l'obligation de ne restaurer les constructions ou de n'en édifier de nouvelles que suivant les proportions d'ensemble traditionnel de la Médina et ce, afin de former un ensemble urbain ayant des particularités proches des centres des villes historiques marocaines.

Ce tissu comprendra un parcours mettant en scène l'art urbain et architectural traditionnel (ruelle, place, placette, souk semi-ouvert, passage sous sabbat, etc.) et offrant un ensemble volumétrique spécifique au patrimoine national. Il permettra en outre de disposer d'activités commerciales typiques en relation avec le savoir-faire artisanal marocain.

Les éléments d'architecture doivent contribuer à l'aspect des façades : corniches, cheminées, fenêtres, grillages, moucharabieh, auvents, portes, etc.

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE In

### Article 1.In : Définition de la zone

La Zone **In** est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

La zone industrielle comprend trois (3) secteurs **In1**, **In2** et **In3**.

- Le secteur **In1** est réservé aux activités industrielles de 2<sup>ème</sup> catégorie grande consommatrice d'espaces avec un minimum parcellaire de 5000m<sup>2</sup> ;
- Le secteur **In2** est réservé aux activités industrielles de 2<sup>ème</sup> catégorie, aux dépôts et aux pépinières d'entreprises avec un minimum parcellaire de 2500m<sup>2</sup> ;
- Le secteur **In3** réservé aux activités artisanales et commerciales avec un minimum parcellaire de 200m<sup>2</sup>, l'habitat est autorisé à l'étage. Ce secteur voué à la création d'entrepôts et d'ateliers formant des poches d'emplois et d'attractions des populations.

### Article 2.In : Types d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- Le lotissement d'habitat ;
- Le lotissement à l'intérieur du périmètre de la VNT;
- L'habitat dans la zone In2 et In1 et au RDC dans la zone In3 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'hôtellerie.

Toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum pour la surveillance, la gestion et la direction est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5 000m<sup>2</sup>.

Si la superficie est inférieure à 5 000m<sup>2</sup> un seul logement est autorisé. La superficie autorisée par logement est inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>.

Ces logements doivent avoir un isolement par rapport aux bâtiments abritant l'activité industrielle.

### Article 3.In : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur suivante :

- Pour les secteurs **In1** et **In2** : 14m ;
- Pour le secteur **In3** : 9m et R+1.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m.

#### **Article 4.In : Possibilité maximales d'occupation du sol**

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone **In** :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privées ;
- La superficie et la largeur minimale de ces parcelles.

	<b>C.O.S</b>	<b>C.E.S</b>	<b>Surface Minimale</b>	<b>Largeur Minimale</b>	<b>Hauteur Maximale</b>
<b>In1</b>	Libre	Libre	5000m <sup>2</sup>	60m	14m
<b>In2</b>	Libre	Libre	2500m <sup>2</sup>	40m	14m
<b>In3</b>	Libre	Libre	200m <sup>2</sup>	10m	9m (R+1)

#### **Article 5.In : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour le secteur **In1** et **In2**, les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m.

Lorsque la parcelle est située en bordure d'une voie publique d'emprise supérieure à 25m, ce recul est porté à 10m. Les marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

Dans le secteur **In3**, les constructions sont implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement ou par plan de lotissement autorisé.

#### **Article 6.In : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur **In1** et **In2** la distance entre tous points de ces constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L \geq \frac{1}{2} H$  avec un minimum de 5m.

Dans le secteur **In3**, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement ou par plan de lotissement autorisé, les constructions sont implantées sur les limites latérales.

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage à usage d'habitation observant un recul de 5m.

#### **Article 7.In : Implantation des constructions sur une même propriété**

Dans le secteur **In1** et **In2**, les constructions doivent observer un recul de  $L \geq \frac{H}{2}$ , avec H= la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 10m.

Dans le secteur **In3**, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq \frac{H}{2}$  avec un minimum de 10m.

#### **Article 8.In - Stationnement des véhicules**

Dans le secteur **In1** et **In2**, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privée à raison d'une place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

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

Dans le secteur **In3**, le stationnement est prévu sur la parcelle privée à raison d'une place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre. Dans le cas de lotissement si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

**Article 9.In : Plantations**

Les recules sur voies dans tous les secteurs de la zone **In** doivent être plantés.

Les aires de stationnement dans le secteur **In3** doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

**Article 10.In : Voirie**

Toutes les voies de desserte des lots industriels auront une largeur minimale de 15m. Aucune voie en impasse n'est autorisée.

## CHAPITRE VIII : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE InS

### Article 1. InS : Définition de la zone

La zone InS « Show-Room » est réservée exclusivement aux halls, pavillons parcs d'expositions et aires commerciales nécessaires au secteur de l'investissement (nouveaux pôles d'emplois et pôles urbains structurants, etc.), qui donneront une image renouvelée des pénétrantes de la Commune, et permettront une meilleure orientation de l'épargne vers les investissements créateurs d'emplois qualifiés et à forte valeur ajoutée.

Cette zone peut recevoir des activités tertiaires (services, bureaux, commerces et animation).

Les constructions doivent obéir à un cahier des charges spécifiques, qui déterminera le type d'architecture, la volumétrie, les matériaux de constructions, et les couleurs dans le but de sauvegarder la qualité architecturale de l'ensemble.

### Article 2. InS : Type d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- Les dépôts non liés à l'activité de la zone ;
- Les lotissements destinés à l'habitat individuel ou collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'accès aux terrasses.

### Article 3. InS : Possibilités maximales d'occupation au sol

Le tableau ci-dessous indique pour la zone show-room :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privées ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle créée postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement.

COS	CES	Surface minimale	Largeur minimale	Hauteur Maximale
Libre	Libre	1000m <sup>2</sup>	30m	12

### Article 4. InS : Hauteur maximale des constructions

Hauteur plafonnée à 12m ; les parapets de terrasses et les acrotères sont inclus dans les hauteurs plafond. Toutefois certains éléments tels que les souches des conduits, les superstructures, (à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air), peuvent dépasser la hauteur plafond à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la verticale du gabarit enveloppe en bordure de voie.

### Article 5. InS : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul de 10m au minimum. L'espace ainsi dégagé peut servir éventuellement d'aire de stationnement.

### Article 6. InS : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans la zone InS, la distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, ne doit pas être égale ou supérieure à 6m.

### **Article 7. InS : Implantations des constructions sur une même propriété**

Dans la zone **InS**, les constructions doivent observer un recul de  $L \geq H/2$ , avec H= la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 10m.

### **Article 8. InS : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative, à raison d'une place pour 100m<sup>2</sup> de surface de planchers.

Les places de stationnement pour les clients doivent être prévues en nombre suffisant en dehors de l'emprise de la voie.

Aires de stationnements, de dépose et de livraison :

- Le stationnement et les emplacements nécessaires pour toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention, doivent être assurées en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés ;
- La côte de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur voie. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public ;
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

### **Article 9. InS : Plantations**

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voies ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Les caractéristiques des espaces libres : 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 dans le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons, etc.).

## CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC

### Article 1.ZC : Définition de la zone

L'ampleur du centre de la Ville Nouvelle de Tamesna et les contraintes de mise en œuvre inhérente à des zonages particuliers limitent l'étendue et le phasage de l'ouverture au développement du Mail Central. C'est pour cette raison que ce secteur destiné à une urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble est classé en Zone Centrale.

La Zone Centrale se présente comme un espace particulier réservé à l'implantation d'une centralité urbaine délimitée par la ceinture de 50m dénommées **TA1** et **TA2** dans le plan d'aménagement hormis le centre d'équipements administratifs.

L'aménagement de la Zone Centrale est basé sur un découpage géographique sous formes de 40 ilots urbains recevant des projets intégrés ou toute forme de lotissement est interdite.

Les ilots urbains ont une affectation mixte. Ils sont constitués d'immeubles continus en totalité ou partiellement réservés à l'habitat, aux bureaux, aux grands équipements sociaux collectifs structurants, aux équipements commerciaux ainsi qu'à des équipements hôteliers. Afin de donner l'effet de centralité, les immeubles sont denses et de grande hauteur (de grandes variations de hauteur sont admises).

Toutes les constructions, dans l'îlot urbain, sont soumises à des conditions préalables à leur réalisation liées à leur viabilisation par le maître d'ouvrage "Société d'Aménagement Omrane Tamesna": d'importants travaux de valorisation prévues par le plan d'aménagement seront nécessaires avant le lancement des ilots urbains tels que l'aménagement de toutes les voies, les superstructures et les infrastructures (incluant ouvrages d'assainissement, réseau d'eau potables, réseaux d'électricité, déviation des réseaux existants, mise en place des éléments principaux de collecte des eaux de pluie et des eaux usées, remblaiement, préverdissement et autre).

### Article 2.ZC : Types d'occupation ou d'utilisation interdite.

Sont interdits dans la zone du centre :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie, et les locaux d'activités indépendantes ;
- Les hangars et les dépôts indépendants ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La division et le lotissement.

### Article 3.ZC - Dispositions applicables aux îlots urbains:

[A = Indice de l'îlot // B = Surface approximative de l'îlot // C = Surface constructible // D = Hauteur maximale]

B1= Surface définitive de l'îlot urbain après les opérations topographique; C1= Surface constructible sera égale à:  $B1 \times C/B$

A	B (m <sup>2</sup> )	C (m <sup>2</sup> )	CES	COS	AFFECTATION	D	SERVITUDES PUBLIQUES A LA CHARGE DU PROMOTEUR	ELEMENTS PROGRAMMATIQUES ET SERVITUDES ARCHITECTURALES
1	7 226	7 226	90 %	LIBRE	Bureaux à 70 % Habitat à 20 % Commerces à 10 %	R+8	Passages piétons	Services et commerces aux RDC.
2	3 920	3 920				R+10		
3	4 959	4 959				R+10		
4	5 725	5 725				R+8		
5	4 974	3 809	60 %		Habitat à 70 % Commerces à 20 % Bureaux à 10 %	R+12	Socle général à 3 niveaux et VP27.	Marquage architectural : tours aux abords du parc central. Services et commerces aux RDC.
6	4 091	3 583					Socle général à 3 niveaux et VP20.	
7	4 088	3 850					Socle général à 3 niveaux et VP19.	
8	5 047	3 808					Socle général à 3 niveaux et VP34.	
9	8 809	4 475	80 %		Habitat à 80 % Bureaux et services à 20 %	R+4	V107, V128, PL9, Passage piéton, et Chemin périphérique côté V107.	RDC mixte, habitat, services et bureaux le long de 22 des voies de 18m et 22 m d'emprises, Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22m d'emprise.



10	24 861	14 091	90%	LIBRE	Habitat à 60 % Bureaux à 20 % Commerces à 20 %	R+8	Espaces verts V76, V109 et V108 (avec parking semi enterré), Place PL75, Passages piétons, et Chemin périphérique côté V108 et V109.	Signal à prévoir : Encorbellement orienté de 4m sur 3 étages côté V108 à partir du 3e niveau sur un développé de façade ne dépassant pas les 12m.  RDC mixte, habitat, services et bureaux le long des voies de 18 et 22 m d'emprises.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise.
		1 423	100%		Parcelle rattachée à l'îlot 10, Commerces et loisirs à 100 %	R+1 et R+2 avec retrait	Franges à 80% en R+1 sur V109 et 20% en R+2 avec terrasses sur la voie de 18m d'emprise sur une profondeur maximale de 10m avec une occupation de 10% de la surface planchers.	
11	6 515	6 515	90 %		Habitat à 80 % Commerces à 20 %	R+4	Passage piéton et place PL76.	RDC mixte, habitat, services et bureaux le long de 22 des voies de 18 et 22m d'emprises.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise.
12	14 821	9 340	80 %		Habitat à 70 % Bureaux et services à 30 %	R+5	V115, V116, V117, PL78, PL90, Passages piétons, et Chemin périphérique côté V115.	RDC commercial le long de TA2.  RDC mixte, habitat, services et bureaux le long des voies de 18 et 22 m d'emprises.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise.

<b>13</b>	1 615	1 615	90 %	<b>LIBRE</b>	Habitat à 70 % Bureaux et services à 30 %	R+3		RDC commercial le long du chemin périphérique côté V117. RDC mixte, habitat, services et bureaux, avec alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22m d'emprise.
<b>14</b>	10 710	5 326	60 %		Habitat à 80 % Bureaux et services à 20 %	R+4	Place PL88, V118 (avec parking semi enterré), et Chemin périphérique côté V118.	RDC commercial le long des voies de 18 et 22 m d'emprises. Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22m d'emprise.
<b>15</b>	5 229	3 901	90 %		Bureaux à 85 % Commerces à 15 %	R+ 8	Place PL86, V119, Passage piéton, et Chemin périphérique.	Marquage architectural: Portes urbaines en limite ouest du centre, R+5 le long de la TA2 et R+8 sur le mail. RDC mixte, habitat, services et bureaux le long des voies de 18 et 22 m d'emprises et du mail central. Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise et du mail central.
<b>16</b>	4 086	4 086	80 %		Bureaux à 85 % Commerces à 15 %	R+ 4	Passage piéton en continuité de l'axe de la voie de 18m d'emprise.	RDC mixte, habitat, services et bureaux, avec alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long des voies de 18m et 22 m d'emprises et du mail central.

<b>17</b>	3 338	3 338	90 %	<b>LIBRE</b>	Habitat à 60 % Bureaux à 20 % Commerces à 20 %	R+3	Passages piétons.	RDC mixte, habitat, services et bureaux, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie 22 m d'emprise.
<b>18</b>	8 794	8 794	80 %		Habitat à 90 % Bureaux et services à 10 %	R+8	Passages piétons.	RDC mixte, habitat, services et bureaux le long du mail central. Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.
<b>19</b>	4 291	4 291	80 %		Bureaux à 70 % Equipements 30%	R+12	V114, P16 et G7 Passage piéton, et Chemin périphérique.	Pôle à dominance culturelle : Complexe culturel de 6640 m <sup>2</sup> comprenant, un théâtre, une académie de danse et un conservatoire de musique (P16 et G7). Services et commerce au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise.
<b>20</b>	10 184	10 184	70 %		Bureaux à 80 % Commerces à 20%	R+6	Passages piétons.	Services et commerces au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise, du mail central et autour de la place. Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.
<b>21</b>	7 259	7 259	80 %		Bureaux à 80 % Commerces à 20%	R+5	Passages piétons.	Services et commerce au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise, du mail central et autour de la place. Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.

22	4 162	4 162	80 %	LIBRE	Bureaux à 80 % Bureaux et services à 20%	R+6		RDC mixte, habitat, services et bureaux le long de la voie 22 m d'emprise et du chemin piéton.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long des voies de 18m et 22m d'emprises et une partie du chemin piéton.
23	5 484	5 484	80 %		Bureaux à 80 % Bureaux et services à 20%	R+10	V12 et PL10, et Passages piétons.	RDC mixte, habitat, services et bureaux le long des voie 18m et 22 m d'emprise et chemin piéton.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long des voies 18m et 22m d'emprises.
24	3 119	3 119	70 %		Habitat à 60 % Bureaux à 20% Commerces à 20%	R+4	Passage piéton.	Services et commerce au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise, le mail central et du chemin piéton.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.
25	4 010	4 010	70 %		Habitat à 60 % Bureaux à 20 % Commerces à 20 %	R+4	Passage piéton.	Services et commerces, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.

26	3 303	3 303	80 %	LIBRE	Bureaux à 85 % Equipements 15%	R+6	P15 et P54, et passage piéton.	<p>Pôle à dominance culturelle :</p> <p>Equipements de Ville d'environ 3275m<sup>2</sup> composés d'une maison de jeune et de la culture et d'une médiathèque (P15 et P14).</p> <p>Services et commerce au RDC le long de la voie de 22 m d'emprise, et le mail central et autour de la place et une partie du chemin piéton.</p> <p>Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.</p>
27	1 756	1 756	100%		Bureaux à 75 % Equipements 25 %	R+12	Passage piéton	<p>Services et commerce au RDC le long du mail central.</p> <p>Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.</p>
28	8 501	8 501	70 %		Bureaux à 75 % Equipements 20% commerces 5%	R+8	Musée de la Ville 5000m <sup>2</sup> et Salle polyvalente, et passage piéton.	<p>Pôle à dominance culturelle :</p> <p>Multiplex de 9840m<sup>2</sup>. Services et commerce au RDC le long du mail central.</p> <p>RDC mixte, habitat, services et bureaux le long de la voie 22 m d'emprise et chemins piétons en parties.</p> <p>Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC.</p>

<b>29</b>	4 634	4 634	70 %	LIBRE	Habitat à 80 % Bureaux et services à 20%	R+ 8	Passage piéton.	RDC mixte, habitat, services et bureaux le long de la voie 22 m d'emprise, des chemins piétons en partie et du mail central.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC. le long de la voie 22 m d'emprise, des chemins piétons en partie et du mail central.
<b>30</b>	3 310	3 310	75 %		Habitat à 80 % Bureaux à 20%	R+8	Passage piéton.	RDC mixte, habitat, services et bureaux, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long des voies 18m et 22m m d'emprises, et le long du mail central.
<b>31</b>	4 732	4 732	90 %		Bureaux à 55% Hôtellerie 45%	R+6	V122, PL83, Passage piéton, et Chemin périphérique.	Marquage architectural Aménagement de l'espace V122, à caractère public et de la place PL83. Services et commerce au RDC le long du mail central et les voies de 18m et 22 m d'emprises.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long du mail central et des voies de 18m et 22 m d'emprises et d'une partie de la PL83.

32	5 088	2 963	90 %	LIBRE	Bureaux à 85% Commerces à 15%	R+8	V123 (avec parking semi enterré), PL87, Chemin périphérique, et Passage piéton.	Marquage architectural : Portes urbaines en limite ouest du centre, R+5 le long de la TA2 et R+8 sur le mail.  Services et commerces au RDC, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC, le long de la voie de 22m et du mail central.
33	7 872	3 552	80 %		Bureaux à 85%  Equipements commerciaux 15%	R+4	G85 en sous-sol, V124, V125, PL82, Passage piéton, et Chemin périphérique.	Super marché en sous-sol de 3000m <sup>2</sup> (G85).  Services et commerces au RDC le long de la voie de 22m d'emprise.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC, le long de la voie de 22 et du chemin périphérique en partie.
34	1 598	1 383	90 %		Habitat à 70% Bureaux et services à 25% Commerces à 5%	R+8	PL81.	RDC mixte, habitat, services et bureaux, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC, le long de la voie de 22m d'emprise.
35	4 636	3 333	90 %		Habitat à 60% Bureaux à 20% Commerces à 20%	R+3	V126, et Chemin périphérique.	RDC mixte, habitat, services et bureaux le long de la voie 22 m d'emprise.

36	1 3492	6 184	70 %	LIBRE	Bureaux à 85%	R+5	V112 (avec parking semi enterré) et V127, Passage piéton, et Chemin périphérique côté V112, le long de TA1.	Signal à prévoir : Encorbellement orienté de 4m sur 3 étages coté V112 à partir du 3e niveau sur un développé de façade ne dépassant pas les 12m.  RDC mixte, habitat, services et bureaux le long de la voie 18m d'emprise.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC le long de la voie de 22m d'emprise.
		1419	100%		Parcelle rattachée à l'îlot 35, commerces et loisirs à 100%			R+2 avec retrait
37	10 653	7 459	65 %		Habitat à 25 % Bureaux à 70% Commerces à 5%	R+6	PL79 et PL80, V111, Passages piétons, et chemin périphérique coté V111 (avec parking semi enterré).	Signal à prévoir : Encorbellement orienté de 4m sur 3 étages coté V111 à partir du 3e niveau sur un développé de façade ne dépassant pas les 12m.  Services et commerce au RDC, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC, le long de la voie de 22m d'emprise.



LIBRE	38	8 580	3 766	90 %	Habitat à 30 % Bureaux à 60% Commerces à 10%	R+8	V15, V16 et V17, PL19, Passages piétons, et chemins périphériques.	Les constructions en alignement le long de la voie de 18 m d'emprise vers la V15 seront conçues en gradins réguliers allant de R+8 à R+2.  Services et commerces au RDC le long de la voie de 22m et la place PL19.  Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC, le long de la voie de 22m d'emprise.
	39	9 057	3 481	70 %	Bureaux à 100 %	R+10	V14 et PL18, Passages piétons, et Chemin périphérique.	RDC mixte, habitat, services et bureaux, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC, le long de la voie 22 m d'emprise et la place PL18.
	40	2 376	2 376	70 %	Bureaux à 90% Commerces à 10%	R+10	V13, et chemin périphérique.	RDC mixte, habitat, services et bureaux, avec Alignement obligatoire sur R+3 maxi et servitude de portique au RDC, le long de la voie 22 m d'emprise.

## **Article 4.ZC : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale au double de la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H \leq 2L$ .

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits avec des retraits successifs égaux à la moitié de la hauteur de l'étage courant, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

## **Article 5.ZC : Implantation des constructions dans une même propriété.**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 15m encorbellements compris.

## **Article 6.ZC : Alignement sur voie**

Les immeubles des îlots frappés d'une servitude de portique doivent être édifiés en alignement à 90% minimum de la longueur de leur façade et sur R+3. Un retrait de 3 m minimum à partir de l'alignement devra être observé pour les autres étages.

## **Article 7.ZC : Servitudes architecturales**

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés sur les façades qui ont un vis-à-vis supérieur à 15 m, leur largeur sera au maximum égale au 1/10 de la distance du vis-à-vis. La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser le tiers de la surface totale de la façade.

## **Article 8.ZC : Stationnement des véhicules**

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

- **Habitat** : Une place par logement ;
- **Bureaux** : Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- **Commerces** : Une place pour 60m<sup>2</sup> de surface construite hors- œuvre ;
- **Hôtels** : Une place pour six chambres et une place pour 30m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions en alignement sur voie, la pente des rampes d'accès aux garages en sous-sol n'excèdera pas 18%. La hauteur du passage libre à l'aplomb de la rampe sera au minimum de 2.20m. La hauteur sous retombée des parkings construits en sous-sol sera au minimum de 2.50m.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement dans les parkings organisés en rangée simple, et d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement dans les parkings en double rangées.

Les surfaces de constructions seront aménagées selon les règles suivantes :

- Espace ayant 80% à 100% de surface au sol minéralisé : insérer un bosquet d'arbre avec un espacement minimal de 6 m entre arbre, placés dans des cuvettes de 1mx1m minimum ;
- Espace ayant 50% de surface au sol minéralisé : prévoir au moins 1 arbre par 30m<sup>2</sup> de place minéral ;
- Espace ayant moins de 50% de surface minéralisée : prévoir 1 arbre par 150m<sup>2</sup> de l'espace global.

## **Parkings publics semi enterrés**

Espaces couverts intégrés dans les dénivelés naturels des terrains accessibles à niveau depuis les espaces verts publics :

- La hauteur sous poutre doit être de 2.20 m minimum ;
- Les couvertures seront traitées en terrasse végétale ouverte au public ;
- Des accès et sorties sur l'espace public aménagé en surface, seront prévues tous les 50m ;
- Les dispositions de sécurité seront conformes aux prescriptions de la protection civile ;

- Les accès et sorties des véhicules devront nécessairement être distincts et isolés des espaces verts par une contre allée.

### ***Parkings publics en sous-sol***

Espaces-en sous-sol d'environ 10 000m<sup>2</sup> soit environ 285 véhicules :

- La hauteur sous retombée de poutre doit être de 2.50m.
- La couverture sera traitée en espace public à dominante minérale.
- Des accès et sorties sur l'espace public aménagé en surface seront prévues tous les 50m.
- Les dispositions de sécurité seront conformes aux prescriptions de la protection civile.
- Les accès et sorties des véhicules devront nécessairement être distincts.

## **Article 9.ZC : Dispositions spécifiques**

### ***Rez de chaussée commerciaux***

Ces espaces sont définis sur le plan d'aménagement par un trait continu. Les locaux commerciaux ont une hauteur minimale de 6m. Le local peut être aménagé pour recevoir une mezzanine dont la superficie ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du RDC. Une extension au 1<sup>er</sup> étage peut être autorisée dans le cas où son accès se fait exclusivement par le RDC du local.

### ***Aménagement des Espaces ouverts et plantations à l'intérieur des îlots***

Les espaces verts à l'intérieur des parcelles doivent être créés afin d'humaniser les places ouvertes aménagées. Un équilibre est à rechercher entre l'aspect minéral des constructions, des surfaces de circulation et des aires de stationnement. Le rôle des végétaux à mettre en place est multiple et doit répondre à différentes fonctions selon le type d'espace créé par l'agencement architectural à l'intérieur de chaque lot. Leur choix doit être fait en conséquence, la proposition d'aménagement des espaces verts doit faire partie du dossier de demande de permis de construire. Les orientations suivantes sont données à titre indicatif.

### ***Dispositions Environnementales***

Dans l'optique d'inscrire le centre-ville nouvelle de Tamesna dans une démarche d'urbanisme et d'architecture durable, les dispositions suivantes sont à prendre en considération au niveau de :

- La conception des secteurs des bâtiments et des matériaux ;
- L'emploi d'énergie propre et renouvelable ;
- La récupération des eaux pluviales ;
- L'assainissement solide et liquide.

## CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZE

### Article 1.ZE : Définition de la zone

La zone **ZE** est réservée exclusivement aux grands équipements structurants, parc d'exposition, palais des congrès, aires commerciales et installations de sièges et bureaux d'entreprises. Les constructions doivent obéir aux recommandations de la charte architecturale de la Ville Nouvelle de Tamesna après son approbation, qui déterminera le type d'architecture, la volumétrie, les matériaux de constructions et les couleurs dans le but de sauvegarder la qualité architecturale de l'ensemble.

### Article 2.ZE : Types d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie, et les dépôts ;
- Les lotissements destinés à l'habitat individuel ou collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'habitat, à l'exclusion d'un logement pour gardien de 60m<sup>2</sup> au RDC.

### Article 3.ZE : Possibilité maximales d'occupation du sol

- Le minimum parcellaire est fixé à 1500m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 25m ;
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle (CES) ne peut dépasser 70 % ;
- Le coefficient maximum d'occupation des sols (COS) est fixé à 2,4 ;
- La hauteur totale de la construction ne peut excéder 14,50m au niveau de l'acrotère (R+3).

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les cages d'escaliers ou le local des machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,50m.

- La hauteur maximale du RDC est de 6m, et peut recevoir une sous pente dont la superficie sera inférieure ou égale à 50% de la surface construite au RDC et une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,50m.

### Article 4.ZE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications portées au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

### Article 5.ZE : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'éloigner des limites latérales et de fond de parcelles d'une distance supérieure ou égale à H/2 avec un minimum de 5m.

### Article 6.ZE : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises des voies et passages publics dans les conditions suivantes :

- **Hôtel** : Une place pour quatre chambres.
- **Immeubles de bureaux** : Une place pour 100m<sup>2</sup> de bureau.
- **Commerce** : Une place pour 80m<sup>2</sup>.

Les Dimensions minimales des places de stationnement sont de :

- 2,30 m x 5 m en surface ;
- 2,50 m x 5 m en sous-sol.

## **Article 7.ZE : Plantations**

Les arbres existants ayant plus de dix ans d'âge doivent être sauvegardés dans la mesure du possible, et intégrés au projet de construction.

Par ailleurs seront plantés :

- Les surfaces libres des constructions ou d'aires de stationnement ;
- Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement ;
- Des aménagements paysagers indispensables à l'établissement touristiques, tels que (chemins piétonniers, pergolas, mails, aires de jeux,...etc.), peuvent empiéter sur les zones de reculs et les zones « non aedificandi ».

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE LA RESTRUCTURATION ET DE LA MISE A NIVEAU**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE A LA RESTRUCTURATION**

Les douars et les noyaux de l'habitat non réglementaire existants, feront l'objet d'opérations de restructuration. Ces derniers seront délimités en concertation avec les services concernés (Préfecture, Commune, Agence Urbaine). Ils bénéficieront d'une réglementation spécifique et adaptée et ce, indépendamment des zonages des secteurs où ils sont situés.

Les secteurs seront dotés de plans de restructuration qui respectent cette réglementation spécifique et qui s'adaptent aux contraintes liées à la topographie et à l'état de l'existant. Ils seront approuvés par des commissions habilitées regroupant tous les services concernés (Préfecture, Commune, Agence Urbaine, Inspection Régionale de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ONEE, etc.). La réglementation spécifique et adaptée à appliquer à ces secteurs prendra en compte essentiellement ce qui suit :

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 8m (R+1) sauf le long des voies ayant une emprise de 10 m et plus où les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de 11m (R+2) exclusivement dans les zones résidentielles d'habitat collectif en R+2 et plus ;
- Terrasse accessible avec une hauteur maximale de 2,50m pour la cage d'escalier ;
- Respect des alignements et des emprises des voies prévus par les plans de restructuration approuvés sauf pour des cas particuliers et exceptionnels qui seront soumis à l'appréciation de la commission habilitée ;
- Dimensions des cours : 3m×3m (9m<sup>2</sup>) sauf pour des cas d'assemblage de cours particuliers et exceptionnels ;
- Le minimum parcellaire ainsi que l'emplacement des cours et leur configuration sont laissés à l'appréciation des commissions chargées de l'examen des demandes d'autorisation de construire selon les cas sans pour autant tolérer des minimums parcellaires et des dimensions et configurations de cours qui ne permettent pas de garantir des conditions d'habitabilité acceptables.

### **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA MISE A NIVEAU URBAINE DU CENTRE DE SIDI YAHYA DES ZAERS**

Afin de rehausser le niveau du centre de Sidi Yahya des Zaers, un programme d'actions est planifié et concerne les différentes actions suivantes :

- Réhabilitation des infrastructures de base ;
- Ordonnancement de la traversée ;
- Déplacement du cimetière ;
- Déplacement de l'habitat des zones inondables ;
- Déplacement du souk ;
- Réfection des lotissements existants.

La mise à niveau de Sidi Yahya des Zaers fera l'objet d'un cahier des charges spécifique, définissant l'ensemble des dispositions applicables à celui-ci, notamment la réhabilitation des infrastructures, du bâti et le respect de l'architecture et des matériaux utilisés.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZS

### Article 1. : Définition de la zone ZS

La zone **ZS** correspond à des opérations spécifiques à savoir :

- Les opérations **ANNOUR** (autorisées sur les terrains objets des TF 67867/38 et TF 79648/38 respectivement en date du 21 Décembre 2011 et du 09 Novembre 2012) : la réglementation applicable à ces zones correspond aux dispositions des plans de masses de ces opérations et aux prescriptions réglementaires des cahiers des charges autorisés « ne varietur » y afférents.
- L'opération **AI HANAË** : dans cette zone la réglementation est identique à celle du secteur **SE2** de la zone **SE**.

Toutefois, pour les surélévations des constructions existantes (avant l'approbation du présent Plan d'Aménagement) et implantées sur des parcelles dont la superficie et la largeur minimales sont inférieures à 80m<sup>2</sup> et 8m, la réglementation applicable est la suivante :

- La superficie et la largeur minimale des lots est de 50m<sup>2</sup> et 5m ;
- Le C.O.S maximal est porté à 2.2 ;
- La superficie minimale des cours ou patios est de 9m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 3m au premier étage. Au deuxième étage la superficie minimale des cours ou patios est de 12m<sup>2</sup> et la largeur est de 3m.

De plus, si la surélévation doit se réaliser le long d'une voie d'emprise inférieure à 4m, le dernier étage doit être prévu en retrait sur l'alignement d'une distance égale à la moitié de sa hauteur.

Cependant, l'autorisation des activités commerciales et artisanales sur voies existantes inférieures à 10m d'emprise à la date d'approbation du Plan d'Aménagement sera soumise à l'avis de l'administration chargée de l'urbanisme.

Dans le cadre de la maîtrise de l'opération du quartier **AI HANAË** initiée par la Commune et afin d'assurer une mise en œuvre cohérente des dispositions du présent plan d'aménagement dans le respect des règles et normes en vigueur, notamment en matière de sécurité, d'hygiène et de salubrité, la restructuration dudit quartier est tributaire à l'avis préalable de l'Agence du Bassin Hydraulique .

Dans le but d'asseoir un cadre de suivi et de coordination, des conditions de mise en œuvre sont à respecter :

- La Commune doit désigner un Bureau d'études et un Bureau de contrôle, en concertation avec la préfecture de Skhirate-Témara et l'Agence Urbaine de Skhirate-Témara. Ces BET se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celles destinées à connaître une surélévation conformément aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement;
- Seules les constructions objet de surélévations, ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en Béton armée, et ce, après attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par ledit plan d'aménagement.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES NATURELLES ET AUX RESERVES STRATEGIQUES

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCS AMENAGES Pag

#### Article 1.Pag : Définition de la zone

Il s'agit en majorité d'espaces verts, d'installations d'animation, de loisirs et d'activités ludiques destinées aux besoins de la population. Ces espaces font parties du domaine public, ils sont exclusivement réservés à des aménagements en espaces verts et jardins publics.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception des équipements en structures légères ( bois) en rapport avec l'usage du lieu, et de faible superficie couverte (cafétéria, kiosque, restaurant, carrousels pour enfants, jeux variés pour les enfants, petit musée de la nature à des fins pédagogiques, théâtre de verdure, etc.), sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 5m.

L'ensemble des aménagements réalisés dans cette zone, ne doit pas affecter son caractère naturel qui doit, au contraire, être développé en matière de plantations et de boisement, il serait souhaitable de développer un verger et une pépinière pédagogiques pour les élèves des écoles de la ville Nouvelle de Tamesna qui s'y adonneraient à des expériences.

En vue de créer le long des rives de l'Oued Yquem une zone d'agrément pour les futurs habitants de la ville Nouvelle de Tamesna, de préserver une zone naturelle et paysagère de qualité et de proposer un aménagement prenant en compte les usages actuels locaux, la Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna (SAOT) se chargera de réaliser un aménagement conçu comme une promenade à travers l'Oued depuis Sidi Yahia des Zaers jusqu'au nord-ouest de Tamesna.

Ces deux extrémités constituant les portes d'accès de l'Oued, la SAOT se chargera de réaliser une entrée monumentale et urbaine du côté de Sidi Yahia Zaers avec une place et un parking. Un accès se fondant dans la nature côté Nord-Ouest aura lieu, avec un parking vert et un équipement pédagogique tourné vers l'intérêt environnemental de l'Oued.

#### Article 2.Pag : Orientations de traitement paysager

Dans un souci d'intégration de la qualité environnementale des prescriptions et des recommandations sont à prendre en compte pour les futurs aménagements :

- **Des multiples portes** : Tout le long de l'Oued il est possible à de nombreuses reprises d'accéder aux pentes et aux rives aménagées. Ces portes sont traitées de manière identique et se démarquent par la présence d'une pergola et d'un mail de chênes lièges.
- **La couleur bleue** : Cette couleur est à privilégier, puisqu'elle évoque fortement la thématique de l'eau et crée un contraste saisissant avec l'environnement.
- **L'ambiance méditerranéenne** : Une végétation typique méditerranéenne sera utilisée pour s'adapter aux conditions locales et pour créer une ambiance typique avec l'environnement.
- **Le traitement des franges de la ville** : Tamesna sera composée de hautes constructions, d'immeubles visibles de très loin un traitement végétal doit donc être effectué principalement le long des axes, ou les vues depuis l'extérieur du site sont importantes : boisement des coteaux et maintien des percées par endroits ; accès, liens visuels ville/campagne, vue sur l'Oued pour les habitants, etc.
- **La sécurisation des espaces urbains** : Au vu de la sécheresse du site et de la densité de la végétation, le risque d'incendie est à prendre en considération. Etant donné la proximité des habitations et la nécessité de préserver le milieu, la SAOT se chargera de réaliser des aménagements pour lutter contre ces incendies sous formes de bandes coupe-feu créés sur les hauteurs, tout le long de l'Oued.



## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA**

### **Article 1-RA : Définition de la zone**

La zone RA comprend l'ensemble des terrains à vocation agricole, elle peut recevoir de l'habitat, les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole et des activités agro-industrielles liées à l'agriculture ou à l'élevage.

Toutefois certaines zones rurales peuvent recevoir des activités autres que celles énumérées ci-dessus au vu de leurs spécificités et de leur emplacement :

- Activités hôtelières ou touristique dans des zones rurales présentant des potentialités naturelles ou paysagères (vues sur lacs, forêts, pâturages, etc.)
- Activités industrielles autres que celles liées à l'agriculture dans des zones rurales présentant des particularités (présence de gisements ou carrières nécessitant l'installation d'unités industrielles à proximité, regroupement d'unités industrielles pour une optimisation de l'utilisation des infrastructures existantes ou à créer, etc.). Ces zones seront délimitées en concertation avec les services concernés (Préfecture, Commune, Agence Urbaine, Tourisme, Industrie, Centre Régional d'Investissement, etc.) et ce, pour éviter tout équivoque et tout dérapage à ce sujet.

L'ouverture et l'exploitation des carrières sont obligatoirement soumises à l'obtention des autorisations nécessaires ainsi qu'à l'acceptabilité environnementale.

### **Article 2-RA : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits dans la zone RA :

- Les activités industrielles autres que les activités agro-industrielles ; sauf pour les cas explicités ci-haut.
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques, hôtelières ou autres ; sauf pour les cas explicités ci-haut.
- Les constructions en lisière des forêts, conformément aux dispositions du dahir du 10 octobre 1917, relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.

### **Article 3-RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Tout projet de construction dans la zone RA est soumis aux dispositions des articles 34, 35, 36 et 37 du décret d'application de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Toutefois, le minimum parcellaire ne peut être inférieur à 2500m<sup>2</sup> et ce, exclusivement pour les parcelles issues du partage d'un héritage, ou jugement de partage prononcé, si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant la date d'homologation du Plan d'Aménagement, par les tribunaux sauf exception à soumettre à l'avis de la commission habilitée.

Par ailleurs, et vu que ces zones rurales sont couvertes par des documents d'urbanisme, toute opération de partage doit faire l'objet d'un lotissement et ce, conformément à l'article 21 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements. Les voies de lotissement dans Les zones RA doivent respecter une emprise minimale de 12m.

Pour les secteurs présentant des difficultés d'électrification et d'adduction d'eau potable (hors site inexistant, éloignement des réseaux, etc.) ces opérations peuvent être présentées sous forme d'opérations de lotissements (article 21 précité) avec un minimum parcellaire de 1 hectare.

A préciser que s'agissant d'un lotissement, la deuxième partie de l'alinéa 2 de l'article 34 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme ne peut être appliquée.

#### **Article 4-RA : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est de 8,50m pour l'habitat. Elle peut faire l'objet de dérogation conformément à l'article 36 du décret précité pour les constructions autres que celles réservées à l'habitat et ce, pour répondre à des exigences techniques ou d'usage.

#### **Article 5-RA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives ou mitoyennes**

Conformément à l'article 46 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, toute construction doit observer un recul minimal de :

- 20m par rapport aux routes régionales et provinciales ;
- 10m par rapport aux limites des emprises des voies publiques ;
- 5m par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle.

#### **Article 6-RA : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à la hauteur de la construction la plus élevée :  $L=H$

#### **Article 7-RA : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises des voies publiques.

#### **Article 8-RA : Dispositions particulières**

L'avis des services de la Direction Provinciale de l'Agriculture, de l'Agence du Bassin Hydraulique et de la Direction Régionale de l'Équipement et du Transport sont requis pour toute autorisation d'implantation dans le périmètre d'irrigation du barrage collinaire de Sidi Yahia Des Zaers.

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB**

#### **Article 1-RB : Définition de la zone**

La zone **RB** est une zone de protection de site totale.

#### **Article 2-RB : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont strictement interdits dans la zone **RB** :

- Toute construction quelque soit sa nature ;
- Tous lotissement de quelque soit sa nature ;
- Toute activité quelque soit sa nature ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

La zone **RB** correspond aussi aux servitudes non aedificandi suivantes :

**- Servitudes de protection des cimetières :** Le plan d'aménagement localise et limite les cimetières existants, les extensions de cimetières existants et les cimetières à créer.

Les cimetières sont entourés par une zone non-aedificandi de 30m de largeur indiqué sur le document graphique au sein de laquelle toute construction est strictement interdite.

**- Servitudes de protection du patrimoine historique et archéologique :** des servitudes non-aedificandi de protection du patrimoine historique et archéologique sont imposées autour des monuments historiques, et autour des sites archéologiques. Les largeurs de ces emprises sont fixées par les services compétents en la matière et sont strictement interdites à toute construction.

La conservation des monuments historiques et des sites classés sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des Affaires Culturelles.

- **Servitudes de protection des emprises réservées aux passages d'infrastructures** : les servitudes non-aedificandi relatives aux emprises de passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'énergie électrique, et des autoroutes figurant sur le plan avec une légende appropriée. Les largeurs de ces emprises sont fixées par les services compétents en la matière.

- **Servitudes de protection de la forêt** : des servitudes non-aedificandi de protection de la forêt sont imposées autour de cette dernière. La largeur de ces emprises est fixée par les services compétents en la matière. Tout aménagement ou construction dans ces emprises est subordonné de l'avis obligatoire et impératif des services des eaux et forêt.

- **Servitudes des oueds, cours d'eau et dayas** : les zones inondables des oueds figurant sur le plan et représentées par un graphique approprié sont interdites à toute construction.

Les zones inondables des cours d'eau et des dayas figurant sur le plan et représentées par un graphique approprié peuvent être aménageables et constructibles sous réserve de présenter des études techniques établis par des bureaux d'études spécialisés attestant de la possibilité de leur aménagement et leur constructibilité par la réalisation d'ouvrages e de travaux adaptés permettant cette possibilité.

Ces études ainsi que la réalisation de ces ouvrages et ces travaux doivent être impérativement validés et approuvés par l'Agence du Bassin Hydraulique de Bouregreg et de la Chaouia.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RS**

### **Article 1.RS : Définition de la zone**

La zone de réserve stratégique **RS** est une zone placée sous surveillance foncière, actuellement non équipée, destinée à l'extension future de l'agglomération.

La réalisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après homologation d'un plan d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone et la réalisation des infrastructures et des équipements publics prévus par le Plan d'Aménagement.

En attendant, toute construction est interdite, pour ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.