

## AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

AMI n° 3/2026

**CASABLANCA-SETTAT** — Le Centre Régional d'Investissement (CRI) de la Région Casablanca-Settat, dans le cadre des travaux de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI), lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la réalisation d'un projet d'investissement sur une parcelle de terrain domanial relevant du titre foncier n°43936/C, sise à l'Arrondissement Sidi Bernoussi – Préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi.

Le terrain objet du présent AMI relève du Domaine Privé de l'État. Il dispose d'une superficie globale d'environ **19 360 m<sup>2</sup>** et est situé à l'angle du Boulevard Chefchaouni et du Boulevard El Binaa.

Le présent AMI est ouvert aux investisseurs, personnes physiques



ou morales de droit marocain, disposant de capacités techniques, financières et organisationnelles avérées, pour le développement d'un projet à fort impact économique et social.

### Informations pratiques

|               |  |
|---------------|--|
| Date limite   | <b>Vendredi 22 mai 2026 à 16h30.</b>   |
| Lieu de dépôt | Centre Régional d'Investissement de la Région<br>Casablanca-Settat<br>Angle Boulevard Ghandi et Rue Laarbi<br>Doghmi – Casablanca.                                 |
| Dossier AMI   | Le dossier complet de l'AMI peut être retiré auprès des services concernés (CRI) ou consulté <b>via : <a href="http://www.casainvest.ma">www.casainvest.ma</a></b> |
| Contact       | Pour toute demande d'information ou d'éclaircissement :<br><b><a href="mailto:cru-ami@casainvest.ma">cru-ami@casainvest.ma</a></b>                                 |

## إعلان عن طلب إبداء اهتمام

طلب إبداء الاهتمام رقم 2026/3

**الدار البيضاء-سطات** — يعلن المركز الجهوي للاستثمار لجهة الدار البيضاء-سطات، وفي إطار أشغال اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، عن إطلاق طلب إبداء اهتمام (AMI) من أجل إنجاز مشروع استثماري فوق قطعة أرضية تابعة للملك الخاص للدولة، موضوع الرسم العقاري رقم C/43936، الكائنة بمقاطعة سيدي البرنوصي – عمالة مقاطعات سيدي البرنوصي.

تقع القطعة الأرضية موضوع طلب إبداء الاهتمام ضمن الملك الخاص للدولة، وتبلغ مساحتها الإجمالية حوالي **19360** متر مربع، عند زاوية شارع الشفشاوني وشارع البناء.

يفتح طلب إبداء الاهتمام هذا في وجه المستثمرين، أشخاصاً ذاتيين أو اعتباريين خاضعين للقانون المغربي، والمتوفرين على القدرات التقنية والمالية والتنظيمية اللازمة لإنجاز مشروع استثماري ذي وقع اقتصادي واجتماعي مهم.

### معلومات عملية

|                           |   |
|---------------------------|---|
| آخر أجل                   | الجمعة 22 ماي 2026 على الساعة 16:30.  |
| مكان الإيداع              | المركز الجهوي للاستثمار لجهة الدار البيضاء-سطات<br>ملتقى شارع غاندي ورنقة العربي الدغمي – الدار<br>البيضاء.   |
| ملف طلب إبداء<br>الاهتمام | يمكن سحب الملف الكامل لطلب إبداء الاهتمام من<br>المصالح المعنية أو الاطلاع عليه عبر:<br><b><a href="http://www.casainvest.ma">www.casainvest.ma</a></b> |
| للتواصل                   | <b><a href="mailto:cru-ami@casainvest.ma">cru-ami@casainvest.ma</a></b>   |



المركز الجهوي للاستثمار  
Centre Régional d'Investissement  
الدار البيضاء - سطات  
Casablanca-Settat



Royaume du Maroc

Ministère de l'Economie et des Finances

Direction des Domaines  
de l'Etat

Direction Régionale de Casablanca

# APPEL À MANIFESTATION D'INTERET N°3/2026

Appel à manifestation d'intérêt lancé par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat, pour la réalisation d'un projet d'investissement sur une parcelle de terrain domanial relevant du TF n° 43936/C sis Arrondissement Sidi Bernoussi, préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi.



Mai 2026

## Sommaire

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | Contexte et objet du présent appel à manifestation d'intérêt .....       | 2  |
| II.  | Références Juridiques .....  | 2  |
| 1.   | Description du foncier objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.....   | 2  |
| 2.   | Assiette foncière et disposition urbanistiques .....                     | 3  |
| 3.   | Qualité du soumissionnaire.....  | 3  |
| 4.   | Engagements du candidat retenu .....                                     | 3  |
| 5.   | Délais de réalisation.....   | 4  |
| 6.   | Contrat de Bail .....  | 4  |
| 7.   | Planning du déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt :.....      | 4  |
| III. | Règlement de consultation et processus de sélection .....                | 4  |
| 1.   | Dossier de candidature .....   | 4  |
| 2.   | Modalités de sélection.....  | 5  |
| a.   | Organe d'évaluation des dossiers .....                                   | 5  |
| b.   | Remise du dossier de sélection .....                                     | 5  |
| c.   | Evaluation des offres .....  | 6  |
| d.   | Classement des candidats.....  | 6  |
| e.   | Notification des résultats .....   | 6  |
| f.   | Demande d'éclaircissements.....  | 7  |
| 3.   | Dispositions diverses .....  | 7  |
| a.   | Délai de validité des offres .....                                       | 7  |
| b.   | Déclaration sans suite.....  | 7  |
| c.   | Attribution de juridiction.....  | 7  |
|      | Annexe n°1 : Extrait de la note de renseignement .....                   | 8  |
|      | Annexe n°2 : Modèle de demande de participation à l'AMI .....            | 9  |
|      | Annexe n°3 : Modèle de déclaration sur l'honneur.....                    | 10 |
|      | Annexe n°4: Attestation de visite des lieux avant remise des offres..... | 11 |

## I. Contexte et objet du présent appel à manifestation d'intérêt

Dans le cadre de la promotion de l'investissement et du développement économique et territorial de la région Casablanca-Settat et faisant suite aux recommandations de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est lancé afin de faire concourir les investisseurs en vue de la location d'une parcelle de terrain domanial d'une superficie globale de 19360 m<sup>2</sup> relevant du titre foncier N°**43936/C**, sise Arrondissement Sidi Bernoussi, Préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi .

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêts s'adresse à toute personne physique ou morale désirant développer un projet d'investissement ayant le plus d'impact économique et social pour la valorisation dudit terrain.

La demande peut porter sur la totalité de la parcelle du terrain en question, ou bien sur une partie de ladite parcelle

## II. Références Juridiques

- Lettre royale du 9 Janvier 2002 adressée au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement (BO n° 4970 17 janvier 2002) ;
- Loi 47-18, portant réforme des Centres Régionaux d'Investissement et création des Commissions Régionales d'Investissement, promulguée par le Dahir n° 1-19-18 du 13 Février 2019 ; telle que modifiée et complétée par la loi 22.24 ;
- Arrêté du ministre de l'Économie, des finances, de la privatisation et du tourisme n° 367-02 du 20 hija 1422 (05 mars 2002) portant délégation de pouvoir aux walis des régions pour la location des immeubles du domaine privé de l'état recevoir devant recevoir des projets d'investissement ;
- Loi 31-13 relative au droit d'accès à l'information, promulguée par le Dahir n° 1-18-15 du 5 Jumada II 1439 (22 février 2018) ;
- Loi n° 12-90 relative à urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 (17 juin 1992) ;
- Loi n° 55.19 relatives à la simplification des procédures et formalités administratives ;

### 1. Description du foncier objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le terrain objet du présent AMI est situé dans l'aire de la Zone le de sidi bernoussi. Angle boulevard Chefchaoueni et Boulevard El Binaa



## 5. Délais de réalisation

Le/les candidat(s) retenu(s) est/sont invité(s) à réaliser le/leurs projet(s) dans le délai proposé dans le planning de réalisation soumis pour le présent AMI, toutefois ce délai ne doit pas dépasser 36 mois, à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de **six mois** après signature de l'arrêté autorisant la location.

## 6. Contrat de Bail

La durée de location sera arrêtée par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement après analyse des dossiers de candidature, toutefois il est à noter qu'il ne s'agit pas d'un bail emphytéotique.

## 7. Planning du déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt :

- **J** : Date correspondant à la Publication de l'avis de l'AMI ;
- **J+15** : Date limite de dépôt des candidatures ;
- **J+21** : Classement des candidatures et désignation du candidat retenu par CRUI et notifications ;
- **J+28** : Dépôt du dossier, par l'attributaire, au niveau de la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma) et notification de la décision de mobilisation du terrain.

# III. Règlement de consultation et processus de sélection

## 1. Dossier de candidature

Les dossiers des offres doivent être déposés contre accusé de réception sous plis cachetés fermés, au Bureau d'ordre du Centre Régional d'Investissement de la Région Casablanca Settat **Angle Boulevard GHANDI et, Rue Laarbi Doghmi, Casablanca 2000.**

La date limite de dépôt des offres est fixée au **vendredi 22 mai 2026 à 16H30.**

Les dossiers des offres doivent comporter les éléments suivants :

- Dossier Administratif ;
- Offre Technique ;
- Offre Financière.

### A. Dossier administratif :

- Demande de participation adressée à l'attention de Monsieur le Président de la Commission régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat conformément au modèle en **annexe 2** ;
- Copie des statuts de la société (personne morale) ;
- Délégation de pouvoir du représentant de l'investisseur (le cas échéant) ;
- Copie du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale ;
- Un extrait du registre de commerce ;
- Modèle « J » datant de moins de 3 mois ;
- Copie de la CIN pour les personnes physiques ;
- Déclaration sur l'honneur et engagement signé et légalisé conformément au modèle en **annexe 3** ;

- Règlement de l'AMI, paraphé sur toutes ses pages, signé et portant la mention « lu et approuvé » ;
- Engagement de réalisation du programme dans les délais convenus ;
- Attestation de visite des lieux dûment signée par le promoteur soumissionnaire **annexe 4** ;

## **B. Dossier technique :**

- Note de présentation succincte du projet : Cette note comprend notamment les objectifs, consistance, planning détaillé de réalisation, date de démarrage effectif de l'activité, impact socio-économique (emplois directs, indirects à créer et nombre d'emplois en phase de construction), indicateurs de rentabilité financière et économique du projet, programme d'investissement et plan de financement détaillé, et tout autre aspect que le soumissionnaire souhaite mettre en exergue ;
- Avant-Projet Sommaire (APS) : Plan de masse, bilan des surfaces des différentes composantes du projet, programme détaillé, , ... ;
- Planning de réalisation du projet ;
- Nombre d'emplois à créer avec description de la qualification des profils ;
- Le business plan du projet
- Références et expériences professionnelles du soumissionnaire.

## **C. Dossier financier :**

- L'offre financière doit préciser le prix proposé, par le soumissionnaire, pour la location du terrain domanial objet du présent AMI, ainsi que la superficie à mobiliser
- Déclaration de capacité financière ;
- Caution de soumission fixée à 10 000 Dhs.

Demandes d'information : toute demande d'information doit

## **2. Modalités de sélection**

### **a. Organe d'évaluation des dossiers**

Les dossiers de candidature seront examinés par les membres de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat dans le cadre de la procédure cession/location portant sur les terrains relevant du domaine privé de l'état et fixation de la valeur vénale locative desdits terrains

Le/les Dossier(s) retenu(s) devra/ont être ensuite déposé(s) par le/les attributaire(s) au niveau de la plateforme cri-invest.ma. L'affectation du terrain en question se fera par décision de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI) conformément aux dispositions de la loi 47-18, portant réforme des Centres Régionaux d'Investissements et création des CRUI tel que modifiée et complétée par la loi 22.24.

### **b. Remise du dossier de sélection**

Le dossier de sélection sera placé dans un pli scellé, fermé et cacheté, portant la mention « Dossier de sélection des investisseurs intéressés à réaliser un projet d'investissement sur le terrain domanial objet du TF n°43936/C, sis arrondissement Sidi Bernoussi.

Le pli fermé doit comporter sur sa face les éléments suivants :

- L'identité de la ou des entités représentant le soumissionnaire et déposant la manifestation d'intérêt ;
- L'objet : « Dossier de sélection des investisseurs intéressés à réaliser un projet d'investissement sur le terrain domanial objet du TF n°43936/C, sis Arrondissement Sidi Bernoussi » ;
- La mention : « Offre à n'ouvrir que par la Commission compétente »

Ce pli contient trois enveloppes distinctes comprenant :

- La première enveloppe : Elle contient les pièces du Dossier Administratif telles que décrites précédemment dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt. Cette enveloppe doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Dossier Administratif » ;
- La deuxième enveloppe : Elle contient les pièces de l'offre technique du soumissionnaire telles que décrites précédemment. Elle doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Offre Technique » ;
- La troisième enveloppe : elle contient les pièces de l'offre financière du soumissionnaire telles que décrites précédemment. Elle doit être fermée et porter de façon apparente la mention « Offre Financière ».

Ledit dossier devra être déposé, au bureau d'ordre du Centre Régional d'Investissement Région Casablanca Settat, contre accusé de réception, au plus tard le : **22 mai 2026 à 16h30.**

Le dossier devra être adressé à l'attention de : **Monsieur le Président de la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat, Angle Boulevard GHANDI et, Rue Laarbi Doghmi, Casablanca 2000.**

Aucun Dossier de présélection ne sera accepté après la date limite.

### **c. Evaluation des offres**

L'évaluation des dossiers se fera par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement selon les critères d'évaluation ci-après.

|          | <b>Critères d'évaluation</b>                  |
|----------|---|
| <b>1</b> | <b>Nature de l'activité</b>                   |
| <b>2</b> | <b>Adéquation Investissement / Superficie</b> |
| <b>3</b> | <b>Business Plan</b>                          |
| <b>4</b> | <b>Impact en matière d'emploi</b>             |
| <b>5</b> | <b>Expérience dans le secteur</b>             |

Le soumissionnaire soumettra une offre financière relative à la valeur locative du terrain MAD/ m<sup>2</sup> , qui sera évaluée et fixée par la commission conformément à ses prérogatives.

### **d. Classement des candidats**

A l'issue de la notation des dossiers de sélection des soumissionnaires, un classement par ordre décroissant de score sera établi. En cas d'ex-æquo (même rang de classement), le soumissionnaire retenu est celui qui a présenté le dossier ayant le grand impact en termes d'emplois créés.

### **e. Notification des résultats**

L'investisseur attributaire sera notifié par courrier électronique à l'adresse électronique communiquée dans **l'annexe 2**. Les soumissionnaires non retenus seront aussi informés par courrier électronique.

#### **f. Demande d'éclaircissements**

Des éclaircissements sur le processus de sélection peuvent être demandés à l'adresse électronique suivante : [crui-ami@casainvest.ma](mailto:crui-ami@casainvest.ma) jusqu'à deux (2) jours ouvrables avant la date limite de dépôt du dossier.

### **3. Dispositions diverses**

#### **a. Délai de validité des offres**

Les soumissionnaires restent engagés par leurs offres pendant un délai soixante-quinze jours, à compter de la date d'ouverture des plis.

#### **b. Déclaration sans suite**

La CRUI se réserve le droit de suspension ou d'annulation du processus du présent AMI sans que les soumissionnaires puissent demander une quelconque indemnisation. En cas de décision d'annulation ou de suspension, les soumissionnaires seront notifiés par voie électronique.

#### **c. Attribution de juridiction**

Les tribunaux de Casablanca sont seuls compétents pour connaître des litiges pouvant résulter de l'exécution des termes dudit Appel à Manifestation d'Intérêt.

**Annexe n°1 : Extrait de la note de renseignement**

## NOTE DE RENSEIGNEMENT

**Objet :** Demande de note de renseignements relative au(x) terrain(s) objet du **T.43936/C(Partie)** sis **Arrondissement Sidi Bernoussi**

En réponse à votre demande citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que d'après les dispositions du plan d'aménagement de l'Arrondissement Sidi Bernoussi approuvé par décret n° 2.25.780 en date du 27 Novembre 2025, le terrain est situé en zone I, secteur I2.

Vous trouverez ci-joint une copie de la réglementation urbanistique applicable au secteur susvisé et un extrait du plan d'aménagement.

Par ailleurs, il est à préciser que :

- Les lotissements et les groupes d'habitations dûment autorisés demeurent régis par les dispositions desdits lotissements et groupes d'habitations;
- Cette note est délivrée sur la base des données que vous avez fournies lors du dépôt de votre demande et ne peut attester de leur véracité.

Tout projet doit se conformer strictement aux lois et règlements en vigueur notamment:

- Les dispositions des lois n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) et 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir 1.92.7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) telles qu'elles ont été modifiées et complétées et de leurs décrets d'application;
- Les dispositions du décret n° 2.18.577 en date du 08 Choual 1440 (12 Juin 2019), approuvant le règlement général de construction;
- Les alignements communaux;
- Et de manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur.

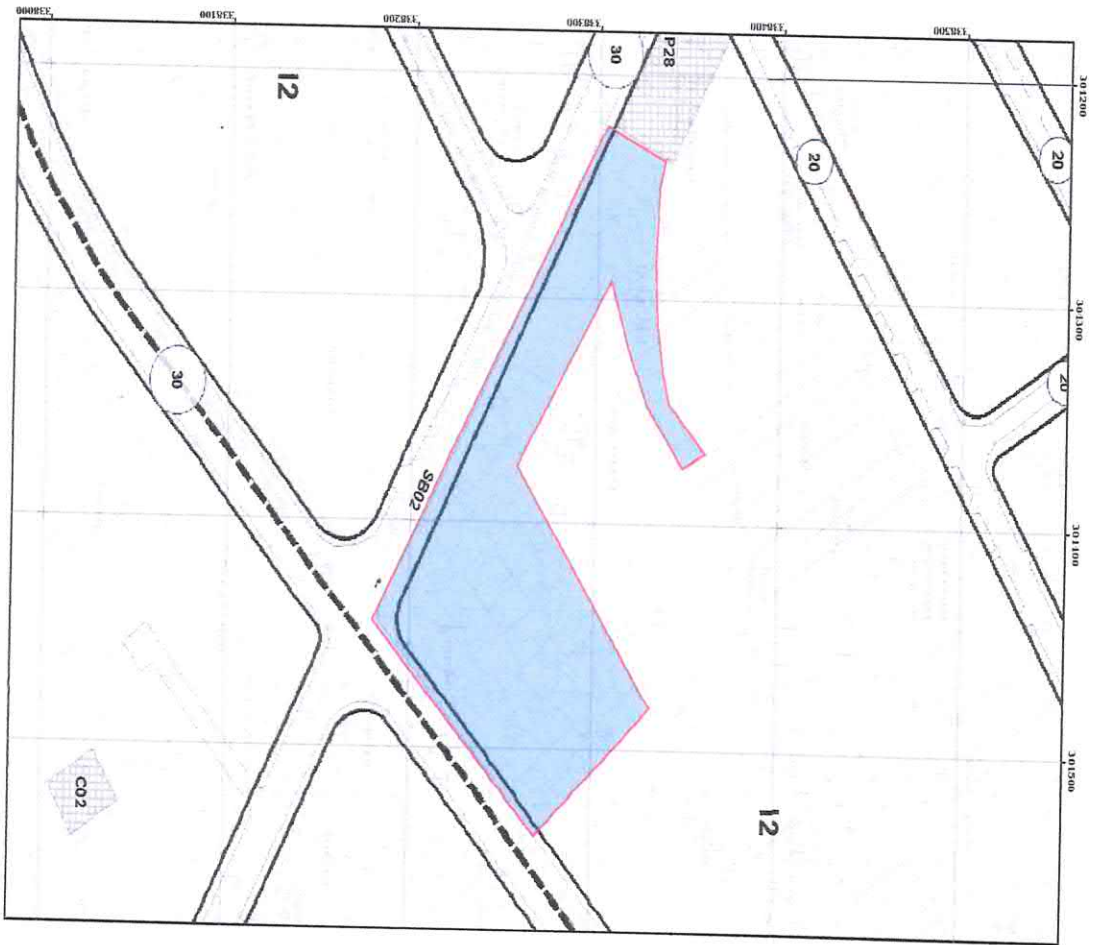
La présente note vous est délivrée à titre indicatif et ne peut équivaloir à un quelconque accord sur un projet ultérieur, ni engager en aucun cas la responsabilité de l'Agence Urbaine.

Veuillez agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Gouverneur, Directeur Général  
de l'Agence Urbaine de Casablanca & P.O  
Le Chef du Service Notes  
de Renseignements

  
Meriem HAFID





NB: Cette note est fournie à titre strictement indicatif et ne remplace nullement la note de renseignement officiellement délivrée par l'agence urbaine.

---

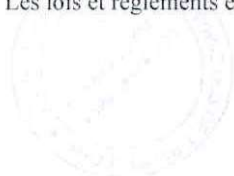
## TITRE I

---

### DISPOSITIONS GENERALES

**Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :**

- Dahir portant loi n° 1.84.188 du 13 Moharrem 1405 (09 octobre 1984) relatif à l'Agence Urbaine de Casablanca ;
- Dahir portant loi n° 1.84.17 du 12 Rabia II 1404 (25 janvier 1984) relatif au Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca ;
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12.90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1.92.7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1.14.09 du 4 Joumada I 1435 (06 mars 2014) portant promulgation de la loi-cadre n° 99.12 portant charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n°1.15.87 du 29 Ramadan 1436 (16 Juillet 2015) portant promulgation de la loi n° 81-12 relative au littoral ;
- Dahir n° 1.03.58 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10.03 relative aux accessibilités et le décret n°2.11.246 pris pour son application ;
- Loi n° 27.13 promulguée par le dahir n° 1.15.66 du 21 Chaabane 1436 (9 Juin 2015) relative aux carrières ;
- Décret n° 2.09.669 du 14 Moharrem 1431 (31 Décembre 2009) approuvant le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca ;
- Décret n° 2.14.657 du 11 Moharrem 1436 (05 Novembre 2014) approuvant la révision partielle du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Grand Casablanca ;
- Décret n°2.92.832 du Rebia II (14 Octobre1993) pris pour l'application de la loi n°12.90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n°2.92.833 du Rebia II 1414 (14 Octobre1993) pris pour l'application de la loi n°25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n° 2.18.577 du 08 Chaoual 1440 (12 Juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2.13.874 du 20 Hijja 1435 (15 Octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- Décret n°2.12.682 du 17 rejeb 1434 (28 Mai 2013) modifiant le décret n° 2.02.177 du 9 Hijja 1422 (22 Février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique ;
- Décret n° 2.12.666 du 17 Rejeb 1434 (28 Mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2.18.475 du 08 Chaoual 1440 (12 Juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n° 2.14.499 du 20 Hijja 1435 (15 Octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Arrêté n°2306.17 du 16 Rabii I 1439 (05 Décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146.18 du 22 Joumada II 1440 (28 Février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales ;
- Décret n° 2.64.445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ;
- Décret n° 2.21.965 du 16 Chaoual 1443 (17 Mai 2022) portant sur le Plan National du Littoral ;
- Les lois et règlements en vigueur.



## CHAPITRE I - APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

### Article 1: Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité de l'Arrondissement de Sidi Bernoussi, qui fait partie intégrante du territoire de la Préfecture de Casablanca. Le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit :

|    | X-m-   | Y-m-   |    | X-m-   | Y-m-   |    | X-m-   | Y-m-   |
|----|--------|--------|----|--------|--------|----|--------|--------|
| 1  | 304636 | 339796 | 28 | 307577 | 337674 | 55 | 302720 | 337387 |
| 2  | 304632 | 339772 | 29 | 307577 | 337674 | 56 | 302365 | 337375 |
| 3  | 304632 | 339762 | 30 | 307577 | 337674 | 57 | 302378 | 337766 |
| 4  | 304723 | 339657 | 31 | 307577 | 337674 | 58 | 302385 | 337787 |
| 5  | 304741 | 339651 | 32 | 307217 | 337396 | 59 | 302496 | 337845 |
| 6  | 304848 | 339740 | 33 | 306322 | 336857 | 60 | 302554 | 337878 |
| 7  | 304850 | 339731 | 34 | 305725 | 336506 | 61 | 302588 | 337919 |
| 8  | 305039 | 339512 | 35 | 304848 | 335974 | 62 | 302598 | 337969 |
| 9  | 305049 | 339504 | 36 | 304301 | 335625 | 63 | 302600 | 338090 |
| 10 | 305232 | 339604 | 37 | 304300 | 335625 | 64 | 302583 | 338120 |
| 11 | 305239 | 339589 | 38 | 304051 | 335705 | 65 | 302566 | 338109 |
| 12 | 305408 | 339385 | 39 | 303870 | 335716 | 66 | 302453 | 338314 |
| 13 | 305666 | 339084 | 40 | 303736 | 335689 | -  | -      | -      |
| 14 | 305683 | 339073 | 41 | 303635 | 335688 | -  | -      | -      |
| 15 | 305759 | 339127 | 42 | 303170 | 335753 | -  | -      | -      |
| 16 | 305759 | 339127 | 43 | 303169 | 335754 | -  | -      | -      |
| 17 | 305817 | 339050 | 44 | 303246 | 336107 | -  | -      | -      |
| 18 | 305881 | 338952 | 45 | 303288 | 336247 | -  | -      | -      |
| 19 | 305903 | 338884 | 46 | 303127 | 336559 | -  | -      | -      |
| 20 | 305929 | 338747 | 47 | 303246 | 336592 | -  | -      | -      |
| 21 | 305939 | 338725 | 48 | 303200 | 336678 | -  | -      | -      |
| 22 | 306555 | 339119 | 49 | 303076 | 336901 | -  | -      | -      |
| 23 | 306633 | 339168 | 50 | 303008 | 337005 | -  | -      | -      |
| 24 | 306633 | 339168 | 51 | 302934 | 337113 | -  | -      | -      |
| 25 | 306744 | 338893 | 52 | 302863 | 337212 | -  | -      | -      |
| 26 | 307058 | 338407 | 53 | 302802 | 337289 | -  | -      | -      |
| 27 | 307424 | 337848 | 54 | 302721 | 337386 | -  | -      | -      |

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

Les lotissements autorisés avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides. Cependant l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux, conformément à l'article 18 de la loi 25.90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration du délai réglementaire qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation en application des dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

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



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

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

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

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

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

### **1.2. Application du règlement aux constructions existantes :**

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

### **1.3. Adaptations mineures**

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

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

### **1.4. Modifications particulières :**

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

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

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

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

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

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité,



seront examinées préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention des permis et autorisations, par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture des arrondissements de Sidi Bernoussi, du Gouverneur, Directeur Général de l'Agence Urbaine de Casablanca et du Président de l'Arrondissement de Sidi Bernoussi.

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

#### **1.5. Projets dérogés :**

Concernant les projets ayant bénéficié de dérogations en matière d'urbanisme, les règles et les clauses suspensives applicables sont celles figurant dans les lettres administratives portant notification des dérogations octroyées.

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

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

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

#### **1.7. Linéaire de commerce et de services :**

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

Les activités pouvant prendre place le long desdits axes ainsi que celles interdites seront arrêtées par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi, du Gouverneur, Directeur Général de l'Agence Urbaine de Casablanca, et du Président de l'Arrondissement de Sidi Benoussi.

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

#### **1.8. Constructibilité des périmètres des carrières :**

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

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

- Les attestations délivrées par un laboratoire, un bureau d'études et un bureau de contrôle distincts agréés par l'Etat attestant la constructibilité du périmètre de carrière en question et précisant les modalités et les mesures techniques à entreprendre ;



- Le contrat de suivi géotechnique délivré par un laboratoire agréé par l'Etat engageant ce dernier à assurer le suivi et l'applications des dispositions techniques préconisées par l'étude géotechnique pendant l'exécution du projet selon les règles de l'art.

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

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

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

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

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

### **1.10. Contribution « GIE INFRASTRUCTURES »**

Conformément aux dispositions de la loi n°13.97 relatives aux groupements d'intérêt économique (GIE), la réalisation des infrastructures nécessaires à l'ouverture réelle à l'urbanisation peut nécessiter la création d'un ou plusieurs groupements d'intérêt économique (GIE).

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

La contribution à ce GIE devra se faire dans le cadre d'une convention spécifique à établir entre les propriétaires sous la supervision d'un comité conformément au règlement contractuel du GIE qui sera mis en place présidé par le Gouverneur de la Préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi et auquel prendront part l'Arrondissement de Sidi Bernoussi, l'Agence Urbaine de Casablanca, la ou les sociétés en charge de la gestion de la gestion déléguée des divers réseaux, ....

### **Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de la l'arrondissement de Sidi Bernoussi comprend quatre zones urbaines, une zone d'activité et une zone naturelle.

#### **2.1. Les zones urbaines :**

- Une zone urbaine constituée d'habitat, de commerces, de bureaux, et d'équipements hôteliers indiquée par la lettre "A" ;
- Une zone urbaine d'habitat en immeubles orientés indiquée par la lettre "C" ;
- Une zone urbaine d'habitat individuel de type villa indiquée par la lettre "D" ;
- Une zone urbaine à dominance d'habitat multifamilial ou collectif indiquée par la lettre "E" ;



**2.2. Une zone d'activités économiques à vocation industrielle ou de bureau indiquée par la lettre "I".**

**2.3. Les zones naturelles**

- Une zone de protection du domaine maritime indiquée par les lettres "RC" ;



## **CHAPITRE II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

### **Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement**

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

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

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

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

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

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

##### **3.1.1. Voirie et espace publics :**

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique. Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer. La nomenclature précise les largeurs de leurs emprises. Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Le plan d'aménagement localise également les places et esplanades d'usage public ainsi que leurs principales caractéristiques.

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

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

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

- Dans les zones de villas: la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 12m. pour les résidences en villégiature la largeur minimale des emprises des voies desservant les villas au sein d'une même propriété est ramenée à 8m.



- Dans les zones d'immeubles collectifs dont la hauteur est inférieure ou égale à quatre niveaux (RDC + 3 étages): la largeur minimale des emprises des voies publiques est portée à 16m.
- Dans les zones d'immeubles collectifs dont la hauteur est supérieure ou égale à cinq niveaux (RDC + 4 étages): la largeur minimale des emprises des voies publiques est portée à 20m.
- Dans les zones d'activités économiques: la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 20m.
- Les voies en impasse sont interdites.

### **3.1.2. Accès piétons :**

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

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

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

### **3.1.3. Accès des véhicules :**

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

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

## **3.2. Desserte par les réseaux et collecte des déchets :**

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

### **3.2.1. Eau potable :**

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

### **3.2.2. Eau pluviale :**

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

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

Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### **3.2.3. Electricité :**

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

### **3.2.4. Assainissement :**

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

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



### 3.2.5. Collecte des déchets :

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

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

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

### 3.3. Aires de stationnement, de dépose et de livraison :

#### 3.3.1. Stationnement des véhicules à moteur :

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

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

Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5.50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2,80m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5,50 et 2,80m.

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

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

- Habitat : une place minimum par logement. Toutefois pour les parcelles de terrain situées dans des lotissements autorisés ou secteurs engagés ayant une superficie égale ou inférieure à 180m<sup>2</sup> et dont la largeur de façade est inférieure à 12m il n'est pas exigé de place de parking en sous-sol. Par ailleurs, dans le cas de nouveaux lotissements, des aires de stationnement doivent être assurées en surface à raison d'un minimum d'une place de parking par lot d'habitat ;
- Bureau : une place minimum pour 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Equipement : une place minimum pour 70m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Industrie : une place minimum pour 120m<sup>2</sup> de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHON ;
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m<sup>2</sup> par place de voiture.

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

#### 3.3.2. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

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



Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants.

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

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

**\* Bureaux :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2500m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain, en plus des places de stationnement réglementées, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

**\* Commerce, artisanat, industrie :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

**\* Entrepôt :**

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

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

**\* Hébergement hôtelier :**

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

**\* Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

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

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

**Article 4 : Équipements publics et privés d'intérêt général**

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

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur pourront ne pas être applicables ainsi que les règles d'utilisation et d'occupation du sol en tenant compte des différentes contraintes et exigences afférentes à la réalisation desdits équipements publics. Cette disposition s'applique également aux équipements ne figurant pas dans le graphique du plan d'aménagement.

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

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

Les réserves pour équipements publics (voir tableau annexe n°01) sont identifiées comme suit :

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

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

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

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

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

Pour l'ensemble des terrains ou des unités foncières existantes de superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, même non grevés d'équipements publics, un ratio de 10% de la surface est à réserver à ces derniers sans droit à aucune indemnisation par l'Etat. Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement uniquement.

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

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

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement inférieure ou égale à 5000m<sup>2</sup> ;
- Zones d'activités économiques à vocation logistique, industrielle ou tertiaire, indiquée par la lettre "I" ;
- Projets exclusivement dédiés aux activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes frappées par des voies d'aménagement et des équipements publics projetés dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de 50% ou plus de leur superficie ;
- Modification des lotissements approuvés "Ne-varietur" dès clôture de l'enquête publique afférente au présent plan d'aménagement.

#### **4.3. Implantation des équipements publics à céder :**

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



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

#### **4.4. Affectation et cession des équipements publics à céder :**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.7. Recondution des équipements et espaces verts publics**

Dans le cas de la recondution de la déclaration d'utilité publique d'un équipement ou d'un espace public dans le cadre du présent plan d'aménagement, les dispositions des paragraphes 2 et 3 de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme se substituent aux affectations urbanistiques prévues par le présent plan d'aménagement. A cet effet, les dispositions urbanistiques applicables aux terrains ainsi libérés sont celles de la zone ou du secteur où se situe les parcelles concernées.

Les dispositions du paragraphe précédent ne sont pas applicables pour i) les équipements et espaces publics dont la procédure d'expropriation a été entamé avant la caducité de la déclaration du plan d'aménagement homologué en 2013, ii) les équipements prévus dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation autorisés, iii) les équipements et espaces publics projetés partiellement dans des lotissements ou des groupes d'habitations autorisés.

#### **4.8. Changement d'affectation des équipements publics**

Un changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement à vocation publique, soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement soit dans le cadre de la contribution à la réalisation des



équipements publics au sein de la même unité foncière peut être toléré après accord du service affectataire sous réserve de préserver le caractère public.

#### **4.9. Multifonctionnalité des équipements publics**

Les équipements projetés dans le cadre du présent plan d'aménagement peuvent être de nature multifonctionnelle, abritant une ou plusieurs fonctions à la fois, garantissant ainsi une mixité fonctionnelle qui tient compte de la cohérence entre les différents usages prévus au niveau d'un même équipement.

Les terrains de sport situés dans les établissements d'enseignement pourront être réaménagés et ouverts au public en dehors des horaires de fonctionnement desdits établissements, avec la possibilité d'y réaliser des parkings en sous-sol. Ces aménagements doivent être réalisés dans le cadre d'une convention avec les services du Ministère de l'Education Nationale du Préscolaire et des Sports et les acteurs concernés.

#### **Article 5 : Servitudes**

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

##### **5.1. Servitude liée aux chemins de fer :**

La zone ferroviaire est une zone relevant de l'administration de l'Office National des Chemins de Fer (ONCF). C'est une zone dédiée exclusivement aux installations ferroviaires, gares et aux logements de fonction. Cette zone pourra aussi abriter des projets de valorisation intégrés, à réaliser par l'ONCF seul ou avec des partenaires, pour des opérations immobilières de valorisation de patrimoine ferroviaire, en adéquation avec l'environnement urbain.

La zone de servitude ferroviaire où toute construction est interdite est une bande longeant de part et d'autre la limite des emprises de la ligne ferroviaire, elle est de 10m en zone urbaine et de 20m en zone rurale. Elle est nécessaire à la protection des équipements d'infrastructure, et à la sécurité de l'exploitation ferroviaire, selon les normes arrêtées par l'Office National des Chemins de Fer.

Les emprises ferroviaires et la servitude ferroviaire peuvent être modifiées suite aux décisions prises par l'ONCF ; les terrains libérés de ces zones bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

Toute demande de construire, de lotir ou de créer de groupement d'habitation attenante aux servitudes ONCF est assujettie à l'avis préalable des services de l'ONCF.

##### **5.2. Servitude liée aux infrastructures :**

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

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

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

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

Au sein de l'emprise de la servitude non *œdificandi* relative à la RP35, la construction d'équipements publics n'est pas autorisée. Toutefois des terrains de sports de proximité peuvent y être aménagés.



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

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

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

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

### **5.4. Servitude liée à la protection des cimetières :**

Les cimetières sont entourés par une servitude non ædificandi au sein de laquelle toute construction est interdite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, l'aménagement des terrains de sports, des aires de jeux en plein air, des espaces verts et des parkings sont tolérés.

### **5.5. Servitudes des oueds :**

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

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

### **5.6. Servitudes liées aux ouvrages d'art :**

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

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

### **5.7. Servitudes militaires :**

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

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

### **5.8. Servitude liée aux espaces verts d'accompagnement des grandes infrastructures :**

Une servitude inconstructible est imposée en raison des nuisances, pollutions ou risques générés par l'infrastructure ou l'activité présente sur un territoire. Seuls y sont autorisés les constructions et équipements strictement nécessaires à l'exploitation de l'infrastructure ou de l'activité concernée.

La zone n'a pas vocation à accueillir le public ; toutefois, des aménagements sportifs ou de promenade peuvent y être réalisés dans les secteurs souffrant d'un manque en espaces verts publics et sous réserve d'une étude des impacts et des risques.

Les études relatives à la réalisation de ces projets d'aménagement devront être approuvés par une commission préfectorale ou provinciale présidée par le Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernées, et à laquelle prendra part le Gouverneur Directeur Général de l'Agence Urbaine de Casablanca et le Président de l'arrondissement ou de la commune concernée. Cette commission peut demander les avis de tout service qu'elle jugera utile.



## **5.9. Révision des servitudes :**

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

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

### **6.1. Prescriptions architecturales :**

#### **6.1.1. Garde-corps et acrotères :**

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

#### **6.1.2. Eaux pluviales :**

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

#### **6.1.3. Antennes :**

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

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

### **6.2. Recommandations architecturales :**

#### **6.2.1. Recommandations générales :**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **6.2.2. Recommandations spécifiques :**

#### **a. Façades :**

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

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

#### **b. Couleurs :**

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons clairs blancs ou crème sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux tel que marbre ou pierre dans une proportion ne dépassant pas 25%.

#### **c. Saillies d'éléments de construction :**

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

La hauteur la plus basse des corbeaux et consoles des balcons et encorbellements fermés ne pourra être située en dessous du plancher haut du rez-de-chaussée et en toute hypothèse à une hauteur minimale de 4m au-dessus de la cote du trottoir.

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

#### **d. Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 50cm.

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m surmontées d'une grille ajourée de 50cm.

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

### **Article 7 : Espaces libres, plantations et espaces verts**

#### **7.1. Caractéristiques des espaces libres et des espaces verts :**

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

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

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

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



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

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

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

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

## **7.2. Plantations :**

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

## **Article 8 : Prise en compte des enjeux environnementaux**

### **8.1. Le climat :**

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

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

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

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

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

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

### **8.2. Risques et pollution :**

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion et ce conformément aux dispositions du décret n°2-14-499 du 15 Octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions.

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

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



### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES**

#### **Article 9 : Définition**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 10 : Modalités de mise en œuvre**

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

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

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

Les incitations sous forme de majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON en cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives ne peuvent dépasser 20% de la surface de planchers hors œuvre nette générée par l'application de la règle fixe.



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

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

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc, elle peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes ou blocs, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une véritable innovation architecturale et urbaine et s'inscrire en cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, proximité au littoral, sites classés, topographie du site, contraintes techniques, ...) et assurer le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minimas parcellaires et largeur de façades, aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques, au fond de parcelle et aux limites séparatives, aux règles de constructibilité, ratio d'espaces verts et espaces libres, ...).

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

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

#### **Article 11 : Perméabilité des sols**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**Pourcentage de la SHON additionnelle = (100 x CPS) -20 %**

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

**Pourcentage de la SHON additionnelle = (100 x CPS) -35 %**

#### **Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics**

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

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

#### **Article 13 : Contribution à la réalisation des aires de stationnement de stationnement**

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

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- Parc de stationnement en superstructures ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m<sup>2</sup> de la SHON à majorer en émergence ;
- Stationnement en sous-sols des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 15m<sup>2</sup> de la SHON à majorer en émergence.

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

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

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



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

#### **Article 14 : Mixité sociale**

##### **14.1. Dans la zone urbaine de type villas (secteurs D1s1 et D1s2) :**

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

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

##### **14.2. Dans les zones urbaines indiquées par les lettres « C et E » :**

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

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

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

#### **Article 15 : Mixité fonctionnelle**

Cette règle alternative cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des tissus résidentiels denses. Les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, C et E sont concernés par cette règle. Celle-ci doit être assurée dans toute opération de logements générant plus de 500 unités à travers l'implantation soit d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m<sup>2</sup> ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, en respectant le ratio minimal de 01m<sup>2</sup> d'activité par logement.

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

Dans le cas où le ratio appliqué à l'opération dépasserait 02 m<sup>2</sup> par logement une majoration de la surface hors œuvre nette SHON totale de la zone pourrait être accordée, sans toutefois dépasser 10% de la SHON totale à développer en émergence. La majoration sera accordée selon les deux options suivantes :

- Un ratio de 02 m<sup>2</sup>/logement permettra une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON totale de la zone ;
- Un ratio de 04 m<sup>2</sup>/logement permettra une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON totale de la zone.

#### **Article 16 : Regroupement des parcelles**

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

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



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

#### **Article 17 : Efficacité et performance énergétique**

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

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

#### **Article 18 : Qualité architecturale et urbaine**

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

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

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

Cette disposition s'applique aux zones d'immeubles collectifs indiquées dans le présent plan d'aménagement par les lettres E (secteurs E2, E3 et E4). Elle vise principalement à favoriser la réalisation de filets de hauteur sur une profondeur maximale de 20m sous forme d'ilots implantés le long des voies d'aménagement. Ces ilots doivent être obligatoirement valorisés au sein de l'opération de lotissement donnant ainsi droit à une majoration en hauteur correspondant à un seul niveau sur un maximum de 75% de la surface plancher de l'étage inférieur.

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

#### **Article 20 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales**

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

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



---

## TITRE IV

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE



## **CHAPITRE X -DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE**

### **Article 57 : Dispositions générales**

Les dispositions et articles compris dans ce chapitre et relevant du patrimoine bâti se substituent à la réglementation mentionnée en titre II "dispositions applicables en zones urbaines".

L'arrondissement de Sidi Bernoussi comporte un nombre important de bâtiments à caractère patrimonial. C'est à ce titre que le présent règlement intègre dans le présent chapitre un arsenal juridique à même d'assurer la conservation dudit patrimoine et de régir toute intervention dans ce tissu urbain particulier.

Les dispositions communes au patrimoine sont applicables à l'ensemble du patrimoine bâti à conserver repéré sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

Deux niveaux de protection visant la conservation du patrimoine bâti sont préconisés par le présent règlement d'aménagement à savoir :

- Les unités bâties patrimoniales sont définies selon la nomenclature suivante :
  - Les unités bâties de valeur « **A** » sont considérées comme exceptionnelles ;
  - Les unités bâties de valeur « **B** » sont considérées comme notables ;
- Les « **Ensembles urbains** ».

Bien qu'un certain nombre d'unités bâties de valeur « A » et « B » font et pourront faire l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement au patrimoine national conformément aux procédures en vigueur, les dispositions du présent règlement relatives au Patrimoine leur seront néanmoins appliquées.

Les références foncières des unités bâties « A » et « B » sont répertoriées en annexe n°3 du présent règlement.

En cas de dispositions contradictoires entre les règles définies en Titre I et Titre II du présent règlement et les dispositions applicables au patrimoine (Titre III), ce sont ces dernières qui s'appliquent.

La démolition de ces immeubles dans leur totalité ou en partie est interdite, aucun permis de démolir ne pourra être délivré. Seules les démolitions d'ouvrages postérieurs à l'œuvre, ajouts ou greffes tardives, peuvent être démolies lorsqu'elles permettent l'apparition des anciennes parties.

Sont tolérées les démolitions partielles permettant l'amélioration desdites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions et sans que cela remette en cause la valeur patrimoniale des unités bâties notamment les façades et les éléments architectoniques remarquables.

La liste des unités bâties « A » et « B » figurant en annexe n°3 et repérées au niveau du graphique du plan d'aménagement est une liste évolutive qui sera arrêtée à la suite des travaux de la commission technique chargée de la validation définitive de l'inventaire du patrimoine architectural et urbain du Grand Casablanca.

Ladite commission est composée des représentants de la Wilaya de la Région de Casablanca-Settat, de la Préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi, de l'Agence Urbaine de Casablanca, de la Conservation Régionale du Patrimoine Culturel, de l'Inspection Régionale des Monuments Historiques et des Sites, de la Commune de Casablanca, du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes et des Associations concernées par la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

Les unités bâties « A » et « B » non retenues dans la liste définitive de l'inventaire dûment validée par la commission précitée seront soumises aux dispositions réglementaires régissant les zones urbaines dans lesquelles elles se situent.

### **Article 58 : Intégrité**

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

- Les maçonneries et les menuiseries (bois, acier, pvc, aluminium, ...) qui encloisonnent les balcons et les terrasses ;



- Les couvertures ajoutées aux terrasses et les structures secondaires apportées pour les faire tenir ;
- Les surélévations, excroissances et escaliers ayant été ajoutés sans l'obtention d'un permis de construire ;
- Les dispositifs techniques qui altèrent la perception de la façade notamment les centrales de traitement d'air CTA et autres équipements de climatisation individuelle ;
- Les revêtements de façade surajoutés et plaqués tels que les carreaux, les bardages et les façades rideaux qui ne sont pas originels au projet ;
- Les antennes de télévisions et les paraboles visibles depuis la voie publique ;
- Les enseignes commerciales et les affichages publicitaires qui se trouvent au-dessus de l'entablement des Rez-de-chaussée.

**Article 59 : Authenticité**

Les éléments architectoniques manquants ou très détériorés devront être restaurés ou reconstruits. Un travail de relevé de l'existant ainsi qu'une très bonne compréhension des techniques de mise en œuvre seront nécessaires à ce travail.

Ces éléments architectoniques sont évidemment très spécifiques aux écritures architecturales et aux cultures constructives de chacune des grandes périodes de l'architecture casablancaise. Il s'agit en particulier :

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

**Article 60 : Rez-de-chaussée**

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

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

Aussi, l'installation d'une enseigne sur les unités bâties à conserver doit tenir compte des critères suivants :

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

De même, les côtes seuils des entrées d'immeubles doivent être respectées lors des réfections et des travaux de voiries.



## **Article 61 : Demandes d'autorisation**

Tous les travaux concernant les unités bâties à conserver devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable conformément aux textes et procédures en vigueur.

Outre les pièces constitutives des demandes d'autorisations fixées par la réglementation en vigueur, les demandes d'autorisations concernant les unités bâties à valeur patrimoniale devront comporter les éléments suivants :

- Un relevé topographique de l'ensemble de l'ouvrage, en plans, coupes et élévations. Le relevé des façades devra faire apparaître l'ensemble des éléments architectoniques avec un niveau de détail suffisant (1/10e, 1/5e et 1/2e) pouvant permettre leur appréciation précise. Seront également relevées, les façades des bâtiments contigus permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement ;
- Un relevé photographique détaillé de tous les aspects, intérieurs et extérieurs, de l'ouvrage devant faire l'objet d'une intervention ;
- Un descriptif écrit, détaillé par ouvrages et par lots de l'ensemble des interventions à faire sur l'ouvrage. Ce descriptif technique détaillera en particulier, les moyens et les méthodes employés pour la réalisation des travaux.
- Un document graphique illustrant l'intégration architecturale et paysagère des travaux envisagés avec le voisinage immédiat du projet objet de la demande d'autorisation.

## **Article 62 : Entretien et préservation des unités bâties à conserver**

La responsabilité de l'entretien des unités bâties incombe à leurs propriétaires, qu'ils soient des personnes physiques ou morales, publiques ou privées, et ce, en vertu des dispositions des articles 3 et 16 de la loi 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine et de l'article 89 du dahir formant code des obligations et des contrats.

Sont applicables en matière de contrôle, les dispositions des lois 12-90 relative à l'urbanisme, 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements telles que complétées et modifiées par la loi 66-12 relative aux infractions en matière d'urbanisme et de construction, la loi 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine et la loi 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

Les expertises techniques à réaliser par des professionnels dûment habilités (bureau d'étude technique, laboratoire et bureau de contrôle) doivent affiner et détailler les modalités de consolidation et de restauration devant permettre la conservation des unités bâties à valeur patrimoniale et non conclure de façon systématique à la démolition desdites unités.

A cet effet, lesdites expertises doivent comporter un argumentaire technique détaillé, selon la nature, le mode constructif des ouvrages et l'état de leur conservation, justifiant les conclusions prononcées et non pas uniquement sur la base d'un simple constat visuel sommaire. Le recours aux nouvelles techniques d'auscultation des ouvrages et aux matériaux innovants en usage dans le domaine de la préservation des bâtiments historiques est fortement recommandé.

Dans le cas où les travaux de restauration, de consolidation et de réhabilitation ne sont pas réalisés par les propriétaires, les autorités administratives définies par les lois 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine et 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité selon le cas devront faire réaliser ces travaux au nom et pour le compte des propriétaires et ce dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un projet urbain de grande envergure reconnu d'intérêt général ou d'un programme de développement initié par les pouvoirs publics abritant des unités bâties à conserver, une commission présidée par Monsieur le Wali de la Région de Casablanca-Settat et composée du Gouverneur de la Préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi, du Gouverneur, Directeur de l'Agence Urbaine de Casablanca, de la Conservation Régionale du Patrimoine Culturel et de l'Inspection Régionale des Monuments Historiques et des Sites, du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes et des Associations



concernées par la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, est habilitée à se prononcer sur la réglementation urbanistique à appliquer audit projet en lieu de celle définie par le Titre III dédié au patrimoine.

Ladite commission peut faire recours à l'avis des experts indépendants reconnus en matière de préservation et de valorisation du patrimoine architectural et urbain en vue de contribuer à la prise de décision finale.



## **CHAPITRE XI -DISPOSITIONS APPLICABLES PAR CATEGORIE PATRIMONIALE**

### **1. Les unités bâties de valeur « A » considérées comme exceptionnelles**

#### **Article 63 : Définition**

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

#### **Article 64 : Conservation**

Ces immeubles sont à sauvegarder et à conserver, ils sont destinés à être restaurés et améliorés, pour garantir leur pérennité dans le temps. Aucune façade des immeubles protégés ne peut être transformée, sauf s'il s'agit de retrouver une disposition d'origine que des travaux d'aménagement ont mutilée ou fait disparaître. Ici seul un travail de relevé précis de l'ouvrage associé à une recherche historique qui doit se baser sur les permis de construire, les photos d'époque ou les publications peut informer les décisions de conservation, de restauration et de sauvegarde.

#### **Article 65 : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, ouvertures, niveau et type d'accès ;
- Tenir compte du traitement des extensions sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux extensions ;



- Respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment ;
- Prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur.

Toute construction nouvelle doit tenir compte des critères suivants :

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

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

#### **Article 66 : Distribution et parties communes**

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

Aucune création de distribution extérieure ou intérieure n'est permise. Seules les altérations exigées dans un cadre réglementaire ou sécuritaire sont possibles.

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

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

#### **Article 67 : Conformité réglementaire**

L'intervention sur les unités bâties de valeur A, dans le cas de la réhabilitation, doit être décrite dans un document accompagné d'illustrations graphiques à joindre à la demande d'obtention du permis de construire.

Lors de l'examen de la demande d'obtention du permis de construire, la réhabilitation devant remettre le bâtiment dans un état conforme à son permis d'origine est fortement tolérée. Des adaptations à la réglementation en vigueur peuvent ainsi être accordées portant sur :

- Le calcul des dimensions pour les ouvrages décoratifs ;
- La réglementation thermique ;
- L'accessibilité des personnes ;
- Les règlements de sécurité des personnes ;
- Les exigences en termes de parkings.

### **2. Les unités bâties de valeur « B » considérées comme notables**

#### **Article 68 : Définition**

Les unités bâties « B » ont un intérêt patrimonial notable, elles constituent le tissu patrimonial de Casablanca.



### **Article 69 : Conservation**

Ces unités bâties sont à sauvegarder et à conserver, elles sont destinées à être restaurées et améliorées, pour garantir leur pérennité dans le temps.

Aucune façade des immeubles protégés ne peut être transformée, sauf s'il s'agit de retrouver une disposition d'origine que des travaux d'aménagement ont mutilée ou fait disparaître. Cette mesure concerne l'ensemble des murs extérieurs des unités bâties ainsi que les éléments dont ils sont composés ou parés (modénatures, appareillages, ferronneries, corniches, et soubassements, encadrements de baie, fond de façade, ...) jusqu'aux limites thermiques. Par contre, on tiendra compte des altérations subies par couches successives depuis la construction de l'immeuble. L'état de la construction d'origine ne sera pas nécessairement recherché.

Il s'agit le plus souvent de bâtiments pour lesquels, les sources ne sont pas nécessairement présentes. Il faudra donc baser les travaux de réhabilitation sur un travail de relevé précis de l'existant.

### **Article 70 : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles**

Toute surélévation est interdite.

Dans les cas où le terrain abritant l'unité bâtie « B » présente une surface pouvant accueillir de nouvelles constructions, celles-ci seront permises à condition qu'elles s'inscrivent en harmonie volumétrique et architecturale avec l'immeuble protégé et avec l'environnement urbain. Une « greffe » de construction nouvelle dans une écriture contemporaine retenue et en harmonie avec l'existant et ses traces est possible. Les alignements des planchers, sur les rythmes des ouvertures, sur les matériaux seront obligatoires. A ce titre, il faudra tenir compte :

- Du rapport à la rue et à l'alignement ;
- De la hauteur des gabarits, et des hauteurs des rez-de-chaussée.

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

### **Article 71 : Distributions et parties communes**

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

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

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

### **Article 72 : Conformité réglementaire**

Les projets de surélévation d'ouvrages notables non-achevés au regard de leurs autorisations de construire d'origine, peuvent être accordées.

Lorsqu'il s'agit d'une surélévation qui remet le bâtiment dans un état conforme à son permis de construire d'origine, les adaptations à accorder peuvent porter sur :

- Le calcul des dimensions pour les ouvrages décoratifs ;
- La réglementation thermique ;
- L'accessibilité des personnes ;



- Les règlements de sécurité des personnes ;
- Les exigences en termes de parkings.

### **3. Les « ensembles urbains »**

#### **Article 73 : Définition des ensembles urbains**

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

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

Le document de référence joint à l'annexe 4 du présent règlement se présente sous forme d'une charte architecturale et urbaine il a pour objectif de renforcer l'unité architecturale des ensembles urbains patrimoniaux, il s'inscrit dans un projet global de requalification des cités et vise à conserver et valoriser l'identité des quartiers historiques, avec l'esprit de simplicité qui qualifie leur architecture originelle.

#### **Article 74 : Les dispositifs de protection applicables aux ensembles urbains**

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

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

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

#### **Article 75 : Conservation**

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

#### **Article 76 : Extensions, reconstruction et constructions nouvelles**

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

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

- Un relevé topographique de l'ensemble de l'ouvrage, en plans coupes et élévations. Ce relevé devra inclure les bâtiments directement contigus.



- Un relevé photographique détaillé de tous les aspects de l'ouvrage devant faire l'objet d'une intervention.
- Un plan d'insertion dans la trame urbaine existante de l'ilot bâti dans lequel l'ouvrage s'insère.



## **CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "I"**

### **Article 49 : Définition de la zone**

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

La zone "I" comprend quatre secteurs :

- Secteurs "I2" et "I2s1" : réservés aux activités industrielles de 2ème et de 3ème catégorie ;
- Secteur "I3" : réservé aux activités industrielles de 3ème catégorie ;
- Secteur "I5s4" : est destiné des activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Elle peut également recevoir de l'hôtellerie, des équipements publics et privés de toute nature et pouvant accueillir également des activités industrielles de 2ème et de 3ème catégorie non polluante.

### **Article 50 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les secteurs "I2", "I2s1" et "I5s4" sont interdits :

- Les établissements industriels de première catégorie ;
- Les logements à l'exception de trois logements nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance de l'entreprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup>. Pour les lots d'une superficie inférieure, un seul logement sera autorisé ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravanning.

Dans le secteur "I3", sont interdits :

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

### **Article 51 : Constructibilité des parcelles**

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

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

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

| Secteurs | CUS      | Minimum Parcelle   | Façade minimale |
|----------|----------|--------------------|-----------------|
| I2       | Non fixé | 1000m <sup>2</sup> | 30m             |
| I2s1     | Non fixé | 500m <sup>2</sup>  | 20m             |
| I3       | 60%      | 360m <sup>2</sup>  | 12m             |
| I5s4     | Non fixé | 1000m <sup>2</sup> | 30m             |

### **Article 52 : Hauteur maximale des constructions**

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

- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour le secteur "I3" ;
- 20,50m (RDC+ 4 étages) pour les secteurs "I2", "I2s1" et "I5s4".

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

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



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

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

La hauteur sous plafond des locaux d'activité commerciale, et de bureaux ne pourra être inférieur à 3,5m pour les secteurs "I2", "I2s1" et "I5s4". Pour les rez-de-chaussée, la hauteur minimale sous plafond est de 5,50m.

**Article 53: Implantation des constructions par rapport aux voies**

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

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

**Article 54: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi hauteur des bâtiments avec un minimum de 5m.

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

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

**Article 55: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

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

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



## Annexe n°2 : Modèle de demande de participation à l'AMI

### **Cas : Personne morale / Personne physique**

Nom, prénom :

Raison sociale : Adresse :

N° de téléphone :

N° de fax :

E-mail : **(obligatoire)**

**A l'attention de Monsieur le Président de la Commission Régionale Unifiée  
d'Investissement Casablanca Settat  
Angle Bd Ghandi & Bd Larbi Doghmi – Casablanca**

Monsieur le Président,

Je soussigné, .....

(Prénom, Nom)

(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique) ;

Demande à participer à l'Appel à Manifestation d'Intérêt relatif à la réalisation d'un projet d'investissement sur une parcelle de terrain domanial relevant du TF n° 43936/C sis Arrondissement Sidi Bernoussi.

Signature

### Annexe n°3 : Modèle de déclaration sur l'honneur

#### Cas : Personne morale / Personne physique

Je soussigné, .....

(Prénom, Nom)

(Fonction/ Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de (Raison sociale et Forme juridique) ;

Déclare sur l'honneur :

- Que les informations communiquées dans le Dossier de soumission relatif à l'Appel à Manifestation d'intérêt sont exactes ;
- Que la société que je représente n'est ni en liquidation judiciaire, ni en redressement judiciaire ;
- Qu'en cas de sélection, au titre de cet Appel à Manifestation d'intérêt, la structuration juridique de l'entité devant réaliser le projet (notamment sa forme juridique, l'identité de ses actionnaires et leur contribution au capital) restera inchangée jusqu'à la conclusion de la convention d'exploitation et de valorisation ;
- Ne pas avoir de contentieux en cours avec le Royaume du Maroc, ni être une société affiliée à toute société ayant un contentieux en cours avec le Royaume du Maroc ;
- Ne pas être en état de violation des lois et règlements du Royaume du Maroc en matière de protection de l'environnement, de droit du travail, de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- Ne pas avoir fait l'objet, lors des trois (3) dernières années, d'une interdiction temporaire ou définitive de participer à des appels d'offres publics dans son pays d'origine ou au Royaume du Maroc ;

•

|   |   |
|---|---|
| Nom du soumissionnaire  | Adresse<br>N° de téléphone<br>N° de fax<br>e-mail |
| Nom de la personne habilitée à soumettre la Manifestation d'Intérêt au nom du soumissionnaire                       | Adresse<br>N° de téléphone<br>N° de fax<br>e-mail |
| Nom de la personne à contacter par l'administration en cas de besoin (compléments, réponse aux éclaircissements...) | Adresse<br>N° de téléphone<br>N° de fax<br>e-mail |

**Signature du soumissionnaire :**

#### Annexe n°4: Attestation de visite des lieux avant remise des offres

**Appel à manifestation d'intérêt lancé par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement de la Région Casablanca Settat, pour la réalisation d'un projet d'investissement sur une parcelle de terrain domanial relevant du TF n° 43936/C sis Arrondissement Sidi Bernoussi, préfecture des Arrondissements de Sidi Bernoussi.**

Je soussigne, Madame, Monsieur .....

Reserpentant légal de l'entreprise .....

Dont le siège social est situé à .....

Soumissionnaire au présent appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un projet d'investissement sur une parcelle de terrain domanial relevant du TF n° 43936/C sis Arrondissement Sidi Bernoussi.

Atteste avoir procédé à une visite des lieux afin de prendre en considération toutes les sujétions et contraintes, techniques et matérielles, inhérentes à la réalisation de mon projet.

le : \_\_\_\_\_

Fait à .....

Le .....

(Signature et cachet commercial de l'Entrepreneur)