

ROYAUME DU MAROC



MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE  
L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE DE TANGER

Etablissement d'une vision spatiale stratégique et des  
documents d'urbanisme de la zone littorale de la

Province de Fahs Anjra

Plan d'Aménagement du Littoral de Fahs Anjra

**SEQUENCE EL BAHRAOUIYINE**  
**COMMUNE EL BAHRAOUIYINE**

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT**  
**(VERSION HOMOLOGATION)**

مكتب البغدوري  
الهندسة المعمارية والتخطيط الحضري  
10, Rue America - App. 5A - Océan - Rabat 10100  
Tél: 05 37 73 41 95 - Email: cabinetbegouri@gmail.com



Cabinet Begouri  
architecture et urbanisme  
10, Rue America - App. 5A - Océan - Rabat 10100  
Tél: 05 37 73 41 95 - Email: cabinetbegouri@gmail.com



## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES .....	6
ARTICLE 2 : EFFETS :.....	10
ARTICLE 3 : DOCUMENTS REGLEMENTAIRES .....	10
ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION .....	10
ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :.....	12
ARTICLE 6 : OBJECTIFS .....	12
ARTICLE 7 : SERVITUDES DIVERSES .....	14
ARTICLE 8 : EVALUATION DU PA .....	15
ARTICLE 9 : MODIFICATIONS PARTICULIERES .....	15
ARTICLE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES.....	16
10.1 Définition :.....	16
10.2 Modalités de mise en œuvre .....	17
ARTICLE 11 : MESURES TRANSITOIRES.....	21
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION .....</b>	<b>24</b>
.....	24
ARTICLE 12 : RECOMMANDATIONS GENERALES .....	24
ARTICLE 13 : HAUTEUR DES ETAGES .....	24
ARTICLE 14 : MEZZANINE ET SOUPENTE .....	24
ARTICLE 15 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES .....	25
ARTICLE 16 : CONSTRUCTION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT .....	25
ARTICLE 17 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE 18: SEUILS .....	25
ARTICLE 19 : TRAITEMENT D'ANGLE .....	25
ARTICLE 20 : VUES PANORAMIQUES SUR LA MER.....	26
ARTICLE 21 : PANNEAUX SOLAIRES .....	26
ARTICLE 22 : ENSEIGNES PUBLICITAIRES.....	26
ARTICLE 23 : ENSEIGNES PLACEES PERPENDICULAIREMENT A LA FAÇADE DES IMMEUBLES .....	26
ARTICLE 24 : COLORATION DES MURS, DES FENETRES ET DES PORTES .....	26
ARTICLE 25 : RAVALEMENT DES FAÇADES .....	26
ARTICLE 26 : CAVES ET SOUS-SOLS .....	27
ARTICLE 27 : SUPERFICIE ET CARACTERISTIQUES DES PIECES .....	27
ARTICLE 28 : EVACUATION DES ORDURES MENAGERES .....	27
ARTICLE 29 : DEVERSEMENT DANS LE RESEAU PUBLIC .....	27



ARTICLE 30 : CLÔTURES .....	27
ARTICLE 31 : INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES .....	28
ARTICLE 32 : COHERENCE ARCHITECTURALE .....	28
ARTICLE 33 : DISPOSITION SPECIFIQUE AUX CONSTRUCTIONS DONNANT SUR LA RN16 .....	28
<b>TITRE IV : MODE D'UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT .....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS .....</b>	<b>31</b>
ARTICLE 30 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT .....	31
ARTICLE 31 : ESPACES PUBLICS .....	32
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.A .....</b>	<b>33</b>
ARTICLE 32 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT .....	33
ARTICLE 33 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	34
ARTICLE 34 : EFFICACITE ENERGETIQUE .....	35
ARTICLE 35 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS.....	35
ARTICLE 36 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT .....	36
ARTICLE 37 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION .....	36
ARTICLE 38: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AXES D'ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL ET AU TRAITEMENT SPECIFIQUE DES FRANGES URBAINES.....	37
ARTICLE 39 : AXES COMMERCIAUX .....	38
ARTICLE 40 : ESPACES PLANTES : .....	38
ARTICLE 41: EQUIPEMENTS PUBLICS : .....	38
<b>TITRE VII: DIVISION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>41</b>
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES PAYSAGERES .....	41
CHAPITRE 1 : ZONE RESERVES BOISEES (RB).....	41
ARTICLE 1.RB : DEFINITION DE LA ZONE RB.....	41
ARTICLE 2.RB : TYPE D'OCCUPATION INTERDITE .....	41
ARTICLE 3.RB : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES...	41
ARTICLE 4.RB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE .....	42
ARTICLE 5.RB : STATIONNEMENT DE VEHICULES .....	42
ARTICLE 6.RB : PLANTATIONS.....	42
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA .....	42
ARTICLE 1.RA : DEFINITION ZONE RA.....	42
ARTICLE 2.RA : ACTIVITES INTERDITES .....	42
ARTICLE 3.RA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....	42
ARTICLE 4.RA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE RA .....	42
ARTICLE 5.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES DES VOIES PUBLIQUES, PISTES CLASSEES OU PISTES RECONNUES COMME TELLE .....	43
ARTICLE 6.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES PARALLÈLES DU	



MITOYENNES .....	43
ARTICLE 7.RA : STATIONNEMENT DES VEHICULES DANS LA ZONE RA : .....	43
CHAPITRE 3 : DISPOSITION APPLICABLES A LA BANDE PAYSAGERE (BP). ....	43
ARTICLE 1.BP : DEFINITION DE LA ZONE « BP » .....	43
CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES AU PARC AMENAGE. ....	43
ARTICLE 1.PA : DEFINITION DE LA ZONE PARC AMENAGE. ....	43
ARTICLE 2. PA: TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE .....	43
ARTICLE 3.PA : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS TOLEREES .....	43
ARTICLE 4.PA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS .....	44
MAXIMALES ADMISES .....	44
ARTICLE 5.PA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE .....	44
ARTICLE 6.PA : STATIONNEMENT DE VEHICULES .....	44
ARTICLE 7.PA : PLANTATIONS .....	44
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL) .....	44
ARTICLE 1.ZSL : Définition DE LA ZONE « ZSL » .....	44
ARTICLE 2.ZSL : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE .....	44
ARTICLE 3.ZSL : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL .....	44
ARTICLE 5.ZSL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE .....	45
ARTICLE 6.ZSL : STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	45
CHAPITRE 6 : RESERVE NATURELLE (RN) .....	45
ARTICLE 1.RN : DEFINITION DE LA ZONE RESERVE NATURELLE .....	45
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE : .....	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE « T » .....	45
ARTICLE 1.T : DEFINITION .....	45
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE« Ts» .....	47
CHAPITRE 3 : ZONE DE COMMERCE ET DE SERVICES .....	48
ARTICLE 1.ZCS : DEFINITION DE LA ZONE ZCS .....	48
ARTICLE 2.ZCS : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE .....	48
ARTICLE 3.ZCS : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL .....	49
ARTICLE 4.ZCS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE .....	49
ARTICLE 5.ZCS : STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	49
ARTICLE 6.ZCS : PLANTATIONS .....	49
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE .....	49
CHAPITRE 1 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL (A) .....	49
ARTICLE 1.A: DEFINITION DE LA ZONE. ....	49
ARTICLE 2.A : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS. ....	49



ARTICLE 3.A : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....	50
ARTICLE 4.A : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS .....	50
ARTICLE 5.A : SOUBASSEMENT .....	50
ARTICLE 6.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES.....	51
ARTICLE 7.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES .....	51
ARTICLE 8.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	51
ARTICLE 9.A : LES SOUS-SOLS .....	51
ARTICLE 10.A : CLOTURE .....	51
ARTICLE 11.A : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	51
ARTICLE 12.A : PLANTATIONS.....	51
ARTICLE 13.A : SERVITUDES ARCHITECTURALES.....	51
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT DE MOYENNE DENSITE (B) .....	51
ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	52
CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE RESTRUCTURATION (ZR) .....	53
ARTICLE 1. ZR : DEFINITION DE LA ZONE .....	53
ARTICLE 2.ZR : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS .....	53
ARTICLE 3.ZR : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE .....	53
ARTICLE 4.ZR : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	53
ARTICLE 5.ZR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	54
ARTICLE 6.ZR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES .....	54
ARTICLE 7.ZR : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS UNE MEME PROPRIETE .....	54
ARTICLE 8.ZR : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	54
ARTICLE 9. ZR : PLANTATIONS .....	54
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	54
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A REALISER PAR LE SECTEUR PRIVE (EIGP) .....	54
CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE ZONE DE PROJETS AUTORISES (ZPA) ...	55
V. SERVITUDES CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNIQUES .....	55
CHAPITRE 1 : LES SERVITUDES NON AEDIFICANDI (SNA).....	55
VI : ANNEXES.....	56



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

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

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

Le plan d'aménagement est établi conformément aux dispositions de la loi n°12.90 relative à l'urbanisation promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992), telle qu'elle a été modifiée et complétée. Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

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



- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003);
- Dahir du 20 hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts;
- Dahir du 7 chaabane 1332 (1er juillet 1914) sur le domaine public;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Loi n°12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n°2-04-564 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) fixant les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative aux projets soumis aux études d'impact sur l'environnement ;
- Décret n°2-04-563 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des études d'impact sur l'environnement ;
- Loi n° 22-07 relative aux aires protégées ;
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n° 2-09-286 du 20 Hijja 1430 (8 décembre 2009) fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air ;
- Décret n° 2-09-631 du 23 rejeb 1431 (6 juillet 2010) fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission et de rejet de polluants dans l'air émanant de sources de pollution fixes et les modalités de leur contrôle ;
- Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination, promulguée par le dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006);
- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété (dahirs de 1923, 1933, 1937, 1938, 1940 et 1952) ;
- Loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1errabii II 1423 (13 juin 2002) ;
- Décret n° 2-02-640 du 2 chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques ;



- Loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n°1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi N)61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14reheb 1424 (11 septembre 2003) ;
- Loi n°113-14 relative aux communes, promulguée par le dahir n°1-15-85 du 20 Ramadan 1436 (07 juillet 2015);
- Décret n° 2-05-1326 relatif au domaine public ;
- Décret n° 2-97-875 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à l'utilisation des eaux usées ;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hija 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux.
- Arrêté Viziriel du 22 Jourmada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Loi n° 81-12 relative au littoral promulguée par le dahir n° 1-15-87 du 29Ramadan 1436 (15Juillet2015);
- Le Guide relatif à la sécurité incendie ;
- Loi n° 106-12 relative à la copropriété promulguée par le dahir n° 1-16-49 du 19Reheb 1437 (27Avril2016);
- Cahier des Charges des Prescriptions Minimales Urbanistiques, Architecturales et Techniques relatives au Logement Social ;
- Cahier des Charges des Prescriptions Minimales Urbanistiques, Architecturales et Techniques relatives au Logement destiné à la Classe Moyenne ;
- Le Référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général ;
- Arrêté conjoint du Ministre de l'industrie de l'investissement, du commerce et de l'économie numérique, Ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville par intérim et le Ministre de l'intérieur n°2306-17 du 16 rabii l 1439 (5 Décembre 2017)



2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme. B.O. n°6652 du 1<sup>er</sup> Mars 2018 ;

- Décret n°2-14-499 du 15 Octobre 2014 relatif à la réglementation de la sécurité d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Loi cadre n°99-12 portant charte nationale de l'environnement et du développement durable ;
- Loi n° 36-15 relative à l'Eau promulguée par le dahir n° 1-16-113 du 6 kaada 1437 (10 aout 2016) ;
- Dahir n° 1-15-85 du 20 ramadan 1436 (7 juillet 2015) portant promulgation de la loi organique n° 113-14 relative aux communes ;
- Loi n° 80-14 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique ;
- Loi n°47-18 portant Réforme des Centres Régionaux d'Investissement et Création des Commissions Régionales Unifiées d'Investissement ;
- Loi n°58-15 modifiant et complétant la loi n°13-09 relatives aux énergies renouvelables.

Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.



**ARTICLE 2 : EFFETS :**

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers; Conformément aux Articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, services municipaux, espaces libres et équipements publics conformément à l'article 28 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'Article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 9 du présent règlement.

**ARTICLE 3 : DOCUMENTS REGLEMENTAIRES**

Le Plan d'Aménagement du littoral de Fahs Anjra - Séquence El Bahraouiyyine - , se compose de trois documents indissociables :

**DOCUMENT 1 :** Le présent règlement

**DOCUMENT 2 :** Le document graphique composé de :

- 13 Planches à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup>
- 1 Plan d'assemblage à l'échelle 1/ 10 000<sup>ème</sup>

**ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la zone d'aménagement dont la limite figure sur le document graphique du Plan d'Aménagement.

Cette Zone est délimitée par le polygone défini par les points, en coordonnées rattachées au système de projection Lambert Nord Maroc ; comme indiqué dans le tableau suivant :



Point	X (m)	Y (m)
B 1	471478.57	579166.67
B 2	471814.70	578926.20
B 3	472178.74	579042.10
B 4	472716.54	579014.36
B 5	473231.71	578144.95
B 6	473426.09	577826.58
B 7	473484.11	577234.20
B 8	473401.21	577010.96
B 9	473274.50	577000.77
B 10	472867.73	577061.26
B 11	472733.22	576948.48
B 12	472203.13	576861.18
B 13	471866.30	576622.91
B 14	471870.59	576149.58
B 15	471576.83	575872.77
B 16	471157.09	575766.94
B 17	471070.37	575883.31
B 18	470535.54	576107.52
B 19	470193.58	576092.08
B 20	469441.17	576008.76
B 21	469244.55	576036.14
B 22	469080.68	576150.70
B 23	468743.00	576285.00
B 24	468943.82	576489.17
B 25	468956.90	577048.38
B 26	469148.51	577284.29
B 27	469131.08	577697.70
B 28	468776.87	577841.82
B 29	468923.86	578438.29
B 30	469154.40	578705.24
B 31	469283.90	578958.64
B 32	469454.51	579040.51
B 33	469868.08	579173.23
B 34	470228.64	579419.68
B 35	470516.24	579450.33
B 36	471296.79	579339.47

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

Les lotissements approuvés et projets autorisés « ne varietur », avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions de l'article 11 du Dahir n° 1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

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



**ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement objet du présent règlement est divisé -selon l'affectation du sol - en zones pour lesquels des règles spécifiques sont applicables. Ainsi les zones et secteurs suivants sont définis comme suit :

**I. Les Zones paysagères :**

- Zone de boisement repérée par l'indice « RB » ;
- Zone Agricole repérée par l'indice « RA » ;
- Bande paysagère repérée par l'indice « BP » ;
- Parc Aménagé ;
- Zone Naturelle repérée par l'indice « RN »

**II. Les zones urbaines mixtes :**

- Zone de faible densité repérée par la lettre « A » ;
- Zone de densité moyenne repérée par la lettre « B » ;
- Zone à restructurer repérée par l'indice « ZR » ;
- Zone de projets autorisés repérée par l'indice « ZPA ».

**III. Les zones urbaines à vocation économique :**

- Zone touristique repérée par la lettre « T2 », « T3 », « T4 » ;
- Zone de sports et loisirs repérée par l'indice « ZSL » ;
- Zone de commerce et services repérée par l'indice « ZCS » .

**IV. Secteur de développement intégré :**

- Les équipements et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé (EIGP) ;

Pour l'ensemble des zones sus mentionnées, le présent règlement instaure des dispositions spécifiques permettant d'encadrer le processus de mise en œuvre du plan d'aménagement.

**ARTICLE 6 : OBJECTIFS**

Le présent P.A est un instrument réglementaire pour la mise en œuvre de la vision spatiale adoptée pour le littoral de Fahs Anjra. Le PA se veut un document de référence pour inciter le développement spatial et socio-économique de l'aire qu'il couvre. Pour ce faire, il consacre une souplesse maîtrisée en faveur des projets d'investissement et de développement, notamment, en termes de constructibilité (COS et CUS), de hauteurs, de mutualisation des équipements et de rationalisation des infrastructures.

Ce PA se veut également un document favorisant l'évolution et la mutation progressive des tissus existants en espaces qualitatifs dans le respect des acquis et des droits des premiers occupants.

Pour ce faire, la concertation et la participation demeurent des pratiques privilégiées auxquelles le présent plan d'aménagement accorde une place prépondérante.



Ainsi, Les objectifs du P.A se présentent comme suit :

**1- Apporter des innovations en termes de gestion de la mise en œuvre des documents d'urbanisme:**

- Mettre en place un système réglementaire permettant une souplesse d'application des dispositions du P.A ;
- Promouvoir un urbanisme concerté mis en œuvre dans un cadre contractuel ;
- Favoriser un urbanisme participatif permettant au citoyen de prendre l'initiative en matière de développement urbain ;
- Répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics ou à caractère public de manière adaptée et maîtrisée dans le temps ;
- Garantir la qualité du cadre bâti à travers la mise en place future d'une charte architecturale et paysagère ;
- Promouvoir un urbanisme opérationnel à travers la réalisation de projets finis et intégrés ;
- Promouvoir un partenariat public – Privé pour la réalisation des équipements collectifs et les infrastructures urbaines.

**2- Promouvoir un urbanisme durable respectueux du citoyen et de son environnement :**

- Respecter les droits acquis des habitants déjà installés sur les lieux.
- Placer le développement humain au centre des préoccupations des opérations d'aménagement ;
- Protéger le citoyen contre les risques naturels ;
- Réorganiser l'espace urbain dans le respect de la culture locale, des aspirations du citoyen et des impératifs du développement ;
- Favoriser la concertation, le partenariat et la recherche de méthodes innovantes pour une mobilisation foncière plus fluide en faveur des projets de développement ;
- Prendre en considération les enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'efficacité énergétique et aux objectifs du développement durable.

**3- Concevoir une stratégie volontariste d'accessibilité et de mobilité interne contribuant à la mise en valeur du site :**

- Créer de nouvelles voies d'accès et des voies de desserte parallèles à la RN16 dans le respect de la morphologie du paysage ;
- Mettre en place une hiérarchie viaire fonctionnelle et génératrice d'espaces publics de qualité ;
- Favoriser les modes de transport en commun ;
- Créer des liaisons paysagères entre les différents douars et composantes urbaines limitrophes.



- Eviter l'accès anarchique des voies carrossables à la RN16.

## ARTICLE 7 : SERVITUDES DIVERSES

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

### 7.1 : Servitudes liées aux cimetières :

Le P.A délimite les cimetières existants, les extensions et les cimetières à créer ainsi que leurs zones de protection. Tous les cimetières doivent être protégés et aménagés au même titre que le patrimoine paysager de l'aire de l'étude. Ils sont entourés d'une servitude non aedificandi de 30m de largeur.

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

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

- **30 m** de part et d'autre des lignes de très haute tension ;
- **16 m** de part et d'autre des lignes de haute tension ;
- **10 m** de part et d'autre des lignes de moyenne tension.

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

Par ailleurs, dans le cas de déplacement, d'enterrement ou de suppression des servitudes liées au passage des lignes électriques suite à un avis écrit des services concernés, il y a lieu de respecter le zonage avoisinant dans les parties libérées.

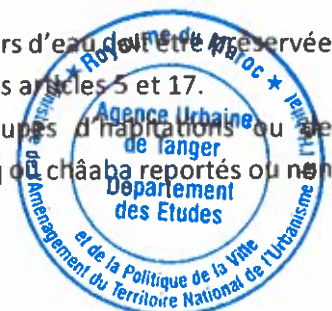
### 7.3 : Servitudes liées à l'existence d'un site archéologique :

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

### 7.4 : Servitudes liées aux zones menacées d'inondations :

Une zone non aedificandi dans la limite de 6 m à partir des berges des cours d'eau doit être préservée conformément aux dispositions de la Loi de l'eau n°36/15 notamment les articles 5 et 17.

Toute demande d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations ou de construction dont les terrains sont situés à proximité des oueds, khandeq ou châaba reportés ou non



sur les plans doit être soumis à l'avis préalable de l'Agence du Bassin hydraulique du Loukkos.

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

Toutefois, les servitudes indiquées sur le plan peuvent faire l'objet d'une mise à jour lors de l'instruction des dossiers d'autorisation de construire et de lotir suite à l'avis écrit des services de l'ABHL. Dans le cas de la libération des zones à risques d'inondation, ces dernières seront régies par le zonage avoisinant.

#### ARTICLE 8 : EVALUATION DU PA

Pendant la durée de validité de la déclaration d'utilité publique, le présent PA peut faire l'objet d'une ou de plusieurs évaluations, à l'initiative de l'Agence urbaine ou à la demande des collectivités territoriales ou des autorités provinciales. Ces évaluations permettront de conforter ou de réorienter les dispositions du P.A.

Elles peuvent donner lieu à des modifications du présent règlement et/ou à l'élaboration de Plans d'Aménagement Sectoriels spécifiques à certaines zones couvertes par le présent P.A.

#### ARTICLE 9 : MODIFICATIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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



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

## ARTICLE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

### 10.1 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, la renforcement de l'offre en équipements et services au public, l'amélioration de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de la résilience territoriale, la promotion de la qualité environnementale et de l'innovation urbaine et architecturale.

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

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

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

programmes et orientations issues des politiques publiques.

## **10.2 Modalités de mise en œuvre**

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

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

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

Les incitations sous forme de majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON en cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives ne peuvent dépasser 25% de la surface de planchers hors œuvre nette générée par l'application de la règle fixe.

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

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

L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes du projet, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une variation des formes architecturales et urbaines, une cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, topographie du site, contraintes techniques, ...) et le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minima parcellaires et largeur de façades, aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques, au fond de parcelle et aux limites séparatives, aux règles de constructibilité, ratio d'espaces verts et espaces libres, ...).

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc. Quant à l'implantation des attiques, ils doivent se limiter à une occupation ne dépassant pas la moitié de l'emprise au sol de chaque bloc tout en observant un retrait minimal de 3m par rapport aux alignements sur voies et par rapport à l'emprise des blocs pour les projets devant respecter un retrait par rapport à l'alignement sur voies en un ou deux niveaux sommitaux.

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

Les projets de lotissements et les zones à vocation économique ne sont pas éligibles à la majoration en application des règles alternatives.



### - Perméabilité des sols

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cas des ilots 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 35 relatif aux espaces libres, plantations et espaces verts).

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans les zones urbaines calculées comme suit :

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



### - Contribution à la réalisation des équipements publics

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°41 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

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

### - Contribution à la réalisation des aires de stationnement

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

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

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

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

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

Toutefois, la majoration de la SHON générée par l'application de la règle fixe ne peut aller au-delà de 5% de la SHON totale avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 places de stationnement additionnelles. La réalisation des espaces de stationnement doit respecter l'ensemble des normes réglementaires.

### - Mixité sociale

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



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

- **Mixité fonctionnelle**

Cette règle alternative cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des tissus résidentiels denses. Celle-ci doit être assurée dans toute opération de logement générant plus de 500 unités à travers l'implantation soit d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m<sup>2</sup> ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, ce qui peut se traduire par un ratio de 01m<sup>2</sup> d'activité par logement.

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

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

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

- **Regroupement des parcelles**

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

Cette règle alternative concerne les projets, où la réalisation des opérations sur des grandes parcelles sont encouragés à travers le regroupement de deux ou plusieurs unités foncières contiguës jusqu'à atteindre une surface minimale supérieure ou égale à 15ha.

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

- **Efficacité et performance énergétique**

Cette règle alternative concerne les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans le Règlement Général de Construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique des constructions et présentant des caractéristiques thermiques en terme de chauffage et de climatisation des bâtiments, et présentant une certification de qualité environnementale de type HQE, LEED ou équivalent, se basant sur les normes des bâtiments basse consommation à énergie positive et à faible empreinte carbone qui favorisent non seulement l'efficacité énergétique mais aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et le déploiement des énergies renouvelables (EnR), à travers l'utilisation de matériaux à empreinte écologique faible tel que le béton bas carbone.



Lesdits projets pourront bénéficier d'un bonus de constructibilité se traduisant par une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

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

#### - Qualité architecturale et urbaine

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

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

#### - Développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement

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

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

#### - Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissèlement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique. Ces dernières peuvent être construites en dessous des surfaces à forte circulation tels que les parkings ou les routes, avec obligation d'intégrer un séparateur à hydrocarbures afin d'intercepter l'infiltration des substances polluantes qui peuvent nuire à la qualité de l'eau des bassins hydrologiques environnants et par conséquent affecter les ressources en eau potable.

### ARTICLE 11 : MESURES TRANSITOIRES

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



même pour les autorisations de création de groupes d'habitations, d'ensembles touristiques ou tout projet dûment autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tous les plans de lotissements autorisés dont les cahiers de charges comportent la mention « Ne Varietur », resteront valables et continueront à produire leurs effets, notamment, en termes d'équipements, d'espaces verts et d'espaces publics prévus. Il est à préciser que ces équipements, espaces verts et espaces publics ne font pas l'objet de l'Article 28 de la Loi 12-90 relative à l'urbanisme ; même s'ils sont reportés par le document graphique du présent plan d'aménagement.

Les parcelles de terrain constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis, devront faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité éventuelle.

Les tissus urbains ayant fait l'objet d'un plan de restructuration, dûment visé par les autorités compétentes, continueront à obéir aux dispositions de ce plan de restructuration, jusqu'à l'établissement éventuel d'un plan de restructuration modificatif ; respectant au mieux les dispositions du présent règlement.

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

En cas d'omission du report des lotissements ou des groupes d'habitations autorisés « Ne Varietur » avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement, ils sont automatiquement pris en considération et priment sur les dispositions du présent plan d'aménagement. Il en est de même pour tout équipement collectif réalisé avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement.

Tout terrain situé entre deux constructions dans un tissu dense engagé prend comme référence les constructions limitrophes aussi bien en termes de hauteur qu'en termes d'alignement. Ceci en dépit de toute disposition contraire du présent plan d'aménagement.



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABORDS DE LA ROUTE COTIERE (RN16)

Les limites des abords de la route côtière sont définies par le document graphique. A l'intérieur de la bande délimitée par ce document, toute construction est interdite. Cette bande ne doit comporter aucun obstacle. Il s'agit d'une bande qui sera réservée exclusivement pour l'élargissement éventuel de la route côtière, aux parkings, aux voies de collecte et aux installations liées à la maintenance et au fonctionnement de la route côtière.

Au-delà de cette bande, des projets de construction et d'aménagement peuvent être tolérés, tels que: les restaurants, cafés, stations-services, aires de repos, parcs de jeux, sports et loisirs, hôtellerie ou autres équipements liés à la route côtière ; sous réserve de réalisation d'une voie de collecte parallèle à la route côtière pour éviter tout accès direct à celle-ci en dehors des ronds-points indiqués sur le document graphique.

Toute construction autorisée et existante sur l'aire délimitée par la bande paysagère prévue par le présent plan d'aménagement, avant l'homologation de ce plan, est considéré comme un " coup-parti" à intégrer dans l'aménagement futur de cette bande.



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION

### ARTICLE 12 : RECOMMANDATIONS GENERALES

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en utilisant des matériaux de construction durable et en prenant en compte les particularités morphologiques et architecturales en place (volumétrie, façades, rythme, style, ...etc...). Cette intégration peut donner lieu à des modifications des hauteurs par rapport aux dispositions relatives à la zone concernée. Dans ce cas, il y a lieu d'appliquer l'article 9 du présent règlement.

### ARTICLE 13 : HAUTEUR DES ETAGES

La hauteur minimale de tout étage entre le plancher et le plafond est de 2,80 m au minimum pour les locaux à usage d'habitations. Pour les plafonds inclinés, la hauteur moyenne minimale est de 2,60 m et la plus basse est de 2,25m. Sauf servitude particulière imposée par une étude d'ordonnancement architectural, la hauteur minimale est de 4m pour les boutiques et magasins.

Pour les locaux destinés à recevoir plus de 50 personnes simultanément, la hauteur sous-plafond doit être de telle manière à permettre un volume d'air suffisant. En tout cas, cette hauteur ne peut être inférieure à 5m. Pour les toitures inclinées, la hauteur minimale ne peut être inférieure à 3m. Dans les cas mentionnés ci-dessus, la hauteur est mesurée du pavement du plancher au plafond libre sous dalle et descentes éventuelles des poutres.

### ARTICLE 14 : MEZZANINE ET SOUPENTE

Quand un local est coupé dans sa hauteur par un plancher intermédiaire constituant une soupente ou mezzanine, la surface de cette dernière ne peut dépasser 50% de la surface au sol du local concerné. Toute échappée ne peut être inférieure à 2,40m entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui de la mezzanine, sans que la hauteur sous plafond de celle-ci ne soit inférieure à 2,20m (hors retombée de poutres). La mezzanine doit être ouverte totalement sur le local principal.

Pour le toit incliné, la hauteur sous plafond de la soupente sera d'au moins de 2,20m. La soupente ou la mezzanine sera exclusivement accessible de l'intérieur du local et éclairée, le cas échéant, au second jour. Dans le cas où le local principal est à usage de commerce ou de bureau, la soupente ou mezzanine ne peut être utilisée pour l'habitation.



**ARTICLE 15 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES**

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

**ARTICLE 16 : CONSTRUCTION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT**

Sauf en bordure des voies à portiques ou frappées d'une ordonnance architecturale, les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à condition que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soit constitués par un espace vert aménagé formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural cohérent.

**ARTICLE 17 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf dispositions contraires d'un plan d'ordonnancement architectural ou de restrictions liées au zonage clairement explicitée par le présent règlement, la hauteur maximale des constructions, toutes structures confondues, est limitée pour chaque zone par le présent règlement. Elle ne peut dépasser la distance de la largeur de l'emprise de la voie sur laquelle est situé le projet et ce conformément à la règle suivante :  $H \leq 1,2 \times L$

H : hauteur du bâtiment

L : emprise de la voie existante ou projetée.

Toutefois les constructions doivent s'intégrer au site et épouser au mieux la pente naturelle. Quelques projets ponctuels qui, de par leur spécificité fonctionnelle, nécessitent des hauteurs plus importantes peuvent être tolérés de manière ponctuelle et sous réserve de ne pas être destiné à l'habitation.

**ARTICLE 18: SEUILS**

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

**ARTICLE 19 : TRAITEMENT D'ANGLE**

Lorsqu'une construction ou une clôture sera à édifier à l'angle de deux voies structurantes, un traitement d'angle (pan coupé, angle arrondi, angle biseauté...) pourra être imposé par la commune.



**ARTICLE 20 : VUES PANORAMIQUES SUR LA MER**

La vue sur la mer est un droit acquis pour les constructions autorisées déjà installées. Toute construction nouvelle doit respecter ce droit. Cette vue est aussi à préserver pour les sites désignés comme étant des sites remarquables. De ce fait, la commune peut imposer des servitudes ou dégagements aux nouveaux projets pour libérer la vue sur la mer.

**ARTICLE 21 : PANNEAUX SOLAIRES**

L'installation des panneaux solaires sur les terrasses ou sur tout autre endroit doit faire l'objet d'une étude appropriée en vue de son intégration à la volumétrie générale du bâtiment, et en fonction de la pente du terrain naturel.

**ARTICLE 22 : ENSEIGNES PUBLICITAIRES**

Nul ne pourra placer une enseigne ni un panneau publicitaire sans autorisation préalable. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande sur papier timbré à l'autorité compétente ainsi que le plan côté de l'enseigne. Cette demande doit être visée par le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne.

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

Les panneaux publicitaires doivent être confectionnés par des professionnels en la matière. La traduction devant être reconnue conforme par les services de la commune et les caractères de la langue nationale doivent être mise en évidence et au-dessus de toute autre langue. Il est interdit de procéder à des écritures à même le mur. Les enseignes et les panneaux publicitaires doivent être régulièrement nettoyés et rénovés.

**ARTICLE 23 : ENSEIGNES PLACEES PERPENDICULAIREMENT A LA FAÇADE DES IMMEUBLES**

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade des immeubles devront être parfaitement fixées et se trouver à une hauteur minimale de 3 m maximum du point haut de la voie. Cette hauteur est portée à 6 m en bordure des voies à portiques.

**ARTICLE 24 : COLORATION DES MURS, DES FENETRES ET DES PORTES**

La couleur unifiée des murs à respecter dans la totalité du territoire communal est la couleur blanche. Celle des fenêtres et des portes est la couleur bleu clair.

Toute coloration des façades ainsi que des murs, des portes, des menuiseries, des vitrines et devantures de boutiques autre que celles fixées par le présent règlement doit être soumise à autorisation communale.

A cet effet, avant tout travail de peinture et de restauration, des échantillons des teintes et des dessins, s'il y a lieu, seront exécutés sur place pour approbation ou modification.

**ARTICLE 25 : RAVALEMENT DES FAÇADES**

Le ravalement des façades principales et des murs externes donnant sur des propriétés voisines ou le renouvellement de leur peinture doit avoir lieu, au moins, tous les deux ans.



Toutefois, une commission constituée par la commune peut désigner avant chaque saison d'estivage (durant le mois de mai de chaque année) les constructions qui doivent faire l'objet de ravalement des façades, même avant l'expiration du délai de 2 ans.

#### ARTICLE 26 : CAVES ET SOUS-SOLS

Sont considérés comme cave ou sous-sol tous les locaux fermés ou non, enterrés totalement ou partiellement.

Leur périphérie peut être totalement dégagée, dans le cas où ils sont ouverts sur une cour anglaise. Dans le cas où ils constituent une ou plusieurs dépendances à des locaux à usage d'habitation ou de toute autre activité, ils doivent émerger du niveau fini ou naturel du sol, au minimum du quart (1/4) de leur hauteur comprise entre plancher bas et plancher haut. Leur aération doit être assurée par des soupiraux donnant vers l'extérieur. Les sous-sols totalement enterrés sont interdits.

#### ARTICLE 27 : SUPERFICIE ET CARACTERISTIQUES DES PIECES

L'une au moins des pièces principales du logement doit avoir une surface supérieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2,20 m.

Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup> ni une largeur inférieure à 2,20 m.

Les pièces à usage de débarras ne pourront avoir une largeur supérieure à 1,75 m.

Les halls, le séjour ouvert sur une face, au moins, ainsi que les espaces qui servent de passages peuvent être éclairés au second jour.

Les cuisines doivent avoir une surface supérieure ou égale à 3 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 1,60m. le sol de la cuisine ainsi que les parois au-dessus de l'évier sur une hauteur au moins de 1,50m doivent être en matériaux imperméables et lavables.

#### ARTICLE 28 : EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Tout immeuble comportant des logements superposés doit comporter un local spécial clos, ventilé de façon permanente et aménagé pour le dépôt des récipients à ordures. La disposition de ce local doit être telle que ni odeur, ni émanation nocive ne puisse pénétrer à l'intérieur des habitations. Le sol et les parois de ce local doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits, ils ne doivent permettre en aucun cas l'intrusion des rongeurs. La porte doit fermer hermétiquement. Un robinet de puisage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis pour faciliter l'entretien. L'accès du local pour le service de collecte doit être facile.

#### ARTICLE 29 : DEVERSEMENT DANS LE RESEAU PUBLIC

Il est strictement interdit de déverser les eaux usées sur le domaine public ou sur le terrain voisin. Tout rejet doit être soit relié au réseau d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut chaque construction ou groupe de construction doit être dotée de fosses septiques dûment étudiées et exécutées conformément à la règle de l'Art et agréées par les services de l'hygiène.

#### ARTICLE 30 : CLÔTURES

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



l'environnement. Les portails d'accès seront réalisés dans le même matériau et dans le même dessin que la grille.

### ARTICLE 31 : INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

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

### ARTICLE 32 : COHERENCE ARCHITECTURALE

Les matériaux autorisés pour le revêtement des façades sont les matériaux traditionnels locaux ainsi que ceux dont la nature, le traitement, la texture et la tonalité s'apparentent à ceux de ces matériaux.

La charte architecturale de Fahs Anjra sert de référence à tout acte de bâtir dans l'aire de couverture du P.A. Toute demande d'autorisation de construire devra comporter des perspectives, détails de façades, etc. suffisamment élaborés pour expliciter le parti architectural adopté, les couleurs, les matériaux choisis ainsi que les proportions entre le plein et le vide (ouvertures). Elle doit également faire figurer toutes les dispositions issues ou inspirées de la charte architecturale et adoptées par le projet.

### ARTICLE 33 : DISPOSITION SPECIFIQUE AUX CONSTRUCTIONS DONNANT SUR LA RN16

Tout projet de lotissement ou de création de groupes d'habitations doit prévoir des percées visuelles permettant la vue sur la mer.

L'ouverture directe des constructions sur la RN16 est interdite. Une voie parallèle à la RN16 au sein de l'emprise prévue par le document graphique (50m) permettra de collecter le flux de circulation pour le mener vers le giratoire qui permet la connexion avec la RN16.



## TITRE IV : MODE D'UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement servira de référence pour l'instruction des dossiers de demande des autorisations de construire, de lotir de création de groupes d'habitation et de réalisation de projets intégrés de développement économique.

- Les dossiers à présenter doivent comporter, les pièces exigées par les lois, règlements et circulaires en vigueur.
- L'étude des dossiers doit tout d'abord vérifier si la localisation du projet ne fait l'objet d'aucune exclusion de toute urbanisation ; notamment :
  - Les servitudes des cimetières et Marabouts
  - Les servitudes relatives aux lignes de très haute, haute ou moyenne tension
  - Les servitudes des pistes publiques
  - Les servitudes des voies classées
  - Les servitudes de la RN16
  - Les servitudes liées aux oueds et/ou khandaks
  - Les servitudes liées aux sources d'eau
  - Les servitudes liées aux falaises
  - Les servitudes liées aux zones inondables
  - Les interdictions liées aux boisements
- L'étude des dossiers doit également vérifier si la localisation du projet ne fait pas l'objet de restrictions telles que :
  - Le minimum parcellaire requis
  - Les maximas et minimas arrêtés pour la construction dans des périmètres agricoles
  - Les conditions particulières d'aménagement
- Pour les projets intégrés de développement économique situés en dehors des servitudes sus -citées, il y a lieu de s'assurer que les dispositions du titre III du présent règlement sont respectées.



- Pour les projets de lotissement ou de création de groupes d'habitations, il y a lieu de vérifier si les dispositions de l'article 35 du présent règlement sont vérifiées.
- Une note d'instruction du dossier sous forme de fiche doit être établie en conséquence et présentée à la commission compétente qui l'adopte avec ou sans modifications éventuelles.

Les équipements publics et les voies prévus par le présent plan d'aménagement, doivent faire l'objet d'une programmation négociée avec les départements concernés, le secteur privé et la collectivité territoriale. Ceci pour garantir leur mise en œuvre dans les délais prévus.



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

### ARTICLE 30 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT

Les voies existantes, à réaménager et à créer sont indiquées sur le document graphique du PA. Le présent règlement les présente par le tableau suivant, comportant :

- Le numéro,
- L'emprise,
- La mention : existante, projetée ou à modifier.
- Voie carrossable ou piétonne

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

Les voies existantes mais qui ne figurent pas sur le document graphique ou ne comportent pas d'indication sont maintenues avec leur largeur d'emprise, avec un minimum de 10 m à compter 5 m de l'axe. D'autres voies complémentaires à celles mentionnées par le plan d'aménagement peuvent être créées notamment dans le cadre de lotissements, groupes d'habitations, opération de restructuration, projet de développement urbain ou arrêté d'alignement. Dans tous les cas, toute voirie à créer doit être adaptée à la topographie du terrain et cohérente avec la trame de la voirie du plan d'aménagement.

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

#### **30.1 : Dispositions spécifiques à la route nationale 16 (RN16)**

La RN16 est une voie d'intérêt national. Les accès à cette voie ainsi que les sorties sont indiqués par le document graphique du PA par une légende appropriée. Il est strictement interdit d'ouvrir des accès sur la RN16 autres que celles prévues par le PA. Une voie parallèle de part et d'autre de la RN16 ; comprise dans l'emprise de 50m prévue par le PA, devra collecter la totalité des flux pour les diriger vers les accès prévus par le PA.

#### **30.2 : Carrefours**

Les localisations de principe des carrefours majeurs à créer, sont portées à titre indicatif sur le P.A. Ils feront l'objet de plans détaillés les intégrant au paysage urbain et feront l'objet d'autorisation de travaux avant réalisation.



**30.3 : Pistes cyclables**

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

**30.4 : Parcs de stationnement publics**

Les parcs de stationnement seront plantés d'au minimum 1 arbre à haute tige pour 3 places de parking.

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

**ARTICLE 31 : ESPACES PUBLICS****31.1 : Espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont indiqués au P.A par l'indice EV-x. Ces espaces font partie du domaine public. Ils sont exclusivement réservés dans des proportions dépassant 80%, aux espaces verts, jardins publics et aires libres.

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

Pour les tissus urbains déjà engagés, la mise en œuvre de ces espaces pourra subir des ajustements mineurs permettant leur insertion dans ces tissus. D'autres espaces verts viendront compléter ceux prévus par le P.A à l'occasion de la création de lotissements ou groupes d'habitations conformément à l'article 35 présent règlement.

**31.2 : Places publiques**

Les places publiques : quais, places, esplanades et promenades sont indiqués au P.A par l'indice PLX. Ce sont des espaces libres de toute construction, à l'exception de petits édifices, d'une hauteur inférieure à 2,80 m, indispensables pour leur entretien ; de structures légères en rapport avec l'usage du lieu (restauration, commerces...). Pour les tissus urbains déjà engagés, la mise en œuvre de ces espaces pourra subir des ajustements mineurs permettant leur insertion dans ceux-ci. Les places publiques feront l'objet d'un traitement paysager. Le développement des zones touristiques, groupes d'habitations et zones de projets donneront lieu à la création de nouvelles places publiques qui compléteront celles du PA



## TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.A

### ARTICLE 32 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

#### 32.1 : Desserte des terrains :

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

#### 32.2 : Accessibilité :

Tous espaces publics, bâtiments recevant du public ou immeubles collectifs doivent obéir aux règles d'accessibilité au profit des personnes à besoins spécifiques ou à mobilité réduite, et ce conformément à la loi n°10-03 relative aux accessibilités.

#### 32.3 : Stationnement :

Le développement des zones urbanisables, et zones de projets donneront lieu à la création de nouvelles aires de stationnement. Elles compléteront les parkings indiqués par le PA .

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

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

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

- Habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHO (surface hors œuvre) avec l'octroi d'un minimum d'une place par logement ;
- Bureau : une place minimum pour 80m<sup>2</sup> de SHO ;
- Industrie : une place minimum pour 120 m<sup>2</sup> de SHO ;
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHO ;
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

(Se conformer à l'arrêté du Ministre du Tourisme n°1751-02 du 23 chaoual 1424 fixant les normes de classement des établissements touristiques) .



- Clinique : 03 places par bloc opératoire et pour l'administration

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

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

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

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

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

Les hôtels de plus de 100 chambres devront prévoir, sur le terrain, une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Si le terrain n'offre pas d'alternative, cette aire pourra, également, être utilisée comme aire de livraison.

### **ARTICLE 33 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

En vue de mettre en place un urbanisme durable, des dispositions spécifiques relatives au respect de l'environnement doivent être intégrées à tout projet de création de lotissement, groupes d'habitations, équipements d'intérêt général, hôtellerie ainsi que tout projet engendrant une concentration humaines. Ces dispositions ne peuvent faire l'objet de modifications particulières en vertu de l'article 9 précité.

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

#### **33.1 : Gestion des eaux**

A l'occasion de la demande d'autorisation, tout projet touristique ou groupement d'habitations doit présenter un plan de Gestion des Eaux (PGE). Le PGE mettra en exergue les systèmes de récupération et d'infiltration des eaux pluviales, leur mode de stockage et celui de leur réutilisation ou évacuation éventuelle.

Le PGE présentera les solutions adoptées pour le traitement des rejets, en ce qui concerne la gestion des eaux usées. Le principe d'évacuation de type gravitaire et séparatif devra être favorisé pour toute nouvelle construction.

Le PGE devra présenter des mesures adaptées pour la rationalisation de l'utilisation de l'eau potable, en particulier pour les activités, hôtelières sportives et de loisirs. Le creusement et l'exploitation des puits devront se faire conformément à la législation en vigueur. Le PGE devra établir également que tout réaménagement du relief du sol de toute parcelle ne modifiera, en aucun cas, l'écoulement naturel des eaux de surface.

### **33.2 : Plantations**

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

Tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Cette demande sera accompagnée d'un plan de plantations alternatives, avec engagement de replantation et entretien. Ce plan devra prévoir la plantation d'un nombre au moins équivalent au triple de celui des arbres à abattre. Les caractéristiques des arbres à planter devront être précisées dans la demande d'autorisation susmentionnée

### **ARTICLE 34 : EFFICACITE ENERGETIQUE**

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

L'efficacité énergétique des nouvelles constructions passe également par une valorisation optimisée des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, biomasse).

### **ARTICLE 35 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS**

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

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

- Prévoir des équipements de proximité à part ceux prévus par le Plan d'aménagement ; prenant comme référence le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général. Ces équipements doivent être indiqués dans le phasage de réalisation comme étant prioritaires. Ils doivent figurer sur le titre foncier après éclatement du titre mère.
- Prévoir l'ouverture des espaces verts et places prévus par les projets vers l'extérieur, de façon à les mettre en valeur et à les rendre plus visibles, et favoriser les conceptions créant des percées visuelles verdoyantes ;
- Pour les terrains donnant sur des voies importantes de 20m et plus, le projet doit obligatoirement prévoir des arbres d'alignement de part et d'autre de ces voies et ce, avant l'octroi du permis d'habiter ou de la réception provisoire ;
- Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée, une mobilité et un stationnement fonctionnels ;



- Prévoir une emprise minimale de 12 m pour les voies carrossables. Cette disposition ne s'applique pas pour les résidences fermées de villas ;
- Respecter les normes de sécurité incendie et de protection de l'environnement ;
- Respecter les normes techniques adoptées pour les infrastructures et services urbains ; notamment celles relatives à la collecte des déchets et à leur valorisation éventuelle ;
- Prévoir un cahier des charges spécifique à la gestion durable et à l'entretien des espaces communautaires internes aux groupes d'habitation ;
- Prévoir une étude géotechnique du site ;
- Prévoir l'ouverture des espaces verts et places prévus à l'intérieur des parcelles privatives constructibles vers l'extérieur, de façon à les mettre en valeur et à les rendre plus visibles, et favoriser les conceptions créant des percées visuelles verdoyantes.
- Tout projet de groupement ou lotissement doit prévoir la réalisation des hors site.

### ARTICLE 36 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT

Compte tenu de la priorité accordée aux projets de relogement et de résorption de l'habitat informel et insalubre, toutes les zones urbanisables du présent PA, restent - dans un cadre de mixité sociale - ouverts pour recevoir ce type de projets.

Ces projets doivent obligatoirement respecter le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général. Ils peuvent également prévoir une meilleure économie foncière à travers une rationalisation des équipements publics et une polyvalence des espaces libres. Ces mêmes projets peuvent être réalisés dans le cadre d'une approche partenariale. Ils obéiront - le cas échéant - aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

### ARTICLE 37 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION

Tout tissu existant présentant des carences en matière d'organisation spatiale, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet spécifique de restructuration. Toutes les zones urbanisables qui comportent des tissus sous organisés restent ouverts à ce type d'opérations.

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

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

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

- Le levé topographique détaillé des espaces publics permettant leur inscription en tant que domaine public ;
- Les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale et au traitement des espaces publics ;
- Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle ;
- Le montage technico financier du projet et la répartition des charges ;



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

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

- Ne pas se trouver dans un site qui présente des risques tels que : le glissement de terrain, l'inondation, les lignes de haute ou de moyenne tension ;
- Être directement accessibles par la voie ou la piste publique ou reconnue comme telle ;
- Respecter l'alignement établi ;
- Respecter la côte de seuil permettant la mise hors d'eau du bâtiment à construire ;
- Respecter les hauteurs limitrophes ;
- Respecter la règle de prospect :  $H = 1,2 L$  (où H est la hauteur totale du bâtiment à construire, L est la largeur de la voie existante ou - à défaut - la distance séparant le bâtiment à construire et le bâtiment opposé s'il y a lieu) ;
- Être raccordable aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (les plans techniques doivent indiquer clairement les possibilités de raccordement).

Le présent plan d'aménagement a intégré au document graphique les plans de restructuration élaborés par l'Agence Urbaine. Les emprises de la voirie et des espaces publics prévus par ces plans sont à considérer comme emprises minimales qui sont soumises à la déclaration d'utilité publique. A l'occasion de la mise en œuvre de ces plans, il est recommandé d'élargir ces emprises autant que possible. Pour les autres dispositions : COS, CUS, minimum parcellaire, une souplesse doit être possible.

Le document graphique du présent plan d'aménagement indique les limites de ces plans de restructuration tels qu'ils ont été arrêtés par l'Agence Urbaine. D'autres zones peuvent être couvertes par des plans de restructuration en cas de besoins.

Les zones de restructuration obéiront aux règles spécifiques adoptées par l'Agence Urbaine et validées par la Province.

#### **ARTICLE 38: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AXES D'ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL ET AU TRAITEMENT SPECIFIQUE DES FRANGES URBAINES**

Il s'agit d'axes désignés par une légende appropriée sur le P.A pour lesquels la composition doit obéir aux prescriptions d'une charte architecturale présentant les types d'ouvertures, matériaux, encorbellements, traitements divers... Ces prescriptions seront applicables à toutes les constructions situées sur l'axe concerné.

La charte architecturale - lorsqu'elle sera établie - concernera, outre les façades et la volumétrie, la jonction harmonieuse entre les tissus d'affectations différentes. Elle concernera également les façades



visibles à partir de la voie publique même si celles-ci donnent sur des cours intérieures.

### ARTICLE 39 : AXES COMMERCIAUX

Les plans de lotissements, de création de groupes d'habitations ou de réalisation de projets intégrés doivent comporter, parmi les plans techniques de mise en œuvre, un plan d'organisation des commerces et services.

### ARTICLE 40 : ESPACES PLANTES :

Tout projet de création de lotissement, groupe d'habitations, restructuration ou de réalisation de projet doit prévoir des aires plantées et des arbres d'alignement à réaliser par l'initiateur du projet à raison d'un arbre par ménage ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher.

### ARTICLE 41: EQUIPEMENTS PUBLICS :

Pour répondre aux besoins de la population en matière d'équipements, le P.A réserve des équipements publics faisant l'objet du tableau récapitulatif de nomenclature annexé au présent règlement. En complément à cette catégorie, tout lotissement ou groupe d'habitations ou projet de restructuration doit prévoir des équipements publics ou à caractère public répondant aux besoins de ses futurs usagers ; prenant comme référence la grille des équipements annexée au présent règlement.

Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser les équipements reste possible notamment, à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un lotissement ou un groupe d'habitations ou d'une demande de modifications particulières. L'objet, les conditions et le timing de ce partenariat doit faire l'objet du cahier de charge relatif au projet de lotissement ou du groupe d'habitations en question.

Les équipements publics auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve que ces équipements soient séparées des mitoyens par des voies publiques et du respect des règles du prospect (H=L). Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction, à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

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

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

Les équipements peuvent - dans le cadre d'une convention de partenariat ou autre - recevoir également



des logements ou d'autres bâtiments abritant des fonctions complémentaires dans des proportions qui ne peuvent dépasser 10% de la superficie totale de la parcelle affectée à l'équipement.

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

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

**- 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 10 000m<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.

**- Conditions suspensives de la contribution à la réalisation des équipements publics :**

La dispositions 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 10 000m<sup>2</sup> ;
- Zones partiellement bâties;
- Zones d'activités économiques à vocation logistique, industrielle ou tertiaire;
- Projets exclusivement dédiés aux activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes frappées par des voies d'aménagement ou des équipements publics projetés dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de 50% ou plus de leur superficie ;
- Modification des lotissements approuvés « Ne-varietur » dès clôture de l'enquête publique afférente au présent Plan d'Aménagement.

**- Implantation des équipements publics à céder :**

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

être raccordée aux divers réseaux internes au projet.

Les modalités de mobilisation de la partie résiduelle de la surface des équipements publics en cas de dépassement du ratio cité ci-haut, sont explicitées au niveau de l'article 7 du présent règlement.

**- Affectation et cession des équipements publics à céder :**

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics à céder dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements sans droit à aucune indemnisation sera définie par une



commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant. Ladite commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou groupe d'habitation en question. Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

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

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

Les formalités administratives pour l'accomplissement de la procédure effective de cession dudit lot ou des lots à céder doivent être achevées dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de réception provisoire du projet. Les cahiers des charges desdits lotissements ou groupes d'habitations doivent mentionner la possibilité accordée à l'Etat ou à la commune d'entreprendre l'ensemble des mesures administratives et juridiques devant permettre l'inscription en leurs noms des terrains objet de la cession sans indemnité (inscription de pré-notation ou de toutes autres charges sur les livres fonciers de l'opération). Dans l'attente de la valorisation des équipements à édifier sur les terrains cédés, une exploitation provisoire (terrains de sports à l'air libre, des espaces verts, des aires de jeux, ...) par la commune ou par le maître d'ouvrage desdits terrains est envisageable à condition d'assurer l'ouverture au public des installations réalisées et la gratuité des services offerts.

Les formes et les conditions d'exploitation provisoire des terrains cédés dans l'attente de la valorisation des équipements envisagés doivent être définies préalablement par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant.

#### **- Reconstitution des équipements publics**

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



## TITRE VII: DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent règlement divise le territoire couvert par le document graphique du plan d'aménagement en six zones et secteurs :

- I. Zones paysagères
- II. Zones urbaines mixtes
- III. Zones urbaines à vocations économiques
- IV. Secteurs de développement urbain
- V. Servitudes

### I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES PAYSAGERES

#### CHAPITRE 1 : ZONE RESERVES BOISEES (RB).

##### **ARTICLE 1.RB : DEFINITION DE LA ZONE RB.**

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

##### **ARTICLE 2.RB : TYPE D'OCCUPATION INTERDITE**

Il est strictement interdit au sein des zones de reboisement :

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

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

Surface minimale de la parcelle constructible	COS	CUS	Hauteur	Observation
10.000 m <sup>2</sup>	-	2% avec un Max de 400 m <sup>2</sup>	9m R+1	Tout projet doit être accompagné d'un cahier de charges mentionnant notamment les engagements de boisement



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

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

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

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

**ARTICLE 6.RB : PLANTATIONS**

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

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA****ARTICLE 1.RA : DEFINITION ZONE RA**

Il s'agit de zones dont la vocation agricole sera préservée ; la constructibilité est limitée à un seul logement. La zone RA peut également recevoir des projets d'écotourisme, des projets d'animation dans les zones à potentiel, ainsi que des projets d'investissement en lien avec la vocation agricole, et ce après l'avis d'une commission ad-hoc présidée par le Gouverneur de la province et constituée de l'Agence Urbaine et de la commune concernée. Dans ce cas de figure, l'activité doit être regroupée et ceinturée d'écrans végétaux, et ne pas porter préjudice au caractère rural de la zone, tout en respectant les prescriptions ci-après(CUS,COS et hauteur).

Toutefois, la zone peut recevoir des stations de service pour les parcelles donnant sur la RN 16, tout en prévoyant la réalisation d'une étude d'impact conformément aux textes en vigueur.

**ARTICLE 2.RA : ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdits dans la zone RA :

- Les lotissements résidentiels et industriels ;
- Les activités industrielles autres que celles liées à l'agriculture et à l'élevage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le défrichement des forêts.

**ARTICLE 3.RA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup> ;
- La surface maximale construite au sol est de 4% de la surface du terrain. Toutefois la surface maximale construite ne peut pas dépasser 800 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 4.RA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE RA**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m et R + 1 pour l'habitat.



## **ARTICLE 5.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES DES VOIES PUBLIQUES, PISTES CLASSEES OU PISTES RECONNUES COMME TELLE**

Toute construction doit observer un recul minimal de :

- 5 m par rapport à l'emprise des pistes classées et routes communales.
- 10 m par rapport à l'emprise des routes régionales et provinciales.
- 20 m par rapport à l'emprise des routes nationales.

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

Dans la zone RA, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

## **ARTICLE 7.RA : STATIONNEMENT DES VEHICULES DANS LA ZONE RA :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITION APPLICABLES A LA BANDE PAYSAGERE (BP).**

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

Il s'agit d'une bande obligatoirement plantée et non constructible. Elle peut être publique ou privée. Elle peut recevoir des pistes cyclables, des randonnées piétons ou à cheval. Sous condition de ne pas entraver la circulation, des terrasses de cafés ou restaurants peuvent y être aménagés moyennant une plantation d'arbres de haute tige rendant l'espace concerné suffisamment ombragé. Les terrasses de Café ou Restaurant ne doivent en aucun cas faire l'objet d'un " clos et couvert " en dure.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES AU PARC AMENAGE.**

### **ARTICLE 1.PA : DEFINITION DE LA ZONE PARC AMENAGE.**

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

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

Il est strictement interdit au sein du parc thématique :

- L'habitat ;
- Création de lotissements ;
- Installations industrielles et stations de service ;
- Entrepôts ou dépôts .

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

- Accueil ;
- Restauration ;
- Activités culturelles ;
- sports.



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

Surface minimale de la parcelle constructible	COS	CUS	Hauteur	Observation
5.000 m <sup>2</sup>	0,15	10%	9m (R+1)	Des installations sportives et équipements de loisirs sont souhaités, dont la surface maximale au sol peut atteindre 10% et 12 m de hauteur maximum (sans dépasser R+1)

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

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

#### ARTICLE 6.PA : STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

#### ARTICLE 7.PA : PLANTATIONS

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

### CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL)

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

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

Aucune opération de morcellement pour des parcelles de superficie inférieure à 4000m<sup>2</sup> ne peut être autorisée.

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

Sont interdits dans la zone ZSL :

- L'ouverture ou l'exploitation carrières ;
- L'activité industrielle mécanisée ;
- Les projets résidentiels ;
- Tout entrepôt ou dépôt.

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

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

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



Zonage	Parcelle minimale	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nbre de niveaux maxi	Observations
ZSL	4000m <sup>2</sup>	20%	libre	12m	2 Niveaux	-

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

Pour les constructions, Un recul de 5m par au minimum rapport aux limites de l'assiette foncière du projet est obligatoire. Ce recul doit être planté et non clôturé.

#### ARTICLE 6.ZSL : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### CHAPITRE 6 : RESERVE NATURELLE (RN).

#### ARTICLE 1.RN : DEFINITION DE LA ZONE RESERVE NATURELLE.

Il s'agit de zones naturelles boisées ou non dont le caractère paysager doit être protégé. Toute construction y est interdite, à l'exception d'installation en matériau légers naturels (Bois avec sous – bassement en pierre).

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE :

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE « T »

#### ARTICLE 1.T : DEFINITION

La zone T est une zone destinée à l'accueil de programme varié de structures d'hébergements touristiques (Hôtels et RIPT). Dans tous les cas, la zone T obéit aux dispositions de la Loi n° 80.14 relatives aux établissements touristiques et autres formes d'hébergement touristiques, ainsi qu'aux arrêtés subséquents ; notamment l'arrêté du Ministère du Tourisme n°1751-02 du 23 Chaoual 1424 fixant les normes de classement des établissements Touristique.

#### ARTICLE 2.T : TYPES D'OCCUPATION INTERDITES

- Les établissements industriels ;
- Les projets résidentiels ;
- Les hangars et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;



**ARTICLE 3.T: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Zone	Surface minimale	COS max	CUS min	Largeur minimale de façade	Hauteur maximale	Usage
T	5000 m <sup>2</sup>	0,5	40%	20 m	9 m (R+1) pour les résidences touristiques et 13,5 m (R+2) pour les hôtels	30 % en hôtellerie et 70% en résidences touristiques (RIPT)

**ARTICLE 4.T: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

Les constructions, acrotère et parapets de terrasse compris, ne peuvent dépasser la hauteur de R+2 soit 13,5 m pour les hôtels et R+1 soit 9 m pour les résidences touristiques. Les retraits sont interdits.

- La hauteur maximale des parapets de terrasses accessibles est de 1,20 m.
- La hauteur maximale pour les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs est de 2,50 m ;
- La hauteur maximale sous plafond du sous-sol est fixée à 2,50m et le passage libre sous poutre ne doit pas être inférieur à 2,20m.

**ARTICLE 5.T: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques.

**ARTICLE 6.T : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.**

Tous points de constructions doivent respecter par rapport aux limites mitoyennes ou de fond de parcelle, une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur soit  $L=H/2$ , avec un minimum de 6 m.

**ARTICLE 7.T : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé soit  $H=L$ , avec un minimum de 8m.

**ARTICLE 8.T : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions fixées par l'arrêté du Ministre de l'Urbanisme n° 1751-02 du



23 Chaoual 1424 fixant les normes de classement des établissements touristiques, d'aires de dépose pour autocars. Cette aire ne doit pas être utilisée comme aire de livraison. Il y a lieu de distinguer l'entrée client de l'entrée de services.

#### ARTICLE 9.T : PLANTATIONS.

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

### CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE« Ts»

#### ARTICLE 1.Ts : DEFINITION

La zone Ts est une zone destinée à l'accueil de programme varié de structures d'hébergements touristiques (Hôtels et RIPT). Cette zone est destinée à recevoir l'implantation des projets intégrée et conditionnée par l'équipement intégral en infrastructure dont notamment le raccordement aux réseaux divers. Dans tous les cas, la zone Ts obéit aux dispositions de la Loi n° 80.14 relative aux établissements touristiques et autres formes d'hébergement touristiques, ainsi qu'aux arrêtés subséquents ; notamment l'arrêté du Ministère du Tourisme n°1751-02 du 23 Chaoual 1424 fixant les normes de classement des établissements Touristique.

#### ARTICLE 2.Ts : TYPES D'OCCUPATION INTERDITES

- Les établissements industriels ;
- Les projets résidentiels ;
- Les hangars et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- Les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Zone	Surface minimale	COS max	CUS min	Largeur minimale de façade	Hauteur maximale	Usage
Ts	10000 m <sup>2</sup>	0,5	40%	20 m	9 m (R+1) pour les résidences touristiques et 13,5 m (R+2) pour les hôtels	30 % en hôtellerie et 70% en résidences touristiques (RIPT)

#### ARTICLE 4.Ts: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.



Les constructions, acrotère et parapets de terrasse compris, ne peuvent dépasser la hauteur de R+2 soit 13,5 m pour les hôtels et R+1 soit 9 m pour les résidences touristiques. Les retraits sont interdits.

- La hauteur maximale des parapets de terrasses accessibles est de 1,20 m.
- La hauteur maximale pour les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs est de 2,50 m ;
- La hauteur maximale sous plafond du sous-sol est fixée à 2,50m et le passage libre sous poutre ne doit pas être inférieur à 2,20m.

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

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques.

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

Tous points de constructions doivent respecter par rapport aux limites mitoyennes ou de fond de parcelle, une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur soit  $L=H/2$ , avec un minimum de 6 m.

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

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé soit  $H=L$ , avec un minimum de 8m.

#### **ARTICLE 8.Ts : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions fixées par l'arrêté du Ministre de Tourisme n° 1751-02 du 23 Chaoual 1424 fixant les normes de classement des établissements touristiques, d'aires de dépose pour autocars. Cette aire ne doit pas être utilisée comme aire de livraison. Il y a lieu de distinguer l'entrée client de l'entrée de services.

#### **ARTICLE 9.Ts : PLANTATIONS.**

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

### **CHAPITRE 3 : ZONE DE COMMERCE ET DE SERVICES.**

#### **ARTICLE 1.ZCS : DEFINITION DE LA ZONE ZCS**

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

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

Sont interdits dans la zone ZCS :

- L'ouverture ou l'exploitation de carrières
- L'activité industrielle mécanisée



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

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

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

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

**ARTICLE 4.ZCS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE.**

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

Un autre recul de 5m par rapport à la limite postérieure est obligatoire.

**ARTICLE 5.ZCS : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sont à prévoir :

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

**ARTICLE 6.ZCS : PLANTATIONS**

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

**III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE****CHAPITRE 1 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL (A)****ARTICLE 1.A: DEFINITION DE LA ZONE.**

La zone A est une zone d'habitat individuel à faible densité, ainsi que d'autres activités complémentaires à l'habitat. Tels que les services , le commerce, les installations privées d'intérêt général et les équipements de proximité. Le présent règlement en distingue les sous-catégories suivantes :

- **A3** = Habitat individuel en bande ou jumelé de 200m<sup>2</sup> et 300m<sup>2</sup> minimum par lot ; selon le cas.
- **A2** = Habitation isolée de 500m<sup>2</sup> minimum par lot.

Lorsqu'il s'agit d'un ensemble résidentiel, les projets qui présentent des lots à construction introvertie (organisées autour d'un patio central ou d'un jardin- riad) sont admis.

Cependant, les limites extérieures du projet urbain doivent respecter le prospect de l'implantation sur voie ou par rapport aux limites mitoyennes. Elles doivent comporter un recul de 5,00m minimum sur la voie publique et de 4,00m minimum sur limites mitoyennes. Ce recul doit être planté.

**ARTICLE 2.A : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.**

Sont interdits dans la zone A :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts. (Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise) ;



- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravaning ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

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

Le tableau ci-dessous indique : Pour les parcelles constituées après lotissement :

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

Secteur	Type	C.O.S Maximum	C.U.S Maximale	Surface Minimale	Largeur Minimale	Hauteur maximale
A3	- Habitat individuel en bande	1	55%	200 m <sup>2</sup>	10 m	9m (R+1)
	- Habitat individuel jumelé	0,75	40%	300 m <sup>2</sup>	12 m	9m (R+1)
A2	- Habitat individuel isolé	0,5	25%	500 m <sup>2</sup>	20 m	9m (R+1)

- la surface admissible à l'étage doit être inférieure ou égale à 80% de celle permise au RDC.

Pour les ensembles résidentiels (groupe d'habitations), il y a lieu de respecter les possibilités maximales d'utilisation du sol comme suit :

Formule	Type	Parcelles minimale (m <sup>2</sup> )	Façade Minimale sur domaine public	CUS Maximale	COS Maximale	Hauteur maximale	Nombre de niveaux
Groupes d'habitation s avec jardin commun	Villas individuelle unifamiliales A2 et A3	5000	50m	25%	0,5	9m	R+1

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

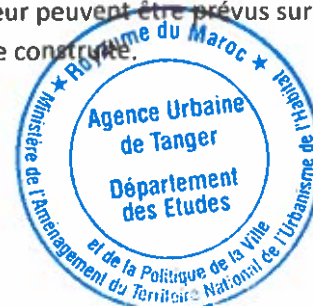
Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+1 soit 9m, pour la façade principale.

La cote de seuil peut être située à +1,20 m par rapport au niveau de la chaussée.

Les terrasses peuvent être accessibles, le cas échéant, et le parapet ne peut dépasser 1 m de hauteur. La cage d'escaliers accédant à la terrasse ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

### ARTICLE 5.A : SOUBASSEMENT

Le niveau principal du Rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au trottoir fini, calculé à l'endroit de l'entrée principale. Des encorbellements ne dépassant pas 1m de largeur peuvent être prévus sur les zones de retrait de 5m sans pour autant dépasser le tiers de la largeur de la façade construite.



**ARTICLE 6.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES.**

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie pour les villas.

**ARTICLE 7.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.**

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 4 m par rapport aux murs mitoyens latéraux et de fond pour la zone A2. Dans la zone A3, de 4m minimal par rapport à la limite du fond de la parcelle.

**ARTICLE 8.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : H inférieure ou égale à L, avec un minimum de 6 m.

**ARTICLE 9.A : LES SOUS-SOLS**

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

**ARTICLE 10.A : CLOTURE**

Le mur de clôture en façade principale ne doit pas dépasser la hauteur finie de 1.80m par rapport au trottoir ; avec 1,20m : mur en maçonnerie et 0,60m en trié métallique.

Les murs mitoyens latéraux et de fond ne doivent pas dépasser la hauteur de 2.20m et peuvent être conçus en plusieurs niveaux selon la topographie du terrain sans que la hauteur moyenne ne dépasse les 2.20m.

**ARTICLE 11.A : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative en dehors des emprises publiques à raison de : une place par logement.

Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux.

**ARTICLE 12.A : PLANTATIONS**

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

- Les reculs sur voies.
- Les surfaces des parcelles privatives, non occupées par des constructions.
- Les aires de stationnement.

Les aires de stationnement des équipements commerciaux doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

**ARTICLE 13.A : SERVITUDES ARCHITECTURALES.**

Pour l'habitat individuel en bande, il ne peut être prévu plus de 6 constructions mitoyennes en continu, les logements d'extrémités étant considérés réglementairement comme des habitations individuelles jumelées.

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT DE MOYENNE DENSITE (B)****ARTICLE 1.B : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone B est une zone prévue pour l'habitat de moyenne densité, individuel ou collectif, ainsi que d'autres activités complémentaires comme les commerces, les services et les équipements. Les zones peuvent comporter également des secteurs réservés à l'habitat social.



Les locaux d'activités ou de commerce doivent préserver l'intimité des îlots résidentiels, le vis-à-vis et le bon voisinage et doivent être regroupés sous forme de centre de quartier ou le long des axes principaux. Ils doivent être bien spécifiés dans les plans de lotissements.

#### ARTICLE 2.B : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

- Les établissements industriels et les dépôts de plus de 500 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Dans la zone B le nombre de niveaux maximal est limité à R+2, le COS, le CES et la surface minimale et la largeur minimale des lots sont fixées comme suit :

Secteur	Niveaux	C.O.S	C.U.S	Surface Minimale	Largeur Minimale
B	R+2	2,4	0,8	120m <sup>2</sup>	9m

#### ARTICLE 4.B : IMPLANTATION ET HAUTEUR PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 2m par rapport à la limite de la voie publique.

Toutefois la hauteur sur voie doit être égale ou inférieure à la distance la séparant de l'alignement opposé multipliée par 1,2 (soit  $H \leq L \times 1,2$ ).

Les constructions, acrotères et parapets de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser la hauteur maximale de 11,5m; soit R+2

#### ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

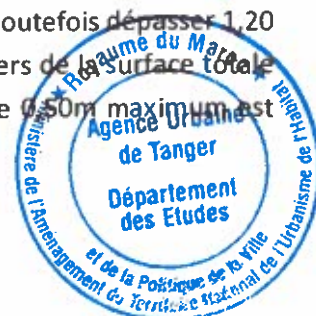
Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Pour les logements à patio ou cour, ces derniers doivent avoir : Une superficie minimale de 12m<sup>2</sup> avec vue directe minimale entre locaux habitables de 4m.

#### ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : H inférieure ou égale à L, avec un minimum de 6 m.

#### ARTICLE 7.B : ENCORBELLEMENTS ET BALCONS

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés seulement sur les voies qui ont une emprise de 10 m et plus. Leur largeur sera au maximum égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans toutefois dépasser 1,20 m. La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les deux tiers de la surface totale de la façade de l'immeuble. Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, une saillie de 0,50m maximum est



admise pour permettre une animation de façade sans pour autant que sa surface cumulée sur façade ne puisse dépasser les deux tiers de celle-ci.

Les limites latérales mitoyennes des façades au niveau des encorbellements ne doivent pas comporter d'ouvertures sur une distance minimale de 1,20m par rapport à la limite mitoyenne.

### **CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE RESTRUCTURATION (ZR)**

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

La zone ZR est une zone urbaine mixte déjà engagée par des constructions non planifiées ; constituant un tissu urbain qui nécessite une restructuration ; conformément à la loi 25.90 relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitations. Elle est appelée à être développée en tant que zone à équiper avec des adaptations qui permettent son intégration socio-spatiale et prennent en compte ses spécificités.

La zone ZR permet la création de lotissements ou groupements d'habitations pour les terrains encore non occupés entièrement ou partiellement par les constructions non planifiées. Dans ce cas, ils obéiront aux dispositions relatives aux plans de redressement validés et visés préalablement par l'administration.

Les plans de restructuration doivent veiller en premier lieu à l'organisation de l'existant et à l'amélioration des accessibilités et aux conditions d'hygiène et de sécurité. Une adaptation extrême à l'existant est requise. Aussi toute installation, équipement ou fonction qui est de nature à vitaliser le tissu à restructurer et l'intégrer au tissu urbain organisé est recommandée ; même si sa mise en œuvre n'est pas conforme au règlement de la zone ZR.

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

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

Sont interdits :

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

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

Certaines activités peuvent être tolérées telles que : l'artisanat, le commerce et services ainsi que les activités professionnelles non polluantes.

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

Les plans de restructuration validés et approuvés préalablement par l'administration fixent le minimum parcellaire, COS et CUS maximales à respecter. Ils peuvent – pour des raisons d'adaptation aux spécificités des lieux - prévoir des superficies minimales des parcelles en deçà du minimum requis.

Pour la zone ZR engagées par des constructions non planifiées, et situés hors du périmètre desdits plans, les parcelles minimales constructibles admises sont de 300 m<sup>2</sup>. Les hauteurs ne peuvent dépasser 9m et R+1



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

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

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

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

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

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

Les distances minimales entre façades sont à fixer par le plan de restructuration ; en respectant une distance de L=H y compris la servitude.

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

Les plans de restructuration devront prévoir des aires de stationnement public.

**ARTICLE 9. ZR : PLANTATIONS**

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

**IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN****CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A REALISER PAR LE SECTEUR PRIVE (EIGP)**

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

Tout projet dans cette zone doit respecter les dispositions suivantes :

Superficie minimale de la parcelle constructible	Largeur minimale de la façade	C.U.S	C.O.S	Hauteur	Occupation maximale en termes d'habitat	Observations
400 m <sup>2</sup>	20 m	50%	1,5	R+2	50% de la surface constructible	-

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



## **CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE ZONE DE PROJETS AUTORISES (ZPA)**

La zone ZPA correspond à des aires ayant fait l'objet d'autorisation de lotir ou de création de groupes d'habitations. Le document graphique mentionne - à titre indicatif - quelques projets identifiés. Ceux qui ne sont pas mentionnés par le plan graphique et qui auraient été autorisés avant l'entrée en vigueur du présent règlement seront soumis aux dispositions ci - après :

- Le cahier de charges relatif à ces projets continue à produire ces effets ; même si ces dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.
- Les conditions qui ont été convenues lors de l'autorisation de ces projets demeurent inchangées.
- Les équipements, espaces verts, espaces publics, parkings et autres espace ouverts aux publics prévus par le projet autorisé doivent être respectés et ne pourront faire l'objet de l'article 28 de la loi 12.90 relative à l'urbanisme.

## **V. SERVITUDES CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNIQUES**

### **CHAPITRE 1 : LES SERVITUDES NON AEDIFICANDI (SNA).**

Il s'agit des espaces de protection de l'emprise de l'autoroute, de la voie ferrée, de la route nationale, des cours d'eau, des oueds, des cimetières, des lignes électriques à haute et moyenne tension, des terrains accidentés et des terrains inondables, etc.

Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende. Dans ces zones, toute construction est interdite.



**VI : ANNEXES****1 . ENSEIGNEMENTS :**

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	ETAT	Observation
E1	Ecole	2 058	Existant	Séquence Bahraouiyyine
E2	Ecole	833	Existant	Séquence Bahraouiyyine
E3	Ecole	1 637	Existant	Séquence Bahraouiyyine
E4	Ecole	4 603	Existant	Séquence Bahraouiyyine
E5	Collège	10 296	Existant	Séquence Bahraouiyyine
E6	Ecole	2 747	Existant	Séquence Bahraouiyyine
E 7	Lycée	9 822	Existant	Séquence Bahraouiyyine
E8	Ecole	3700	A créer	Séquence Bahraouiyyine
E9	Ecole	3 664	A créer	Séquence Bahraouiyyine
E10	Ecole	4 225	A créer	Séquence Bahraouiyyine
E11	Collège	4 024	A créer	Séquence Bahraouiyyine
E12	Ecole	4 953	A créer	Séquence Bahraouiyyine
E13	Collège	6 170	A créer	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>58 732</b>			

**2. ADMINISTRATION :**

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	ETAT	Observation
Ad1	Réservoir M'nar	700	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Ad2	Réservoir Nouinouich1	1 770	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Ad3	Administration	837	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Ad4	Administration	2 986	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Ad6	Administration	6 769	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ad7	Administration	1 658	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ad8	Administration	2402	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ad9	Centre de Secours	5328	A créer	Séquence Bahraouiyyine
+Ad9		894		
Ad10	Administration	742	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ad11	Administration	390	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ad12	Administration	1 338	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ad13	Administration	280	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Pôle d'équipements publics	Equipement public	4593	A créer	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>30687 m<sup>2</sup></b>			



**3. SANTE :**

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	ETAT	Observation
S1	Centre de santé	441	Existant	Séquence Bahraouiyyine
S2	مستودع لتخزين المعدات	892	A créer	Séquence Bahraouiyyine
S3	مركز تشخيص وعلاج الأمراض التنفسية	1 651	A créer	Séquence Bahraouiyyine
S4	مستوصف قروي	1 620	A créer	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>4 604 m<sup>2</sup></b>			

**4. EQUIPEMENT SPORTIFS :**

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	ETAT	Observation
Sp1	Terrain de sport	5 886	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Sp2	Equipement sportif	2 723	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Sp4	Equipement sportif	3 068	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Sp5	Equipement sportif	3627	Supprimé lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>11 677 m<sup>2</sup></b>			

**5.EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS :**

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	ETAT	Observation
Sc1	Socio culturel	1 290	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Sc2	Socio culturel	1 055	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Sc3	Dar Attaliba	1560	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Sc4	Socio culturel	1 842	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Sc5	Socio culturel	957	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Sc6	Socio culturel	870	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Sc 8	Socio culturel	1735	A créer	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>9 309 m<sup>2</sup></b>			



**6.MOSQUEE :**

Dénomination	Affectation	Surface (m²)	ETAT	Observation
M1	Mosquée	715	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M2	Mosquée	221	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M3	Mosquée	180	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M4	Mosquée	846	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M5	Mosquée	531	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M7	Mosquée	656	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M8	Mosquée	325	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M9	Mosquée	2 647	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M10	Mosquée	4 102	Existant	Séquence Bahraouiyyine
M11	Mosquée	1 309	A créer	Séquence Bahraouiyyine
M12	Mosquée	1 654	Supprimée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
M13	Mosquée	692	A créer	Séquence Bahraouiyyine
M14	Mosquée	1 871	A créer	Séquence Bahraouiyyine
M15	Mosquée	839	A créer	Séquence Bahraouiyyine
M16	Mosquée	938	A créer	Séquence Bahraouiyyine
M17	Mosquée	726	Modifiée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
M18	Mosquée	360	Ajoutée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>16 958 m²</b>			

**7.CIMETIERE :**

Dénomination	Affectation	Surface (m²)	ETAT	Observation
Cim1	Cimetière	23 308	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Cim2	Cimetière	10 915	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Cim3	Cimetière	7 590	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Cim4	Cimetière	7 612	Existant	Séquence Bahraouiyyine
Cim5	Cimetière	179	Existant	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>49 604 m²</b>			



**8.ESPACES VERTS :**

Dénomination	Affectation	Surface (m²)	ETAT	Observation
Ev1	Espace vert	281	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev2	Espace vert	685	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev3	Espace vert	124	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev4	Espace vert	823	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev5	Espace vert	430	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev6	Espace vert	192	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev7	Espace vert	1 328	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev8	Espace vert	2 100	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev9	Espace vert	160	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev10	Espace vert	113	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev11	Espace vert	78	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev12	Espace vert	314	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev13	Espace vert	1 353	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev14	Espace vert	78	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev15	Espace vert	265	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev16	Espace vert	904	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev17	Espace vert	144	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev18	Espace vert	1 265	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev19	Espace vert	228	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev20	Espace vert	57	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev21	Espace vert	945	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev22	Espace vert	949	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev23	Espace vert	19 078	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev24	Espace vert	307	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev25	Espace vert	755	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev26	Espace vert	177	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev27	Espace vert	177	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev28	Espace vert	1 012	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev29	Espace vert	223	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev30	Espace vert	326	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev31	Espace vert	696	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev32	Espace vert	1 242	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev33	Espace vert	743	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev34	Espace vert	283	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev35	Espace vert	266	A crée	Séquence Bahraouiyyine
Ev36	Espace vert	1 003	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev37	Espace vert	2 762	A créer par lotissement	Séquence Bahraouiyyine
Ev38	Espace vert	706	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Ev39	Espace vert	452	A créer	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>			<b>43 024 m²</b>	



**9.PLACES :**

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	ETAT	Observation
PL1	Place publique	1 730	Existant	Séquence Bahraouiyyine
PL2	Place publique	894	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL3	Place publique	257	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL4	Place publique	811	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL5	Place publique	2 320	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL6	Place publique	2 402	Supprimée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
PL7	Place publique	762	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL8	Place publique	1 233	A créer	Séquence Bahraouiyyine

PL9	Place publique	963	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL10	Place publique	1 806	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL11	Place publique	1 157	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL12	Place publique	702	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL13	Place publique	2 214	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL14	Place publique	2 790	Supprimée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
PL15	Place publique	1 928	A créer	Séquence Bahraouiyyine
PL16	Place publique	452	A créer	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>17 229 m<sup>2</sup></b>			

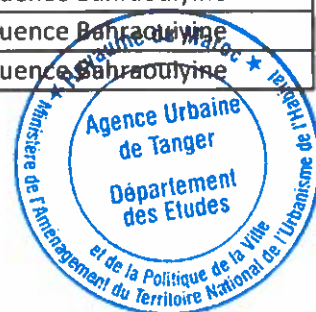
**10.PARKINGS :**

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	ETAT	Observation
Pa1	Parking	299	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Pa2	Parking	455	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Pa3	Parking	685	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Pa4	Parking	656	Supprimée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
Pa5	Parking	4 431	Supprimée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
Pa6	Parking	1 063	A créer	Séquence Bahraouiyyine
<b>Total</b>	<b>7 589 m<sup>2</sup></b>			



## 11 . Voies Carrossables

DENOMINATION	Emprise (m)	Observations	Planche
RN16	50	Existante	Séquence Bahraouiyyine
P4611	20-30	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°1	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°2	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°3	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°4	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°5	12	Supprimée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°6	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°7	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°8	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°9	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°10	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°11	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°12	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°13	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°14	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°15	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°16	20	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°17	30	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°18	30	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°19	30	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°20	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°21	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°22	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°23	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°24	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°25	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°26	20	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°27	08	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°28	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°29	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°30	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°31	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°32	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°33	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°34	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°35	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°36	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°37	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°38	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°39	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°40	40	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°41	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine



Rue N°42	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°43	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°44	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°45	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°46	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°47	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°48	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°49	12-20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°50	20	Existante une partie	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°51	30	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°52	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°53	15	Existante une partie l'autre part à créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°54	30	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°55	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°56	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°57	10	Existant une partie l'autre part à créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°58	12	Supprimée lors de CC	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°59	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°60	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°61	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°62	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°63	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°64	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°65	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°66	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°67	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°68	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°69	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°70	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°71	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°72	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°73	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°74	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°75	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°76	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°77	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine



Rue N°78	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°79	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°80	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°81	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°82	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°83	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°84	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°85	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°86	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°87	10	Projeté	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°88	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°89	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°90	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°91	20	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°92	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°93	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°94	15	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°95	10	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°96	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°97	10-12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°98	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°99	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°100	30	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°101	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°102	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°103	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°104	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°105	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°106	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°107	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°108	12	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°109	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°110	12	Existante	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°111	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°112	08	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°113	10	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°114	15	A créer	Séquence Bahraouiyyine
Rue N°115	20	A créer	Séquence Bahraouiyyine



## LEGENDE

## I- LES ZONES PAYSAGERES



Boisement



réserve agricole



Bande paysagère



Parc aménagé



Zone sport et loisir

## LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENTS URBAIN



Equipement privé d'intérêt général



Projets Autorisée

## MOBILITE , TRANSPORT ET VOIRIE



Voie d'aménagement :

- Niveau 1 —
- Niveau 2 —
- Niveau 3 —
- Niveau ≤4 —



Chemin piéton

## SERVITUDES



Oued, chaâba et cours d'eau



Servitude non aédificandi



Périmètres PDAR homologués



Limites communales



Limite du périmètre d'aménagement

## II- LES ZONES URBAINES MIXTES

A

Zone d'habitat individuel

B

Zone d'Habitat de moyenne densité

ZR

Zone de Restructuration

## III- LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUES

T

Zone Touristique

ZCS

Zone de commerces et de services

## REPARTITION DES EQUIPEMENTS PUBLICS



Equipements existants



Equipements à créer

## EQUIPEMENTS PUBLICS

Ad

Equipements administratifs

S

Equipements de santé

Sp

Equipements sportifs

Sc

Equipements socio-culturels

E

Etablissements scolaires

C

Commerce

PL

Place publique

Pa

Parking

EQ

Equipements contenu des lotissements autorisées

