



ROYAUME DU MAROC

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



PLAN D'AMENAGEMENT DE TANGER MEDINA

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

VERSION ENQUETE PUBLIQUE/DELIBERATIONS COMMUNALES



FEVRIER 2026

+ SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	10
ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES.....	10
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION.....	14
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS :	14
ARTICLE 4 : OBJECTIFS DU PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES.....	16
5.1 : Servitudes liées aux cimetières :	17
5.2 : Servitudes liées aux passages des lignes électriques et conduites d'eau potable :	17
5.3 : Servitude liée au domaine public maritime :	17
5.4 : Servitudes liées à l'existence d'un site archéologique :	17
5.5 : Servitudes liées au secteur historique SH :	18
5.6 : Servitudes Gazoduc :	18
5.8 : Servitudes Non Altius Tolendi (LH):.....	18
ARTICLE 6 : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL.....	19
ARTICLE 7 : ESPACES PLANTES :	19
ARTICLE 8 : MODIFICATIONS PARTICULIERES ET ADAPTATIONS MINEURES :	20
ARTICLE 9 : PROPOSITION D'INTEGRATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES.....	21
9.1 : Définition :	21
9.2 : Modalités de mise en œuvre :	22
9.3 : Perméabilité des sols :	23
9.4 : Contribution à la réalisation des équipements publics :	24
9.5 : Contribution à la réalisation des aires de stationnement :	24
9.6 : Mixité sociale :	24
9.7 : Mixité fonctionnelle :	25
9.8 : Efficacité et performance énergétique :	25
9.9 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales :	26
ARTICLE 10: MESURES TRANSITOIRES.....	26
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA BANDE COTIERE.....	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION	28

ARTICLE 11 : RECOMMANDATIONS GENERALES	28
ARTICLE 12 : MEZZANINE ET SOUPENTE.....	28
ARTICLE 13 : ACCES DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	28
ARTICLE 14 : SEUILS	28
ARTICLE 15 : TRAITEMENT D'ANGLE ET DROIT DE RETOUR	29
ARTICLE 16 – SAILLIES SUR ALIGNEMENT.....	29
ARTICLE 17 : PANS COUPES	30
ARTICLE 18 : PANNEAUX SOLAIRES.....	30
ARTICLE 19 : ENSEIGNES PUBLICITAIRES :.....	30
ARTICLE 20 : LES ANTENNES AU NIVEAU DES TOITURES	30
ARTICLE 21 : ENSEIGNES PLACEES PERPENDICULAIREMENT A LA FAÇADE DES IMMEUBLES.....	30
ARTICLE 22 : CAVES ET SOUS-SOLS.....	31
ARTICLE 23 : DEVERSEMENT DANS LE RESEAU PUBLIC	31
ARTICLE 24 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEURS	31
ARTICLE 25 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION A INSERER AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS.....	31
ARTICLE 26 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES EMERGENCES :.....	32
ARTICLE 27 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES PROJETS SITUES SUR LES BOULEVARDS STRUCTURANTS ET PLACES PUBLIQUES :.....	32
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS	33
ARTICLE 28 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT	33
1 : voiries.....	33
2 : Carrefours.....	33
3 : Pistes cyclables.....	33
4 : Parcs de stationnement publics	33
ARTICLE 29: ESPACES PUBLICS	34
1 : Espaces verts publics	34
2 : Places publiques	34
TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT	35
ARTICLE 30 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT.....	35
30.1 : Desserte des terrains :.....	35
30.2 : Stationnement :.....	35
30.3 : Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :.....	36

ARTICLE 31 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	36
31.1 : Gestion des eaux.....	36
ARTICLE 32 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL.....	37
32.1 : Intégration des constructions les unes par rapport aux autres	37
32.2 : cohérence architecturale	38
32.5 : Longueur des alignements	38
ARTICLE 33 : EFFICACITE ENERGETIQUE.....	39
ARTICLE 34 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS.....	39
ARTICLE 35 : ESPACES PLANTES :	39
ARTICLE 37 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT ET RECASEMENT	40
ARTICLE 38 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION	40
ARTICLE 39 : EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET COMMERCE (COM) :..	42
ARTICLE 40: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL (EPIG)	45
TITRE VI : DIVISION DU TERRITOIRE.....	46
I. LES ZONES PAYSAGÈRES	46
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RESERVES NATURELLES (ZRN)	46
ARTICLE 1.ZRN : DEFINITION DE LA ZONE « ZRN ».....	46
ARTICLE 2. ZRN : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	46
ARTICLE 3.ZRN : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREES.	46
ARTICLE 4.ZRN : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL	46
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE REBOISEMENT (RB)	47
ARTICLE 1. RB : DEFINITION DE LA ZONE « RB »	47
ARTICLE 2. RB : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	47
ARTICLE 3. RB : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	47
ARTICLE 4. RB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE.....	47
ARTICLE 5. RB : STATIONNEMENT DE VEHICULES	47
ARTICLE 6. RB : PLANTATIONS	47
CHAPITRE 3 : BANDE PAYSAGERE (BP)	48
ARTICLE 1. BP : DEFINITION DE LA ZONE « BP ».....	48
ARTICLE 2. BP : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL	48

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESERVEES AUX PARCS PAYSAGERS

(PP).....	48
ARTICLE 1. PP : DEFINITION DE LA ZONE « PP»	48
ARTICLE 2. PP : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE.....	48
ARTICLE 3. PP : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS TOLEREES	48
ARTICLE 4. PP : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	49
ARTICLE 5. PP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE.....	49
ARTICLE 6. PP : STATIONNEMENT DE VEHICULES.....	49
ARTICLE 7. PP : PLANTATIONS.....	49

CHAPITRE 6 : ZONE D'AMENAGEMENT DE LA CORNICHE.....49**CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE RENOVATION (SR).....49**

ARTICLE 1. SR : DEFINITION DE LA ZONE.....	49
ARTICLE 2. SR : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	50
ARTICLE 3. SR : DISPOSITIONS GENERALES	50
ARTICLE 4. SR : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL.....	50
VII. LES ZONES URBAINES MIXTES.....	51

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (A)51

ARTICLE 1.A : DEFINITION DE LA ZONE	51
ARTICLE 2.A : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	51
ARTICLE 3 .A : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	51
ARTICLE 4. A : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES :	52
ARTICLE 5.A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	53
ARTICLE 6.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES	53
ARTICLE 7.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	53
ARTICLE 8.A : DISTANCE MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES.....	53
ARTICLE 9.A : DEPENDANCES ET CLOTURES.....	53
ARTICLE 10.A : STATIONNEMENT DES VEHICULES	54
ARTICLE 11.A : PLANTATIONS	54
ARTICLE 12.A : SERVITUDES PARTICULIERES	54
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (B)	55

ARTICLE 1. B : DEFINITION DE LA ZONE.....	55
ARTICLE 2. B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	55
ARTICLE 3. B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	55
ARTICLE 4.B : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	55
ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES	57
ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	57
ARTICLE 7.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	57
ARTICLE 8.B : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES.....	57
ARTICLE 9.B : DROIT DE RETOUR.....	57
ARTICLE 10.B : STATIONNEMENT DES VEHICULES	58
ARTICLE 11.B : PLANTATIONS	58
ARTICLE 12.B : SERVITUDES PARTICULIERES.....	58
ARTICLE 13.B : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL.....	59
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (C)	59
ARTICLE 1.C: DEFINITION DE LA ZONE	59
ARTICLE 2.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	59
ARTICLE 3.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	59
ARTICLE 4.C : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :	60
ARTICLE 5.C : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	61
ARTICLE 6.C : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	61
ARTICLE 7.C : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS LA MEME PROPRIETE	61
ARTICLE 8.C : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	64
ARTICLE 9.C : PLANTATIONS.....	64
ARTICLE 10.C : SERVITUDES PARTICULIERES	64
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (D)	64
ARTICLE 1.D - DEFINITION	64
ARTICLE 2.D : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	65
ARTICLE 3.D : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	65
ARTICLE 4.D – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	65

ARTICLE 5.D – HAUTEUR MAXIMALE	65
ARTICLE 6.D: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	66
ARTICLE 7.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONSSUR UNE MEME PROPRIETE	66
ARTICLE 8.D – STATIONNEMENT DES VEHICULES	66
ARTICLE 9.D – AMENAGEMENT DES TERRASSES	67
ARTICLE 10.D : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL	67
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (ZR)	68
ARTICLE 1. ZR: DEFINITION DE LA ZONE.....	68
ARTICLE 2. ZR: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	68
ARTICLE 3. ZR: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	68
ARTICLE 4. ZR: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	68
ARTICLE 5. ZR: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	69
ARTICLE 6. ZR: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	69
ARTICLE 7. ZR: DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS UNE MEME PROPRIETE	69
ARTICLE 8. ZR: STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	69
ARTICLE 9. ZR: PLANTATIONS.....	69
ARTICLE 10. ZR: SERVITUDE PARTICULIERE	69
ARTICLE 11. ZR: PROTECTION DU COUVERT VEGETAL	70
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (ZRM)	70
ARTICLE 1.ZRM : DEFINITION DE LA ZONE	70
ARTICLE 2.ZRM : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	70
ARTICLE 3.ZRM : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	70
ARTICLE 4. ZRM : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	70
ARTICLE 5. ZRM: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	71
ARTICLE 6. ZRM: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	71
ARTICLE 7. ZRM: DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES.....	71
ARTICLE 8. ZRM: STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	71
ARTICLE 9. ZRM: PLANTATIONS.....	71
ARTICLE 10.ZRM: SERVITUDES PARTICULIERES	72

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE GRANDS PROJETS (ZGP)	72
CHAPITRE 8 : LE PERIMETRE DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA	73
VIII. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS ECONOMIQUES	74
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE (ZT)	74
ARTICLE 1. ZT : DEFINITION DE LA ZONE « ZT »	74
ARTICLE 2. ZT : TYPES D'OCCUPATION INTERDITES.....	74
ARTICLE 3. ZT : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.....	74
ARTICLE 4. ZT : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	75
ARTICLE 5. ZT : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARCELLES DONNANT SUR FRONT DE MER ...	75
ARTICLE 6. ZT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	75
ARTICLE 7. ZT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	75
ARTICLE 8. ZT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	76
ARTICLE 9. ZT : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	76
ARTICLE 10. ZT : PLANTATIONS.....	76
ARTICLE 11. ZT : SERVITUDES PARTICULIERES	76
ARTICLE 12. ZT : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL	76
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ANIMATION TOURISTIQUE (ZAT)...	77
ARTICLE 1 : ZAT : DEFINITION DE LA ZONE « ZAT »	77
ARTICLE 2 : ZAT : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS	77
ARTICLE 3. ZAT : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.....	77
ARTICLE 4. ZAT : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARCELLES DONNANT SUR FRONT DE MER.....	78
ARTICLE 5. ZAT : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	78
ARTICLE 6. ZAT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	78
ARTICLE 7. ZAT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	78
ARTICLE 8. ZAT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	78
ARTICLE 9. ZAT : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	78
ARTICLE 10. ZAT : PLANTATIONS.....	78
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HOTELLERIE H	79
ARTICLE 1. H : DEFINITION DE LA ZONE « H ».....	79
ARTICLE 2. H : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS.....	79

ARTICLE 3.H : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.....	79
ARTICLE 4.H : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	79
ARTICLE 5.H : PLANTATIONS.....	79
CHAPITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AEROPORTUAIRE (ZA).....	80
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PORTUAIRE (ZP)	80
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE COMMERCE ET SERVICES (ZCS).....	80
ARTICLE 1.ZCS : DEFINITION DE LA ZONE « ZCS ».....	80
ARTICLE 2.ZCS : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	80
ARTICLE 3.ZCS : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL	81
ARTICLE 4.ZCS : STATIONNEMENT DES VEHICULES	81
ARTICLE 5.ZCS : PLANTATIONS	81
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL)	82
ARTICLE 1.ZSL : DEFINITION DE LA ZONE « ZSL ».....	82
ARTICLE 2.ZSL : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE.....	82
ARTICLE 3.ZSL : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL	82
ARTICLE 4.ZSL : STATIONNEMENT DES VEHICULES	82
ARTICLE 5.ZSL : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL.....	83
ANNEXES	84
REGLEMENT SPECIAL DE CONSTRUCTION ET DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA DE TANGER.....	85
NOMENCLATURE	125
LISTE DES BATIMENTS D'INTERET HISTORIQUE INSCRITS SUR LA LISTE DU PATRIMOINE	
CULTUREL NATIONAL	159
DEFINITION DU CUS ET DU COS	166

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

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 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 relatives à l'urbanisation promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992).

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 Hijja 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 Hijja 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 Hijja 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 I 1439 (5 Décembre

2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme. B.O. n°6652 du 1^{er} 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 Août 2016) ;
- Loi n° 113-14 relative à l'Eau promulguée par le dahir n° 1-16-113 du 6 kaada 1437 (10 Août 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.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'aire géographique couverte par le P.A 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 :

COORDONNEES DES BORNES		
N°	X	Y
1	454039,96	577845,20
2	461056,64	577174,72
3	464797,45	575093,23
4	463365,00	574333,00
5	461368,00	575353,00
6	459952,00	573338,00
7	460585,14	572313,32
8	458840,66	570851,86
9	455084,00	569365,00
10	454872,30	569635,32
11	453075,58	569154,72
12	451923,28	568847,37
13	450180,09	569745,16
14	451169,18	573480,45
15	451984,46	576502,09

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 relatives 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 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS :

Le territoire couvert par le plan d'aménagement objet du présent règlement est divisé -selon l'affectation du sol - en zones et secteurs pour lesquels des règles spécifiques sont applicables ; en plus des règles de portée générale applicables à la totalité de l'aire couverte par le plan d'aménagement. Ces zones et secteurs sont définis comme suit :

I. LES ZONES DES ESPACES PAYSAGERS :

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

1. Zone de réserve naturelle (ZRN) : il s'agit de zones boisées qui constituent le patrimoine forestier de la ville.
2. Zone de reboisement (RB) : il s'agit de zones boisées ou nécessitant un boisement.
3. Les bandes paysagères (BP) : il s'agit de bandes vertes plantées.
4. Les parcs paysagers (PP) : il s'agit de parcs urbains devant faire l'objet d'un aménagement paysager.

II. LES ZONES URBAINES MIXTES :

Les zones urbaines mixtes constituent des zones qui concentrent- en plus de l'habitat - les fonctions urbaines les plus dynamiques, on en distingue :

1. Zones de densité faible (A) : il s'agit de zones de densité globale faible avec l'habitat comme fonction dominante mais pouvant recevoir les services, commerce et équipements de proximité sous conditions.
2. Zones de densité moyenne (B) : il s'agit de zones de densité globale moyenne avec l'habitat comme fonction dominante mais pouvant recevoir les services, commerce et équipements de proximité sous conditions.
3. Zones de densité forte (C) et (D) : il s'agit de zones de densité globale forte avec l'habitat comme fonction dominante mais pouvant recevoir les services, commerce, hôtellerie et équipements de proximité sous conditions.
4. Zones à restructurer (ZR) : il s'agit de zones sous équipées ou sous organisées dont l'action d'intégration nécessite la mise en œuvre d'un programme spécifique de restructuration.
5. Les zones de grands projets autorisés (ZGP) : ils s'agissent de zones qui ont fait l'objet de grands projets autorisés dont les règles d'utilisation du sol, les hauteurs, les équipements prévus et les conditions convenues pour la réalisation doivent rester inchangés ; même après l'entrée en vigueur du présent règlement.

III. LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE :

Ce sont des zones attirant des activités créatives d'emplois. On en distingue :

1. Zones touristiques (ZT) : il s'agit de zones abritant des résidences touristiques ainsi que des activités liées au tourisme et détente.
2. Zone d'animation touristique (ZAT) : ce sont des zones destinées à recevoir des projets d'équipement et d'animation touristiques.
3. Zone hôtelière (H) : une zone destinée à recevoir des hôtels.
4. Zone aéroportuaire (ZA) : il s'agit de zone de protection de l'enceinte de l'aéroport.

5. Zone portuaire (ZP) : il s'agit de zone affectée à un aménagement spécifique au projet de reconversion du port.
6. Zone de commerce et services (ZCS) : il s'agit de secteurs dédiés aux commerces et services.
7. Zones de sports et loisirs (ZSL) : il s'agit de zones dont la fonction dominante est le sport et loisirs.
8. Commerce (COM) : Zone recevant des équipements commerciaux.

IV. SECTEURS SOUMIS A DES SERVITUDES PARTICULIERES :

Le présent règlement distingue certains secteurs nécessitant une gestion adaptée et des servitudes particulières ; quelque soit leur zonage. Il s'agit de :

1. Servitude due au secteur historique (SH) : Le document graphique indique les limites du secteur historique par une légende appropriée ainsi que le zonage prévu suivie de la mention SH.
2. Servitude due à la proximité de l'Aéroport (LH) : Le document graphique indique les limites dudit secteur par une légende appropriée ainsi que le zonage prévu suivie de la mention LH.

Ces secteurs sont soumis à des restrictions supplémentaires qui s'ajouteront aux dispositions relatives au zonage prévu.

ARTICLE 4 : OBJECTIFS DU PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT

Le plan d'aménagement a adopté les objectifs stratégiques suivants :

1. Renforcer le rôle de la ville en tant que métropole suprarégionale.
2. Développer la vocation principale de la ville en tant que ville d'échanges et encourager des vocations complémentaires.
3. Préserver les espaces naturels
4. Garantir une composition urbaine forte grâce à une structure viaire hiérarchisée et un système de centres et sous centres répartis sur l'espace urbain.
5. Maitriser la densité et mettre cette dernière en relation avec la programmation des équipements collectifs.
6. Rattraper le déficit accumulé notamment en matière d'équipements socio collectifs, d'espaces verts, de parkings, de places publiques et des espaces de production et de développement économique.
7. Innover en matière de création de tissus urbains de nouvelle génération, intégrant la composante verte.
8. Améliorer la qualité du cadre de vie ; notamment au niveau des espaces publics.
9. Favoriser l'intégration sociale et lutter contre toute forme d'insalubrité ou d'exclusion sociale.
10. Développer le partenariat public – privé.
11. Assurer une mobilité urbaine efficace et maitrisée.

ARTICLE 5 : 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 :

5.1 : Servitudes liées aux cimetières :

Le Plan d'Aménagement 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 et doivent faire l'objet d'un plan organisant la circulation interne, la disposition des tombes, les plantations, les accès, les équipements annexes, le mur de clôture et les parkings ; les cimetières bénéficient d'une protection absolue et durable. Ils peuvent comporter des installations liées à l'usage du cimetière telles : l'administration, la mosquée, les services etc... Ces installations sont considérées comme partie intégrante du cimetière.

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

Les axes des lignes électriques et des conduites d'eau potable existants 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.

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, au cas où le plan graphique mentionne des servitudes abandonnées par le service concerné suite à un avis écrit, il y a lieu de respecter le zonage avoisinant.

5.3 : Servitude liée au domaine public maritime :

Le domaine public maritime demeure protégée de toute urbanisation en matériaux conventionnels (béton, maçonnerie...). Le domaine public maritime doit faire l'objet d'opérations de préservation de site et de reconstitution du paysage.

Tout aménagement (digues, enrochements, épis, plantations, etc.), lié à la protection du milieu, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des autorités compétente et ne doit en aucun cas porter atteinte à l'environnement. Une étude d'impact est nécessaire.

Les aménagements destinés à faciliter la navigation ou à recevoir des installations liées aux activités nautiques dans le domaine public maritime, seront soumis aux exigences environnementales relatives à la protection du milieu naturel. Il en est de même pour toute création nouvelle de ports, abris, quais ou toute action modifiant l'état des lieux des côtes.

Le domaine public maritime fait l'objet d'une délimitation conformément aux textes en vigueur.

5.4 : Servitudes liées à l'existence d'un site archéologique :

Tout site archéologique dont l'emplacement et les limites sont reconnus officiellement donne lieu à une interdiction de toute urbanisation à l'intérieur de ces limites avec une servitude de 10m. Cette servitude prime sur toute disposition contraire stipulée par le présent plan d'aménagement. 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.

5.5 : Servitudes liées au secteur historique SH :

Il s'agit d'un secteur abritant des bâtiments d'intérêt historique et architectural à protéger. D'autres bâtiments individuels d'intérêt historique existants à l'extérieur des limites de ce secteur sont soumis aux dispositions de cette servitude.

Dans ce secteur, aucune démolition n'est permise pour les bâtiments d'intérêt historique sauf autorisation de démolition par l'autorité compétente. La commission d'octroi des autorisations de construction qui examine les projets de restauration, de réfection ou de rénovation de ces bâtiments doit veiller à la préservation de leurs qualités architecturales patrimoniales et leurs aspects extérieurs spécifiques.

Toutefois, les projets de construction, de restauration, de réfection de rénovation, ou de démolition doivent obligatoirement être soumis à l'examen d'une commission ad hoc. Cette commission est présidée par Monsieur le Wali de la région et Gouverneur de la préfecture de Tanger-Assilah et comprend, notamment, les représentants de la commune, de l'Agence urbaine, de l'Inspection des Monuments Historiques et de tout autre service dont l'avis est jugé utile.

La commission ad hoc a pour mission d'évaluer la conformité des projets aux objectifs de sauvegarde du patrimoine, d'émettre un avis motivé et de formuler, le cas échéant, des recommandations techniques visant à garantir la conservation et la valorisation du caractère historique et architectural des bâtiments concernés.

5.6 : Servitudes Gazoduc :

Il s'agit d'une zone interdite à toute construction pour raison de proximité du couloir de passage du gazoduc. Le document graphique précise les limites de cette zone par une légende appropriée.

5.7 : Servitude liées aux oueds, cours d'eaux et bassins de rétention :

Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée les servitudes liées aux oueds, aux cours d'eaux et aux bassins de rétention. Cependant l'autorité compétente en matière de gestion du bassin hydraulique peut, sur la base des études techniques spécialisées plus poussées, modifier ces servitudes ou imposer des servitudes supplémentaires à l'occasion de toute demande d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations dans les territoires limitrophes des oueds, cours d'eau ou bassins de rétention. Les dossiers de demande de l'autorisation de lotir ou de construire sont tenus de respecter ces servitudes ou - éventuellement - les résultats des études poussées sus-mentionnées même s'ils ne sont pas conformes aux limites indiquées sur le document graphique du présent règlement.

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.

5.8 : Servitudes Non Altius Tolendi (LH):

Il s'agit d'une servitude de limitation de hauteur vue l'existence de l'Aéroport Ibn Battouta.

Ce sont des aires soumises à une restriction de hauteurs à mesurer à partir du niveau de la mer (côte NGM). Tout projet de création de lotissement, de groupe d'habitation ou de construction situé dans cette zone doit être en conformité avec le plan de servitude aéronautique joint en annexe, sur la base d'un plan coté avec toutes les côtes NGM du terrain et doit être soumis à l'avis de l'administration compétente pour recevoir un avis sur la hauteur à adopter.

5.9 : Servitude Inondable (.SI):

Il s'agit de servitudes liées aux risques d'inondations des oueds dont l'étude de canalisation a été élaborée par l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), sans que sa réalisation ne soit programmée dans le court terme. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (.SI) pour signifier que des restrictions supplémentaires pourront être exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Chaque projet situé dans cette zone doit être soumis à l'examen des services de l'ABHL pour avis.

5.10 : Servitude de recul des villas transformées en zone immeubles par le présent plan d'aménagement :

Les zones affectées aux villas (logement avec recul-jardin par rapport au domaine public) par les documents d'urbanisme antérieurs et transformées par le présent plan d'aménagement en zone immeubles sont frappées d'un recul obligatoire par rapport à la voie publique d'une profondeur égale à celle du recul-jardin prévu par ces documents. Ce recul constitue une servitude non constructible à céder au domaine public lors de la réalisation de l'immeuble.

5.11 : Servitude Non Aédificandi liée à la topographie

Il s'agit d'une servitude qui concerne les terrains à topographie accidentée, les talus, les terrains à forte pente, les terrains glissants, les terrains à risque d'éboulement...etc. Ces terrains feront l'objet de reboisement.

ARTICLE 6 : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Afin de préserver le couvert végétal et la biodiversité, il est interdit d'abattre tout arbre existant sur l'aire d'aménagement défini par le présent plan d'aménagement. **Les abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués.** Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 7 : ESPACES PLANTES :

Tout projet de création de lotissement, groupe d'habitations ou restructuration 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 m² de plancher. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant ; le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet

ARTICLE 8 : MODIFICATIONS PARTICULIERES ET ADAPTATIONS MINEURES :

Le présent PA peut faire l'objet de modifications particulières à l'occasion d'une demande d'autorisation pour la réalisation de projets intégrés de création de lotissements ou de groupes d'habitations conformément à l'article 19 de la loi 12-90 et l'article 30 de la loi 47-18.

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale ;
- 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 parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

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

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs 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 ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements publiques, aux espaces verts et espaces publics.

Les modifications particulières ne peuvent concerner les zones ZRN, RB, BP et ZGP, ainsi que toute zone à risque.

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 9 : PROPOSITION D'INTEGRATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

9.1 : 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 ;
- L'efficacité et la performance énergétique ;
- 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, ou découlant des programmes et orientations issues des politiques publiques.

9.2 : 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 prévues par la réglementation en vigueur et notamment celles du présent règlement d'aménagement.

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

9.3 : 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 34 relatif aux projets de création de lotissements ou de groupes d'habitations). Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans les zones urbaines calculées comme suit :

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

9.4 : 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°34 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.

9.5 : Contribution à la réalisation des aires de stationnement :

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

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- Parc de stationnement en superstructure ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m² de la SHON à majorer en attique.
- Stationnement en sous-sols et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement : pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 15 m² de la SHON à majorer en attique.

Lorsqu'il s'agit des 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.

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.

9.6 : 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%.

9.7 : 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 500m² ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, ce qui peut se traduire par un ratio de 01m² d'activité par logement.

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

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

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

9.8 : 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.

9.9 : 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 10: 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. Il en est de même pour les autorisations de création de groupes d'habitations.

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.

Aucun éclatement du titre mère objet de lotissement ne peut être accordé si les terrains réservés aux équipements ne sont pas inscrits sur le livre foncier avec leur affectation urbanistique définitive.

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 peuvent être recevables et devront faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité à l'exception des zones « RB », « PP » et, « ZRN ».

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, tout en respectant les dispositions du présent règlement, les voies et les équipements projetés par le PA.

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 pour des raisons de sécurité. Cette disposition concerne notamment les zones à risques, les zones de boisement, les zones de réserve naturelle ainsi que tout bâtiment ou partie de bâtiment construits dans des zones de servitudes telles que définies par l'article 5 du présent règlement. Pour les cas de risques majeurs tel le passage des lignes de haute tension, glissement de terrain ou autres, même les menus travaux précités ne peuvent être autorisés.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA BANDE COTIERE

La bande côtière est ponctuée de plages, de falaises, des embouchures d'oueds, et des infrastructures. Elle est protégée par une servitude non aedificandi indiquée sur le document graphique.

LES PLAGES :

Les plages peuvent recevoir des aménagements liés à l'activité d'estivage tels que : les voies d'accès, les parkings, les kiosques démontables, les parasols démontables les toilettes publiques et douches démontables ainsi que certaines installations démontables liées à l'activité de pêche côtière. Les rejets des eaux usées des kiosques, des toilettes et autres installations doivent être strictement collectées et évacuées suivant un système adéquat agréés par les services de l'hygiène public. Il est strictement interdit de procéder au dallage des plages.

LES FALAISES COTIERES :

Les falaises côtières peuvent avoir des aménagements permettant l'accès à la mer ; telles les pentes, les escaliers ou autres.

L'EMBOUCHURE DES OUEDS :

Les embouchures des oueds doivent être protégées de toute installation ou construction autres que les infrastructures nécessaires au calibrage du lit, à la protection de ses abords ou tout ouvrage technique nécessaire à la protection de l'environnement et à la reconstitution du site.

LES LITS D'OUED AYANT FAIT L'OBJET D'UN DALLAGE :

Les lits d'oueds demeurent interdits à toute construction, même après travaux de dallage ou de couverture.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 11 : 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 6 du présent règlement.

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, sauf pour le cas du logement social conformément au cahier des charges.

Pour les plafonds inclinés, la hauteur moyenne minimale est de 2,60 m et la plus basse est de 2,25m.

Les retraits successifs en façades sont interdits sauf pour l'harmonisation. Tout bâtiment nouveau comportant des émergences ne peut comporter qu'un seul recul.

ARTICLE 12 : 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 tout en respectant un recul par rapport à la façade de 3m minimum.

Toute échappée ne peut être inférieure à 2,40m entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui de la mezzanine. L'échappée doit être totalement libre de toute entrave telle que : la descente de poutres, passage de canalisations ou gaines techniques ...etc. La mezzanine doit être ouverte totalement sur le local principal.

La soupente ou la mezzanine sera exclusivement accessible de l'intérieur du local principal et éclairée, le cas échéant, au second jour.

ARTICLE 13 : ACCES DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

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, universitaires, 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 14 : 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 15 : TRAITEMENT D'ANGLE ET DROIT DE RETOUR

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...) doit être exigé.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies publiques d'inégale largeurs peut, par exception, être élevé du côté de la voie la plus étroite, jusqu'à la hauteur permise pour la plus large.

Voie la Plus étroite	10m	12m	15m	18m	20m	22m	25m	30m	35m
voie la plus large	Droit de retour								
12m	20m								
15m	20m	24m							
18m	18m	18m	30m						
20m	18m	15m	30m	36m					
22m	15m	15m	28m	36m	40m				
25m	15m	15m	18m	30m	40m	40m			
30m	15m	15m	15m	24m	30m	40m	40m		
35m	15m	15m	15m	18m	25m	30m	40m	40m	
40m et plus	15m	15m	15m	18m	20m	25m	30m	40m	40m

Toutefois, pour les voies d'une largeur inférieure à 10m le droit de retour ne pourra dépasser 10m de profondeur sur la voie la plus étroite.

ARTICLE 16 – SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement des étages construits à l'alignement ainsi que celles des étages construits en retrait de l'alignement doivent être inférieures à :

Pour les saillies fermées :

0,80 m : 10 m < voies < 15 m

1,00 m : 15 m < voies < 20 m

1,20 m : 20 m < voies < 25 m

1,40 m : 25 m < voies < 30 m

Aucune saillie n'est autorisée sur les rues de moins de 10 m de large.

Aucune saillie n'est autorisée à moins de 0,25 m de la limite séparative des propriétés voisines.

ARTICLE 17 : PANS COUPES

Afin d'assurer une meilleure visibilité, la sécurité de la circulation et une bonne insertion urbaine, les constructions situées à l'angle de deux voies publiques ou privées sont soumises à l'obligation de réaliser des pans coupés.

La dimension du pan coupé est déterminée en fonction de la largeur des voies concernées et de l'importance du carrefour. La dimension du pan coupé doit être $\geq 1/5$ de la largeur de la voie la plus large, avec un minimum de 3 m.

Les pans coupés doivent être libres de toute construction en élévation et ne peuvent accueillir que des aménagements compatibles avec la visibilité, tels que trottoirs, espaces verts, mobilier urbain ou accès piétonniers.

ARTICLE 18 : 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 de façon à ne pas défigurer les façades.

ARTICLE 19 : 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 les copropriétaires ou le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne.

Par ailleurs, tout accrochage spontané de panneau publicitaire sur un monument historique reconnu comme tel, est interdit ; et reste toutefois tributaire de l'autorisation spécifique de la conservation régionale du patrimoine qui décidera, le cas échéant, des emplacements/ taille / forme / matériaux à utiliser de façon à s'intégrer au monument sans porter atteinte à son authenticité. En plus de l'accord des services compétents concernés.

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

Les enseignes et les panneaux publicitaires doivent être régulièrement nettoyés et renouvelés, tout en respectant les mesures de sécurité nécessaires.

ARTICLE 20 : LES ANTENNES AU NIVEAU DES TOITURES

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antenne. Toute installation d'antenne individuelle est interdite.

ARTICLE 21 : 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 4 m maximum du point haut de la voie. Cette hauteur est portée à 6 m en bordure des voies à portiques.

ARTICLE 22 : CAVES ET SOUS-SOLS

Sont considérés comme cave ou sous-sol tous les locaux fermés ou non, enterrés totalement ou partiellement. Le sous-sol n'est pas comptabilisé dans le calcul des COS. Il n'est pas ; non plus considéré comme niveau supplémentaire s'il est enterré en totalité.

Leur périphérie peut être totalement dégagée, dans le cas où ils sont ouverts sur une cour anglaise ; ou que la topographie du site leur offre une possibilité de façade sur voie publique, cour ou jardin privés ou collectifs.

Les sous-sols totalement enterrés doivent être dotés de dispositifs dûment étudiés de renouvellement d'air, d'éclairage et de toute disposition jugée nécessaire pour raison de sécurité, d'accessibilité et d'évacuation éventuelle. Dans tous les cas et quelque soient leur usage, les sous-sols doivent être aérés ou ventilés et doivent respecter toutes les dispositions relatives à la sécurité ; notamment celles relatives à la protection contre l'incendie.

ARTICLE 23 : 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 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 concernés. Aucune autorisation de construire ni permis d'habiter ou certificat de conformité ne peuvent être délivrés sans s'assurer que le mode d'évacuation installé ne porte aucune atteinte à l'environnement. Les constructions industrielles, celle des hôpitaux ou tout autre bâtiment générant potentiellement des rejets nuisibles doivent être dotées d'un système de prétraitement ou de traitement dûment validé par les services concernés et autorités compétentes.

Pour la gestion des déchets solides des chantiers, se fera en concertation avec les services concernés et les autorités compétentes.

ARTICLE 24 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEURS

Le présent règlement désigne par immeubles de grande hauteur tout immeuble dont la hauteur totale dépasse 28m à mesurer à partir du niveau de la cote de seuil d'entrée principale du bâtiment concerné.

Ces immeubles obéissent à des règles spécifiques de protection contre l'incendie. Ils doivent être soumis à des règles précises à même de garantir leur stabilité ainsi que la sécurité des ouvriers, des riverains et des usagers des espaces publics environnant durant la phase du chantier.

En matière de protection contre les risques d'incendie, les dispositions du « guide de sécurité incendie » approuvé par les autorités compétentes sont d'application obligatoire.

ARTICLE 25 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION A INSERER AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS

Toute demande de construction (ou de reconstruction) d'une parcelle insérée à un tissu urbain consolidé doit obéir aux dispositions suivantes :

- Respecter l'état des lieux ; notamment en matière des limites des espaces publics existants ou à créer.
- S'intégrer au voisinage ;

- Harmoniser les volumes avec les riverains, notamment en termes d'encorbellement, de hauteur sous plafond du RDC, de cours communes, de co-visibilité et de proximité des ouvertures.

ARTICLE 26 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES EMERGENCES :

On appelle émergence toute surélévation partielle d'un bâtiment. La surélévation peut comporter un seul niveau, sous forme d'attique occupant le 75 % de l'étage en dessous. Le recul doit concerner toutes les limites.

Pour chaque catégorie de zone urbaine, le présent règlement fixe les règles et conditions d'octroi de possibilité d'émergences.

ARTICLE 27 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES PROJETS SITUES SUR LES BOULEVARDS STRUCTURANTS ET PLACES PUBLIQUES :

Tout projet de construction situé sur un boulevard structurant, ou sur une place publique, le maître d'ouvrage doit présenter avec le dossier d'autorisation de construire, une plaquette qui contient des façades et des vues en 3D, définissant les caractéristiques architecturales à réaliser à savoir : hauteur, volume, encorbellement, émergences, matériaux et couleurs...

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS

ARTICLE 28 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT

1 : voiries

Les voies existantes, à réaménager et à créer sont indiquées sur le document graphique du Plan d'aménagement qui précise le type, le numéro, et l'emprise desdites voies.

Les voies d'aménagement seront réalisées conformément aux dispositions du Plan d'aménagement 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. 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, sauf les zones recevant de l'activité économique qui doivent avoir une emprise minimum de 16 m et les voies piétonnes ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6m.

2 : Carrefours

Les localisations de principe des carrefours majeurs à créer, sont portées à titre indicatif sur le Plan d'aménagement. Ils feront l'objet de plans détaillés les intégrant au paysage urbain et feront l'objet d'autorisation de travaux avant réalisation. L'étude d'exécution de ces carrefours peut donner lieu à des adaptations mineures sur le site.

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.

4 : Parcs de stationnement publics

Le présent plan d'aménagement prévoit des parcs de stationnement publics, qui peuvent donner lieu à des parkings sous terrains ou en volume (parkings silos). Dans ce dernier cas, les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent ; notamment en termes de hauteur.

Toutefois, ils seront plantés d'au minimum 1 arbre à haute tige pour 3 places de parking. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant ; le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet.

ARTICLE 29: ESPACES PUBLICS

1 : Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont indiqués sur le document graphique du plan d'aménagement par l'indice V.

Ces espaces font partie du domaine public. Ils sont exclusivement réservés aux espaces verts, jardins publics et aires libres. Toutefois, les parkings en sous-sol peuvent être autorisés.

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 Plan d'aménagement à l'occasion de la création de lotissements ou groupes d'habitations conformément à l'article 28 du présent règlement et au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général.

2 : Places publiques

Les places publiques : quais, places, esplanades et promenades sont indiqués par le document graphique du plan d'aménagement par l'indice PL. Ce sont des espaces libres de toute construction, à l'exception de petits édifices, d'une hauteur inférieure à 2.80m, indispensables pour leur entretien ;et animation ; de structures légères en rapport avec l'usage du lieu (restauration, commerces...). Toutefois, les parkings en sous-sol peuvent être autorisés.

Pour les tissus urbains déjà engagés, la mise en œuvre de ces espaces libres pourra subir des ajustements mineurs permettant leur insertion dans ces tissus.

Les places publiques feront l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'arbres à haute tige.

Le développement de groupes d'habitations, de lotissements, des secteurs de développement urbain donnera lieu à la création de nouvelles places publiques qui compléteront celles du plan d'aménagement la programmation de ces places publiques obéira au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général.

TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT

ARTICLE 30 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

30.1 : Desserte des terrains :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, avec son accord. Les parcelles recevant des groupes d'habitations sont considérées comme une seule unité dont il faut assurer l'accès par une voie publique aménagée. 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.

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

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

30.2 : Stationnement :

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.

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m² utiles couverts ou non, par place de parking.

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

- Habitat : une place pour 100 m² de SHO (surface hors œuvre) avec l'octroi d'un minimum d'une place par logement. Pour l'habitat social, les dispositions spécifiques à ce type d'habitat sont applicables.
- Bureau : une place minimum pour 80m² de SHO
- Industrie : une place minimum pour 120 m² de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHO

- Hôtel : une place minimum pour 4 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, 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.

30.3 : 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 4*, 5*, luxe et 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. Cette aire ne doit en aucun cas être utilisée comme aire de livraison puisque l'entrée client doit être distincte de l'entrée de service

ARTICLE 31 : 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, industrie, ainsi que tout projet engendrant une concentration de la population. Ces dispositions ne peuvent faire l'objet de modifications particulières en vertu de l'article 7 précité.

Par ailleurs, pour la gestion de chaque type de déchet solide (déchets dangereux, déchets industriels non dangereux et déchets ménagers et assimilés) doit se faire selon la réglementation en vigueur, à savoir la loi 28-00 et en concertation avec les services concernés et les autorités compétentes.

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

31.1 : Gestion des eaux

A l'occasion de la demande d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations, tout projet doit présenter un plan de Gestion des Eaux (écoulement, récupération éventuelle, modification des cours d'eau, évacuation...).

Ce plan 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 plan de gestion des eaux 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 opération.

Un plan spécifique devra présenter également 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.

31.2 : Plantations

Toute demande d'autorisation de lotir, de créer un groupe d'habitation ou de construire, doit être accompagnée par un plan topographique relatant l'état des lieux ; en particulier les plantations existantes. Les 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 double de celui des arbres à abattre. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation nombre d'arbres correspondant ; le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet.

Les caractéristiques des arbres à planter devront être précisées dans la demande d'autorisation susmentionnée.

ARTICLE 32 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL

32.1 : Intégration 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, jonctions avec l'existant ...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.

S'il s'agit de secteurs engagés au sein desquels les hauteurs autorisées des bâtiments existants sont variées, les constructions nouvelles, peuvent répondre aux objectifs esthétiques et fonctionnels d'harmonisation de hauteurs ; en s'alignant en partie avec la hauteur du bâtiment mitoyen autorisé.

L'harmonisation des hauteurs concerne aussi les retraits existants par rapport à la voie. Dans un secteur engagé, ils ne peuvent en aucun cas dépasser un niveau en retrait.

L'harmonisation des hauteurs ne signifie pas dépassement des hauteurs existantes. Elle vise à éviter des différences brutales entre bâtiments limitrophes. De ce fait, les nouvelles hauteurs doivent être inférieures ou égales en partie aux hauteurs existantes.

Dans tous les cas une étude d'intégration volumétrique est exigée avant l'octroi de toute autorisation de construire ou d'approbation de cahier de charges architecturales du lotissement.

Pour les tissus engagés : les parcelles constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent Plan d'Aménagement et situées au sein de tissus engagés, des dispositions particulières doivent être prises pour permettre leur constructibilité en se référant aux constructions voisines existantes. Les constructions destinées aux équipements privés d'intérêt général ou aux services tels qu'hôtellerie urbaine ne seront pas soumises aux règles de constructibilité relatives aux bâtiments d'habitations ; notamment aux niveaux des distances entre façades, aux dimensions des cours et aux règles de co-visibilité, et ce selon le zonage.

32.2 : cohérence architecturale

La charte architecturale de Tanger serre de référence à tout acte de bâtir dans l'aire de couverture du présent plan d'aménagement. 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). A cet effet, pour des projets spécifiques, une commission d'esthétique peut être exigée.

32.3 : Obligation de front bâti

Tout projet de lotissement est soumis à une obligation de front bâti pour toutes les constructions dont la façade donne sur les voies publiques dont l'emprise est supérieure ou égale à 30m. Pour les projets de lotissements à autoriser après l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement, toutes les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 30m doivent faire l'objet d'une obligation de construction à l'exception du zonage Villas A1, A2, A5 et A6. L'alignement bâti ainsi créée ne peut dépasser une longueur de 60 m sans être interrompu par une voie publique.

32.4 : Clôtures

Pour tout projet de construction, 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 à l'environnement.

32.5 : Longueur des alignements

Les bâtiments alignés ne peuvent dépasser une longueur de 60 m sans être interrompus par des voies publiques non couvertes en respectant la règle du prospect $H=L$.

32.6 : Risques et nuisances

Aucune activité n'est admise si elle présente des risques non maîtrisés d'incendie, d'explosion ou autres. Il en est de même pour toute activité génératrice de nuisances, pollution ou désagréments notamment pour la population voisine. Toute nouvelle installation de stations de services ne peut être tolérée qu'en cas de satisfaction des exigences en matière d'accessibilité, de sécurité, d'intégration architecturale et environnementale et de compatibilité avec le secteur.

ARTICLE 33 : 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). Les projets présentant des avantages certains sur le plan énergétique peuvent bénéficier des mesures prévues par l'article 9 du présent règlement.

ARTICLE 34 : 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.
- Pour les projets de lotissements de superficies supérieures ou égales à 10 Ha, une majoration de 10% des besoins de la population en matière d'équipement est obligatoire. Le calcul de ce pourcentage doit prendre comme référence le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général. Cette majoration n'aura pas lieu si l'assiette foncière dudit projet est déjà affectée, en partie, par des équipements ou servitudes prévus par le présent plan d'aménagement.
- Réserver pour les lotissements et les groupes d'habitations, au minimum, 15% de la superficie nette de la parcelle à des espaces libres paysagers répartis ou groupés. Ces espaces seront traités en tant qu'espace à dominante végétale. Les surfaces des terrains grevés de servitudes ou frappés de déclaration d'utilité publique -lorsqu'ils existent – sont retranchés à la surface brute précitée avant d'appliquer le pourcentage à réserver aux espaces libres paysagers ;

ARTICLE 35 : ESPACES PLANTES :

Tout projet de création de lotissement, groupe d'habitations ou restructuration 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 m² de plancher. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant ; le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet

- 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 ;
- Dans la zone villas A, prévoir une emprise minimale de 12 m pour les voies carrossables. Cette disposition ne s'applique pas pour les résidences fermées de villas (formule2) ;
- 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 ;
- Tout projet de groupement ou lotissement doit prévoir la réalisation des hors site.

ARTICLE 37 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT ET RECASEMENT

Compte tenu de la priorité accordée aux projets de relogement et de résorption de l'habitat informel, insalubre ou menaçant ruine, toutes les zones d'habitat, à l'exception des zones villas du présent plan d'aménagement, restent ouvertes 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.

Dans le cadre de ces projets, la construction de quelques équipements est obligatoire.

ARTICLE 38 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION

En plus des zones de restructuration indiquées sur le document graphique, tout tissu existant présentant des carences notamment en matière d'organisation spatiale, d'équipement d'infrastructures, 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. Les aires à délimiter comme zones de restructuration couvrent les tissus sous-équipés existants ainsi que les surfaces nécessaires à leur extension, à la péréquation, au relogement, au recasement, ainsi qu'aux équipements collectifs et aux zones d'activités et services.

La délimitation éventuelle des 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 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 ;
- Un cahier de charge comportant notamment 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 dossier de régularisation foncière
- Le dossier de traitement architectural
- Les équipements collectifs à prévoir en application du référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général, éventuellement adaptée aux spécificités du tissu à restructurer.
- Les plans relatifs aux zones d'extension, de péréquation, de relogement et aux aires d'activités économiques.
- Les aires réservées aux activités artisanales et / ou aux activités commerciales.

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. Il sera adopté et autorisé à l'instar des projets de lotissements.

Pour ces opérations, prévoir un pourcentage de 5% au minimum d'espaces verts et de places publiques. A cet effet, la Commune doit mobiliser le foncier nécessaire pour réussir les opérations de restructuration et garantir la réalisation des espaces verts et places.

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 limitrophes de constructions existantes 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 très 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 autorisées ;
- 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).

Pour les zones déjà couvertes par des plans de restructuration ayant prévus d'anciennes voies d'aménagement et supprimées par le présent Plan d'aménagement, il y a lieu de prendre en considération la voie existante ainsi que son emprise.

ARTICLE 39 : EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET COMMERCE (COM) :

Pour répondre aux besoins de la population en matière d'équipements, le plan d'aménagement réserve des équipements publics, structurants et à vocation publique.

Les équipements et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé (EPIG) : il s'agit d'équipements et installations recevant le public et répondant aux besoins collectifs de la population ; notamment au niveau des services, du commerce, des loisirs ou de l'action sociale.

Les projets d'équipements doivent être autorisés sans murs de clôture (Sauf exigence justifiée) et implantés obligatoirement en recul par rapport aux voies. Ces servitudes seront plantées et arborées.

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 le référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général.

Tous les terrains publics seront affectés principalement en équipements publics ou aux projets d'intérêt général à réaliser par le privé ou le public après accord d'une commission Ad hoc.

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, une restructuration, 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 d'un accord signé et faisant partie intégrante du cahier de charge relatif au projet de lotissement ou du groupe d'habitations en question.

La réception provisoire du lotissement concerné ou l'octroi du permis d'habiter ou certificat de conformité reste tributaire de l'exécution des clauses du contrat sus cité.

Généralement, les équipements auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect ($H=L$) et de la hauteur par rapport aux mitoyens de $H/2$, à l'exception des hôtels tout en s'intégrant dans le secteur et en respectant le droit des tiers. Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements 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, de restructuration 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 tranches, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie de la première tranche 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 concernées ;
- 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 de fonction 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.

Pour la zone d'équipements structurants, il s'agit de zone d'équipements publics dont la réglementation est celle du secteur avoisinant tout en respectant la servitude de l'aéroport.

1. Contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation :

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

2. Conditions suspensives de la contribution à la réalisation des équipements publics :

La contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation ne s'applique pas aux :

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement inférieure ou égale à 5000m² ;
- Zones partiellement bâties ;
- 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.

3. Implantation des équipements publics à céder :

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

4. Affectation et cession des équipements publics à céder :

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

5. Reconstitution des équipements publics

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

6. Multifonctionnalité des équipements

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

ARTICLE 40: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL (EPIG)

Les équipements privés d'intérêt général « EPIG » 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 doit respecter les dispositions suivantes :

	Superficie minimale de la parcelle constructible	CUS	COS	Hauteur	Occupation maximale en termes d'habitat	Observations
EPIG	1.000m ²	50%	1,8	R+3	Habitat interdit	Pour les terrains situés dans les zones «B» et «C», se conformer au zonage du secteur avoisinant le plus proche et le plus favorable en termes de COS, de CUS et de Hauteur.

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

ARTICLE 41 : SERVITUDE PARTICULIERE

SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

TITRE VI : DIVISION DU TERRITOIRE

I. LES ZONES PAYSAGÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RESERVES NATURELLES (ZRN)

ARTICLE 1.ZRN : DEFINITION DE LA ZONE « ZRN ».

Il s'agit de zones boisées qui constituent le patrimoine forestier de la ville. Leur préservation est impérative.

ARTICLE 2. ZRN : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE

Il est strictement interdit au sein des zones de réserves naturelles :

- Toute création de lotissements ou groupes d'habitation ;
- Le Dallage ou asphaltage du sol dépassant 5% de la superficie de la parcelle ; à l'exception des voies publiques ;
- Tout acte susceptible de dénaturer le site.

ARTICLE 3.ZRN : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREES.

La zone de réserves naturelles peut recevoir des installations nécessaires à son entretien ou sa mise en valeur ainsi que les installations de lutte ou de protection contre l'incendie. Dans ce cas, la construction ne peut dépasser ni une hauteur de 2.80m, ni une superficie de 20m² et les matériaux de construction recommandés sont les matériaux légers (bois, structure métalliques...). Des circuits peuvent y être aménagés pour un usage sportif ou de loisirs.

Par ailleurs, pour un souci de préservation participative de la zone naturelle par les propriétaires, il est toléré de prévoir, pour les parcelles de surface minimale de 100Ha, un projet intégré dont la composante paysagère est prédominante présenté sur un plan masse global.

Toutefois, seront pris en considération les parcelles de superficie supérieure à 5Ha dont les propriétaires désirent y construire une seule maison individuelle isolée à R+1.

La commission chargée d'examiner les demandes d'autorisation de construire instituée à cet effet, jugera des dispositions adéquates à appliquer audites parcelles (COS, CUS), en prenant en considération les spécificités du site (la topographie du terrain, les zones boisées existantes...)

Pour les constructions existantes (autorisées) dans ce secteur, ils peuvent faire l'objet de reconstruction, de rénovation ou de modifications sans dépasser le CUS, COS et hauteur déjà acquis.

ARTICLE 4.ZRN : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE REBOISEMENT (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 de la ville. Elle peut recevoir des activités de loisir ou d'animation.

ARTICLE 2. RB : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION 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
5.000 m ²	-	4% avec un Max de 500m ²	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 m² de planchers construits et 1 arbre par m² de sol revêtu.

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 3 : 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.

ARTICLE 2. BP : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESERVEES AUX PARCS PAYSAGERS (PP)

ARTICLE 1. PP : DEFINITION DE LA ZONE « PP »

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

ARTICLE 2. PP : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE

Il est strictement interdit au sein du parc thématique :

- L'habitat
- La Création de lotissements
- Les entrepôts ou dépôts
- Les installations industrielles et les stations de service
- Le Dallage ou asphaltage du sol dépassant 10% de la superficie de la parcelle ; à l'exception des voies publiques.

ARTICLE 3. PP : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS TOLEREES

- Restauration
- Activités culturelles
- Sports

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

Surface minimale de la parcelle constructible	COS	CUS	Hauteur	Observation
5.000 m ²	-	4% avec un Max de 500m ²	9m (R+1)	Des installations sportives et équipements de loisirs sont souhaités, dans ce cas la surface maximale au sol peut atteindre 8% de la surface de la parcelle (sans dépasser 600m ²) et 12m de hauteur maximum (sans dépasser R+1)

ARTICLE 5. PP : 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 6. PP : 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 ruissèlement.

ARTICLE 7. PP : 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 m² de planchers construits et 1 arbre par m² de sol revêtu.

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 6 : ZONE D'AMENAGEMENT DE LA CORNICHE

Il s'agit d'une zone longeant le littoral qui fera l'objet d'un aménagement spécifique favorisant la détente, la promenade, la marche ainsi que toute activité culturelle et folklorique. Elle ne doit recevoir aucune construction à l'exception de parkings et dépendances en superstructures ainsi que des locaux en matériaux légers dont l'utilisation est strictement liée aux activités précitées.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE RENOVATION (SR)

ARTICLE 1. SR : DEFINITION DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur présentant une valeur historique, architecturale et urbaine significative, ou tissu ancien dont la rénovation s'avère nécessaire afin de répondre aux nouvelles fonctions, tout en assurant la préservation de son identité patrimoniale.

Les opérations de rénovation envisagées ont pour objectif d'améliorer les conditions de vie, de fonctionnalité et d'attractivité du quartier, notamment par la mise à niveau des espaces urbains, tout en respectant les caractéristiques historiques et architecturales qui font la spécificité de ce secteur.

Cette rénovation doit s'inscrire dans une démarche de requalification urbaine intégrée, visant à concilier la valorisation du patrimoine bâti, l'adaptation aux nouveaux besoins économiques, sociaux et culturels contemporains. À cet effet, toute action de restauration, de réhabilitation ou de restructuration devra préserver les volumes, les façades, les matériaux, les gabarits et les perspectives urbaines, afin de maintenir la cohérence architecturale et l'authenticité du quartier.

ARTICLE 2.SR : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE

Aucune activité génératrice de nuisances n'est tolérée. Sont interdits, en particulier :

- l'ouverture ou exploitation de carrières ;
- les activités industrielles.

ARTICLE 3.SR : DISPOSITIONS GENERALES

Le secteur de rénovation doit faire l'objet d'un plan d'interventions global qui vise l'utilisation rationnelle du foncier, la préservation du patrimoine architectural existant et la modernisation des tissus vétustes.

La réalisation du projet de rénovation doit définir :

- Les interventions, de reconstruction, réhabilitation ou de changement d'usage ;
- La restructuration viaire et les aménagements nécessaires ;
- Le besoin en équipements publics ;
- La réorganisation des espaces liés aux activités économiques et commerciales.

A défaut de ce plan d'interventions dans le secteur de rénovation, toute demande de construction doit respecter les dispositions du zonage « B1 », à l'exception du front de mer qui doit respecter les dispositions du zonage « C1 », tout en respectant le cachet architectural d'intérêt dans la zone.

ARTICLE 4.SR : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

VII. LES ZONES URBAINES MIXTES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (A)

ARTICLE 1.A : DEFINITION DE LA ZONE

La zone A est une zone urbaine mixte comportant de l'habitat de 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 règlement distingue 4 Types de villas : villa isolée (A1, A2, A5 et A6), villa jumelée (A3), villa en bande (A4)

Il s'agit d'une zone où l'habitat peut être développé selon deux formules :

- Formule 1 : villas sur parcelles individuelles ou lotissement ou groupe d'habitations avec jardins privés.
- Formule 2 : groupes d'habitations sous forme de villas regroupés en cités fermées avec jardin commun. Cette formule n'est pas admise pour la zone A1, A5 et A6.

ARTICLE 2.A : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Aucune activité génératrice de nuisances n'est tolérée dans la zone A.

Sont interdits en particulier :

- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ;
- Les activités industrielles ;
- Les dépôts ;
- Les stations de services ;
- Les salles de fête.

ARTICLE 3 .A : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les activités commerciales

Cette tolérance est conditionnée par l'accessibilité aisée, la localisation favorable non génératrice de nuisances et une séparation physique nette entre l'habitat et les autres activités, la commission reste habilitée à statuer sur ce genre de projets.

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

La construction dans la zone A est soumise à des restrictions quant au parcellaire et aux possibilités maximales d'utilisation du sol et à la hauteur maximale de la construction. La surface minimale admise pour permettre la constructibilité de la parcelle ne concerne pas les parcelles constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le tableau suivant précise, les dispositions à respecter pour les bâtiments à usage d'habitation :

Intitulé	Type	Parcelle minimale (m ²)	Façade minimale (ml)	CUS max	COS max	Hauteur max	Nbre de niveaux maxi
Formule 1 : Villa sur parcelle individuelle ou lotissement ou groupe d'habitations avec jardins privatifs	Isolée (A1)	2000	40	20%	0,4	9m	R+1
	Isolée (A2)	500	20	25%	0,5	9m	R+1
	Jumelée (A3)	300	12	40%	0,75	9m	R+1
	En bande (A4)	200	10	55%	1	9m	R+1
	Isolée (A5)	5000	50	15%	0,3	9 m	R+1
	Isolée (A6)	1000	25	25%	0,5	9 m	R+1
Formule 2 : Groupes d'habitations en Cités fermées Avec jardin commun	Villas unifamiliales ou appartement (Zones A2, A3 et A4)	5000	50	-	0,5	9m	R+1

Les sous-sols sont admis et ne sont pas comptabilisés dans le calcul du COS.

Les groupes d'habitations de type villas jumelées (A3) et les villas en bande (A4), sont admis les appartements en R+1

ARTICLE 5.A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La cote de seuil peut être située à +1.20m par rapport au niveau de la chaussée.

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

Les villas doivent observer un recul minimal par rapport à la voie publique :

- 5 m pour les villas (A2), (A3) et (A4) ;
- 10 m pour les villas (A1), (A5) et (A6) ;

Ce recul qui fait partie de la parcelle privative ne doit comporter aucune construction.

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

Les villas isolées (A1), (A5) et (A6) ; sont tenues de respecter un recul minimal de 10m par rapport au fond de parcelle et de 5 m par rapport aux limites mitoyennes.

Les villas isolées (A2) sont tenues de respecter un recul de $L=H/2$ avec un minimum de 4m par rapport aux limites mitoyennes de la parcelle.

Les villas jumelées (A3) et les villas en bande (A4) sont tenues de respecter un recul de $L=H/2$ avec un minimum de 4m par rapport aux limites mitoyennes.

L'alignement bâti est limité à 3 unités au maximum pour les villas en bande.

ARTICLE 8.A : DISTANCE MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES

Les façades comportant des ouvertures dans la même parcelle sont séparées au minimum par $L = H$.

L étant la distance séparant deux façades. H étant la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE 9.A : DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle variant de 2,20 à 2,50 m maximum, mesuré sous poutre. L'accès aux sous-sols se fait uniquement de l'intérieur.

Les garages peuvent faire corps avec le bâtiment principal (sauf pour les villas en bande) lorsqu'ils sont en limite séparative de propriété. Ils doivent être construits sur la moitié postérieure du terrain, avec une hauteur ne dépassant pas 2,50 m y compris acrotère, et une superficie n'excédant pas 25 m² et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

La hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 1,20m et peut être surmontée d'un treillis à ossature métallique doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis métallique est de 0,60 m.

Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie ou de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,40 m.

ARTICLE 10.A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Les abris en matériaux légers et d'une hauteur ne dépassant pas 2,4m peuvent être tolérés dans les zones arrière ou latérales de la parcelle.

ARTICLE 11.A : PLANTATIONS

La zone A doit être verdoyante. De ce fait les riverains sont tenus de planter et/ou engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle. Les murs de clôture doivent être verdoyants.

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 12.A : SERVITUDES PARTICULIERES

SECTEUR HISTORIQUE (SH)

Il s'agit d'un secteur sensible sur les plans historique et/ou archéologique. La construction et la création de lotissements dans ce secteur sont soumises à des restrictions supplémentaires qui s'ajoutent à celles du zonage prévu par le présent chapitre. Le document graphique indique – dans ce secteur – le zonage prévu suivi de la mention (.SH).

Les restrictions supplémentaires peuvent concerner des servitudes de vues, des reculs, des limitations de hauteurs, des prescriptions architecturales, des interdictions de démolitions et ou obligation de réhabilitation ou restauration. L'avis du Ministère de la culture pour les demandes d'autorisation de lotir ou de construire dans ce secteur est exigé.

SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (B)

ARTICLE 1. B : DEFINITION DE LA ZONE

La zone B est une zone urbaine mixte comportant de l'habitat de moyenne densité ainsi que d'autres activités complémentaires à l'habitat ou liées à la fonction urbaine du secteur.

Dans la zone B, les bâtiments sont construits à l'alignement de la voie publique ; sauf volonté exprimée par le plan de lotissement ou groupe d'habitations.

Dans la zone B, l'habitat peut être développé selon deux formules :

- Formule 1 : Parcelle individuelle à construire.
- Formule 2 : Groupe d'habitations sous forme d'ensemble immobilier

Le présent règlement distingue les sous catégories : B1, B1S1, B2, B3 et B4 qui se différencient, notamment, par le minimum parcellaire requis, les hauteurs maximales des constructions et les règles relatives aux vues directes.

ARTICLE 2. B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée.

Sont interdits :

- Les activités industrielles et les stations de service
- Les dépôts ou entrepôts de plus de 500m²
- L'ouverture ou exploitation de carrières

ARTICLE 3. B : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les cliniques privées
- Les écoles ou garderies
- Les activités commerciales
- Les équipements de proximité
- Hôtellerie

Cette tolérance est toutefois conditionnée par une localisation favorable non génératrice de nuisances.

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

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser une hauteur de $H=L$.

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

La construction dans la zone B est soumise à des restrictions quant aux parcellaires, aux possibilités maximales d'utilisation du sol et à la hauteur maximale de la construction. Le tableau suivant précise, les dispositions à respecter quant à la constructibilité des parcelles :

Intitulé : B	Parcelle minimale (m²)	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max	Nombre de niveaux maxi	HSP du RDC	Observations
Formule 1 : Parcelle individuelle à construire B1.S1	64m²	-			11m	R+2	3m	Un étage supplémentaire par rapport au nombre de niveau maximal admis pour chaque sous-catégorie (B1..... B4) et ce pour les parcelles recevant des activités autres que l'habitat et qui sont délimitées par des voies publiques, tout en respectant le prospect.
B1	100m²	10m	-	-	14m	R+3	4m	
B2	260m²	13m			19m	R+4	6m	
B3	360m²	15m			22m	R+5	6m	
B4	400m²	16m			25m	R+6	6m	
Formule 2 : Groupement sous forme d'ensemble immobilier.								
B1.S1	1000m²	25	60%	1,8	11m	R+2	4m	
B1	1500m²	25	55%	2,8	19m	R +4	6m	
B2	2000m²	30	50%	3	22m	R+5	6m	
B3	3000m²	40	45%	3,2	25m	R+6	6m	
B4	4000m²	50	45%	3,6	28m	R+7	6m	

Pour La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, des adaptations avec la topographie du terrain sont possibles.

Pour l'habitat au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond ne doit pas dépasser 4 m.

Le sous-sol réservé au parking doit occuper la totalité de la parcelle sans qu'il soit comptabilisé dans le COS maximal permis.

La côte de seuil peut être situé à +1.20m par rapport au niveau de la chaussée. Les terrasses sont accessibles, mais le parapet ne peut dépasser 1,20 m de hauteur. La cage d'escaliers accédant à la terrasse ne peut dépasser une hauteur de 2,50m.

Pour la zone B formule1, le RDC commercial peut atteindre 100% de la parcelle, alors que la hauteur sous plafond est autorisée à 4,50 m sans mezzanine sauf engagement du secteur.

Le commerce au RDC ne peut être autorisé sur des voies de moins de 12m d'emprise.

ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté exprimé par un parti architectural, les bâtiments sont construits à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Pour B1, Formule1 :

Dans ce secteur, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives la cours doit avoir une superficie minimale de 25m² et une largeur minimale de 5m.

Pour B2, B3 et B4, Formule1 :

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

Au-delà de cette bande, les constructions doivent observer un recul de $L=2/3H$ par rapport à cette bande et ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté (Sauf pour le schéma cas n°3), et la distance entre tous les points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L>1/2 H$ avec un minimum de 6 m.

ARTICLE 7.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades principales ou latérales de deux constructions sera au moins égale au $L=H$ de la hauteur de la construction la plus haute.

Dans le cas de pignons aveugle, la distance minimale est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

ARTICLE 8.B : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES

Les façades comportant des ouvertures sont séparées obligatoirement par des distances minimums. L étant la distance séparant deux façades. H étant la hauteur de la construction la plus élevée : Distance minimale à respecter : $H = L$

ARTICLE 9.B : DROIT DE RETOUR

En face d'un bouché d'une voie adjacente la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles d'alignement du débouché. (Voir tableau)

Voie la Plus étroite	10m	12m	15m	18m	20m	22m	25m	30m	35m
Voie la plus large	Droit de retour								
12m	20m								
15m	20m	24m							
18m	18m	18m	30m						
20m	18m	15m	30m	36m					
22m	15m	15m	28m	36m	40m				
25m	15m	15m	18m	30m	40m	40m			
30m	15m	15m	15m	24m	30m	40m	40m		
35m	15m	15m	15m	18m	25m	30m	40m	40m	
40m et plus	15m	15m	15m	18m	20m	25m	30m	40m	40m

Toutefois, pour les voies d'une largeur inférieure à 10m le droit de retour ne pourra dépasser 10m de profondeur sur la voie la plus étroite.

ARTICLE 10.B : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle – même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages peuvent être prévus en sous-sol si la superficie de la parcelle le permet ainsi que les conditions d'accès.

ARTICLE 11.B : PLANTATIONS

Les plantations en terrasse et dans les cours sont sollicitées.

ARTICLE 12.B : SERVITUDES PARTICULIERES

SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

ARTICLE 13.B : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (C)

ARTICLE 1.C: DEFINITION DE LA ZONE

La zone C (Secteur C1) est une zone urbaine mixte comportant de l'habitat de forte densité ainsi que d'autres activités telles que l'hôtellerie, le commerce, les services, les loisirs et toute activité compatible avec la fonction urbaine du secteur.

Le secteur C1 peut être développé selon deux formules :

- Formule 1 : Parcelle individuelle à construire.
- Formule 2 : Groupe d'habitations sous forme d'ensemble immobilier

ARTICLE 2.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée.

Sont interdits :

- Les activités industrielles et les stations de services
- Les dépôts et les entrepôts de plus de 500m²
- Toute activité comportant des nuisances ou incompatible avec la fonction du centre-ville.

ARTICLE 3.C : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les cliniques
- Les écoles ou instituts de formation.
- Les administrations
- Les équipements de proximité
- Les installations privées d'intérêt général
- Toute activité compatible avec la fonction urbaine centrale

ARTICLE 4.C : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

La construction dans la zone C est soumise à des restrictions quant au parcellaire, aux possibilités maximales d'utilisation du sol et à la hauteur maximale de la construction.

Le tableau suivant précise, les dispositions à respecter :

Intitulé C1	Parcelle minimale (m ²)	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux maxi	Observations	Possibilité d'émergences
Formule 1 : Parcelle individuelle à construire	500	20	-	-	28	R+7	Le Rez de chaussée commerciale peut occuper 100% de la parcelle.	Pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 800m ² , une émergence d'un seul étage est admise ; à condition de ne pas dépasser 75% de la surface de l'étage en dessous
Formule 2 : Groupement sous forme d'ensemble immobilier, entourés par des voies publiques	2000	40	60%	5,4	31	R+8	-	-

Intitulé	Parcelle minimale (m ²)	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux maxi	Observations	Possibilité d'émergences
C2	1000	32	-	-	43	R+12	Le sous-sol réservé au stationnement n'est pas comptabilisé dans le COS.	-

Les sous-sols sont admis et ne sont pas comptabilisés dans le calcul du COS. La cote de seuil peut être à +1.20m par rapport au niveau de la chaussée. Les terrasses sont accessibles, mais le parapet ne peut dépasser 1,20m de hauteur. La cage d'escaliers accédant à la terrasse ne peut dépasser une hauteur de 2,50m.

Le sous-sol réservé au parking doit occuper la totalité de la parcelle sans qu'il soit comptabilisé dans le COS maximal permis.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies d'aménagement (Formule1).

Sauf volonté exprimé par un parti architectural, l'implantation des bâtiments est libre (Formule 2).

Des reculs peuvent être imposés pour des raisons de servitudes architecturales ou pour préserver un alignement spécifique existant dans la partie existante de la ville.

Les espaces libres lors d'un retrait de l'alignement seront utilisés pour la création de jardin.

La hauteur des constructions à l'alignement sera égale à la distance mesurée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé ($H=L$).

En face d'un bouché d'une voie adjacente la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles d'alignement du débouché. (Voir tableau relatif au droit de retour du présent règlement)

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

Formule1 :

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par le plan d'aménagement ou le plan de lotissement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre dans la mesure où elles respectent les règles de prospect par rapport aux limites en fond de parcelles.

Au-delà de cette bande de 15 m et sur les limites en fond de parcelles, tous les points d'une construction doivent être éloignés d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur $L=H/2$. Voir schémas 1,2 et 3

Pour les limites mitoyennes, les constructions sont édifiées d'une limite séparative à l'autre sauf pour les cas où les terrains mitoyens observent un recul. Dans ce cas, la construction doit observer un recul de $H/4$ avec un minimum de 5 m, sans encorbellement.

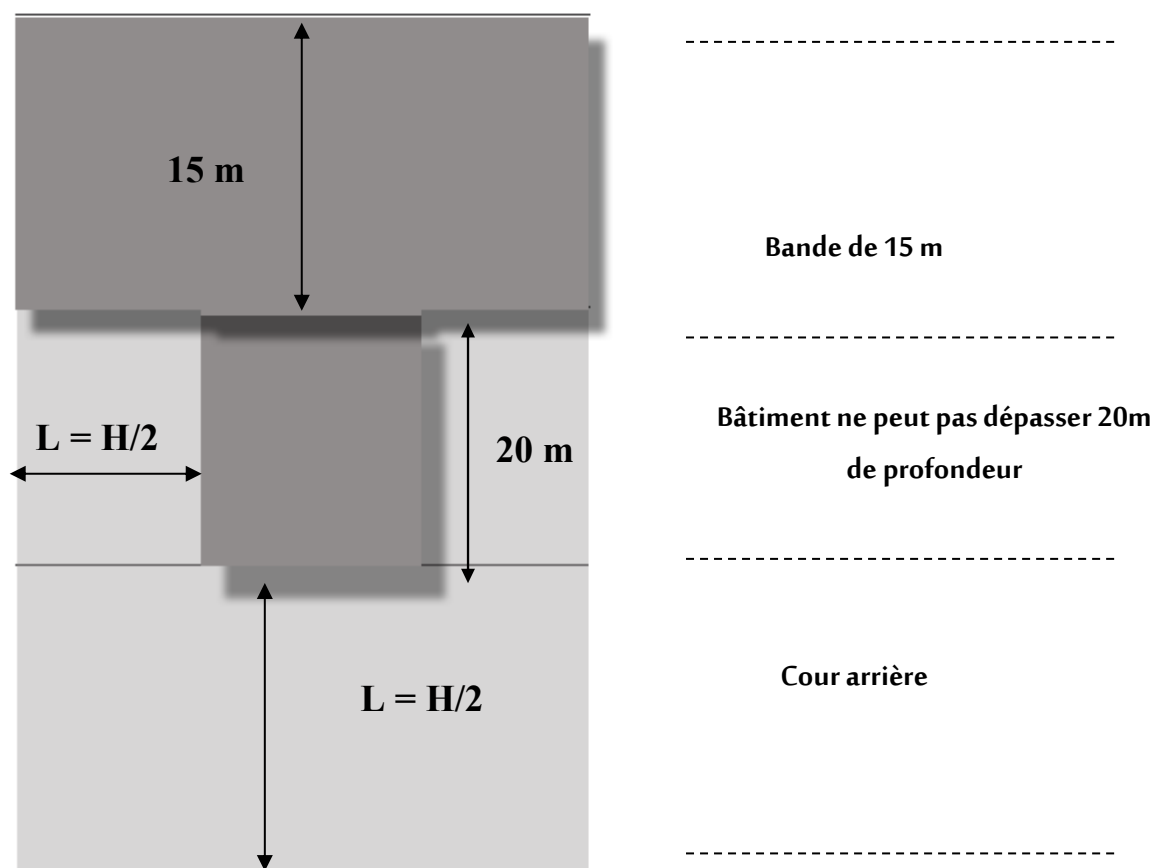
Les distances entre blocs dans une même propriété doivent respecter $L=2/3H$ (Voir Schéma 3).

Aussi, les blocs entre bâtiments ne peuvent abriter que les locaux techniques à savoir escaliers, ascenseurs et gaines (Voir Schéma 3).

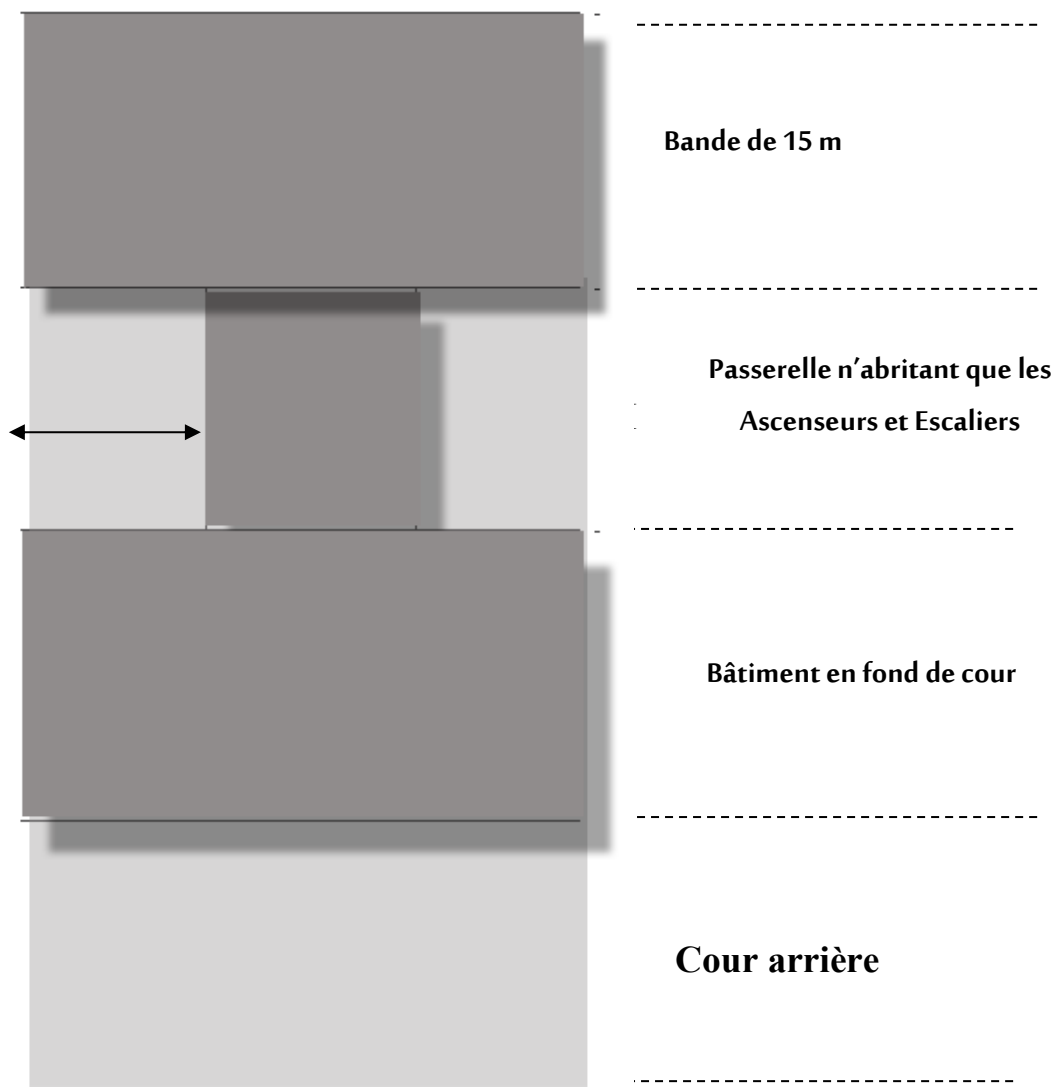
Pour le Cas n°2, le deuxième bâtiment au-delà de la bande de 15m, ne peut dépasser une profondeur de 20m.

ARTICLE 7.C : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS LA MEME PROPRIETE

Les façades comportant des ouvertures sur la voie publique sont séparées obligatoirement par des distances minimums qui se présentent comme suit : L étant la distance séparant deux façades. H étant la hauteur de la construction la plus élevée. La distance minimale à respecter est : $L=H$.

Cas n°1 : Implantation d'un bâtiment sur une propriété**Cas n°2 : Implantation de constructions sur une même propriété**

Cas n°3 : Pour les lots de plus de 30m de façade et plus de 45m de profondeur, les constructions doivent s'implanter selon le schéma suivant :



ARTICLE 8.C : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Le stationnement doit être prévu au sous-sol des bâtiments.

ARTICLE 9.C : PLANTATIONS

Les plantations en terrasse et dans les cours sont sollicitées.

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 10.C : SERVITUDES PARTICULIERES

SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (D)

Article 1.D - DEFINITION

Dans cette zone, les bâtiments doivent avoir un volume de base de R+2 et un immeuble au-dessus de 13 étages au maximum.

Dans ce secteur où le volume de base (R+2) est obligatoire, les constructions sont alignées et continues, que ce soit pour le volume de base ou le bâti situé au-dessus.

Ce volume est réservé exclusivement aux activités tertiaires. L'habitation y est strictement interdite.

Sont autorisés tous les services : banques, cinéma, salle de sport, centres commerciaux, restauration, etc...

Dans le volume de Base un recul minimum de 9 m en fond de parcelle doit créer un espace planté et libre d'accès pour le public.

Ces espaces seront associés les uns aux autres afin de former de grands espaces d'animation.

Les volumes de base doivent s'implanter en limite séparative, sur une épaisseur minimale de 25 m à partir de l'alignement.

Les constructions au-dessus du volume de base observeront un recul de 5 m calculé par rapport à son alignement de façade.

Il est prévu des sabas dont certains volumes de base. Ces sabas seront ouvertes sur une hauteur de 6m et une largeur conforme à celle indiquée sur le plan.

Ces volumes de base devront respecter une zone d'arcade au niveau de l'alignement sur voie.

ARTICLE 2.D : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée.

Sont interdits :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de plus de 500m²
- Toute activité comportant des nuisances ou incompatible avec la fonction du centre-ville.

ARTICLE 3.D : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les cliniques
- Les écoles ou instituts de formation.
- Les administrations
- Les équipements de proximité
- Les installations privées d'intérêt général
- Toute activité compatible avec la fonction urbaine centrale

Article 4.D– POSSIBILITESMAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Intitulé D	Parcelle minimale (m ²)	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux maxi	Observations
Parcelle individuelle à construire	1000	25	-	-	51	R+15	-

Article 5.D– HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale du bâti situé au-dessus du volume de base est fixée à 39 m (soit 13 niveaux).

La hauteur maximale pour ce secteur est fixée à 51 m (soit R+15). Dans une opération, on peut avoir des hauteurs différentes sans toutefois dépasser la hauteur maximale fixée ci- dessus.

La hauteur maximale des constructions à l'alignement sera égale à la distance mesurée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé majoré de 40% ($H=1,4L$) .

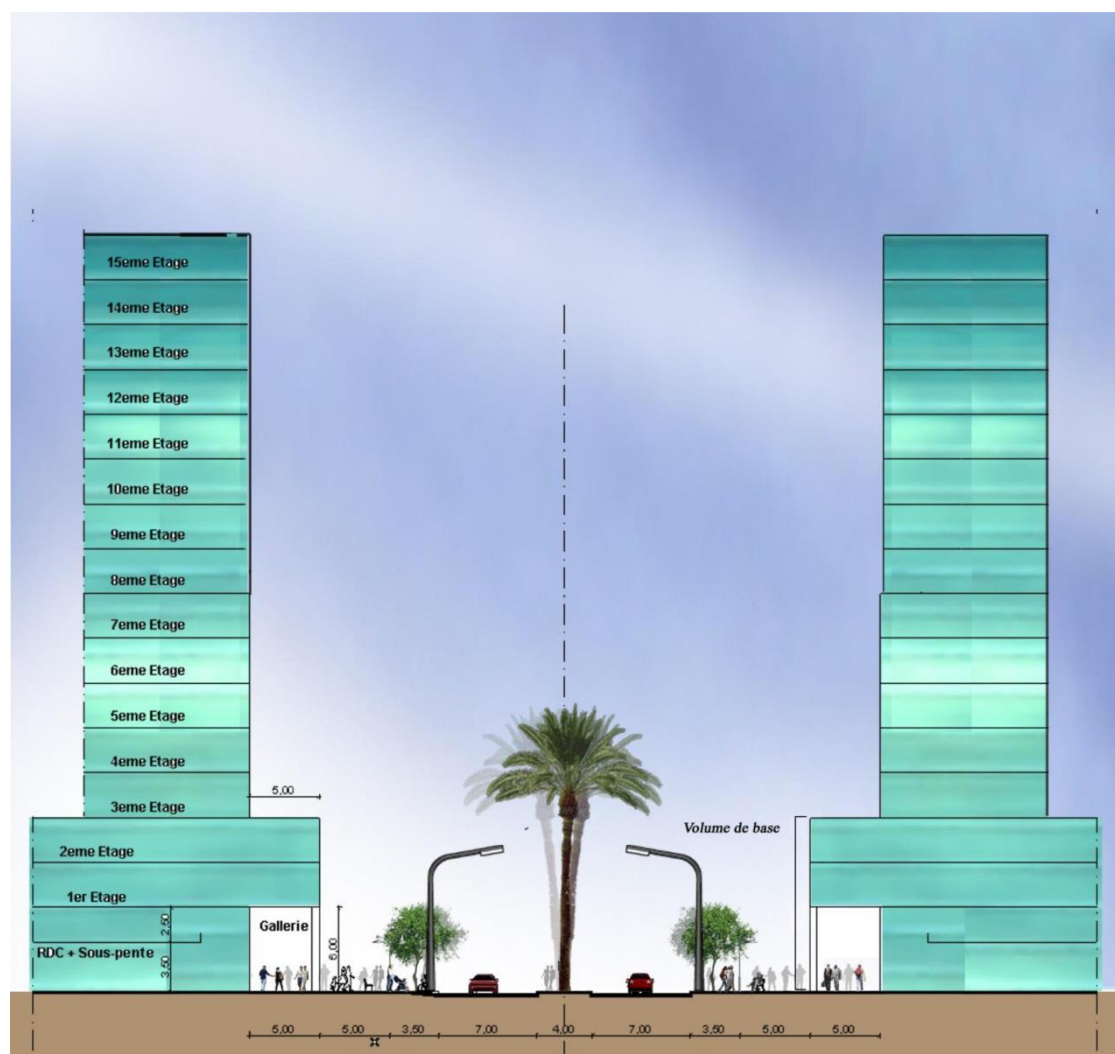
Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles, dont la hauteur maximale ne peut dépasser 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,20 m dont la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

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

Tous les points d'une construction doivent être éloignés des limites de fond de parcelle d'une distance égale à la moitié de leur hauteur, par contre les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

ARTICLE 7.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété doit être au minimum égale à 1/4 de la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 15 m (en se conformant au plan masse).



Article
8.D –

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble de ce secteur, les sous-sols sont strictement réservés comme parkings et seront bâtis sur 2 niveaux au minimum.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage administratif, bureau, activité commerciale ou autres activités. Il doit être prévu une place de stationnement pour 100 m² de planchers hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de café, il doit être prévu une place de stationnement pour chaque quatre chambres et 20 m² hors œuvre pour restaurant ou café.

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m² utiles couverts ou non, par place de parking. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

Article 9.D– AMENAGEMENT DES TERRASSES

L'attention est particulièrement attirée pour les terrasses du volume de base, elles doivent être aménagées comme espace de récréation et de verdure, avec un revêtement convenable.

ARTICLE 10.D : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restituer**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (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 l'article 30 du présent règlement. Elle est appelée à être développée en tant que zone à équiper avec des adaptations qui permettent son intégration et prennent en compte ses spécificités.

La zone ZR permet la création de lotissement ou groupement d'habitations pour les terrains non occupés par les constructions non planifiées et obéira aux dispositions relatives à B1 S1.

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 ce cas, les plans correspondants sont à étudier dans le cadre de l'article adaptations mineurs du présent règlement.

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.

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
- L'hôtellerie
- Les activités professionnelles non polluantes.

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

Les plans de restructuration fixent les COS et les CUS maximale 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 engagés par des constructions non planifiées, les parcelles minimales constructibles admises auront 60m².

Les hauteurs ne peuvent dépasser 9m et R+1 que pour des activités autres que l'habitat pour lesquelles des hauteurs allant jusqu'à R+2 sont tolérées.

La hauteur peut atteindre R+2 pour les parcelles individuelles donnant sur les voies de 10m et plus d'emprise.

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 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 ; sans toutefois permettre des vis-à-vis inférieurs à 8m.

ARTICLE 8. ZR : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les plans de restructuration devront prévoir des aires de stationnement public. Pour les parcelles situées sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m et bénéficiant des dispositions prévues pour les fronts bâtis devront réserver le sous-sol pour le stationnement.

ARTICLE 9. ZR : PLANTATIONS

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

ARTICLE 10. ZR : SERVITUDE PARTICULIERE

SERVITUDES NON ALTIUS TOLENDI (LH)

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (LH) pour signifier que des restrictions seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

ARTICLE 11. ZR : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (ZRM)

ARTICLE 1.ZRM : DEFINITION DE LA ZONE

La zone ZRM est une zone urbaine dont les caractéristiques rurales sont encore présentes. Elle est appelée à subir des mutations profondes permettant de l'assimiler à la zone A. c'est une zone qui nécessite des interventions pour garantir la réalisation des infrastructures de base et des équipements nécessaires à la vie sociale. L'habitat peut y être développé selon deux formules :

- Formule 1 : maison unifamiliale ou bi-familiale sur parcelle individuelle.
- Formule 2 : groupe de villas en bandes ou jumelées sur parcelle collective ou individuelle

ARTICLE 2.ZRM : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits :

- Ouverture ou exploitation de carrières
- Activités industrielles présentant des nuisances

ARTICLE 3.ZRM : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Loisirs, commerce et services
- Artisanat de production
- Pépinière d'entreprise
- Complexe professionnelle (métiers divers)

ARTICLE 4. ZRM : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau suivant précise, les dispositions à respecter :

intitulé	Parcelle minimale (m ²)	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nbre de niveaux maxi
Formule 1 : Maison unifamiliale ou bi-familiale sur parcelle individuelle	500	20	30%	0,6	9m	R+1
Formule 2 : Groupe d'habitation sur parcelle collective	5000	50	16%	0,32	9m	R+1

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

Sauf volonté exprimée par un parti architectural fort, les bâtiments doivent respecter un recul de 5m par rapport à la voie publique.

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

Les villas isolées (Formule 1) et les groupes d'habitations (Formule 2) sont tenus de respecter un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites de la parcelle. Sauf pour les cas où la parcelle est mitoyenne à une construction existante comportant un mur aveugle, la construction peut s'accoler aux mitoyens.

ARTICLE 7. ZRM : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES

Les distances minimales entre façades comportant des ouvertures fixées à $H=L$.

H : étant la hauteur du bâtiment et L : étant la distance séparant deux bâtiments opposés

ARTICLE 8. ZRM : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages peuvent être prévus en sous-sol si la superficie de la parcelle le permet ainsi que les conditions d'accès.

ARTICLE 9. ZRM : PLANTATIONS

Les plantations en terrasse et dans les cours sont sollicitées.

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 10.ZRM : SERVITUDES PARTICULIERES

SERVITUDES AERIENNES (.SA):

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (.SA) pour signifier que des restrictions supplémentaires seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. L'avis des autorités aéroportuaires concernées est exigé pour toute demande d'autorisation de lotir ou de construire. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE GRANDS PROJETS (ZGP)

La zone ZGP 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.

Ces grands projets 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.
- Tout abattage des arbres est interdit.

Par ailleurs, toute modification sera étudiée dans le cadre de l'article 9 du présent règlement.

CHAPITRE 8 : LE PERIMETRE DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA

Ce périmètre, délimité sur le plan d'aménagement, concerne le territoire intégral de la Médina intra-muros et sa périphérie. La contenance de ce règlement prendra en compte les spécificités historiques, patrimoniales et architecturales de cette Médina.

Les dispositions de ce document s'appliquent aux projets intégrés de restauration, de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes à l'intérieur des murailles de la Médina, aux constructions nouvelles pouvant éventuellement y être envisagées, aux extensions et à l'aménagement des installations existantes intervenant après approbation de ce règlement. Aussi, les constructions extra muros accolant aux murailles de la Médina situées sur les zones de servitudes, et aux quartiers limitrophes aux Médinas seront gérés conformément au règlement spécial intégré aux annexes et au règlement du plan d'aménagement de l'arrondissement Tanger-médina.

VIII. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS ECONOMIQUES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE (ZT)

ARTICLE 1. ZT : DEFINITION DE LA ZONE « ZT »

La zone « ZT » est une zone destinée à recevoir des projets à vocation touristique (hôtels, appart-hôtels, SPA, centres culturels, centres thérapeutiques, centres de conférence, équipements d'animation et de proximité,) et résidentielle (appartement, villas), sous forme de cités avec espaces communautaires, des espaces verts, des équipements de proximité et de gestion collective. Cette zone sera développée sous forme d'ensembles touristiques ou de résidences touristiques sur parcelle collective.

ARTICLE 2. ZT : TYPES D'OCCUPATION INTERDITES

Sont interdits dans la zone « ZT »:

- Les établissements industriels ;
- Les hangars et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le défrichement de forêts.
- La création de lotissements
- Les morcellements

ARTICLE 3. ZT : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.

Le tableau ci-dessous indique pour cette zone :

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

Secteur	C.O.S Max	C.U.S Max	Surface Minimale du lot	Hauteur maximale bâtie en (m)
Z.T	0,4	15 %	5.000m ²	R+1 (Animation touristique, Résidentiel)
				R+2 (Résidentiel, commerce, animations et activités touristiques)
				R+3 (Hôtellerie)

Toutefois, une villa isolée peut être tolérée dans cette zone, tout en respectant le zonage A1.

Le secteur Touristique englobe les vocations suivantes :

- Zone hôtelière, de services et d'animation touristique : 75% ;
- Zone résidentielle : 10% en R+2 et 15 % en R+1 ;

Les parties non constructibles doivent impérativement être traitées en jardin d'agrément.

ARTICLE 4. ZT : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère et parapets de terrasse compris, ne peuvent dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux suivants :

- R+3 : 16.50m : pour les constructions à usage hôtelier.
- R+2 : 12,50m : pour les constructions à usage commercial, ou animation touristique.
- R+2 : 11m : pour les constructions à usage résidentiel.
- R+1 : 9m : pour les constructions à usage résidentiel ou animation touristique.

La hauteur maximale du RDC est de :

- 5.50m: pour les constructions à usage hôtelier.
- 5.00m: pour les constructions à usage d'animation touristique et services
- 4.00m: pour les constructions à usage résidentiel.

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 2,50m.

Le passage libre sous poutre ne doit pas être inférieur à 2,20m.

ARTICLE 5. ZT : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARCELLES DONNANT SUR FRONT DE MER

Les projets situés au sein de parcelles donnant sur front de mer doivent respecter une bande de 40m de profondeur par rapport à la limite constructible de cette parcelle sur laquelle les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 9m (R+1) et ne peuvent accueillir que de l'animation touristique.

Aucune continuité du bâti parallèle à la bande littorale ne peut dépasser 40m. Des espaces non bâtis ou voies publiques ou privés doivent être prévues entre constructions.

Au-delà de la bande de 40m de profondeur, les hauteurs peuvent atteindre 16,5m (R+3) graduellement de R+1, R+2 et R+3.

ARTICLE 6. ZT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives de la moitié de leur hauteur maximale, à savoir $L=H/2$, avec un minimum de 5m pour les constructions à usage résidentiel et 6m pour les constructions à usage hôtelier ou autre.

ARTICLE 8.ZT : 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, à savoir $H=L$.

ARTICLE 9.ZT : 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 suivantes :

- Habitat : une place pour 100 m² de SHO (surface hors œuvre) avec l'octroi d'un minimum d'une place par logement
- Bureau : une place minimum pour 80m² de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHO
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

ARTICLE 10. ZT : PLANTATIONS.

Les espaces libres et les abords des aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres à raison d'un arbre haut tige pour 50 m² de surface plantée et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les projets résidentiels, touristiques, d'équipements et d'animation situés dans des zones présentant des dénivelés importants et une topographie accidentée favorisant des vues plongeantes ou panoramiques (appréciation de la commission), prévoir le traitement d'au moins 30% de la cinquième façade en végétation (toits verts).

ARTICLE 11. ZT : SERVITUDES PARTICULIERES

SERVITUDES AERIENNES (.SA):

Il s'agit de servitudes liées à l'aéroport et au trafic aérien. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (.SA) pour signifier que des restrictions supplémentaires seront exigées lors de la demande d'autorisation de lotir ou de construire. Ces restrictions peuvent toucher - notamment - la hauteur des bâtiments par rapport au niveau de la mer et l'usage des constructions à réaliser. L'avis des autorités aéroportuaires concernées est exigé pour toute demande d'autorisation de lotir ou de construire. Tout dossier de demande d'autorisation de lotir ou de construire dans ces aires doit comporter obligatoirement un plan topographique dûment signé par un géomètre agréé précisant que la hauteur du bâtiment après construction sera inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par rapport au niveau de la mer.

ARTICLE 12. ZT : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ANIMATION TOURISTIQUE (ZAT)

ARTICLE 1 : ZAT : DEFINITION DE LA ZONE « ZAT »

La zone ZAT est une zone réservée aux hôtels et aux activités d'animation touristiques ; telles que : la restauration, l'animation et le sport.

ARTICLE 2 : ZAT : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdit dans la zone ZAT :

- Les établissements industriels
- L'habitat
- Les hangars et dépôts
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières
- La création de lotissements
- Le morcellement
- RIPT et résidences adossées

ARTICLE 3. ZAT : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.

Le tableau ci-dessous indique pour cette zone :

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

Secteur	C.O.S max	C.U.S max	Surface minimale du lot	Hauteur maximale bâtie en (m)
ZAT	0,5	15 %	10.000m ²	13.50m

ARTICLE 4.ZAT : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARCELLES DONNANT SUR FRONT DE MER

Les projets situés au sein de parcelles donnant sur front de mer doivent respecter une bande de 40m de profondeur par rapport à la limite constructible de cette parcelle sur laquelle les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 9m. Aucune continuité du bâti parallèle à la bande littorale ne peut dépasser 40m. Des espaces non bâtis ou voies publiques ou privés doivent être prévues entre constructions.

Au-delà de la bande de 40m de profondeur, les hauteurs peuvent atteindre 13,50m .

ARTICLE 5.ZAT : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère et parapets de terrasse compris, ne peuvent dépasser la hauteur maximale de 13,50m.

ARTICLE 6.ZAT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

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

Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives de la moitié de leur hauteur maximale, à savoir $L=H/2$, avec un minimum de 6m.

ARTICLE 8.ZAT : 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, à savoir $H=L$.

ARTICLE 9.ZAT : 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 suivantes :

- Bureau : une place minimum pour 80m² de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHO
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

ARTICLE 10.ZAT : PLANTATIONS

Les espaces libres et les abords des aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres à raison d'un arbre haut tige pour 50 m² de surface plantée et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent**

être restitué. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HOTELLERIE H

ARTICLE 1.H : DEFINITION DE LA ZONE « H »

La zone H est une zone réservée à l'hôtel.

ARTICLE 2.H : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdit dans la zone H :

- Habitat individuel
- Les établissements industriels
- Les hangars, dépôts et entrepôts
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières
- La création de lotissements
- Le morcellement

ARTICLE 3.H : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.

La Zone H respectera la réglementation du secteur où il se trouve, la hauteur, le C.O.S., le C.U.S. ainsi que la superficie du terrain et la largeur du terrain.

Toutefois, seuls les projets distingués situés dans des secteurs à vocation touristique sont étudiés sans prendre en considération les dispositions précitées à condition de s'intégrer dans le secteur et en respectant le droit des tiers.

ARTICLE 4.H : 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 suivantes :

- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres ;
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHO.

ARTICLE 5.H : PLANTATIONS

Les espaces libres et les abords des aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres à raison d'un arbre haut tige pour 50 m² de surface plantée et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent**

être restitué. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AEROPORTUAIRE (ZA)

La zone ZA ou « zone aéroportuaire » est une zone technique dépendant d'un organisme autonome qui doit répondre à des impératifs techniques propres.

Dans le cas où l'organisme responsable souhaiterait réaliser des projets de construction dans cette zone, et qui ne sont pas indispensables au fonctionnement des installations, une demande devra être faite auprès du service de l'urbanisme qui :

- Jugera de l'opportunité de l'opération ;
- Indiquera à quel secteur elle est assimilée et la réglementation qui doit être appliquée ;
- Fixera en cas de besoin la liste des équipements publics nécessaires.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE PORTUAIRE (ZP)

Il s'agit de zone dans laquelle un projet de développement et de reconversion du port est prévu. Les règles de constructibilité de cette zone sont celles prévues par le projet pré- cité dûment approuvé par les autorités compétentes.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE COMMERCE ET SERVICES (ZCS)

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.

Sur les voies de 50m et plus d'emprise, l'installation de showroom en façade est obligatoire.

Sur les voies de moins de 50m d'emprise, une attention particulière doit être accordée aux façades des constructions donnant sur la voie.

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

Sont interdits dans la zone ZCS :

- L'ouverture 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 ²	16m	60%	-	10m	R+1	-

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.

L'alignement bâti est limité à une longueur de bande de 60 m, qui doivent être séparés au minimum par une voie d'emprise de L=H.

ARTICLE 4.ZCS : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont à prévoir :

- 1 place pour 50 m² de commerce ou plateau de bureau.

ARTICLE 5.ZCS : PLANTATIONS

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

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restitués**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL)

ARTICLE 1.ZSL : DEFINITION DE LA ZONE « ZSL »

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

Aucune opération de morcellement pour des parcelles de superficie inférieure à 5000m² ne peut être autorisée.

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

Sont interdits dans la zone ZSL :

- L'ouverture de carrières ;
- L'activité industrielle mécanisée ;
- 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.

La hauteur maximale est de 12m. Toutefois, des hauteurs plus importantes sont admises si elles sont dictées par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Zonage	Parcelle minimale	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nbre de niveaux maxi	Observations
ZSL	5000m ²	20%	-	12m	R+1	-

Un recul de 5m par rapport à l'alignement en façade est obligatoire si le terrain n'est pas grevé de BP. Ce recul doit être planté et non clôturé. Un autre recul de 5m par rapport à la limite postérieure et en fond de parcelle est obligatoire.

ARTICLE 4.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.

ARTICLE 5.ZSL : PROTECTION DU COUVERT VEGETAL

Il est interdit d'abattre tout arbre existant. Toutefois, les **abattages peuvent être autorisés uniquement par décision de l'autorité compétente pour des raisons de sécurité, de santé des arbres et doivent être restituer**. Tout abattage non autorisé est passible de sanctions conformément aux dispositions légales en vigueur.

ANNEXES

REGLEMENT SPECIAL DE CONSTRUCTION ET DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA DE TANGER

AVANT PROPOS

Le présent règlement a pour objet la définition des éléments de base de la structure de Sauvegarde de la médina et de son territoire, le classement du sol et l'établissement de son régime juridique et la mise en place d'une réglementation spécifique pour son développement et sa gestion. Ce règlement ne consiste pas à planifier l'urbanisation nouvelle d'un espace vierge qu'il s'agirait d'orienter dans une vision et une organisation d'ensemble, mais se rapporte plutôt à la sauvegarde, à la réhabilitation et la rénovation d'une cité ancienne en vue de préserver son intégrité urbaine et son authenticité architecturale.

Ce règlement vise à :

- ✓ Préserver le cadre bâti en proposant des actions de gestion de l'urbanisation, du patrimoine bâti et des paysages.
- ✓ Sensibiliser les différents intervenants en faisant connaître et comprendre les particularités du patrimoine de la Médina sous ses divers aspects ;
- ✓ Promouvoir une nouvelle approche des pratiques d'encadrement de la production architecturale, urbanistique et paysagère de la Médina.
- ✓ Mettre en place une vision cohérente, contextuelle et partagée quant aux types d'interventions et aux modes opérationnels susceptibles de stimuler, sauvegarder, revitaliser et de catalyser la qualité architecturale, urbanistique et paysagère de la Médina pour assurer :
 - La protection du patrimoine culturel immobilier
 - La conservation de la cohérence du paysage urbain
 - La restitution de l'état originel des volumes
 - L'authenticité dans le choix et la mise en œuvre des matériaux.

Afin de garantir la préservation du caractère patrimonial de la Médina de Tanger et d'assurer l'homogénéité des préceptes de la réhabilitation et de protéger cette ville historique de toute intervention destructrice, ce règlement édicte que :

- ✓ Toute opération dans la Médina, quelle qu'elle soit, de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou de construction nouvelle, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- ✓ Toute autorisation de construire doit comporter, outre les documents règlementaires, un dossier technique précisant les travaux envisagés, les matériaux employés, signé par l'Architecte auteur du projet et le maître d'ouvrage.

- ✓ Toute autorisation délivrée doit faire l'objet d'un suivi périodique par une commission du patrimoine et de veille qui veillera à la conformité des travaux en cours avec le plan autorisé et le cahier des prescriptions spécifiques.
- ✓ L'avis du service régional du Ministère de la Culture chargé des Monuments Historiques pour tous les types d'opérations est un avis obligatoire.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le Dahir 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme, tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.
- La loi n°25-90 promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.
- Le décret n°2.92.832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- La loi n° 80-14 relative aux établissements touristiques au lieu de la loi n°61.00 qui a été abrogée en 2015 ;
- Le décret n° 2.13.424 du 24 Mai 2013 approuvant le règlement général de construction (un nouveau règlement est en cours de publication au bulletin officiel) ;
- La loi organique n° 113.14 relative aux communes.
- Le Dahir des cimetières (Dahir du 28 Safar 1357(29 Avril 1938) portant création d'un secteur d'isolement des cimetières dans les villes nouvelles).
- Le décret n° 2-02-640 du Chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la Loi 61-00 portants statuts des établissements touristiques.
- Le Dahir n° 341.80.3 du 25-12-1980 portant promulgation la Loi n°22.80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions des objets d'art et d'antiquité.
- Le Dahir n° 48.25.1 du 9 Di Al Hijja 1446 (6 juin 2025) portant promulgation de la Loi n° 22.33 relative à la protection du patrimoine.
- Le décret n°2-81-25 du 23 Hija 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

- Le Dahir portant Loi N°1.84.150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux lieux de culte musulman.
- Le Dahir n°1.07.56 (23 mars 2007) modifiant et complétant le Dahir portant loi n°1-84-150 Relatif aux édifices affectés au culte musulman
- Dahir n° 1.14.14 en date du 23 Juillet 2014 relatif au contrôle de l'état des constructions des mosquées.
- L'Arrêté du ministre du tourisme N° 1751.02 du 23 chaoual 1424 (18 décembre 2003) fixant les normes de classement des établissements touristiques. Bulletin Officiel n° 5192 du 12 Moharrem 1425 (04 mars 2004).
- Le Dahir n°1-03-58 du 10 rabia I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la Loi n°10-03 relative aux accessibilités.
- Le Dahir N° 1-88-172 du 13 Choual 1409 (19 Mai 1989) portant promulgation de la Loi N° 06-87 relative à l'éducation et aux sports (B.O n° 4003 du 9-7-1989, page 198) ;
- L'arrêté viziriel du 22 Joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Le décret n°2.64.445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- Décret n°2.92.833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- Dahir du 25 rebia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires (B.O. 17 août 1934).
- Loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine promulguée par le Dahir n° 1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016).
- Décret n°2-12-682 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 2-02-177 du 9 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique.
- Aux lois se rapportant aux monuments et sites classés et inscrits dans la médina de Tanger :
 - Classement de certains édifices de la ville (médina) de Tanger (loi du 30 août 1940— B.O N° 265 du 15 septembre 1940 —P. 522) : les murs et fortifications de la ville de Tanger, la grande mosquée, la mosquée des Issawas (mosquée Jdida), la porte de la marine, la fontaine

de la rue Siaghine, la porte de Dar Niaba, le palais dit « York Castle », la tour de la rue Sania, la tour de la rue Amsrouk, la porte de Dar Baroud.

- Classement de la place de la Kasba de Tanger et ses environs (loi du 9 décembre 1947 – B.O N° 338 du 15 décembre 1947.P. 543).
- Inscription de 18 bâtiments dans la ville (décrets du 09 mars 2016. B.O. n° 6453 du 04 avril 2016) parmi lesquels les bâtiments Dar Niaba et la Légation américaine à l'intérieur de la médina et le bâtiment de la Mendoubia à la place 9 avril.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : APPLICATION ET CLASSEMENT TERRITORIALE

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement concerne le territoire intégral de la Médina intra-muros et sa périphérie. La contenance de ce règlement prendra en compte les spécificités historiques, patrimoniales et architecturales de cette Médina.

Les dispositions de ce document s'appliquent aux projets intégrés de restauration, de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes à l'intérieur des murailles de la Médina, aux constructions nouvelles pouvant éventuellement y être envisagées, aux extensions et à l'aménagement des installations existantes intervenant après approbation de ce règlement. Aussi, les constructions extra muros accolant aux murailles de la Médina situées sur les zones de servitudes, et aux quartiers limitrophes aux Médinas seront gérés conformément à l'article 15 de ce règlement spécial et au règlement du plan d'aménagement de l'arrondissement Tanger-médina.

Article 2 : Subdivision et regroupement des constructions

Le morcellement des parcelles et la subdivision des maisons sont interdits. A cet effet, toute ouverture de nouvelles portes est interdite. Par contre le regroupement de parcelles et/ou des maisons est permis à condition de respecter les dispositions des différents types d'intervention notamment la restauration, la réhabilitation et la rénovation affectée à ces constructions, et de privilégier la préservation des structures de l'existant. Dans le cas de regroupement de parcelles contiguës, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle unité foncière ainsi constituée.

Toutefois, la cohabitation des ménages par niveau est tolérée à condition que chaque ménage dispose d'espace privatif pour chaque membre de la famille minimale nécessaire pour avoir une vie équilibrée dans

les conditions d'hygiène, de salubrité, de tranquillité et de confort à savoir chambre, salon, cuisine et salle de bain par étage.

Article 3 : Parcelle non bâtie ou en ruine

La commune urbaine de Tanger est autorisée à exercer un droit de préemption sur cession de parcelle non bâtie ou en ruine dans la médina, dans le but d'y aménager une place publique, de créer un espace vert accessible au public ou, après enquête favorable, un équipement public.

Article 4 : Classement du territoire en zones d'intervention cohérentes :

Le territoire de la Médina Intra-muros avec toutes ses composantes historiques ainsi que ses quartiers limitrophes est classé, selon leurs références historiques, leur état de conservation, leurs spécificités architecturales, urbanistiques et paysagères et la nature des actions ponctuelles autorisées, en zones d'intervention cohérentes suivantes :

- Zone de requalification urbaine (RE) ;
- Zone de rénovation urbaine (REN) ;
- Zone de réhabilitation et de revitalisation urbaine (REH) ;
- Zone soumise aux dispositions environnementales et paysagères (EN).

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE URBAIN

Article 6 : Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans les limites du territoire intégral de la Médina intra-muros et sa périphérie, les types d'occupation ou d'utilisation du sol ci-après, auxquelles s'ajoutent les interdictions complémentaires stipulées dans les différentes zones ou secteurs :

- Les établissements industriels classés de 1^{re} et 2^e catégories, ainsi que les établissements industriels classés ou non classés et les dépôts, que ceux-ci soient liés ou non aux activités artisanales ou commerciales autorisées dans le secteur, a fortiori toute extension d'activités classées et de l'espèce existantes ;
- Toute activité artisanale ou industrielle non mentionnée dans l'espace intra-muros de la médina, installée dans une bâtisse inadéquate à sa nature, ou causant des nuisances et de la pollution sous toutes ses formes.
- Toute activité industrielle ou extension de telles activités ;
- Les constructions précaires, à l'exclusion des abris temporaires de chantier, requis pour des travaux importants et qui doivent être démolis en fin de chantier ;

- Tous travaux confortatifs, tant intérieurs qu'extérieurs sur des constructions, dont la démolition est prévue dans le périmètre de la médina de Tanger à des fins de salubrité, d'élargissement, d'ouverture de voies ou non aedificandi. Exception est faite des dispositions à prendre obligatoirement pour éviter le risque d'effondrement sur la voie publique.
- Les terrains de stationnement de caravanes ou de campings.
- Les ateliers ou garages d'entretien automobile ou toute autre variété de véhicules y compris à deux roues et stations de distribution de carburant.
- Les étalages sur rue, au sol ou aériens
- Les étalages ambulants.
- La construction de sous-sols à l'exception de ceux existants.

Article 7 : Découvertes archéologiques fortuites

La médina de Tanger est constituée de plusieurs niveaux d'occupation qui reflètent la richesse de son histoire et représentent des témoins matériels des différentes civilisations qui se sont succédé sur son sol. Lorsque, par suite de travaux de fondation de nouvelles constructions, de rénovation ou de réhabilitation des anciennes bâtisses ou de réfection des réseaux d'assainissement ou d'eau potable dans la médina, sont mis au jour des vestiges archéologiques (murs anciens, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, inscriptions, mosaïques, éléments de canalisation antique, objets mobiliers divers, etc.), les autorités locales et le service régional du département de la Culture chargé des Monuments Historiques et des sites doivent être avertis. Ces vestiges, une fois étudiées et leurs valeurs attestées par les archéologues, ils peuvent faire l'objet soit de travaux d'enregistrement et de documentation dans le cadre d'une opération de sauvetage soit de travaux de consolidation, de restauration et de mise en valeur.

Article 8 : Protection de la muraille de la Médina

Le présent règlement définit les règles de préservation et de restauration de la muraille historique qui constitue une composante patrimoniale majeure de la médina de Tanger :

- La courtine de la muraille historique, ses portes, ses tours et ses batteries doivent être préservés et protégés et sont soumis aux règles de conservation des monuments historiques classés ;
- Toute opération de restauration de la muraille, des portes, des tours et des batteries historiques et de tout autre organe dépendant du système défensif de la muraille doit être réalisée dans le respect total des éléments originaux constitutifs et des techniques de construction originelles ;

- La préservation de la muraille de la Médina ainsi que ses zones de servitudes (non altius-tollendi, non aedificandi...) dans son état actuel selon les règles de l'art et en respectant leur authenticité et leur intégrité ;
- La restauration doit être entreprise avec l'accompagnement obligatoire du service régional du département de la Culture chargé des Monuments Historiques.

Sont interdits :

- L'ouverture de portes ou fenêtres dans la muraille. En cas de besoin justifié en termes d'intérêt général, de nouvelles portes peuvent être ouvertes dans la muraille à condition que l'action soit initiée par l'Etat et respecte la procédure de déclassement du tronçon de la muraille concerné.
- La surélévation des constructions longeant la muraille à une hauteur supérieure à cette dernière ;
- L'utilisation de la muraille comme mur porteur ou mur d'appui pour les constructions qui y sont accolées.
- La construction dans les zones non aedificandi longeant la muraille de l'intérieur sur une emprise de 2 mètres minimum et de l'extérieur sur une emprise de 3 mètres minimum. Le dégagement intra-muros donnera lieu à la reconstruction de l'espace public qui existait dans le passé. Les édifices voisinant les remparts auront, par conséquent, une nouvelle façade sur la voie publique reconstituée et pourront avoir éventuellement une activité commerciale. Ce passage permettra principalement de mener les travaux d'entretien et de restauration de la muraille.
- La démolition de tout tronçon de muraille sauf s'il s'agit d'une action initiée par l'Etat dans le respect des procédures officielles de déclassement ou dans le cadre de projets de restauration.
- Le grattage et décapage de la muraille ou l'amenuisement de son épaisseur par les habitants des logements qui lui sont accolées pour dégager un espace de rangement ou élargir une pièce.
- Toute construction nouvelle accolée à la muraille.
- Toute opération qui peut provoquer un quelconque préjudice à la muraille telle que l'évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées pouvant provenir des constructions mitoyennes, etc.
- La surélévation de la muraille par des constructions mitoyennes. Les bâtiments voisins doivent disposer de structures indépendantes. Dans le cas contraire, tous travaux de réhabilitation ou de rénovation ne peuvent être autorisés que lorsque le projet prévoit des structures de la bâtisse indépendantes de la muraille concernée.

- Le dépassement de la hauteur de la muraille dans les zones Non Altius-Tollendi.
- Toute opération d'accrochage de tout objet notamment publicitaire sur la muraille et monuments historiques est strictement interdite.

Sont obligatoires :

- Les zones de servitudes intra et extramuros doivent être respectées dans toute demande d'autorisation.
- La restauration doit maintenir l'état authentique dans lequel se trouve la muraille de la Médina sous la supervision du service régional du département de la Culture chargé des Monuments Historiques. Si celle-ci le juge nécessaire, certains tronçons démolis peuvent être reconstruits.
- Les travaux de restauration doivent utiliser les mêmes matériaux que ceux existants dans les différents tronçons de la muraille tant pour les structures que l'aspect. Toutefois si la maîtrise d'œuvre le juge nécessaire et si des problèmes de structures ou de sols, impossibles à traiter par les techniques et matériaux traditionnels le justifient, des matériaux nouveaux peuvent être utilisés s'ils restent non apparents et après expertise du BET et laboratoires spécialisés et accord préalable du service régional du département de la Culture chargé des Monuments Historiques sur le projet et sa mise en œuvre.
- La reprise des enduits doit se faire sur la base des analyses des compositions de base qui doivent être élaborées par un laboratoire spécialisé. L'aspect final devra être identique à celui d'origine et les enduits originaux et authentiques encore conservés sur la paroi de la muraille sont à consolider et à mettre en valeur.
- Les espaces verts attenants à la muraille doivent être aménagés avec l'étanchéisation de la base pour éviter l'infiltration des eaux.
- Toute nouvelle découverte de tronçons de remparts fera l'objet d'une mise à jour du tracé de l'enceinte et verra l'application des servitudes appliquées au rempart identifié à ce jour.

Article 9 : Les activités commerciales et artisanales

Les axes commerciaux tels que désignés sur le plan d'aménagement drainent une activité économique importante. Les constructions y sont de différentes valeurs architecturales et historiques : traditionnelles, néo-traditionnelles, colonial et récentes.

L'ouverture des commerces ne doit pas dénaturer les bâtisses traditionnelles, ni y causer des dégradations irréversibles. Pour pallier à ces problèmes, l'ouverture des commerces doit se limiter aux axes commerciaux implantés sur les rues présentées ci-dessous, sous réserve que la bâtisse ne présente pas de valeur

patrimoniale et que le local commercial doit correspondre à la totalité de l'espace correspondant dans la bâtisse et non à une portion de ce dernier.

Les activités commerciales et artisanales dans la médina de Tanger ne doivent pas créer de nuisances à leur environnement immédiat (bruit, vibrations, trépidation, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou flammes, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion).

Les rez-de-chaussée des maisons et d'immeubles d'habitations donnant sur les rues commerçantes, peuvent être utilisés comme locaux d'activités de commerce, d'artisanat ou de services à condition que les structures traditionnelles des bâtisses soient conservées.

Afin de préserver l'identité et les caractères urbanistiques du tissu historique de la médina, les commerces et les activités artisanales devront répondre dans la mesure du possible aux critères de groupement et d'alignement par corporations, genre, nature et affinités avec une implantation exclusive sur les rues spécifiées à cet effet :

- **Rue Siaghine :**
 - ✓ Bazards et produits artisanaux
 - ✓ Tissus, Vêtements traditionnels et modernes
- **Rue Touahine :** bijouterie et orfèvrerie
- **Rue Mokhtar Aherdane :** pensions, restaurants et sandwicherie
- **Rues les Almohades et Mohamed Torres :**
 - ✓ Vêtements traditionnels et modernes,
 - ✓ Bazards et maroquinerie
- **Rue Ben Raissoul :**
 - ✓ Couture traditionnelle
 - ✓ Ateliers d'artisanat
- **Rue Derrazine :**
 - ✓ Tissu et ateliers de couture traditionnelle
 - ✓ Epices et fruits secs.
 - ✓ Produits territoriaux et herbiers.
 - ✓ Adoules et écrivains publics
- **Rue Sebou :**
 - ✓ Ateliers de couture traditionnelle
 - ✓ Vêtements traditionnels et modernes
- **Rues Sekaya-Jdida et Al Mansour :** vêtements traditionnels et modernes
- **Rue Nasiriya (entre rue Siaghine et place Sekaya Jdida) :** vêtements traditionnels

- **Rue Dar Baroud :**

- ✓ Ateliers de production artisanale,
- ✓ Restaurants, hôtels, maisons d'hôtes, bazards.

L'organisation et la redistribution des activités devront respecter les options définies par ce règlement, après autorisation administrative de la commission du patrimoine et de veille. Seuls les commerces de proximité (épicerie, alimentation générale, ...) seront tolérés dans des zones autres que celles décrites précédemment et après autorisation de ladite commission.

Les mezzanines et les soupentes sont interdites dans les commerces à l'intérieur du tissu ancien.

Aucun commerce n'est autorisable sur des impasses ou des rues dont la largeur est inférieure à 2m à l'exception d'hôtels, Ryad et restaurants de hautes gammes.

Afin de garantir une bonne qualité d'hygiène, les restaurants, les cafés, les sandwicheries, les crémeries (lecherias) ainsi que toute autre boutique de nourriture prête à la consommation doivent obligatoirement avoir un minimum de 35 m² de superficie et une largeur minimale de 3 m en façade. Dans leur aménagement, il faut prévoir un point d'eau pour laver les aliments et les instruments de travail. Par ailleurs, des toilettes de 2m² sont à prévoir pour chaque tranche de 20m² de planché.

Article 10 : Voirie, accessibilité et stationnement

10.1. Voirie publique

L'autorisation de construire peut-être refusée sur un terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, ou si celle-ci créera une situation difficile en termes d'utilité publique.

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

Toutes les voies existantes sont représentées sur le plan d'aménagement. La réfection de la voirie ne peut avoir lieu qu'après installation ou restauration des réseaux divers, la nature du pavage est précisée au niveau de chaque zone ou secteur.

Le système viaire existant doit être préservé sauf si des considérations techniques et d'amélioration de l'accessibilité l'exige. Dans ce cas toutes les précautions doivent être prises pour ne pas occasionner des désordres ou pollution qui porterait atteinte au voisinage et au tissu historique.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante. Leur emprise sera définie selon les cas (impasses, rues et ruelles...etc).

10.2. Accès piétons

Toute construction ou aménagement ne doivent en aucun cas gêner ou empêcher l'accès et la circulation piétonne.

10.3. Accès des véhicules et aires de stationnement

L'accès des véhicules particuliers est interdit à l'intérieur de la médina. Des bornes télescopiques peuvent être installées aux entrées de la médina pour interdire l'accès des véhicules particuliers sans entraver le passage des piétons.

Les entrées de la médina où ces bornes doivent être installées sont :

- ✓ L'entrée de Bab al Kasba
- ✓ L'entrée de Bab Fahs
- ✓ L'entrée de la rue Semmarine depuis la place 9 avril
- ✓ L'entrée de Bab Marsa
- ✓ L'entrée de Bab Dar Dbagh

Ces bornes doivent être mobiles pour permettre l'accès des véhicules dédiés à la délivrance des services publics de base (sécurité, urgence, propreté) et à l'approvisionnement des commerces dont les horaires de livraison doivent être fixés en concertation avec les parties concernées. Le style de ces bornes doit s'inspirer du cachet architectural traditionnel de la médina.

L'aménagement des accès d'urgence est vivement recommandé. Des aires de stationnement doivent être aménagées dans les abords du tissu ancien pour assurer le stationnement des véhicules.

10.4. Accès aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Tous les aménagements des espaces publics doivent prévoir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite par des dispositifs adéquats en se référant à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de restauration des monuments historiques ou réaménagement des équipements publics, des dispositifs et installations (rampes, ...), peuvent être prévues pour faciliter l'accès aux PMR.

Article 11 : Réseaux publics

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

11.1. Eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes. Les fontaines existantes doivent bénéficier du plus grand soin pour leur assurer un fonctionnement optimal. L'adduction de l'eau potable ne peut porter préjudice aux bâtisses historiques et aux V.R.D. de caractère historique.

11.2. Eaux traditionnelles

Le réseau principal d'eaux traditionnelles alimentant les équipements, fontaines publiques, et les maisons est à réhabiliter. Les matériaux utilisés dans cette action sont, sauf exception, des matériaux traditionnels. Les travaux doivent associer des maalems spécialistes en la matière. Les travaux se feront sous la surveillance du département de la Culture chargé des Monuments Historiques.

11.3. Assainissement

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

Pour les bâtiments reliés au réseau traditionnel, les travaux de branchement au réseau public d'assainissement ne doivent en aucun cas causer des dégâts audit réseau traditionnel, et permettre son fonctionnement normal en faveur des autres constructions qui en bénéficient toujours.

11.4. Electricité

Les réseaux d'alimentation électrique dans les voies doivent être exécutés en réseaux souterrains depuis le domaine public ou par les câbles torsadés fixés sur les façades et camouflés par un dispositif architectonique adéquat. Les câbles torsadés ne peuvent être installés sur les façades des monuments classés ou inscrits que dans le cas d'une nécessité extrême. La pose des câbles sur des supports les maintenant écartés de la façade est interdite. La traversée des rues par les câbles aériens est interdite.

11.5. Postes transformateurs et boîtes de distribution de lignes téléphoniques

Les postes transformateurs ne peuvent être implantés que dans les endroits prévus à cet effet. Dans l'impossibilité extrême de les construire en souterrain, les postes transformateurs peuvent être construits en surface à condition que leur édification ne porte aucun préjudice ni aux bâtisses avoisinantes ni à l'aspect urbain du site. Toute implantation dans, sur ou accolé à un rempart, tour, porte ou tout autre monument est strictement interdite.

L'emplacement des boîtes de distribution des lignes téléphoniques doit se faire dans des conditions similaires à l'implantation des postes transformateurs. Ces boîtes seront protégées dans des locaux fermés. Les antennes de communication sans fil du type GSM, Wi Fi, radio amateur et autres dont les dimensions dépassent 1m de haut sont interdites à l'intérieur du périmètre de sauvegarde.

Les antennes de télévision et paraboles à usage domestique doivent être remplacées à long terme par des antennes communes ou par un réseau commun. Elles doivent être placées exclusivement en terrasse de telle sorte à ne pas être vues de l'extérieur et sont strictement interdite en façade et balcons.

11.6. Bouches d'incendie

En raison de l'inaccessibilité des rues par les camions des sapeurs-pompiers et de la protection civile, il est nécessaire de prévoir un nombre suffisant de bouches d'incendie dans les places et dans les croisements

de rues pour assurer une bonne couverture de lutte anti-incendie du tissu historique suivant la réglementation en vigueur.

Les bouches d'incendies doivent être disposées dans le respect des distances réglementaires et des normes de sécurité, et ce, en concertation avec la commission technique spéciale. Les services concernés doivent s'assurer de l'alimentation des bouches d'incendie et de leur bon fonctionnement.

Article 12 : Espaces verts publics

Il est interdit de construire dans les espaces verts publics indiqués sur le périmètre de la médina et sa périphérie. Les riads et les jardins intérieurs des maisons sont à sauvegarder.

Sur les terrains affectés à ces espaces verts publics, toute construction est interdite, à l'exception de petits édifices indispensables pour la gestion, l'hygiène et l'entretien, sous la réserve qu'ils ne dépassent pas 3 m mètres de hauteur, que leur volume soit minimal pour la fonction à remplir et que leur implantation et leur aspect s'intègrent à l'aménagement paysager de l'espace considéré.

Afin de préserver la continuité des rues en intra-muros et de prévenir l'accumulation des déchets dans des dégagements inadaptés, tous les espaces de maison en ruine ou dégagement accidentel devront être valorisés suivant leur affectation d'origine et peuvent être apparentés à des placettes publiques pouvant accueillir des bacs à plantes.

Article 13 : Domaine public

Toute occupation du domaine public est soumise à l'autorisation de la commune après l'approbation préalable de l'Agence Urbaine de Tanger. Elle est, en tout état de cause, assortie de l'obligation de libérer immédiatement l'emprise publique à l'annonce d'une intervention d'urgence (incendie, transport sanitaire, intervention de la protection civile, ...). Les affichages, les panneaux, les banderoles de toutes sortes sont interdites sur les murs des Médinas. Les implantations sur le domaine public ainsi que les constructions provisoires sont interdites sur le domaine public.

Il est formellement interdit d'occuper, de réaffecter, d'empiéter, de construire, de percer, de démolir, de reconstruire, de consolider, d'aménager ou d'apporter toute action à une partie des remparts, tours et batteries sans autorisation préalable du service des monuments historiques.

Tout empiètement, occupation ou blocage de rue, ruelle ou impasse publique provoqué par les ouvrants de portes ou des grilles, et étalage de toutes natures est strictement interdit.

Article 14 : Equipements publics d'intérêt général

La médina renferme des équipements publics de différentes natures. Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées dans le secteur où un équipement public est situé. A cette fin, des dérogations éventuelles aux règles et normes de réalisation de ces équipements

peuvent être accordées à condition de s'assurer de l'intégration parfaite de ces équipements dans leurs environnements historiques.

Tous les équipements doivent être dotés de dispositifs permettant une accessibilité aisée aux personnes à mobilité réduite et ce conformément à la loi en vigueur.

En raison du déséquilibre entre composantes minérale et végétale dans le tissu urbain traditionnel, il est fortement recommandé que les équipements intègrent dans leurs conceptions des plantations.

Les bâtiments d'intérêt historique et architectural peuvent être aménagés comme équipements publics selon leur nature et leur situation dans la médina à condition que les travaux d'aménagement respectent leur caractère architectural authentique.

Les équipements traditionnels, fours et hammams seront préservés et à défaut réaffectés en d'autres activités sans altérer aucunement la forme et la structure des bâtiments.

Des maisons existantes peuvent être réhabilitées en maisons d'hôtes à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- La réhabilitation proposée doit respecter le cachet architectural authentique de la maison ;
- L'activité proposée ne doit pas causer des nuisances sous toutes ses formes aux droits des tiers et des riverains ;
- Respecter les prescriptions techniques contenues dans la décision du ministre du tourisme n° 1751.02 précisant les critères de classement touristique lors de l'action d'aménagement de la maison d'hôtes ;
- La structure et la surface du bâtiment proposé doivent permettre d'aménager des chambres avec leurs propre sanitaires et les équipements essentiels à toute maison d'hôtes ;
- Les meubles doivent être des produits de l'artisanat traditionnel marocain et la décoration intérieure doit refléter l'architecture locale.

Article 15 : Servitudes

Les limites des parties assujetties aux servitudes sont indiquées sur le plan d'aménagement et reportées sur la légende dudit document.

Les différentes servitudes sont classées comme suit :

15.1. Servitude non aedificandi liée à la protection des murailles

Des servitudes non-aedificandi de protection sont imposées de part et d'autre des murailles, portes, batteries et tours. La servitude intra-muros est limitée à 2 m et la servitude extra-muros est limitée à 3 m à compter du mur de la muraille.

Les secteurs frappés de servitudes non-aedificandi, sont indiquées sur le plan graphique par une représentation graphique appropriée figurant dans la légende du plan. Les zones non aedificandi doivent être aménagées en tant qu'espaces vert, dégagements, voies, ...etc.

Pour les constructions existantes et situées au niveau de cette servitude, aucune surélévation n'est permise. Toute demande de modification des constructions existantes citées ci-dessus donnera lieu à l'abaissement de la hauteur des constructions objet de la demande si cette hauteur dépasse celle de la muraille.

Dans ces secteurs, sont interdits :

- Toute construction nouvelle et extension de construction existante.
- Toute construction à caractère provisoire.

15.2. Servitude non aedificandi de protection autour de la médina

Cette Zone de protection couvre la totalité des terrains accidentés impropres à la construction et qui bordent la médina du côté nord (la falaise de Bouknadel, etc.) et des terrains attenants à la muraille est donnant sur le port.

Toute construction y est interdite à l'exception de petites constructions destinées au gardiennage et pour les besoins sanitaires, à condition que :

- Elles soient dissimulées par des plantations sinon enterrés, totalement ou partiellement ;
- Leurs hauteurs totales ne dépassent pas 2,50m ;
- Elles soient distantes des murailles de 10 mètres au minimum.

15.3. Servitude non Altius-Tollendi :

Les zones frappées de servitudes non Altius-Tollendi sont indiquées sur le plan graphique par une représentation appropriée. Cette servitude concerne une zone intérieure de huit mètre (8m) à douze mètre (11m) à compter de la muraille sauf pour les constructions de style traditionnel ou de style européen (colonial) déjà construites au-delà de cette hauteur.

Les constructions nouvelles, acrotère et parapet de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser les hauteurs supérieures du niveau du dessus des remparts. Les constructions anciennes peuvent être maintenues et peuvent être autorisées à réaliser des réparations et de l'entretien sous condition de fermer toute ouverture au-dessus de ce niveau défini ou celui du mur reconstitué, dans le cas où celui-ci serait effondré.

15.4. Servitude des circuits touristiques :

Les circuits touristiques doivent bénéficier d'un traitement architectural raffiné et d'une signalétique informative de pointe. Ils constituent des axes drainant des flux importants et abritant une grande partie de l'activité commerciale et des monuments.

Dans ces axes, des mesures doivent être prises pour améliorer leur fonctionnement et leur attractivité :

- Protéger tous les éléments historiques caractéristiques de ces axes ;
- Préserver les sites commerciaux et activités artisanales existants et interdire l'ouverture d'autres commerces ;
- Améliorer et entretenir les devantures des commerces ;
- Faciliter l'accès et respecter les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégager les rues de toute occupation commerciale incompatible de sorte à fluidifier la circulation ;
- Mettre en place les dispositifs de prévention contre les incendies ;
- Réorganiser les différents réseaux de câblage électrique et téléphonique ;
- Doter ces circuits par une signalétique et un mobilier adapté et intégré dans son contexte historique ;
- Mettre en place de petits équipements d'hygiène tels que les toilettes publiques ;
- Promouvoir les activités artistiques dans des espaces dédiés ;
- Promouvoir et signaler les commerces proposant des produits artisanaux authentiques.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Article 16 : Recommandations générales

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

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

Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les présentes dispositions réglementaires.

Seules les constructions, objets de surélévation ou modification, ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse, et ce après attestation d'un bureau d'étude ou d'un bureau de contrôle, désignés à cet

effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par le présent règlement ou par le plan d'aménagement ou plan graphique.

Dans le cas d'une contrainte, et si des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction ont été attestées par un bureau d'étude ou un bureau de contrôle, des travaux de consolidation devront être réalisés au préalable, et confirmés par une attestation du bureau d'étude ou du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité et attestant également que la construction peut supporter la surélévation ou le projet envisagé par le maître d'ouvrage.

Article 17 : Consistance des projets à l'intérieur de la Médina

Les projets prévus à l'intérieur de la Médina doivent avoir pour objectif de contribuer à la sauvegarde et à la réhabilitation de celle-ci et d'améliorer l'état des lieux où ils se trouvent.

Lorsqu'il s'agit de réhabilitation, les projets présentés ne doivent pas comporter des subdivisions de patios ou de pièces d'habitation, pouvant entraîner une forte densité de cohabitation, une promiscuité des logements et une surcharge fonctionnelle des lieux. Les logements projetés doivent être décents, avoir des entrées indépendantes et pouvoir profiter de l'aération et de l'éclairage.

Les principes énumérés ci-dessous doivent être respectés selon les cas :

- ✓ Les constructions de grande valeur patrimoniale doivent être proposées au classement et à la restauration.
- ✓ Les constructions de modèle ancien doivent être proposées à la réhabilitation.
- ✓ Les constructions menaçant ruine doivent être traitées selon les cas et sur la base des expertises qui doivent être menées par des laboratoires agréés. Elles peuvent faire l'objet de démolition totale ou partielle, de consolidation ou de réparation. Leur traitement doit s'inspirer d'un des modèles existants au sein de la Médina (traditionnel ou autres). Leur reconstruction est considérée en tant que rénovation.
- ✓ Lorsqu'une décision de démolition est prise les parcelles seront reconstruites en respectant la réglementation en vigueur. Si l'assiette foncière n'est pas constructible elle doit être aménagée en espace public (place, placette, espace vert...).
- ✓ Les constructions récentes dispersées à l'intérieur du tissu originel sont proposées soit à la réhabilitation dans l'objectif d'en reprendre au moins les façades en s'inspirant du traitement traditionnel, soit à la rénovation dans une architecture qui s'inspire du modèle traditionnel.

17.1. Autorisation de construction

Les projets à l'intérieur de la Médina peuvent être de différents types : restauration, réhabilitation, rénovation, construction nouvelle, aménagement, etc.

Les projets de construction des équipements ou bâtiments publics situés au sein de la Médina ou dans les périmètres de leurs zones de servitude et aux quartiers limitrophes doivent être soumis à l'approbation de l'Inspection des Monuments Historiques.

Les dossiers d'autorisation doivent comporter, en plus des pièces administratives réglementaires et du plan de situation, les documents suivants :

- ✓ Des plans détaillés des niveaux, des coupes et des façades de l'état existant à une échelle appropriée (1/10ème, 1/20ème et 1/50ème) comportant la mention « Relevé conforme à l'existant » par les représentants de la commune concernée et les autorités compétentes (Préfecture...etc.) suite à la visite sur terrain ;
- ✓ Un dossier photos représentant la bâtisse de l'extérieur et de l'intérieur, ainsi que les maisons mitoyennes.
- ✓ Un cahier de prescriptions spécifiques illustré précisant les travaux envisagés et des matériaux à employer signé par l'architecte auteur du projet et le maître d'ouvrage.
- ✓ Un rapport technique du bâtiment existant objet de la demande d'autorisation ainsi que des bâtiments mitoyens, doit être établis par un bureau d'étude spécialisé. Il doit comporter un diagnostic technique détaillé de la structure porteuse horizontale ou verticale (fondations, poteaux, poutres, dalles, et autres...) et l'étanchéité ainsi que les solutions techniques préconisées pour la réalisation du projet (confortement, consolidation, ou conservation de la structure porteuse).
- ✓ Engagement de l'ingénieur spécialisé à assurer le suivi et le contrôle du projet jusqu'à l'achèvement des travaux et délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, l'autorisation de construction ne peut être délivrée.

17.2. Demande de démolition

Toutes les constructions doivent se référer aux modes opératoires spécifiés. Toutefois, s'il s'avère qu'un édifice menace ruine, non répertorié par l'administration concernée, sa démolition sera assujettie à l'accord de principe de l'Inspection des Monuments Historiques et de l'avis de la Commission des bâtiments menaçant ruine.

Toute démolition, doit au préalable, faire l'objet d'un permis de démolition conformément à la réglementation en vigueur. Le dossier doit justifier la nécessité de la démolition et doit comporter :

- ✓ Soit le projet de rénovation dûment conçu selon le règlement d'aménagement et de construction de la médina.

- ✓ Soit le projet de désaffectation et d'aménagement même provisoire de la parcelle, si le projet n'est pas soumis à autorisation.
- ✓ Si la bâtisse a une valeur historique ou architecturale, il est nécessaire d'éviter sa démolition et de prévoir uniquement sa consolidation ou sa réhabilitation.
 - ✓ Les bâtisses qui peuvent être démolies sont les suivantes :
- ✓ La construction irrécupérable et qui constitue un danger public pour les passants et les mitoyens ;
- ✓ La construction irrécupérable et qui constitue un danger pour les habitants ;
- ✓ La construction irrécupérable et qui n'a pas de valeur historique ou architecturale ne pouvant être ni restaurée, ni réhabilitée, ni consolidée.
- ✓ La démolition ne doit pas entraîner un dommage pour les constructions mitoyennes. Pour cela, il faut :
 - ✓ Présenter un projet de démolition par un BET spécialisé ;
 - ✓ Étayer la construction à démolir et les constructions mitoyennes avant la démolition ;
 - ✓ Réaliser des actions de consolidation ou d'étayage permanent après démolition ;
 - ✓ Prendre les mesures nécessaires pour récupérer par les services compétents (ministère de la culture) les pièces de valeurs, tels que les portes, les planchers, les fontaines, les colonnes, les chapiteaux, etc.

17.3. Demande de reconstruction des ruines

Toutes les demandes de reconstruction des ruines doivent se conformer à ce qui suit :

- a- Si l'organisation spatiale initiale de la parcelle est relevable, la reconstruction doit respecter les conditions suivantes :
 - Constituer un reportage photographique significatif de la ruine ;
 - Effectuer un relevé de l'état existant et des différents éléments permettant de reconstituer l'organisation spatiale initiale ;
 - Maintenir l'organisation spatiale initiale (emplacement des portes, pièces principales ...) ;
 - Reconstruire les sabbats si leur existence est prouvée dans le cas où ces dernières ne présentent pas de gêne pour la circulation ;
 - Interdire tout morcellement de la parcelle d'origine.
- b- Si l'organisation spatiale initiale de la parcelle n'est pas relevable, la reconstruction doit respecter les conditions suivantes :
 - Interdire tout morcellement de la parcelle ;

- Prévoir un patio ayant une superficie minimale de 12 m² et 3 m de côté minimum (Maintenir l'organisation spatiale initiale suivant le style architectural de la bâtisse ou le style mitoyen dominant) ;
- Prévoir l'ouverture, l'éclairage et l'aération principaux à partir du patio ou à partir de la façade selon le style architectural de la bâtisse ;
- Prévoir une largeur minimale conforme aux spécificités de la médina ;
- Prévoir une hauteur totale conforme aux spécificités de la médina ;
- La composition de la façade doit s'inspirer des façades mitoyennes en évitant les vis-à-vis par rapport aux bâtisses opposées.

Article 18 : Prescriptions architecturales

Les projets de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou de construction nouvelle en médina doivent respecter les prescriptions architecturales indiquées dans ce règlement selon qu'il s'agisse de styles architecturaux traditionnels ou néo-traditionnels (brassage entre traditionnel et colonial) ou colonial. Les modifications peuvent être tolérées si elles ne portent pas préjudice au cachet originel de la Médina. La préservation de la façade et de l'organisation spatiale originelles est une priorité.

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES D'INTERVENTION

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE REQUALIFICATION URBAINE (RE)

Article 1 : définition et délimitation de la zone

a) Définition de la zone :

La zone de requalification urbaine, dite zone RE, représente le tissu urbain caractérisé par une organisation urbaine originelle et une originalité quant à la valeur architecturale des constructions. Dans les limites de la zone de requalification urbaine, l'action ponctuelle prépondérante est celle de la restauration totale ou partielle. Cette action n'exclut pas les autres types d'interventions qui pourront surgir à savoir la réhabilitation et la rénovation dans des cas exceptionnels.

b) Délimitation de la zone :

La zone de requalification urbaine, est composée des secteurs suivants :

RE1 : Borj Dar El Baroud

RE2 : Place Bab Diwana

RE3 : Borj Ben Amar et Borj N'âam

RE4 : Place 9 Avril

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

La zone de requalification urbaine est composée principalement de monuments historiques militaires et civils greffés à l'enceinte et qui occupent un espace imposant de la médina. Cette infrastructure pourrait accueillir des projets culturels. Cependant, la zone RE4 correspondant à la place 9 Avril, représente un espace chargé d'histoire, rempli d'émotions, de souvenirs et de faits qui ont marqué des épisodes de l'histoire collective de Tanger. La destination du secteur est assujettie aux actions suivantes :

RE1 : Borj Dar El Baroud

Le monument Borj Dar el Baroud a fait l'objet d'une action de restauration et de réhabilitation. Il accueille aujourd'hui un « Centre d'Interprétation des Fortifications de Tanger ». C'est un nouveau pôle patrimonial de la médina qui requiert un programme d'activité et d'animation culturelles pour accroître son attractivité touristique.

RE2 : Place Bab Diwana

La revalorisation de cette zone doit consacrer une nouvelle fonction d'activités et de liaison entre la Médina, le port et le front de mer. A cet effet, des actions permettant de générer cette fonction sont déjà réalisées :

- ✓ La restauration de l'ancienne douane Bab Diwana et sa réhabilitation en espace d'exposition ;
- ✓ La restauration et la mise en valeur de Borj Salam, de Borj El Hajoui, de Bab El Marsa, et de Bab Dar Dbagh ;
- ✓ La restauration et la réhabilitation du bâtiment patrimonial abritant l'ex-service d'hygiène municipal en auberge des jeunes et du bâtiment en ruine de l'ex-magazin « Aux Printemps » à proximité en Espace de vente des produits de terroir et la requalification du site de l'ancienne tannerie « Dar Dbagh » ;
- ✓ La restauration et l'installation d'une pergola au niveau de la terrasse (terrassa de Borj El Hajoui) et la mise en place d'un système d'espaces communautaires (place Dar Dbagh et place Al Massira). Cet ensemble sera incorporé dans la zone dénommée front de mer et de port ;

Un effort d'entretien continu et d'animation culturelle variée des différentes composantes patrimoniales de cette zone doit être entrepris pour les maintenir en bon état de conservation et assurer leur attractivité touristique.

RE3 : Borj Ben Amar et Borj N'aam

Il s'agit de requalifier Ces deux espaces patrimoniaux Borj Ben Amar et Borj N'aam en vue de les animer et d'y créer un point d'activités culturel et touristique et de les intégrer au pôle culturel RE1 au niveau du bastion Borj Dar El Baroud.

Borj Ben Amar a fait l'objet d'une action de restauration et de réhabilitation en espace de visite touristique et d'expositions culturelles.

Le bastion de « Borj N'aam » a fait l'objet d'une action de restauration et de réhabilitation en « Espace de Présentation de la Mémoire d'Ibn Batouta ».

RE4 : Place 9 Avril

Cette zone doit être l'objet d'aménagement d'un espace réservé à la circulation piétonne.

Les types d'occupation ou d'utilisation suivantes sont interdites :

- Les établissements industriels ou artisanaux ;
- Les dépôts de plus de 120 m².
- Tous types de logements ;
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, et ne modifient pas le caractère patrimonial du secteur.

Des actions de requalifications doivent être opérées au niveau de cette place. Les bâtiments revêtant un intérêt historique et patrimonial (Bab Fahs, Bab Plasa, Cinéma Rif, Mosquée sidi Bouabid, site de la Mendoubia, etc.) et souffrant de dégradations doivent être soumis aux actions de restauration et de mise en valeur. Le marché central doit être rénové et requalifié pour contribuer à la mise en valeur de la place 9 avril.

Le traitement des façades au niveau des constructions récentes doit rester sobre et respecter les caractéristiques architecturales propres à la Médina de Tanger et s'inspirer des bâtiments historiques entourant la place.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RÉHABILITATION ET DE REVITALISATION URBAINE (REH)

Article 1 : définition et délimitation de la zone

a) Définition de la zone :

La zone de réhabilitation et de revitalisation urbaine REH, représente l'ensemble du tissu de la Médina et une partie de l'avenue d'Espagne et de la rue Salah Din Al Ayoubi. Le caractère original de la zone lui octroie une valeur architecturale considérable.

Dans les limites de la zone de réhabilitation et de revitalisation urbaine, l'action prépondérante est celle de la restauration totale ou partielle. Cette action n'exclut pas les autres types d'interventions qui pourront surgir selon l'évolution des planifications.

b) Délimitation de la zone :

La zone de réhabilitation et de revitalisation urbaine REH englobe les secteurs suivants :

REH1 : la Kasba

REH2 : les autres quartiers de la Médina intra-muros

REH3 : une partie de l'Avenue d'Espagne et de la rue Salah Din Al Ayoubi

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

La zone de réhabilitation et de revitalisation urbaine est une zone très vivante dans le contexte tangérois. Cependant, le vieillissement des constructions fait partir les habitants originaires vers d'autres secteurs plus modernes. Cette action encourage d'autres couches sociales à venir s'installer dans la Médina. Se réunissant à plusieurs dans un même logement, les nouveaux habitants accentuent la dégradation du tissu. Des actions ponctuelles seront menées afin de favoriser une réhabilitation et une revitalisation adéquates.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE REH1

Article 1 : Définition et délimitation de la zone

a) Définition :

La zone **REH1** correspond au secteur de la Kasba. C'est un espace homogène par le caractère de ses édifices publics et privé. Il englobe un ensemble de monuments historiques de premier ordre qui lui confèrent un cachet original qui le distingue du reste de la médina. C'est une zone d'interventions multiples destinées à relancer la vie sociale et économique pour améliorer la qualité de vie des riverains. Elle nécessite l'amélioration des conditions physiques du bâti, la réhabilitation des équipements et des espaces publics tout en conservant l'identité et la valeur du patrimoine urbanistique et architectural.

b) Délimitation de la zone :

La zone **REH1** se situe au nord-ouest de la médina. Elle est entourée par une muraille réduite au sud, qui la sépare des autres quartiers de la Médina.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

- Destination du secteur

La zone **REH1** ou «la kasba» est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous différentes formes.

- Types d'utilisations ou d'occupations interdits :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts. Les possibilités d'utilisation du sol pour l'hôtellerie sont identiques à celles qui sont indiquées ci-dessous. Toutefois, si l'importance du projet le justifie, la création d'un noyau commercial isolé de l'habitat est admise (voir article 9 sur activités économiques).
- Les lotissements destinés à l'habitat collectif.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Conditions d'utilisations du sol

a- Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour la parcelle privative (COS) est fixé à 0,6. La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixée à 30 %.

b- Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8m et R+1 (b1).

Des variations d'hauteur peuvent être admises afin d'harmoniser la construction avec les maisons voisines, sans toutefois donner lieu à un niveau supplémentaire.

La hauteur totale de toutes constructions contiguës au rempart, ne peut être supérieure à celle du rempart. Le rez-de-chaussée ne peut, en aucun cas, être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

c- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent observer l'alignement sur voie tel que stipulé par le Plan Général.

d- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

e- Plantations

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE REH2

Article 1 : Définition et délimitation de la zone

a) Définition

C'est une zone d'interventions multiples destinées à relancer la vie sociale et économique pour améliorer la qualité de vie. Elle nécessite l'amélioration des conditions physiques du bâti, la réhabilitation des équipements et des espaces publics tout en conservant l'identité et la valeur du patrimoine urbanistique et architectural.

b) Délimitation

La zone **REH 2**, correspond à l'ensemble des quartiers de la médina sauf la Kasba.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

- Destination du secteur

La zone **REH2** est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère traditionnel. L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

- Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème catégorie et les dépôts de plus de 120m² ;
- L'extension limitée ou la modification des installations industrielles classées existantes, peut être autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère patrimonial de la zone ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

- Conditions d'utilisations du sol

a- Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour la parcelle libre (COS) est fixé à 1,6. La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 80 % .

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 80m² et 8m de large.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies et dont la superficie est inférieure à 100 m², il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

b- Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 8 m (R+1) (b1) et 11 m (R+2) (b2), sauf pour les constructions de style traditionnel ou de style européen (colonial) déjà construites au-delà de cette hauteur.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

c- Implantation et hauteur des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

d- Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. La cour aura une superficie minimale de 16 m² et une largeur minimale de 4m.

e- Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions implantées en vis à vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée $L \geq H$, avec un minimum de 3m.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE REH3

(L'avenue d'Espagne et rue salah din al ayyoubi)

Article 1 : Définition et délimitation de la zone

a) Définition

C'est une zone d'interventions multiples destinées à relancer la vie sociale et économique pour améliorer la qualité de vie. Elle nécessite l'amélioration des conditions physiques du bâti, la réhabilitation des équipements et des espaces publics tout en conservant l'identité et la valeur du patrimoine urbanistique et architectural.

b) Délimitation

La zone vise principalement les immeubles de style colonial se trouvant sur L'avenue d'Espagne et ceux de la rue salahdin al ayyoubi du côté du cimetière israéliite.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

- Destination du secteur

La zone **REH3** de « L'avenue d'Espagne » et de « la rue salahdin al ayyoubi » dénote une forte symbolique architecturale de par les façades donnant sur la même avenue.

- Types d'utilisation

Pour tous les travaux de construction ou de modification des façades, l'intervention d'un architecte est obligatoire. Tout projet dans cette zone ne doit en aucun cas compromettre le cachet patrimonial et l'identité architecturale du site.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE RENOVATION URBAINE REN1

Article 1 : Définition et délimitation

a) Définition

C'est une Zone d'intervention impliquant la rénovation des structures morphologiques et typologiques dégradées, désarticulées et abritant des bâtiments à valeur patrimoniale. Cette intervention sera développée par de nouveaux modèles urbains attribuant de nouvelles structures fonctionnelles.

b) Délimitation

L'îlot est compris entre la rue de la liberté et la rue d'Angleterre, à la limite d'aménagement au sud de la place de la liberté.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

- Destination du secteur

La zone **REN1** est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif à caractère traditionnel. L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée pour créer un habitat sur patio ou sur cour. Le secteur REN1 est destiné aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Le rez-de-chaussée du bâtiment peut, éventuellement, être occupé par l'artisanat ou des petits commerces de proximité si la largeur de la voie le permet.

- Types d'occupation du sol

Toute modification ou reconstruction doit préserver les caractéristiques architecturales du centre-ville traditionnel de Tanger.

Le cinéma Rif existant doit être conservé comme bâtiment historique et sa fonction de salle de spectacle (projection de films, théâtre, conférences, etc.) doit être maintenue.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE RENOVATION URBAINE REN2

Article 1 : Définition et délimitation

a) Définition

C'est une Zone d'intervention impliquant la rénovation des structures morphologiques et typologiques dégradées, désarticulées et à faible valeur patrimoniale. Cette intervention sera développée par de nouveaux modèles urbains attribuant de nouvelles structures fonctionnelles.

b) Délimitation

L'îlot est limité à l'est par la rue Salah Eddine El Ayoubi et adjacent à la place 9 Avril.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

- Destination du secteur

La zone est réservée aux activités commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat. Compte tenu de la nature du secteur, les activités polluantes ou génératrices de nuisances sont interdites.

Le secteur REN2 est destiné aux activités artisanales et commerciales, et peut également abriter le logement des artisans.

- Types d'occupation du sol

Toute modification ou reconstruction doit préserver les gabarits, les caractéristiques architecturales du centre-ville traditionnel de Tanger. Toutefois, l'école et les constructions donnant sur la rue de la liberté doivent en outre observer une stricte préservation de leurs fonctions actuelles ou - éventuellement - prévoir des fonctions similaires.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE RENOVATION URBAINE REN3

Article 1 : Définition et délimitation

a) Définition

C'est une Zone d'intervention impliquant la rénovation des structures morphologiques et typologiques dégradées, désarticulées et à faible valeur patrimoniale. A l'exception de l'ancien bâtiment du télégraphe

anglais situé à droite de la porte Tourkia, l'intervention sera développée par de nouveaux modèles attribuant de nouvelles structures fonctionnelles.

b) Délimitation

L'îlot est limité à l'est par la muraille, au nord par la porte de la Kasbah et adjacent à la rue Al Kasbah de 10 m.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

- Destination du secteur

La zone est réservée aux activités commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat. Compte tenu de la nature du secteur, les activités polluantes ou ayant une nuisance quelconque, ne peuvent trouver place au sein de cette zone.

Le secteur REN3 est destiné aux activités artisanales et commerciales, ainsi qu'au logement. De part sa situation, le secteur pourrait également recevoir des projets à vocation touristique (hébergement, restauration...).

- Types d'occupation du sol

Toute modification ou reconstruction doit préserver les gabarits et le cachet architectural actuel. Toutefois, les constructions dont les façades donnent sur la rue Al Kasbah doivent en outre observer une stricte application des prescriptions architecturales spécifiques de la médina.

Les espaces existants entre la muraille et les constructions feront l'objet d'actions d'aménagement pour la mise en valeur de la muraille. Le maintien des façades et des composantes illustrant la mémoire du lieu est obligatoire. L'instruction de toute demande de reconstruction ou de restauration par l'administration déterminera les éléments à sauvegarder.

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE REN4

Article 1 : Définition et délimitation

a) Définition

C'est une Zone d'intervention impliquant la rénovation des structures morphologiques et typologiques dégradées, désarticulées et à faible valeur patrimoniale. Cette intervention sera développée par de nouveaux modèles attribuant de nouvelles structures fonctionnelles.

b) Délimitation

L'îlot, situé au début de la rue Siaghine, est limité au sud par la place 9 avril et à l'ouest par les jardins de la Mandoubiya.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

- Destination du secteur

La zone est réservée aux activités commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat. Compte tenu de la nature du secteur, les activités polluantes ou ayant une nuisance quelconque, ne peuvent être admises au sein de cette zone.

Le secteur **REN4** est caractérisé par la présence du souk Fendak Zraa et les deux immeubles qui marquent l'entrée de la médina à partir de la rue semmarine. Cependant, le présent règlement réserve le secteur aux activités commerciales et recommande l'installation des grossistes à l'intérieur de Fendak Zraa alors que les détaillants pourront se situer sur les rues avoisinantes comme rue al Mansour.

- Types d'occupation du sol

Toute modification ou reconstruction doit conserver la mémoire des lieux.

Toutefois, les constructions dont les façades donnent sur la rue d'Italie doivent en outre observer une stricte application des prescriptions spécifiques à la sauvegarde de la Medina.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE SOUMISE AUX DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES EN1

Article 1 : Définition

C'est une Zone soumise aux dispositions Environnementales et paysagères visant sa protection absolue de toute construction. Cette zone sera plantée et entretenue à l'image des espaces verts. Aucune occupation incompatible avec sa vocation (cimetière) ne peut y être tolérée.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

Cette zone est formée par quelques tombes existantes du cimetière Sidi Bouarakia qui doivent être préservées et doit faire l'objet d'aménagement et d'entretien garantissant sa pérennité. L'église anglicane Saint Andrew et le cimetière chrétien adjacent doivent être valorisés en tant que bâtiment et sites patrimoniaux de la ville.

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE EN2

Article 1 : Définition

C'est une zone soumise aux dispositions Environnementales et paysagères. Elle sera affectée à des espaces verts et à des places publiques intégrant des fonctions culturelles et sportifs.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

Cette zone est formée par quelques tombes existantes du cimetière Sidi Bouarakia qui doivent être préservées et doit faire l'objet d'aménagement et d'entretien garantissant sa pérennité. Cette zone abrite un cimetière Israélite. Ce lieu de culte existant dans la zone doit être préservé et mis en valeur.

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE EN3

Article 1 : Définition

C'est une Zone soumise aux dispositions Environnementales, paysagères, de protection et de stabilisation du site. Cette zone sera affectée à des espaces verts et à des places publiques intégrant des activités d'animations culturelles, de loisirs et de sports.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

Il s'agit d'une zone de contact entre la Médina et le port et la zone limitrophe des remparts nord. Ces sous-zones doivent faire l'objet d'aménagement des espaces verts, des parcs de stationnement et des espaces piétons comme un prolongement de la promenade du front de mer. Ceci n'exclue pas l'implantation d'activités d'animations culturelles, de loisirs et de sports. Aucune construction ne doit y être autorisée.

CHAPITRE XIV: DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE EN4

Article 1 : Définition

C'est une Zone soumise aux dispositions Environnementales et paysagères. Cette zone sera affectée à des espaces verts et à des places publiques intégrant des activités culturelles et de repos. Aucune construction ne doit y être autorisée.

Article 2 : Nature de l'occupation du sol

Cette zone abrite le jardin de la Mandoubia. C'est un patrimoine culturel et naturel de la ville qui doit être protégé comme jardin public et aucune construction nouvelle n'y est admise. Les bâtiments existants sont à préserver en tant que mémoire des lieux et patrimoine de la ville. Ils peuvent abriter des activités culturelles et assimilées.

Dans cette zone existent des tombes musulmanes et chrétiennes qui doivent être préservées. Toute occupation ou activité incompatible avec la vocation du lieu (cimetière) est interdite.

TITRE III : LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Le cahier des prescriptions architecturales puise tous ses éléments dans l'étude architecturale de la médina de Tanger. Il est indissociable du document graphique du secteur de la médina de Tanger et de son

règlement spécial de construction et de sauvegarde intégré dans le plan d'aménagement global de l'arrondissement de Tanger-médina. Il se présente sous la forme d'un manuel de formes et d'éléments architectoniques (portes, fenêtres, balcons, arcs, etc.), ainsi que de détails articulés selon les différents secteurs d'intervention. Ce manuel s'adresse à un large éventail d'intervenants publics et privés (administrations et établissements publics et semi-publics, Commune, architectes, B.E.T., etc.) aux usagers et utilisateurs de l'espace urbain et architectural de la médina.

L'objectif escompté est d'en faire un outil de travail réglementairement opposable, une source d'inspiration non limitative, permettant à l'ensemble des acteurs de disposer de solutions architecturales et architectoniques adaptées aux secteurs de la médina. Il serait prétentieux d'affirmer que ce cahier comporte une mise en valeur exhaustive, de tous les éléments architecturaux et architectoniques que comporte la médina de Tanger, mais il en relève les principaux détails d'inspiration pour les hommes de l'art, aux fins d'établissement des documents techniques et artistiques pour les interventions dans ce tissu historique.

CHAPITRE I : PAYSAGE URBAIN

Article 1 : Aspect général

L'aspect général doit respecter l'état d'origine et s'intégrer dans le paysage environnant, tout en tenant compte des dégagements et des percées visuelles sur la partie est de la médina, le port et la baie de Tanger. Le paysage visible aussi bien de la médina et de la ville nouvelle doit être préservée et toute construction ou installation risquant de l'occulter doit être interdite.

Les constructions doivent être de type toiture terrasse de forme parallélépipédique à l'exception des terrasses à double versants en tuiles ou «Koubbats» des bâtiments religieux existantes. Les minarets doivent être conservés dans leur aspect d'origine en rapport avec la période historique de leur édification.

Article 2 : Trame viaire

La trame viaire doit être conservée avec toutes ses composantes. Le gabarit des voies ne peut faire l'objet de transformations. L'aspect, la forme, la largeur, les places et les placettes sont à conserver, à l'exception des accès d'urgence. Les impasses ne peuvent être condamnées. La toponymie ancienne doit être conservée elle aussi, il s'agit de la lecture historique des lieux et de la mémoire de la médina.

Article 3 : Le Pavage des ruelles

Le revêtement des espaces publics sera de type traditionnel fait de pavés de pierre locale taillée posés sur un lit de sable. Les pavages autobloquants peuvent être tolérés exceptionnellement à condition qu'il

respecte le cachet traditionnel de la médina. Ils doivent être soumis à l'approbation du département chargé des monuments historiques pour le choix des formes, des couleurs et des calepinages.

Le pavage des ruelles doit permettre un écoulement efficace des eaux pluviales, et doit être précédées par les travaux de réfections des réseaux divers.

Dans les axes principaux et dans les ruelles à haute fréquentation, il est recommandé que la pente soit dirigée vers les bas-côtés de la voie, avec l'aménagement de rigoles pour la récupération des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être prises pour garantir l'étanchéité des ouvrages et d'éviter les remontées capillaires.

Dans les impasses et petites ruelles, les pentes seront de préférence dirigées vers le milieu de la voie.

Article 4 : Eclairage d'ambiance

Il est recommandé de prévoir une mise en scène lumineuse des monuments, remparts et portes historiques par un éclairage étudié selon l'effet recherché. Ce dernier doit être réalisé dans le cadre d'une étude spécifique, en tenant compte de l'efficacité énergétique et de la protection de l'environnement.

Article 5 : Couleurs

Tous les murs extérieurs et faces visibles de l'extérieur doivent être traités avec la couleur de la médina de Tanger, soit la couleur blanche, y compris les façades arrière et latérales, murs aveugles, murs de refonds, clôtures et autres. Il est interdit d'utiliser une autre couleur avec la couleur blanche pour toute la façade ou pour sa partie inférieure.

Les ouvrages en attente d'achèvement ne doivent en aucun cas rester apparents et doivent recevoir au minimum un badigeon avec la même couleur.

Les portes en bois des maisons et des boutiques commerciales et les vantaux des fenêtres en bois doivent être laissées à l'état brut et traitées par un vernis mat transparent, ou imprégnées avec de l'huile de lin. Les ferronneries des fenêtres, des fentes et des balustrades des balcons seront peintes avec la couleur noir mat.

Les portes en bois des mosquées, des zaouias et des mausolées doivent être traitées avec la couleur vert clair.

Article 6 : Le domaine public

Les affichages, les panneaux, les banderoles de toutes sortes sont interdites sur les murs de la médina. Les implantations et les constructions provisoires sont interdites sur le domaine public.

Il est formellement interdit d'occuper, de réaffecter, d'empiéter, de construire, de percer, de démolir, de reconstruire, de consolider, d'aménager ou d'apporter toute action à une partie des remparts, tours et batteries sans autorisation préalable du service des monuments historiques.

Tout empiètement, occupation ou blocage de rue, ruelle ou impasse publique provoqué par les ouvrants de portes ou des grilles, et étalage de toutes natures est strictement interdit.

Article 7 : Collecte des déchets

Des points de ramassage des ordures doivent être définis. En dehors de ces points relais, aucun dépôt n'est toléré. Le planning et le mode de collecte des déchets doit être arrêté.

Article 8 : Le mobilier urbain

Le mobilier urbain ne doit aucunement compromettre l'identité architecturale de la Médina. Il doit faire l'objet de plans de détails et doit s'intégrer parfaitement à l'espace traditionnel de la Médina.

8.1. Les panneaux publicitaires

D'une manière générale, les panneaux publicitaires sont interdits dans la médina. Les enseignes et les écriteaux indiquant les noms des magasins, les logotypes de petit commerce ainsi que de grande firme doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Ils doivent être les plus discrets possibles et confectionnés en matériaux traditionnels de grande qualité et respecter les couleurs autorisés dans la médina. Les enseignes doivent être installées de préférence sous les auvents et leur accrochement aux étages est interdit. Les enseignes doivent être de style commun pour éviter la multiplication de formes et de couleurs et ne peuvent comporter que le nom et l'objet du commerce. Leur installation est soumise à l'autorisation de l'administration qui statuera dans la commission de patrimoine et de veille.

8.2. Les panneaux de signalisation

Les panneaux de signalisation doivent être installés à l'intérieur de la médina pour améliorer l'accès aux monuments historiques et sites touristiques et mieux informer sur les différents services existants sur place (offres d'hébergement, de restauration ou de commerce de souvenirs touristiques ou de produits artisanaux). Le système de signalisation dans la médina doit être cohérent et fonctionnel et les panneaux doivent être implantés de manière sécuritaire, visible et sans occulter la vue sur les sites d'intérêt, ni masquer la visibilité. Les panneaux de signalisation sont de trois types :

a. Les panneaux d'information

Ce type de panneau est vivement recommandé pour communiquer aux visiteurs toutes les informations nécessaires sur la médina, son histoire, ses monuments ...etc. Elle sera constituée de cartes et de textes aux différentes langues. Dans les principales entrées et les grandes places, les totems sont tolérés. Ils peuvent être également installés dans les rues et ruelles et devant les principaux monuments, à condition de ne pas gêner le passage et ne pas défigurer le paysage environnant. Leur installation doit être soumise à l'avis de la commission de patrimoine et de veille.

b. Les panneaux d'indication

Les plaques indicatives seront strictement réservées aux monuments et principaux équipements, et éventuellement aux équipements touristiques. Leur conception doit différencier entre ces différents monuments et utiliser au maximum les arts et métiers traditionnels.

8.3. Éclairage public

L'éclairage public doit respecter l'aspect traditionnel de la médina. Selon leur importance, les rues, artères principales et grandes portes urbaines seront dotées de luminaires adaptés à l'environnement spécifique concerné. Les luminaires d'éclairage public doivent être de type traditionnel de préférence de fabrication artisanale. Leur emplacement doit être choisi judicieusement pour ne pas gêner le passage ni défigurer le cadre bâti. D'une manière générale, ils sont soit suspendus sur consoles dans les impasses et Sabas soit portés sur consoles dans les rues et ruelles ou sur candélabre dans les places et les rues d'emprise supérieure à 8 m.

8.4. Poubelles

Les poubelles doivent être placées loin des monuments, fontaines et tout autre lieu public. Il est préférable de les mettre dans les impasses pour garantir leur entretien par les habitants, les associations de quartier. Il est recommandé d'installer de petites poubelles dans les places, placettes et dégagements à l'usage des piétons tout en veillant à leur intégration dans l'espace public.

CHAPITRE II : CADRE BATI

Article 9 : le cachet architectural

Toute opération de construction, de restauration, de réhabilitation ou autre doit être inspirée du cachet originel de la Médina. Les modifications peuvent être tolérées si elles ne portent pas préjudice au cachet originel de la Médina. Le style architectural traditionnel et européen classique de la bâtisse, objet des travaux, devra être respecté. La préservation de la façade originale est la première priorité.

Il est strictement interdit de subdiviser en hauteur les espaces habitables d'origine dans une maison existante traditionnelle ou européenne.

Article 10 : Les portes

Pour éviter la division d'une maison unifamiliale en deux ou plusieurs, l'ouverture de nouvelles portes dans des maisons à caractère d'habitation est interdite. De même il est interdit de modifier un rez-de-chaussée habitable en local commercial en dehors des limites indiquées par le périmètre de sauvegarde.

La modification d'une porte ne peut être tolérée si elle porte préjudice au voisinage et au caractère urbain originel de la Médina.

Les marches et seuil de la porte ne doit aucunement empiéter sur le domaine public.

Les portes originales seront conservées. Toutefois, leur rénovation à l'identique en utilisant Les matériaux d'origine pourrait être autorisée exceptionnellement si l'état de solidité de celle-ci l'exige.

Il est strictement interdit de placer une porte métallique, un rideau ou une grille défensive en façade d'une porte traditionnelle en bois. Eventuellement, le blindage des portes pourrait être permis s'il est exécuté par une société spécialisée et si l'aspect original de l'ouvrant est respecté.

L'encadrement et l'habillage des ouvertures par des matériaux autres que ceux d'origine sont interdits. Les carreaux de faïence couramment utilisés pour les sols ou mur des sanitaires domestiques sont strictement interdit en façade et dans tout espace public de la médina. Les auvents seront réalisés en menuiserie en bois et selon le style traditionnel. Tout auvent en plastique, tissu, tôle ondulée ou autre métal est interdit, à l'exception des marquises en fonte d'acier ou en fer forgés d'époque.

Article 11 : Les fenêtres

Les fenêtres dans les nouvelles constructions doivent s'inspirer du cachet originel de la Médina (de styles traditionnel ou européen). La suppression ou la modification d'une fenêtre est strictement interdite si elle porte préjudice au cachet originel de la Médina. La priorité est de donner préférence à la façade d'origine. Pour éviter de heurter les passants, les grilles de protection des fenêtres du RDC seront placées à l'intérieur de l'épaisseur du mur. Les grilles rajoutées, restaurées ou renouvelées devront respecter le style d'origine de la bâtisse et à défaut des bâtisses anciennes similaires. Le graphisme et le type de décors des grilles devront être conservés et perpétués.

Les balcons et les baies vitrées de design moderne ouvertes en façade sont interdits dans les maisons traditionnelles. Les rideaux métalliques, les portes en tôle métallique de tout genre ainsi que les éléments ouvrants, coulissants ou en guillottes sont interdits en façade.

Article 12 : Les auvents

Les auvents pour les constructions de style traditionnel seront réalisés en menuiserie en bois et selon le style originel. Tout auvent en plastique, tissu, tôle ondulée ou autre métal est interdit, à l'exception des marquises en fonte d'acier ou en fer forgés pour les constructions de style européen.

Des auvents peuvent surmonter les portes d'entrées, fenêtres et portes de magasins, à l'exception de celles situées dans les Sabas. Leur exécution doit être conforme aux modèles traditionnels existants de la médina de Tanger. Ils doivent être totalement en bois.

Pour les portes des demeures, les auvents seront les plus complets possibles avec caches latéraux intérieur et extérieur et frise décorative, faux plafond, et planche de rive. Les pentes doivent être de préférence comprises entre 15 et 30°. Le sailli ne doit pas dépasser 1m, y compris le débord.

Pour les magasins, les auvents peuvent être plus simples, sans cache latéral interne ni cache horizontal. La pente de la couverture doit être comprise entre 10 et 20°. Le sailli ne doit pas dépasser 1.20m tout compris. Dans le cas des portes contiguës, prévoir des auvents communs.

Pour ce qui est des auvents de fenêtres, la structure doit être légère, éventuellement sans supports et sans traverses. Le sailli ne doit pas dépasser 60 cm avec une pente comprise entre 10 et 20°.

Article 13 : Les patios

On comprend par patio tout espace libre de construction permettant l'aération et l'éclairage des pièces habitables dans une maison. Il est placé au milieu de la maison ou bien à l'extrémité. Dans le cas d'une nouvelle construction ou de modification d'une maison existante, le patio central, l'atrium, doit avoir une superficie minimale de 3m sur 3m, ouvert directement en terrasse. Dans ce cas, il est permis de placer des passages « coursive » contournant le patio dans les étages supérieurs sans bloquer le passage du jour naturel. L'atrium, ou le patio traditionnel pourrait avoir une coupole en verre ou une véranda le protégeant des intempéries.

Le patio placé à l'extrémité d'une nouvelle construction doit avoir une superficie égale ou supérieure à 20% de la surface totale de la parcelle. Toutefois, il ne pourra être autorisé de patio d'une superficie inférieure à 9m². Le plus petit côté ne peut être inférieur à 3m. Il est formellement interdit de construire dans un patio ou d'y morceler une bâtisse même en structure légère.

Lors d'une opération de réhabilitation, de restauration ou de rénovation, il est obligatoire de conserver les patios d'origine. Le relevé établi par le géomètre agréé indiquera l'aspect original du patio et les modifications qu'il a subi s'ils ont eu lieu.

Article 14 : Les sous-sols

Les sous-sols sont interdits dans l'espace intra-muros de la médina à l'exception des sous-sols existants.

Article 15 : Les soubassements

Les constructions peuvent comporter des soubassements par rapport au niveau de la rue, sans toutefois donner lieu à un sous-sol si la bâtisse à édifier est située sur un terrain fortement pentu. Leur hauteur, calculée au niveau du milieu de la façade ne peut pas dépasser 1,00m. Les marches d'accès au RDC ne doivent pas empiéter sur la rue.

Article 16 : les éléments d'architecture

Il est formellement interdit de procéder au démantèlement et/ou désossement des éléments de construction ou de décoration d'un bâtiment ou de les déplacer en dehors de leur lieu d'origine.

Les nouveaux éléments architecturaux ou urbains peuvent être tolérés s'ils s'inspirent de l'architecture locale de la Médina. Les revêtements de façades en granito, carreaux de céramiques, les enduits tyroliens et rugueux sont strictement interdits. A titre indicatif, les fenêtres en Aluminium ou le revêtement de façades en Granito sont strictement interdits.

Cependant, tout nouveau plaquage d'une façade devra recevoir l'aval de la commission chargée de l'instruction des demandes de construction dans le tissu ancien et du service des monuments historiques sur la base de plan et indication des revêtements proposés.

Dans la conception des aménagements, l'architecte doit s'aligner à la vocation du quartier et au style original de la construction. Les mélanges de style sont interdits.

Article 17 : Les terrasses

Les terrasses sont accessibles. Toutefois, aucune construction n'y est tolérée sauf dans le cas d'une structure légère ou provisoire. La hauteur de l'acrotère sera de : $h = 1,20$ m en façade et de 1,80 m en mitoyen. Les toitures en pente devront être préservées.

Les verrières doivent être selon la tradition, en structure métallique et en verre claire permettant un éclairage et une aération suffisante de toutes les pièces de la maison. Leurs hauteurs ne doivent pas dépasser 1,50 m. Toute obturation des patios par des briques de verre est interdite en terrasse ainsi que dans tous les niveaux inférieurs.

La pose des antennes de télévision et paraboles à usage domestique, se fera exclusivement en terrasse, et est strictement interdite en façade et balcons.

Dans le but de préserver l'aspect harmonieux des constructions de la médina, les propriétaires sont obligés de veiller sur la propreté et le respect de la réglementation pour lutter contre la bidonvilisation des terrasses. De par la topographie, les vues panoramiques des terrasses des maisons de la médina de Tanger sont un patrimoine architectural très exploitable pour le tourisme. A cet effet, un soin particulier est demandé aux propriétaires et aux architectes dans la conception et l'exploitation des terrasses pour préserver ces vues et leurs qualité patrimoniales.

Article 18 : Les Sabas

Le droit de jouissance des sabas est préservé dans les endroits où il existe déjà sous forme de couverture de ruelle et doit se référer à l'acte de propriété qui devra justifier de la possession du propriétaire des deux parties supportant le Sabah, de part et d'autre de la rue.

Toute couverture nouvelle de ruelle sous forme de sabbat ne peut être autorisée que si elle est stipulée dans l'acte de propriété originel de la parcelle ou de la construction. Tous les niveaux de Sabah ne peuvent être morcelés ou subdivisés entre plusieurs bâtisses ou propriétaires.

Les Sabas doivent être conservées dans leur emplacement et aspect originel. En cas d'effondrement, celles-ci doivent être reconstruites à l'identique.

Article 19 : Les encorbellements

Les encorbellements existants historiquement dans certains secteurs sont à sauvegarder et à restaurer. Il est toléré de réaliser un encorbellement quand la largeur de la rue est supérieure à 3 m (à 8m) ou le bâtiment donne sur une place. Si la largeur le permet, l'encorbellement ne pourrait dépasser les 0,70 m par rapport à la façade du RDC. Les consoles en béton armé supportant les encorbellements sont interdites. Seuls sont autorisés les consoles de forme traditionnelle (corbeau en bois, darj et ktef, consoles en moulures et décorations classiques, ...) ou les consoles métalliques simples.

NOMENCLATURE

• Voirie

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
Rue de Mesterkhoche	20	Existante
TM x1	10	Existante
TM x2	12	Existante
TM x3	8	Existante
TM 1	12	Existante
TM 2	20	Projetée
TM 3	8	Existante
TM 4	20	Projetée
TM 5	10	Existante
TM 6	8	Existante
TM 7	10	Existante
TM 8	15	Projetée
TM 9	10	Existante
TM 10	10	Existante
TM 11	12	Existante
TM 12	12	Projetée
TM 13	20	Existante
TM 14	20	Existante
TM 15	15	Existante
TM 16	20	Existante
TM 17	20	Existante
TM 18	20	Existante
TM 19	15	Existante
TM 20	12	Existante
TM 21	10	Existante
TM 22	12	Existante
TM 23	12	Existante
TM 24	15	Existante
TM 25	20	Existante
TM 26	20	Existante
TM 27	15	Existante
TM 28	15	Existante
TM 29	15	Existante
TM 30	12	Existante
TM 31	12	Existante
TM 32	12	Existante
TM 33	10-12	Existante
TM 34	15	Existante
TM 35	12	Existante

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 36	10	Existante
TM 37	10	Existante
TM 38	15	Existante
TM 39	15	Existante
TM 40	15	Existante
TM 41	12	Existante
TM 42	12	Existante
TM 43	12	Existante
TM 44	12	Existante
TM 45	12	Existante
TM 46	12	Existante
TM 47	12	Existante
TM 48	10	Existante
TM 49	12	Existante
TM 50	15	Existante
TM 51	12	Existante
TM 52	12	Existante
TM 53	10	Existante
TM 54	12	Existante
TM 55	15	Existante
TM 56	12	Existante
TM 57	12	Existante
TM 58	12	Existante
TM 59	8	Existante
TM 60	10	Existante
TM 61	10	Existante
TM 62	10	Existante
TM 63	10	Existante
TM 64	10	Existante
TM 65	12	Existante
TM 66	12	Existante
TM 67	10	Existante
TM 68	10	Existante
TM 69	10	Existante
TM 70	10	Existante
TM 71	10	Existante
TM 72	10	Existante
TM 73	10	Existante
TM 74	10	Existante
TM 75	10	Existante
TM 76	12	Existante
TM 77	12	Existante
TM 78	15-25	Existante

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 79	8	Existante
TM 80	8	Existante
TM 81	12	Existante
TM 82	8	Existante
TM 83	10	Existante
TM 84	8	Existante
TM 85	8	Existante
TM 86	8	Existante
TM 87	8	Existante
TM 88	8	Existante
TM 89	8	Existante
TM 90	8	Existante
TM 91	8	Existante
TM 92	8	Existante
TM 93	8	Existante
TM 94	Variable 8-10	Existante
TM 95	15	Existante
TM 96	15	Existante
TM 97	10	Existante
TM 98	10	Existante
TM 99	15	Existante
TM 100	10	Existante
TM 101	10	Existante
TM 102	10	Existante
TM 103	10	Existante
TM 104	10	Existante
TM 105	10	Existante
TM 106	Variable 8-10	Existante
TM 107	15	Existante
TM 108	15	Existante
TM 109	15	Existante
TM 110	15	Existante
TM 111	15	Existante
TM 112	12	Existante
TM 113	Variable 12-15	Existante
TM 114	15	Existante
TM 115	15	Existante
TM 116	15	Existante
TM 117	10	Existante
TM 118	15	Existante
TM 119	4	Existante
TM 120	8	Existante
TM 121	8	Existante
TM 122	15	Existante

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 123	8	Existante
TM 124	8	Existante
TM 125	8	Existante
TM 126	8	Existante
TM 127	8	Existante
TM 128	Variable 8-10-12	Existante
TM 129	12	Existante
TM 130	10	Existante
TM 131	10 m	Projetée
TM 132	20 m	Projetée
TM 133	20 m	Existante
TM 134	20 m	Projetée
TM 135	variable 8-10 m	Projetée
TM 136	20 m	Projetée
TM 137	12 m	Projetée
TM 138	variable 8-10 m	Projetée
TM 139	10 m	Projetée
TM 140	6 m	Projetée
TM 141	10 m	Projetée
TM 142	10 m	Projetée
TM 143	20 m	Projetée
TM 144	10 m	Projetée
TM 145	10 m	Projetée
TM 146	12 m	Projetée
TM 147	10 m	Projetée
TM 148	10 m	Projetée
TM 149	10 m	Projetée
TM 150	8 m	Projetée
TM 151	10 m	Projetée
TM 152	10 m	Projetée
TM 153	8 m	Projetée
TM 154	20 m	Projetée
TM 155	20 m	Projetée
TM 156	20 m	Projetée
TM 157	10 m	Projetée
TM 158	10 m	Projetée
TM 159	10 m	Projetée
TM 160	10 m	Projetée
TM 161	10 m	Projetée
TM 162	12 m	Projetée
TM 163	10 m	Projetée
TM 164	10 m	Projetée
TM 165	20 m	Projetée
TM 166	10 m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 167	10 m	Projetée
TM 168	10 m	Projetée
TM 169	8 m	Projetée
TM 170	15 m	Existante
TM 171	8 m	Projetée
TM 172	variable 15-20 m	Projetée
TM 173	15 m	Projetée
TM 174	10 m	Projetée
TM 175	20 m	Projetée
TM 176	15 m	Projetée
TM 177	20 m	Projetée
TM 178	12 m	Projetée
TM 179	variable 10-12 m	Projetée
TM 180	10 m	Projetée
TM 181	10 m	Projetée
TM 182	10 m	Projetée
TM 183	20 m	Projetée
TM 184	12 m	Projetée
TM 185	12 m	Projetée
TM 186	10 m	Projetée
TM 187	10 m	Projetée
TM 188	8 m	Projetée
TM 189	10 m	Projetée
TM 190	variable 10-15 m	Projetée
TM 191	10 m	Projetée
TM 192	10 m	Projetée
TM 193	10 m	Projetée
TM 194	15 m	Projetée
TM 195	10 m	Projetée
TM 196	10 m	Projetée
TM 197	10 m	Projetée
TM 198	10 m	Projetée
TM 199	10 m	Projetée
TM 200	10 m	Projetée
TM 201	10 m	Projetée
TM 202	10 m	Projetée
TM 203	variable 10-15 m	Projetée
TM 204	10 m	Projetée
TM 205	15 m	Projetée
TM 206	10 m	Projetée
TM 207	10 m	Projetée
TM 208	10 m	Projetée
TM 209	10 m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 210	10 m	Projetée
TM 211	20 m	Projetée
TM 212	15 m	Projetée
TM 213	15 m	Projetée
TM 214	15 m	Projetée
TM 215	30 m	Projetée
TM 216	15 m	Projetée
TM 217	10 m	Projetée
TM 218	10 m	Projetée
TM 219	15 m	Projetée
TM 220	10 m	Projetée
TM 221	10 m	Projetée
TM 222	10 m	Projetée
TM 223	10 m	Projetée
TM 224	10 m	Projetée
TM 225	10 m	Projetée
TM 226	15 m	Projetée
TM 227	10 m	Projetée
TM 228	10 m	Projetée
TM 229	10 m	Projetée
TM 230	12 m	Projetée
TM 231	15 m	Projetée
TM 232	10 m	Projetée
TM 233	10 m	Projetée
TM 234	15 m	Projetée
TM 235	10 m	Projetée
TM 236	10 m	Projetée
TM 237	10 m	Projetée
TM 238	10 m	Projetée
TM 239	10 m	Projetée
TM 240	10 m	Projetée
TM 241	20 m	Projetée
TM 242	10 m	Projetée
TM 243	15 m	Projetée
TM 244	10 m	Projetée
TM 245	30 m	Projetée
TM 246	15 m	Projetée
TM 247	20 m	Projetée
TM 248	30 m	Projetée
TM 249	10 m	Projetée
TM 250	12 m	Projetée
TM 251	20 m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 252	variable 10-12 m	Projetée
TM 253	10 m	Projetée
TM 254	10 m	Projetée
TM 255	10 m	Projetée
TM 256	10 m	Projetée
TM 257	10 m	Projetée
TM 258	15 m	Projetée
TM 259	15 m	Projetée
TM 260	15 m	Projetée
TM 261	10 m	Projetée
TM 262	10 m	Projetée
TM 263	12 m	Projetée
TM 264	15 m	Projetée
TM 265	10 m	Projetée
TM 266	15 m	Projetée
TM 267	15 m	Projetée
TM 268	20 m	Projetée
TM 269	10 m	Projetée
TM 270	10 m	Projetée
TM 271	20 m	Projetée
TM 272	12 m	Projetée
TM 273	20 m	Projetée
TM 274	20 m	Projetée
TM 275	10 m	Projetée
TM 276	variable 10-12 m	Projetée
TM 277	12 m	Projetée
TM 278	10 m	Projetée
TM 279	10 m	Projetée
TM 280	20 m	Projetée
TM 281	15m	Projetée
TM 282	8m	Projetée
TM 283	10m	Projetée
TM 284	8m	Projetée
TM 285	10m	Projetée
TM 286	10m	Projetée
TM 287	10m	Existante
TM 288	10m	Projetée
TM 289	10m	Projetée
TM 290	15m	Projetée
TM 291	12m	Projetée
TM 292	12m	Projetée
TM 293	10m	Projetée
TM 294	12m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 295	10m	Projetée
TM 296	10m	Existante
TM 297	20m	Projetée
TM 298	15m	Projetée
TM 299	15m	Projetée
TM 300	15m	Projetée
TM 301	15m	Projetée
TM 302	25m	Projetée
TM 303	15-10 m	Projetée
TM 304	20m	Projetée
TM 305	20m	Projetée
TM 306	15m	Projetée
TM 307	15m	Projetée
TM 308	20m	Projetée
TM 309	20m	Projetée
TM 310	15m	Projetée
TM 311	15m	Projetée
TM 312	15m	Projetée
TM 313	15m	Projetée
TM 314	15m	Projetée
TM 315	15m	Projetée
TM 316	15m	Projetée
TM 317	10m	Projetée
TM 318	15m	Projetée
TM 319	15m	Projetée
TM 320	10m	Projetée
TM 321	10m	Projetée
TM 322	20m	Projetée
TM 323	12m	Projetée
TM 324	15m	Projetée
TM 325	20m	Projetée
TM 326	10m	Projetée
TM 327	15m	Projetée
TM 328	12m	Projetée
TM 329	10m	Projetée
TM 330	10m	Projetée
TM 331	10m	Projetée
TM 332	8m	Projetée
TM 333	10m	Projetée
TM 334	20m	Projetée
TM 335	10m	Projetée
TM 336	10m	Projetée
TM 337	15m	Projetée
TM 338	20m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 339	Variable 10-15m	Projetée
TM 340	15m	Projetée
TM 341	15m	Projetée
TM 342	15m	Projetée
TM 343	10m	Projetée
TM 344	20m	Projetée
TM 345	10m	Projetée
TM 346	12m	Projetée
TM 347	10m	Projetée
TM 348	20m	Projetée
TM 349	20m	Projetée
TM 350	15m	Projetée
TM 351	10m	Projetée
TM 352	10m	Projetée
TM 353	10m	Projetée
TM 354	12m	Projetée
TM 355	12m	Projetée
TM 356	10m	Projetée
TM 357	12m	Projetée
TM 358	12m	Projetée
TM 359	12m	Projetée
TM 360	10m	Projetée
TM 361	12m	Projetée
TM 362	12m	Projetée
TM 363	12m	Projetée
TM 364	12m	Projetée
TM 365	12m	Projetée
TM 366	10m	Projetée
TM 367	Variable 10-12m	Projetée
TM 368	15m	Projetée
TM 369	10m	Projetée
TM 370	12m	Projetée
TM 371	10m	Projetée
TM 372	10m	Projetée
TM 373	12m	Projetée
TM 374	12m	Projetée
TM 375	12m	Projetée
TM 376	10m	Projetée
TM 377	10m	Projetée
TM 378	10m	Projetée
TM 379	12m	Projetée
TM 380	10m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 381	10m	Projetée
TM 382	20m	Existante
TM 383	15m	Projetée
TM 384	15m	Projetée
TM 385	8m	Projetée
TM 386	12m	Projetée
TM 387	12m	Projetée
TM 388	12m	Projetée
TM 389	Variable 8-12m	Projetée
TM 390	12m	Projetée
TM 391	8m	Projetée
TM 392	15m	Projetée
TM 393	12m	Projetée
TM 394	Variable 10-12m	Projetée
TM 395	12m	Projetée
TM 396	12m	Projetée
TM 397	12m	Projetée
TM 398	12m	Projetée
TM 399	8m	Projetée
TM 400	12m	Projetée
TM 401	15m	Projetée
TM 402	10m	Projetée
TM 403	20-30m	Projetée
TM 404	10m	Projetée
TM 405	15m	Projetée
TM 406	15m	Projetée
TM 407	20m	Projetée
TM 408	Variable 10-15m	Projetée
TM 409	15m	Projetée
TM 410	23m	Projetée
TM 411	10m	Existante
TM 412	15m	Projetée
TM 413	15m	Projetée
TM 414	8m	Projetée
TM 415	8m	Projetée
TM 416	12m	Projetée
TM 417	10m	Projetée
TM 418	16m	Projetée
TM 419	15m	Projetée
TM 420	15m	Projetée
TM 421	21m	Projetée
TM 422	12m	Projetée
TM 423	10m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 424	20-30m	Projetée
TM 425	20m	Projetée
TM 426	Variable 8-10m	Projetée
TM 427	10m	Projetée
TM 428	10m	Projetée
TM 429	10m	Projetée
TM 430	10m	Projetée
TM 431	Variable 30m	Projetée
TM 432	Variable 15-20m	Projetée
TM 433	Variable 15-20m	Projetée
TM 434	15m	Projetée
TM 435	15m	Projetée
TM 436	Variable 8-10m	Projetée
TM 437	15m	Projetée
TM 438	15m	Projetée
TM 439	10-15m	Projetée
TM 440	10m	Projetée
TM 441	15m	Projetée
TM 442	10m	Projetée
TM 443	10m	Projetée
TM 444	10m	Projetée
TM 445	10m	Projetée
TM 446	20m	Projetée
TM 447	10m	Projetée
TM 448	10m	Projetée
TM 449	10m	Projetée
TM 450	10m	Projetée
TM 451	10m	Projetée
TM 452	10m	Projetée
TM 453	12m	Projetée
TM 454	10m	Projetée
TM 455	10m	Projetée
TM 456	10m	Projetée
TM 457	15m	Projetée
TM 458	12m	Projetée
TM 459	12m	Projetée
TM 460	12m	Projetée
TM 461	Variable 10-12-15m	Projetée
TM 462	15m	Projetée
TM 463	15m	Projetée
TM 464	20m	Projetée
TM 465	20m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 466	10m	Projetée
TM 467	15m	Projetée
TM 468	20m	Projetée
TM 469	Variable 15-20m	Projetée
TM 470	20m	Projetée
TM 471	15m	Projetée
TM 472	15m	Projetée
TM 473	10m	Projetée
TM 474	10m	Projetée
TM 475	12m	Projetée
TM 476	20m	Projetée
TM 477	15m	Projetée
TM 478	12m	Projetée
TM 479	20m	Projetée
TM 480	15m	Projetée
TM 481	15m	Projetée
TM 482	12m	Projetée
TM 483	15m	Projetée
TM 484	10m	Projetée
TM 485	15m	Projetée
TM 486	15m	Projetée
TM 487	15m	Projetée
TM 488	30m	Projetée
TM 489	15m	Projetée
TM 490	15m	Projetée
TM 491	15m	Projetée
TM 492	12m	Projetée
TM 493	12m	Projetée
TM 494	12m	Projetée
TM 495	12m	Projetée
TM 496	15m	Projetée
TM 497	12m	Projetée
TM 498	10m	Projetée
TM 499	15m	Projetée
TM 500	15m	Projetée
TM 501	30m	Projetée
TM 502	15m	Projetée
TM 503	12m	Projetée
TM 504	10m	Projetée
TM 505	15m	Projetée
TM 506	10m	Projetée
TM 507	12m	Projetée
TM 508	10m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 466	10m	Projetée
TM 467	15m	Projetée
TM 468	20m	Projetée
TM 469	Variable 15-20m	Projetée
TM 470	20m	Projetée
TM 471	15m	Projetée
TM 472	15m	Projetée
TM 473	10m	Projetée
TM 474	10m	Projetée
TM 475	12m	Projetée
TM 476	20m	Projetée
TM 477	15m	Projetée
TM 478	12m	Projetée
TM 479	20m	Projetée
TM 480	15m	Projetée
TM 481	15m	Projetée
TM 482	12m	Projetée
TM 483	15m	Projetée
TM 484	10m	Projetée
TM 485	15m	Projetée
TM 486	15m	Projetée
TM 487	15m	Projetée
TM 488	30m	Projetée
TM 489	15m	Projetée
TM 490	15m	Projetée
TM 491	15m	Projetée
TM 492	12m	Projetée
TM 493	12m	Projetée
TM 494	12m	Projetée
TM 495	12m	Projetée
TM 496	15m	Projetée
TM 497	12m	Projetée
TM 498	10m	Projetée
TM 499	15m	Projetée
TM 500	15m	Projetée
TM 501	30m	Projetée
TM 502	15m	Projetée
TM 503	12m	Projetée
TM 504	10m	Projetée
TM 505	15m	Projetée
TM 506	10m	Projetée
TM 507	12m	Projetée
TM 508	10m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 509	10m	Projetée
TM 510	10m	Projetée
TM 511	10m	Projetée
TM 512	10m	Projetée
TM 513	10m	Projetée
TM 514	12m	Projetée
TM 515	12m	Projetée
TM 516	10m	Projetée
TM 517	12m	Projetée
TM 518	10m	Projetée
TM 519	10m	Projetée
TM 520	Variable 10-12m	Projetée
TM 521	12 m	Projetée
TM 522	Variable 10-12 m	Projetée
TM 523	10 m	Projetée
TM 524	8 m	Projetée
TM 525	12 m	Projetée
TM 526	12 m	Projetée
TM 527	12 m	Projetée
TM 528	12 m	Projetée
TM 529	15 m	Projetée
TM 530	30 m	Projetée
TM 531	30 m	Projetée
TM 532	30 m	Projetée
TM 533	30 m	Projetée
TM 534	12 m	Projetée
TM 535	15 m	Projetée
TM 536	15 m	Projetée
TM 537	15 m	Projetée
TM 538	12 m	Projetée
TM 539	12 m	Projetée
TM 540	12 m	Projetée
TM 541	30 m	Projetée
TM 542	12 m	Projetée
TM 543	Variable 12-15 m	Projetée
TM 544	10 m	Projetée
TM 545	10 m	Projetée
TM 546	15 m	Projetée
TM 547	12 m	Projetée
TM 548	12 m	Projetée
TM 549	Variable 10-15 m	Projetée
TM 550	15 m	Projetée
TM 551	Variable 25-40 m	Projetée
TM 552	40 m	Projetée
TM 553	15 m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
TM 554	15 m	Projetée
TM 555	12 m	Projetée
TM 556	10 m	Projetée
TM 557	12 m	Projetée
TM 558	Variable 12-15 m	Projetée
TM 559	12 m	Projetée
TM 560	12 m	Projetée
TM 561	Variable 12-15 m	Projetée
TM 562	15 m	Projetée
TM 563	Variable 12-15 m	Projetée
TM 564	12 m	Projetée
TM 565	Variable 12-15 m	Projetée
TM 566	12 m	Projetée
TM 567	12 m	Projetée
TM 568	12 m	Projetée
TM 569	12 m	Projetée
TM 570	8 m	Projetée
TM 571	8 m	Projetée
TM 572	12 m	Projetée
TM 573	10 m	Projetée
TM 574	15 m	Projetée
TM 575	10 m	Projetée
TM 576	10 m	Projetée
TM 577	10 m	Projetée
TM 578	10 m	Projetée
TM 579	15 m	Projetée
TM 580	10 m	Projetée
TM 581	10 m	Projetée
TM 582	10 m	Projetée
TM 583	10 m	Projetée
TM 584	10 m	Projetée
TM 585	10 m	Projetée
TM 586	15 m	Projetée
TM 587	8 m	Projetée
TM 588	8 m	Projetée
TM 589	8 m	Projetée
TM 590	8 m	Projetée
TM 591	8 m	Projetée
TM 592	8 m	Projetée
TM 593	12 m	Projetée
TM 594	12 m	Projetée
TM 595	10 m	Projetée
TM 596	10 m	Projetée
TM 597	15 m	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE	OBSERVATIONS
TM 598	20 m	Projetée
TM 599	15 m	Existante
TM 600	20 m	Existante
TM 601	15 m	Existante
TM 602	15 m	Projetée
TM 603	15	Projetée
TM 604	15	Projetée
TM 605	15	Projetée
TM 606	12	Projetée
TM 607	12	Projetée
TM 608	10	Projetée
TM 609	10	Projetée
TM 610	10	Projetée
TM 611	10	Projetée
TM 612	15	Projetée
TM 613	15	Projetée
TM 614	10	Projetée
TM 615	10	Projetée
TM 616	10	Projetée
TM 617	10	Projetée
TM 618	10	Projetée
TM 619	10	Projetée
TM 620	10	Projetée
TM 621	10	Projetée
TM 622	12	Projetée
TM 623	10	Projetée
TM 624	10	Projetée
TM 625	10	Projetée
TM 626	10	Projetée
TM 627	10	Projetée
TM 628	10	Projetée
TM 629	10	Projetée
TM 630	10	Projetée
TM 631	10	Projetée
TM 632	10	Projetée
TM 633	10	Projetée
TM 634	10	Projetée
TM 635	10	Projetée
TM 636	10	Projetée
TM 637	10	Projetée
TM 638	10	Projetée
TM 639	10	Projetée
TM 640	10	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE	OBSERVATIONS
TM 641	10	Projetée
TM 642	10	Projetée
TM 643	10	Projetée
TM 644	12	Projetée
TM 645	10	Projetée
TM 646	10	Projetée
TM 647	10	Projetée
TM 648	12	Projetée
TM 649	10	Projetée
TM 650	10	Projetée
TM 651	10	Projetée
TM 652	12	Projetée
TM 653	15	Projetée
TM 654	10	Projetée
TM 655	15	Projetée
TM 656	10	Projetée
TM 657	8-10	Projetée
TM 658	8	Projetée
TM 659	6	Projetée
TM 660	10	Projetée
TM 661	10	Projetée
TM 662	10	Projetée
TM 663	15	Projetée par lotissement
TM 664	15	Projetée
TM 665	15	Projetée
TM 666	15	Projetée
TM 667	12	Projetée
TM 668	20	Projetée
TM 669	15	Projetée
TM 670	15	Projetée
TM 671	10	Projetée
TM 672	10	Projetée
TM 673	15	Projetée
TM 674	15	Projetée
TM 675	15	Projetée
TM 676	12	Projetée
TM 677	10	Projetée
TM 678	10	Projetée
TM 679	10	Projetée
TM 680	10	Projetée
TM 681	10	Projetée
TM 682	10	Projetée
TM 683	10	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE	OBSERVATIONS
TM 684	10	Projetée
TM 685	12	Projetée
TM 686	15	Projetée
TM 687	10	Projetée
TM 688	10	Projetée
TM 689	10	Projetée
TM 690	20	Projetée
TM 691	15	Projetée
TM 692	15	Projetée
TM 693	12	Projetée
TM 694	12-10	Projetée
TM 695	15	Projetée
TM 696	15	Projetée
TM 697	12	Projetée
TM 698	15	Projetée
TM 699	20	Projetée
TM 700	15	Projetée
TM 701	15	Projetée
TM 702	10	Projetée
TM 703	20	Projetée
TM 704	16	Projetée
TM 705	16	Projetée
TM 706	16	Projetée
TM 707	15	Projetée
TM 708	8	Projetée
TM 709	16	Projetée
TM 710	15	Projetée
TM 711	Variable 12m	Projetée
TM 712	15	Projetée
TM 713	15	Projetée
TM 714	15	Projetée
TM 715	30	Projetée
TM 716	16	Projetée
TM 717	10	Projetée
TM 718	10	Projetée
TM 719	12	Projetée
TM 720	14	Projetée
TM 721	14	Projetée
TM 723	16	Projetée
TM 724	12	Projetée
TM 725	12	Projetée
TM 726	14	Projetée
TM 727	12	Projetée

DENOMINATION	EMPRISE	OBSERVATIONS
TM 728	20	Projetée
TM 729	12	Projetée
TM 730	15	Projetée
TM 731	12	Projetée
TM 732	10	Projetée
TM 733	15	Projetée
TM 734	10	Projetée
TM 735	16	Projetée
TM 736	15	Projetée
TM 737	20	Projetée
TM 738	12	Projetée
TM 739	10	Projetée

EQUIPEMENTS PUBLICS

ADMINISTRATIONS

Dénomination	Surface m ²	Affectation	observation
Ad 4	1022	Administration	Projetée
Ad 17	673	Administration	Existante
Ad 18	591	Administration	Projetée
Ad 28	375	Administration	Existante
Ad 43	683	Administration	Projetée
Ad 44	3241	Administration	Projetée
Ad 49	7227	Administration	Projetée
Ad 53	535	Administration	Projetée
Ad 56	2363	Administration	Existante
Ad 66	9264	Administration	Projetée
Ad 80	795	Administration	Existante
Ad 86	1005	Caserne de la protection civile	Projetée
Ad 88	10019	Centre de secours (protection civile)	Projetée
Ad 125	15543	Administration	Projetée
Ad 146	445		Projetée
Bassin de rétention	22628		Projetée
Ad 168	868		Existante

Dénomination	Surface m ²	Affectation	observation
Ade 1	62849	Caserne des FAR	Existante
Ade 2	680	Administration	Existante
Ade 5	1433	Administration	Existante
Ad 5	200	Reservoir Amendis	Projetée
Ade 6.sh	739	Administration	Existante
Ade 7	5543	Administration	Existante
Ade 9	2882	Administration	Existante
Ade 11	734	Administration	Existante
Ade 12	3703	Administration	Projetée
Ade 12	420		Existante
Ade 13.sh	727	Administration	Existante
Ade 17	5841	Administration	Existante
Ade 18.sh	4270	Administration	Existante
Ade 19	7500	Administration	Existante
Ade 20	3701	Administration	Existante
Ade 21.sh	270	Administration	Existante
Ade 23.sh	2543	Administration	Existante
Ade 24.sh	2782	Administration	Existante
Ade 25	2062	Administration	Existante
Ade 26	1413	Administration	Existante
Ade 33	1936	Administration	Existante
Ade 35	588	Administration	Existante
Ade 37	3157	Administration	Existante
Ade 38	709	Administration	Existante
Ade 41	1535	Administration	Existante
Ade 42	4284	Administration	Existante
Ade 43	2658	Administration	Existante
Ade 55	1584	Administration	Existante
Ade 68	444	Administration	Existante
Ad 70	5420		Existante
Ade 72	6175	Administration	Existante
Ade 73	5023	Administration	Existante
Ade 74	372	Administration	Existante
Ade 75	8011	Administration	Existante
Ade 80	2151	Administration	Existante
Ade 81	6321	Administration	Existante
Ade 82	588	Administration	Existante
Ade 83.sh	14468	Administration	Existante
Ade 84.sh	1265	Administration	Existante
Ade 86	4656	Administration	Existante
Ade 87	7639	Consulat de France	Existante
Ade 89	5518	Consulat d'Espagne	Existante
Ade 90.sh	9912	Administration	Existante
Ade 90	4340	La Wilaya	Existante

Ade 93	51154	Direction des Travaux publics	Existante
Ade 94	1695	Direction des Finances	Existante
Ade 95	73568	Caserne	Existante
Ade 97	14381	Poste ONE	Existante
Ade 99	10112	Administration	Existante
Ade 101	12041	Administration	Existante
Ade 102	4011	Administration	Existante
Ade 107	5319	Administration	Existante
Ade 108	8180	Complexe des Habous et affaire religieuse	Existante
Ade 110	5366	Réservoir Amendis	Existante
Ade 121	22314		Existante
Ade 123	37855		Existante
Ade 125	3144		Existante
Ad 144	622		Existante
Ad 153	6231		Existante
Ad 155	1095		Existante
Perception	119		Existante
Ad 144	622		Existante

LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

ECOLE PRIMAIRE (EP)

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
EP 1	4017	École primaire	Projetée
EP 2	8361	École primaire	Projetée
EP 4	4497	École primaire	Projetée
EP 10	5113	École primaire	Projetée
EP 13	2080	École primaire	Existante
EP 55	4932	École primaire	Projetée
EP 56	5171	École primaire	Projetée
EP 57	6660	École primaire	Projetée
EP 67	6295	École primaire	Projetée
EP 74	3538	École primaire	Existante
EP 77	5876	École primaire	Projetée
EP 135	4057	École primaire	Projetée

COLLEGES (EC)

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
EC1	6721	Collège	Projeté
EC3	10235	Collège	Projeté
EC7	5016	Collège	Projeté
EC21	6093	Collège	Projeté

LYCEES (EL)

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
EL2	10527	Lycée	Projeté
EL5	7793	Lycée	Projeté par lotissement
EL23	18480	Lycée	Projeté
EL26	7833	Lycée	Programme métropole
EL36	10312	Lycée	Projeté

A. FORMATION PROFESSIONNELLE (FP):

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
FP5	7150		Existant
FP6	11138		A créer
FP7	18480		A créer
FP16	16997		A créer
E21.sh	5394	Ecole Berchet	Existante
E33	19086	Textile	Existante
E39	5022	Institut national de l'action sociale	Existante
E49	5911	OFPPT	Existante

LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT EXISTANTS

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
E 1	6910	Ecole Primaire	Existant
E 2	5052	Ecole Primaire	Existant
E 3	4285	Ecole Primaire	Existant
E 4	3190	Ecole Primaire	Existant
E 5	1282	Ecole Primaire	Existant
E 6	5788	Collège public	Existant
E 7	4993	Collège public	Existant
E 8	4041	Lycée public	Existant
E 9	1438	Collège public	Existant
E 10	3279	Lycée public	Existant
E 11	9169	Ecole Primaire	Existant
E 12	25629	Collège public	Existant
E 13	38014	Lycée public	Existant
E 15	21635	Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles d'Ingénieurs	Existant
E 17	8098	Collège public	Existant
E 18	4819	Ecole Primaire	Existant
E 19	4202	Ecole Primaire	Existant
E 19.sh	3807	Collège public	Existant
E 22.sh	5142	Lycée public	Existant
E 24	28029	Lycée	Existant
E 25	7499	Ecole Primaire	Existant
E 26	1950	Collège public	Existant
E 28	7287	Ecole Primaire	Existant
E 29	3943	Ecole Primaire	Existant
E 30	4881	Ecole Primaire	Existant
E 31	33518	Collège public	Existant

E 32	4032	Ecole Primaire	Existant
E 34	5329	Ecole Primaire	Existant
EC34	14567	Collège	Existant-Programme métropole
E 36.LH	2552	Ecole Primaire	Existant
E 38	767	Ecole Primaire	Existant
E 41	2571	Collège public	Existant
E 42	3761	Ecole Primaire	Existant
E 43	7973	Ecole Primaire	Existant
E 45	6627	Lycée public	Existant
E 46	7340	Ecole Primaire	Existant
E 48	2144	Ecole Primaire	Existant
EP 52	3214	Ecole Primaire	Existant
EP 59	333	Ecole Primaire	Existant
E 61	4312	Lycée public	Existant
E 77	11023	Internat lycée My Youssef	Existant
EP 105	5396	Lycée public	Existant
EP 137	3601	Lycée public	Existant
E 161	9900	Lycée public	Existant
E 164	8225	Ecole primaire	Existant
E 165	1548	Ecole Primaire	Existant
E 176	13755	Collège public	Existant
	384962	Cité des métiers & des compétences	Existant
E23.sh	9760	Lycée	Existant
E 171	10470	Ecole Primaire	Existant
E 176	997.	Ecole Primaire	Existant
E 178	1031	Ecole primaire	Existant
E 180	5978	Ecole primaire	Existant
E 181	1209	Ecole primaire	Existant
E 182	5392	Ecole primaire	Existant
E 183	8608	Lycée public	Existant
E 184	3098	Ecole primaire	Existant
E 187	9291	Lycée public	Existant
E 191	459	Ecole primaire	Existant
E 192	370	Ecole primaire	Existant

LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS PROJETES (SC)

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
SC 14	2383	Maison de jeune	Projeté
SC 21	3003	Foyer féminin	Projeté
SC 21	2285		Projetée
SC 24	566	Maison de jeune	Projeté
SC 48	868		Projetée
SCm 53	13069		Projeté
SCm 55	1229		Projeté

LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTUREL EXISTANTS (SCe)

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
SCm 1	1245	Socio culturel	Existant
SCm 2	2396	Socio culturel	Existant
SCm 3	15778	Socio culturel	Existant
SCe 10	3368	Socio culturel	Existant
SCe 11.sh	731	Socio culturel	Existant
SCe 12	415	Socio culturel	Existant
SCe 13.sh	1393	Socio culturel	Existant
SCe 14.sh	304	Socio culturel	Existant
SCe 15.sh	2146	Socio culturel	Existant
SCe 16	16420	Socio culturel	Existant
SCe 17.sh	415	Socio culturel	Existant
SCe 18.sh	648	Socio culturel	Existant
SCe 21	5411	Socio culturel	Existant
SCe 21	1942	Socio culturel	Existant
SCe 22	5714	Délégation culturel	Existant
SCe 23	3633	Centre culturel	Existant
E 27	974		Existant
SCm 27	1803	Socio culturel	Existant
SCm 51	656	Socio culturel	Existant
SCm 52	1562	Socio culturel	Existant
SCm 37	2171	Socio culturel	Existant
SCm 38	3107	Socio culturel	Existant
SCm 47	1635	Socio culturel	Existant
SCm 48	1175	Socio culturel	Existant
SCm 58	2011	Socio culturel	Existant
E172	4888		Existant

LES EQUIPEMENTS DE CULTES

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
Eg1	9806	Eglise	Existante
Eg2	4420	Eglise	Existante
Eg3	1742	Eglise	Existante
Eg4	3562	Eglise	Existante
Eg5	2980	Eglise	Existante
Eg6	1900	Eglise	Existante
Eg7	342	Eglise	Existante

LES MOSQUEES

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
M 4	2675	Mosquée	Projetée
M 6	2767	Mosquée	Projetée
M 7	1260	Mosquée	Projetée
M 10	2197	Mosquée	Projetée
M 11	874	Mosquée	Existante
M 19	2463	Mosquée	Projetée
M 68	6169	Mosquée	Projetée
M 69	2363	Mosquée	Projetée
M 86	1308	Mosquée	Projetée
M 93	854	Mosquée	Projetée
M 94	1941	Mosquée	Projetée
M 201	1412	Mosquée	Projetée
M 202	256	Mosquée	Projetée

Me 21	1809	Mosquée	Existante
Me 23	1388	Mosquée	Existante
Me 24	472	Mosquée	Existante
Me 25	2153	Mosquée	Existante
Me 26	801	Mosquée	Existante
Me 51	2847	Mosquée	Existante
M 51	1419	Mosquée	Existante
Me 52	147	Mosquée	Existante
Me 54	736	Mosquée	Existante
M 54	1535	Mosquée	Existante
Me 55	1296	Mosquée	Existante
Me 56	105	Mosquée	Existante
Me 57	370	Mosquée	Existante
Me 58	2117	Mosquée	Existante
Me 59	1471	Mosquée	Existante
Me 63	193	Mosquée	Existante
Me 64	8420	Mosquée	Existante

Me 65	1602	Mosquée	Existante
Me 66	1243	Mosquée	Existante
M 66	746	Mosquée	Existante
Me 67	426	Mosquée	Existante
Me 68	1098	Mosquée	Existante
Me 80	1003	Mosquée	Existante
Me 81	1552	Mosquée	Existante
Me 82	3383	Mosquée	Existante
Me 83	873	Mosquée	Existante
Me 84	770	Mosquée	Existante
Me 85	305	Mosquée	Existante
Me 86	1371	Mosquée	Existante
Me 88	2500	Mosquée	Existante
Me 91	1838	Mosquée	Existante
Me 92	6561	Mosquée	Existante
Me 101	1085	Mosquée	Existante
M 101	1867		Projetée
Me 115	407	Mosquée	Existante
Me 116	526	Mosquée	Existante
Me 119	770	Mosquée	Existante
Me 122	870	Mosquée	Existante
Me 206	1686	Mosquée	Existante

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

LES EQUIPEMENTS DE SANTE PROJETES

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
S 2	3589	Centre de santé	Projeté
S 3	18210	Centre de santé	Projeté
S 4	1357	Centre de santé	Projeté
S 6	878	Centre de santé	Projeté
S 41	1045	Centre de santé	Projeté

LES EQUIPEMENTS DE SANTE EXISTANTS

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
Se 1	8745	Centre de santé	Existant
Se 2	9226	Centre de santé	Existant
Se 3	9226	Centre de santé	Existant
Se 4	9602	Centre de santé	Existant
Se 5	2026	Centre de santé	Existant
Se 7	19807	Centre de santé	Existant
Se 8	49393	Centre de santé	Existant

Se 9	890	Centre de santé	Existant
Se 10	853	Centre de santé	Existant
Se11	966	Centre de santé	Existant
Se 14	690	Centre de santé	Existant
Se 15	2814	Centre de santé	Existant
Se 16	1089	Centre de santé	Existant
Se 18	1152	Centre de santé	Existant
Se 37	7703	Centre de santé	Existant

LES CIMETIERES

LES CIMETIERES PROJETES

Désignation	Surface en m ²	Affectation	Observations
Ci 35	60085	Cimetière	Projeté
Ci 36	73145	Cimetière	Projeté

LES CIMETIERES EXISTANTS

Désignation	Surface en m ²	Affectation	Observations
Cie1	55098	Cimetière sidi Amar	Existant
Cie1	3967	Cimetière	Existant
Cie2	198	Cimetière	Existant
Cie4	31054	Cimetière	Existant
Cie6	11389	Cimetière	Existant
Cie7	9678	Cimetière	Existant
Cie8	5791	Cimetière	Existant
Cie10	6356	Cimetière	Existant
Cie12	4045	Cimetière	Existant
Cie 13	1314	Cimetière	Existant
Cie15	6321	Cimetière	Existant
Cie16	94220	Cimetière	Existant
Cie17	1263	Cimetière	Existant
Cie18	12060	Cimetière	Existant
Cie 33	1990	Cimetière	Existant
Cie54	4790	Cimetière	Existant

LES EQUIPEMENTS DE SPORT

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
Sp 1	1026	Equipement sportif	Projeté
Sp 2	4010	Equipement sportif	Projeté
Sp 5	4139	Equipement sportif	Projeté
Spm 5	2357	Equipement sportif	Existant
Sp 6	1839	Equipement sportif	Projeté
Sp 8	6144	Equipement sportif	Projeté
Sp 40	133877	Equipement sportif	Projeté
Sp 40	83100	Equipement sportif	Projeté
Sp 92	3120	Equipement sportif	Projeté
Sp 93	22774	Equipement sportif	Projeté
Sp 99	7102	Equipement sportif	Projeté
Sp 105	6546	Equipement sportif	Projeté
Sp 125	13014	Equipement sportif	Projeté
Sp 126	14282	Equipement sportif	Projeté
Spe 1	89099	Terrain de foot	Existant
Spe 1	117047		Existant
Spm 1	39002		Existant
Spe 2	83330	Terrain de foot	Existant
Spm 2	7670		Existant
Spm 3	4647		Existant
Spe 3	6248	Terrain de foot	Existant
Spe 3	796		Existant
Spm 12	3945		Existant
Spe 15	32815	Terrain de foot	Existant
Spe 16	7168	Terrain de foot	Existant
Spe 17	91440	Terrain de foot	Existant
Spe 24	10018	Terrain de sport	Existant
Spe 26	1576		Existant
Sp 123	10419		Existant
Golf	199008		Existant
Golf	40445		Existant
Golf	255821		Existant
Sp 117	367		Existant
V 185	2961		Existant

LES ESPACES VERTS

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
V10	3072	Espace vert	Projeté
V15	4664	Espace vert	Projeté
V20	2833	Espace vert	Existant
V22	569	Espace vert	Projeté
V88	687	Espace vert	Existant
V89	327	Espace vert	Projeté
V92	1586	Espace vert	Existant
V102	6628	Espace vert	Projeté
V104	8732	Espace vert	Projeté
V118	5373	Espace vert	Projeté
V121	896	Espace vert	Projeté
V122	6754	Espace vert	Projeté
V152	1634	Espace vert	Projeté
V152	6754	Espace vert	Projeté
V154	1634	Espace vert	Projeté
V154	2827	Espace vert	Projeté
V158	517	Espace vert	Projeté
V182	713	Espace vert	Projeté
V183	6333	Espace vert	Projeté
V186	534	Espace vert	Projeté
V189	3036	Espace vert	Projeté
V194	3051	Espace vert	Existant
V195	711	Espace vert	Projeté
V196	2382	Espace vert	Projeté
V202	7912	Espace vert	Existant
V224	139	Espace vert	Projeté
V225	358	Espace vert	Projeté
V228	12066	Espace vert	Projeté
V229	14097	Espace vert	Projeté
V234	4134	Espace vert	Projeté
V240	722	Espace vert	Projeté
V259	411	Espace vert	Projeté
V260	428	Espace vert	Projeté
V262	461	Espace vert	Existant
V263	3470	Espace vert	Projeté
V264	1569	Espace vert	Projeté

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
V272	438	Espace vert	Projeté
V276	1181	Espace vert	Projeté
V277	1590	Espace vert	Projeté
V277	2006	Espace vert	Projeté
V278	971	Espace vert	Projeté
V279	1301	Espace vert	Projeté
V290	3037	Espace vert	Projeté
V306	3625	Espace vert	Projeté
V308	2051	Espace vert	Projeté
V309	888	Espace vert	Projeté
V310	1073	Espace vert	Projeté
V311	16573	Espace vert	Projeté
V312	5003	Espace vert	Projeté
V313	5522	Espace vert	Projeté
V330	1405	Espace vert	Projeté
V331	480	Espace vert	Existant
V335	16291	Espace vert	Projeté
V335	943	Espace vert	Projeté
V336	1669	Espace vert	Projeté
V337	3552	Espace vert	Projeté
V353	4268	Espace vert	Projeté
V355	1797	Espace vert	Projeté
V356	471	Espace vert	Projeté
V359	994	Espace vert	Projeté
V362	3497	Espace vert	Projeté
V390	555	Espace vert	Projeté
V395	307	Espace vert	Projeté
V396	475	Espace vert	Projeté
V400	230	Espace vert	Projeté
V403	864	Espace vert	Projeté
V404	236	Espace vert	Projeté
V405	839	Espace vert	Existant

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
V409	1202	Espace vert	Projeté
V414	6133	Espace vert	Projeté
V415	2021	Espace vert	Projeté
V443	237	Espace vert	Projeté
V446	11780	Espace vert	Projeté
V450	6718	Espace vert	Projeté
V452	175	Espace vert	Projeté
V461	699	Espace vert	Projeté
V469	851	Espace vert	Projeté
V470	1047	Espace vert	Projeté
V 480	443	Espace vert	Projeté
V492	172	Espace vert	Projeté
V495	1508	Espace vert	Projeté
V496	840	Espace vert	Projeté
V497	400	Espace vert	Projeté
V541	2109	Espace vert	Projeté
V542	1680	Espace vert	Projeté
V545	167	Espace vert	Projeté
V553	269	Espace vert	Projeté
V554	269	Espace vert	Projeté
V555	61	Espace vert	Projeté
V556	260	Espace vert	Projeté
V557	258	Espace vert	Projeté
V570	1509	Espace vert	Projeté
V574	221	Espace vert	Projeté
V582	504	Espace vert	Projeté
V589	349	Espace vert	Projeté
V591	327	Espace vert	Projeté
V593	115	Espace vert	Projeté
V603	708	Espace vert	Projeté
V629	299	Espace vert	Projeté
V631	898	Espace vert	Projeté
V632	373	Espace vert	Projeté
V651	433	Espace vert	Projeté

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observations
V 14	23762	Espace vert	Existant
Ve 40	6910	Espace vert	Existant
Ve 61	408	Espace vert	Existant
Ve 62	120	Espace vert	Existant
Ve 63	178	Espace vert	Existant
Ve 64	649	Espace vert	Existant
Ve 66	3805	Espace vert	Existant
Ve 67	5026	Espace vert	Existant
Ve 68	139	Espace vert	Existant
Ve 70	2251	Espace vert	Existant
Ve 71	1539	Espace vert	Existant
Ve 78	606	Espace vert	Existant
Ve 80	1008	Espace vert	Existant
Ve 81	209	Espace vert	Existant
Ve 82	370	Espace vert	Existant
Ve 84	5707	Espace vert	Existant
Ve 85	468	Espace vert	Existant
Ve 86	2530	Espace vert	Existant
Ve 88	7628	Espace vert	Existant
Ve 89	37139	Espace vert	Existant
Ve 90	515	Espace vert	Existant
Ve 91	706	Espace vert	Existant
Ve 93	11212	Espace vert	Existant
Ve 95	30046	Espace vert	Existant
Ve 102	4161	Espace vert	Existant
Ve 105	1383	Espace vert	Existant
Ve 107	973	Espace vert	Existant
Ve 109	261	Espace vert	Existant
Ve 110	5630	Espace vert	Existant
Ve 111	349	Espace vert	Existant
Ve 112	658	Espace vert	Existant
Ve 114	69	Espace vert	Existant
Ve 129	1365	Espace vert	Existant
Ve 129	1685	Espace vert	Existant
Ve 130	380	Espace vert	Existant
Ve 131	366	Espace vert	Existant
Ve 132	353	Espace vert	Existant
Ve 133	356	Espace vert	Existant
Ve 138	1940	Espace vert	Existant
Ve 138	138	Espace vert	Existant
Ve 139	213	Espace vert	Existant
Ve 167	34240	Espace vert	Existant
Ve167	3826	Espace vert	Existant
Ve 177	851	Espace vert	Existant
Ve 188	708	Espace vert	Existant
Ve 192	197	Espace vert	Existant
V 193	1583	Espace vert	Existant

V 198	396	Espace vert	Existant
V 199	2193	Espace vert	Existant
V201	176	Espace vert	Existant
V 230	4716	Espace vert	Existant
V 274	1593	Espace vert	Existant
V 291	2386	Espace vert	Existant
V 361	135	Espace vert	Existant
V 400	230	Espace vert	Existant
V449	6005	Espace vert	Existant
Ve 597	409	Espace vert	Existant
V 651	434	Espace vert	Existant
Ve 2000	535	Espace vert	Existant
Ve 2001	480	Espace vert	Existant
Ve 2002	998	Espace vert	Existant
Ve 2003	1027	Espace vert	Existant
Ve 2004	1002	Espace vert	Existant
Ve 2005	997	Espace vert	Existant
Ve 2006	1041	Espace vert	Existant

LISTE DES BATIMENTS D'INTERET HISTORIQUE INSCRITS SUR LA LISTE DU PATRIMOINE CULTUREL NATIONAL

N°	Site ou bâtiment	Adresse	Classé ou inscrit	Date
1	Nécropoles punico-romaines	Mershan	Classé	24 mars 1934
2	Murailles et fortifications de la médina	Médina	Classé	30 Août 1940
3	Grande mosquée	Médina	Classé	30 Août 1940
4	Mosquée des Issawas (Jdida)	Médina	Classé	30 Août 1940
5	Porte de la marine	Médina	Classé	30 Août 1940
6	Fontaine rue Siaghine	Médina	Classé	30 Août 1940
7	Porte Dar Niaba	Médina	Classé	30 Août 1940
8	Palais dit "York Castle"	Médina	Classé	30 Août 1940
9	Tour rue Sania	Médina	Classé	30 Août 1940
10	Tour rue Amesrouk	Médina	Classé	30 Août 1940
11	Porte Dar Baroud	Médina	Classé	30 Août 1940
12	Perspective Boulevard Pasteur	Boulevard Pasteur	Classé	30 juillet 1947
13	Perspective Sidi Amar	Sidi Amar	Classé	30 juillet 1947
14	Place de la Kasba et son entourage	Médina	Classé	09 décembre 1947
15	Grottes d'Hercules	Achakkar	Classé	30 décembre 1950
16	Hôtel Villa de France	Rue de Russie	Classé	12 octobre 2004
17	Hôtel Continental	Rue Dar Baroud, médina	Classé	18 mai 2006
18	Immeuble Kursal français	Avenue Mohamed VI	Classé	18 mai 2006
19	Immeuble Renshaussen	Avenue Mohamed VI	Classé	18 mai 2006
20	Immeuble Estado Espagnol 14	Avenue Mohamed VI	Classé	18 mai 2006
21	Hôtel Valencia	Avenue Mohamed VI	Classé	18 mai 2006
22	Hôtel Excelsior	Rue Magellan	Classé	18 mai 2006
23	Hôtel Cecil	Avenue Mohamed VI	Classé	18 mai 2006
24	Manufacture Doks Monopolio	Rue Oujda	Inscrit	13 septembre 2007

N°	Site ou bâtiment	Adresse	Classé ou inscrit	Date
25	Théâtre Cervantes	Rue Anoual	Inscrit	13 septembre 2007
26	Villa Msallah	Rue d'Angleterre	Inscrit	13 septembre 2007
27	Villa Miramonte	Rue Casablanca	Inscrit	13 septembre 2007
28	Villa Mabrouka	Rue al Ochak	Inscrit	13 septembre 2007
29	Villa Bahia	Rue Allal Ibn Abdellah	Inscrit	13 septembre 2007
30	Immeuble Ex-journal "Diario Espana"	Rue Abou Bakr Seddik	Inscrit	13 septembre 2007
31	Villa Rosas	Rue d'Angleterre	Inscrit	13 septembre 2007
32	Ex-consulat de Grande Bretagne	Rue d'Angleterre	Inscrit	13 septembre 2007
33	Villa Rosa	Rue Anoual	Inscrit	13 septembre 2007
34	Site villa Harris	Avenue Mohamed VI	Inscrit	13 septembre 2007
35	Immeuble Victoria	Rue d'Italie	Inscrit	13 septembre 2007
36	Immeuble Maison des Arbres	Rue d'Italie	Inscrit	13 septembre 2007
37	Immeuble Frères Wakrim	Rue d'Italie	Inscrit	13 septembre 2007
38	Palais Moulay Hafid (palais des institutions italiennes)	Avenue Hassan II	Inscrit	13 septembre 2007
39	Immeuble "Dar Salaf"	Boulevard Pasteur	Inscrit	13 septembre 2007
40	Villa Welcome	Rue Oujda	Inscrit	13 septembre 2007
41	Villa Al Amana	Rue de Belgique	Inscrit	13 septembre 2007
42	Immeuble "les sables d'Olonnes"	Rue Al Antaki	Inscrit	13 septembre 2007
43	Immeubles rue de Tétouan	Rue de Tétouan	Inscrit	13 septembre 2007
44	Bâtiment Ex-institut de Moulay El Mehdi	Rue de la Liberté	Inscrit	27 avril 2009
45	Dar Niaba	Rue Siaghine, médina	Inscrit	09 mars 2016
46	La Mendoubia	Place 9 avril	Inscrit	09 mars 2016
47	Bâtiment Ex-légation américaine	Rue d'Amérique, médina	Inscrit	09 mars 2016

N°	Site ou bâtiment	Adresse	Classé ou inscrit	Date
48	Phare Cap Spartel	Cap Spartel	Inscrit	09 mars 2016
49	Hôtel Menzah	Rue de la Liberté	Inscrit	09 mars 2016
50	Lycée Regnault	Rue Allal Ibn Abdellah	Inscrit	09 mars 2016
51	Cathédrale espagnole	Avenue Hassan II	Inscrit	09 mars 2016
52	Eglise française Sainte Jeanne d'Arc	Rue Omar Ibn Al Khattab	Inscrit	09 mars 2016
53	Immeuble "Vienna"	Rue Mexique	Inscrit	09 mars 2016
54	Immeuble rue d'Amérique Latine	Rue d'Amérique Latine	Inscrit	09 mars 2016
55	Cinéma Maurétania	Rue Prince Héritier	Inscrit	09 mars 2016
56	Collège Berchet	Place Al Madina	Inscrit	09 mars 2016
57	Immeuble Amram	Avenue Mohamed VI	Inscrit	09 mars 2016
58	Café El Hafa	Mershan	Inscrit	09 mars 2016
59	Villa 42	Avenue Mohamed Tazi	Inscrit	09 mars 2016
60	Ecole Mohamed Ben Abdellah	Avenue Mohamed Ben Abdellah	Inscrit	09 mars 2016
61	Immeuble "March 2 bis"	Angle rue de Mexique et rue de Hollande	Inscrit	09 mars 2016
62	Plaça des Toros	Rue de Tétouan	Inscrit	09 mars 2016
63	Villa SMD	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
64	Immeuble Vilasa II	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
65	Immeuble Vilasa I	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
66	Ex-hôtel Velazquez Palace	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
67	Immeuble Belle vue	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
68	Immeuble Propriedad Gimenez III	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
69	Immeuble Marengo	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016

N°	Site ou bâtiment	Adresse	Classé ou inscrit	Date
70	Immeuble Ben Ayyad	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
71	Immeuble Conchita	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
72	Immeuble Berecca	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	06 juin 2016
73	Immeuble Casita	Rue Amr Ibn Al Ass,	Inscrit	06 juin 2016
74	Immeuble Delacroix	Rue Amr Ibn Al Ass	Inscrit	06 juin 2016
75	Immeuble Mary	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
76	Immeuble Bendrihem	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
77	Immeuble Toledano	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
78	Immeuble Mag	Rue Moulay Abdellah et rue Amr Ibn Al Ass	Inscrit	06 juin 2016
79	Immeuble Mercedes	Angle Rue Moulay Abdellah et rue Amr Ibn Al Ass	Inscrit	06 juin 2016
80	Immeuble Valeregues	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
81	Immeuble Cabrera	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
82	Immeuble Flores	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
83	Immeuble Parres Puig	Rue Al Jabha Al watania	Inscrit	06 juin 2016
84	Immeuble Ellis III	Rue Moulay Abdellah	Inscrit	06 juin 2016
85	Immeuble Nardo	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
86	Immeuble Mesody	Rue Mexique	Inscrit	06 juin 2016
87	Immeuble Toledano 10	Boulevard Pasteur	Inscrit	06 juin 2016
88	Immeuble Emilia II	Angle rue Motanabi et Rue Amr Ibn Al Ass	Inscrit	06 juin 2016
89	Immeuble Aerobella	Rue Moulay Abdellah	Inscrit	06 juin 2016
90	Immeuble Massilia	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	14 juillet 2017
91	Immeuble Tétouan III	Rue Khalid Ibn Al Walid	Inscrit	14 juillet 2017

N°	Site ou bâtiment	Adresse	Classé ou inscrit	Date
92	Immeuble Mozi	Rue Amr Ibn Al Ass	Inscrit	14 juillet 2017
93	Immeuble Rambrandt	Rue Al Jabha Al watania	Inscrit	14 juillet 2017
94	Immeuble Ellis 3 B	Rue Al Jabha Al watania	Inscrit	14 juillet 2017
95	Immeuble Marie Angèle	Rue Moulay Abdellah	Inscrit	14 juillet 2017
96	Immeuble Goya	Angle rue Moulay Abdellah et rue Al Jabha Al watania	Inscrit	14 juillet 2017
97	Immeuble Lucette	Rue Moulay Abdellah	Inscrit	14 juillet 2017
98	Immeuble Bensheton I	Rue Prince Héritier	Inscrit	14 juillet 2017
99	Immeuble Layla	Angle Rue Prince Héritier et rue de Mexique	Inscrit	14 juillet 2017
100	Immeuble Azucena	Angle Boulevard Pasteur et rue Jerraoui	Inscrit	14 juillet 2017
101	Immeuble Azucena lot B	Angle rue Jerraoui et rue de Mexique	Inscrit	14 juillet 2017
102	Immeuble Zaharat	Boulevard Pasteur	Inscrit	14 juillet 2017
103	Immeuble Garen	Boulevard Pasteur	Inscrit	14 juillet 2017
104	Immeuble Almagro	Angle Boulevard Pasteur et rue Bossayri	Inscrit	14 juillet 2017
105	Immeuble Emilia VII	Rue Bossayri	Inscrit	14 juillet 2017
106	Immeuble Nelly I	Angle rue Motanabi et Rue Moulay Abdellah	Inscrit	14 juillet 2017
107	Immeuble Simy	Angle rue Motanabi et Rue Moulay Abdellah	Inscrit	14 juillet 2017
108	Immeuble Commercial	Angle Boulevard Pasteur et Rue Moulay Abdellah	Inscrit	14 juillet 2017
109	Immeuble Mayon	Angle rue Motanabi et Rue Moulay Abdellah	Inscrit	14 juillet 2017
110	Immeuble Guadalupe I	Angle Boulevard Pasteur et rue Motanabi	Inscrit	14 juillet 2017

N°	Site ou bâtiment	Adresse	Classé ou inscrit	Date
111	Immeuble Restintica 9	Rue Salah Din Al Ayyoubi	Inscrit	14 juillet 2017
112	Immeuble Restintica 9	Rue Salah Din Al Ayyoubi	Inscrit	14 juillet 2017
113	Immeuble	Rue Salah Din Al Ayyoubi, n° 96	Inscrit	14 juillet 2017
114	Immeuble	Rue Salah Din Al Ayyoubi, n° 106	Inscrit	14 juillet 2017
115	Immeuble	Rue Salah Din Al Ayyoubi, n° 63	Inscrit	14 juillet 2017
116	Immeuble	Rue Salah Din Al Ayyoubi, n° 65	Inscrit	14 juillet 2017
117	Villa mini Calpe	Rue Salah Din Al Ayyoubi, n° 71	Inscrit	14 juillet 2017
118	Immeuble (Pension Miami)	Rue Salah Din Al Ayyoubi	Inscrit	14 juillet 2017
119	Immeuble (Pension Madrid)	Rue Salah Din Al Ayyoubi	Inscrit	14 juillet 2017
120	Golf de Tanger	Route de Boubana	Inscrit	27 novembre 2017
121	Kasba dite de Ghaylan	Avenue Mohamed VI	Inscrit	21 décembre 2017
122	Villa Agoumi	Avenue Hassan II, n° 128	Inscrit	2 janvier 2024
123	Cimetière de animaux	Quartier Boubana	Inscrit	2 janvier 2024
124	Ksar Talyano	Mnar, Malabata	Inscrit	28 mars 2024
125	Ancienne gare ferroviaire de Tanger	Avenue Mohamed VI	Inscrit	30 avril 2024
126	Villa hôtel Safari	Rue de Hollande, n°125	Inscrit	4 juillet 2024

Définition du CUS et du COS

- **Coefficient d'utilisation du sol (CUS)** : il représente le pourcentage d'emprise au sol des constructions. Il correspond au rapport entre la surface bâtie au niveau du sol et la surface nette de la parcelle. Le CUS s'applique à l'ensemble du terrain à l'exception des surfaces destinées aux voies de circulation prévues par le plan d'aménagement, aux servitudes, aux équipements publics, et aux espaces verts.
- **Coefficient d'occupation du sol (COS)** : il exprime le rapport entre la surface totale des planchers hors œuvre nette cumulés et la surface **nette** de la parcelle. Il concerne l'ensemble du terrain, en excluant les surfaces réservées aux voies de circulation **et places** inscrites au plan d'aménagement, aux servitudes, aux équipements publics, et aux espaces verts.