

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة  
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL  
DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

ولاية طنجة تطوان الحسيمة  
WILAYA DE TANGER-TETOUAN- AL HOCEIMA

الوكالة الحضرية لطنجة  
AGENCE URBAINE  
DE TANGER

الجماعة الترابية لأقواس بريش  
COMMUNE TERRITORIALE  
DE KOUASS-BRIECH

تصميم التهيئة  
لمركز أقواس بريش  
PLAN D'AMÉNAGEMENT  
DU CENTRE DE KOUASS-BRIECH

نظام التهيئة  
**REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT**

Version pour homologation  
Novembre 2022



Bennani Mohammed Architecte DESA Imm.Sacar, Appt. 5, Etage 2, Av Hassan II, Rabat  
Tél : 0808538985 / Email : archbena@gmail.com

## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1 : Champ d'application	8
ARTICLE 2 : Terrasses	8
ARTICLE 3 : Division de l'aire d'aménagement en zones et secteurs	9
ARTICLE 4 : Voirie et parcs de stationnement public	9
ARTICLE 5 : Equipements publics	10
ARTICLE 6 : Espaces verts aménagés	10
ARTICLE 7 : Protection des cours d'eau et servitudes des zones inondables	11
ARTICLE 8 : Sécurité d'incendie	11
ARTICLE 9: Servitudes de protections architecturales	11
ARTICLE 10 : Servitudes de zone Non Aedificandi	11
ARTICLE 11 : Autres servitudes	12
<b>TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
ARTICLE 1 : Définition de la zone ZE	13
ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites	13
ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions	14
ARTICLE 5 : Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
ARTICLE 6 : Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	14
ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	14
ARTICLE 8 : Stationnement des véhicules	15
ARTICLE 9 : Servitudes architecturales	15
ARTICLE 10 : Plantations	15
<b>CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA (A)</b>	<b>16</b>
ARTICLE 1 : Définition de la zone	16
ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites	16
ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols	16



ARTICLE 4 : Groupes d'habitations	16
ARTICLE 5 : Hauteur maximale des constructions	17
ARTICLE 6 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17
ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	17
ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	17
ARTICLE 9 : Stationnement des véhicules	17
ARTICLE 10 : Plantations	17
<b>CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RESIDENTIELLE (AS)</b>	<b>19</b>
ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites	19
<b>CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE D'HABITAT RURAL (HR)</b>	<b>21</b>
ARTICLE 1 : Définition	21
ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites	21
ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	21
ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	21
ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	21
ARTICLE 6 : Dispositions particulières	22
ARTICLE 7 : Murs de clôture	22
<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA 3<sup>ème</sup> CATEGORIE (ZIn)</b>	<b>23</b>
ARTICLE 1 : Définition de la zone	23
ARTICLE 2 : Types d'occupations interdites	23
ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	23
ARTICLE 4 : Hauteurs maximales des constructions	23
ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	23
ARTICLE 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	24
ARTICLE 7: Stationnement	24
<b>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES (ZAC)</b>	<b>25</b>
ARTICLE 2 : Types d'occupations interdites	25
ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	25
ARTICLE 4 : Hauteurs maximales des constructions	26



ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	26
ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	26
ARTICLE 8: Servitudes des zones inondables	26
ARTICLE 9 : Stationnement	26
<b>CHAPITRE VII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE HÔTELIÈRE ET RESIDENCE AVEC HABITAT DENSE (ZHH)</b>	<b>27</b>
ARTICLE 1 : Types d'occupations interdites	27
ARTICLE 2 : Règlementation de la zone	27
▪ Hôtels et Appart-Hotels:	27
▪ Commerces et services :	28
ARTICLE 3 : Hauteurs maximales des constructions	28
ARTICLE 4 : Implantation des constructions	28
ARTICLE 5 : le stationnement	28
ARTICLE 6 : Dispositions particulières	29
<b>CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE TOURISTIQUE ET HABITAT À FAIBLE DENSITÉ (ZT)</b>	<b>30</b>
ARTICLE 1 : Types d'aménagements prévus pour cette zone	30
ARTICLE 2 : Types d'occupations interdites	30
ARTICLE 3 : Règlementation de la zone	30
ARTICLE 4 : Stationnement des véhicules	31
ARTICLE 5 : Plantations	31
ARTICLE 6 : Murs de clôture	31
ARTICLE 7 : Servitudes architecturales	32
ARTICLE 8 : Dispositions particulières	32
<b>CHAPITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ANIMATION TOURISTIQUE (ZAT)</b>	<b>33</b>
ARTICLE 1 : Définition de la zone	33
ARTICLE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdites	33
ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	33
ARTICLE 4 :Hauteur maximale des constructions	33



ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	34
ARTICLE 8 : Stationnement des véhicules	34
ARTICLE 9 : Plantations	34
ARTICLE 10 : Dispositions particulières	34
ARTICLE 11 : Servitudes des zones inondables	34
<b>CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL)</b>	<b>35</b>
ARTICLE 1 : Définition de la zone	35
ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites	35
ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	35
ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions	35
ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	35
ARTICLE 6 : Stationnement des véhicules	35
ARTICLE 7 : Plantations	36
ARTICLE 8 : Murs de clôture	36
ARTICLE 9 : Servitudes des zones inondables	36
<b>CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE CORNICHE(ZC)</b>	<b>36</b>
ARTICLE 1 : Définition de la zone	36
ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites	36
ARTICLE 3 : Aménagement de kiosques	37
<b>CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE CAMPING (CC)</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE XIII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT(ZB)</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE XIV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVES ARCHEOLOGIQUES (ZRA) ET LA ZONE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUE (ZVA)</b>	<b>38</b>
<b>TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ET SECTEURS A PROTEGER</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE XV: DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE (ZA)</b>	<b>39</b>
ARTICLE 1 : Définition	39
ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites	39
ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	39
ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions	40



ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	40
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	40
<b>TITRE IV / DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE XVI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DES SITES D'INTERET BIOLOGIQUE ET ECOLOGIQUE</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE XVII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>43</b>
ARTICLE 1 : Protection du Domaine Public Maritime	44
ARTICLE 2 : Protection des Cours d'Eau	44
ARTICLE 3: Servitudes par rapport aux zones inondables des cours d'eaux, des Chaâbas et Talwegs	44
<b>NOMENCLATURE DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>45</b>
MOSQUEES ET CIMETIERES	56



Le présent règlement du plan d'Aménagement s'inscrit dans le respect des orientations du Schéma Directeur d'Assilah et son littoral touristique

## TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le Plan d'Aménagement, document graphique, dont il est indissociable. Le présent Règlement est établi conformément aux textes suivants :

- Le Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Le Décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements
- Le Dahir n° 1-80-341 du 17 Safar 1401 (25 Décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques, des sites et des inscriptions des objets d'art et d'antiquité tel que modifiée et complétée.
- Le Dahir du 10 Octobre 1917, relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.
- Le Dahir n°1-95-154 du 16 Août 1995, portant promulgation de la loi n° 36.15 sur l'eau.
- Le Dahir du 29 Août 1938 relatif à la protection des cimetières.
- Le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'urbanisme
- 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.
- Le Dahir n°1.030.59 du 10 Rabia I 1424 (12 Mai 2003), portant promulgation de la loi 11-03 relative à la protection et la mise en valeur de l'environnement.
- Le Dahir n° 1.030.60 du 10 Rabia I 1424 (12 Mai 2003), portant promulgation de la loi 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement et ses décrets d'application
- La loi cadre 99.12 portant Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable
- La Stratégie Nationale du Développement Durable ( SNND) 2030
- Le Dahir n° 1.030.61 du 10 Rabia I 1424 (12 Mai 2003), portant promulgation de la loi 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air.
- Le Dahir n° 1-88-172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989), portant promulgation de la loi 06-87



relative à l'éducation physique et aux sports.

- Le Dahir n° 1-06-153 du 30 Chaoual 1427 (22 Novembre 2006), portant loi 28-00 relative à la gestion des déchets et leurs décrets d'application.
- Le Décret n° 2-05-1533 du 14 Moharram 1427 (13 Février 2006), relatif à l'assainissement autonome (BO N° 5404 du 16 Mars 2006).
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique
- L'arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953), portant réglementation de la hauteur sous-plafond des locaux à usage d'habitation.
- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hijja 1422 (22 février 2002), approuvant le règlement parasismique (RP.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique.
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 12- 90, relative à l'urbanisme.
- Le Décret n° 2-02-640 du 2 Chaâbane 1423 (9 Octobre 2002) pris pour application de la loi n° 61-00, relative au classement touristique.
- Loi n°66-12 (BO n° 6501 du 19 septembre 2016), relative au contrôle et à la répression des infractions dans le domaine de l'urbanisme et de la construction.
- Loi n°94-12, relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation, promulguée par le dahir n° 1-16-48 du 19 Rajab 1437 ( 27 avril 2016).
- le décret n°2.13.2 du 24/05/2013, relatif au Règlement général de construction et le circulaire n°005/DUA du 17 janvier 1994, relative au plan d'aménagement.
- le dahir n° 1-03-58 du 10 Rabia I 1424, portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités (BO du 19 Juin 2003) et du décret d'application n° 2-11-246 du 2 Kaada 1432, portant application de la loi n° 10-03 précitée (BO n°5988 du 20 Octobre 2011).
- Loi n°81-12, relative au littoral, promulguée par le dahir n°1-15-87 du 29 Ramadan 1436 (15 Juillet 2015).
- Loi n°47-09 du 6 novembre 2015, relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Loi n°2-05-1326 du 29 Joumada II (25 juillet 2006), relative aux eaux à usage alimentaire.



- Décret n°2-14-499 du 15/10/2014 relatif à la réglementation de la sécurité d'incendie et de panique dans les constructions.

### ARTICLE 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire du centre de la commune de **Kouass-Briech**, tel que défini et délimité suivant la liste des coordonnées mentionnées ci-dessous.

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

Le périmètre d'aménagement, du centre de **Kouass-Briech**, est défini par les coordonnées Lambert comme suit :

#### LISTE DES COORDONNEES

N°	X	Y	N°	X	Y
1	446 818.29	553 603.69	13	444 992.34	545 068.68
2	446 182.52	550 795.74	14	444 538.71	545 399.25
3	446 640.42	550 265.66	15	444 787.11	545 889.84
4	446 191.40	549 888.97	16	445 485.95	545 906.09
5	445 738.56	546 925.61	17	445 198.54	547 414.67
6	447 749.50	547 073.52	18	444 881.38	547 100.54
7	448 634.00	546 400.95	19	444 696.17	548 208.46
8	448 479.29	545 559.54	20	444 724.09	548 534.81
9	447 541.74	544 664.28	21	445 540.92	551 882.94
10	446 032.80	544 202.50	22	446 358.53	552 592.11
11	445 293.21	544 644.21	23	446 687.39	553 488.93
12	445 522.42	545 185.44			

### ARTICLE 2 : Terrasses

Les terrasses peuvent être construites à hauteur de 30 % par rapport à la surface construite au niveau inférieur à cette terrasse, la cage d'escaliers non incluse dans ce pourcentage. Les locaux rajoutés serviront



de dépendances avec une hauteur sous-plafond ne dépassant pas 2,50m, leurs terrasses ne seront pas accessibles. Aussi et pour les besoins esthétique et technique, l'acrotère sera de 1.20 m. Ces locaux seront construits en recul par rapport à la façade principale.

### ARTICLE 3 : Division de l'aire d'aménagement en zones et secteurs

Le Centre de **Kouass-Briech** comprend différentes zones, indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, dont les caractéristiques et règles seront définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone d'habitat économique (ZE) ;
- Zone de villa (A) ;
- Zone d'habitat rural (HR) ;
- Zone mixte hôtelière et résidence avec habitat dense (ZHH) ;
- Zone mixte touristique et habitat à faible densité (ZT) ;
- Zone d'animation touristique (ZAT) ;
- Zone d'activités économiques (ZAE) ;
- Zone d'activités commerciales (ZAC) ;
- Zone de sports et loisirs (ZSL) ;
- Zone de corniche (ZC) ;
- Zone de boisement (ZB) ;
- Zone d'espaces verts aménagés (EV) ;
- Zone de réserves archéologiques (ZRA) ;
- Zone de vestiges archéologiques (ZVA) ;
- Zone Agricole (ZA) ;
- Zone de camping caravaning (CC) ;
- Zone Non Aedificandi (ZNA) ;

### ARTICLE 4 : Voirie et parcs de stationnement public

Seules les voies, existantes à aménager et les voies à créer, sont répertoriées sur le Plan d'Aménagement. Font et feront partie du domaine public, les Routes Nationales, Avenues, Boulevards, Rues carrossables ou piétonnières et impasses, représentés au document graphique du plan d'aménagement par une nomenclature qui précise, en annexe, les principales caractéristiques : terre-plein central, plantations d'alignement, emprises, etc.....

Pour les aires et les parcs de stationnement, une nomenclature appropriée précisée dans l'annexe en indique la nature.



Les conditions techniques applicables aux voies carrossables, voies secondaires, voies de desserte ou voies de lotissements, sont les suivantes :

- La largeur minimale des voies carrossables de 10m ;
- Le rayon des raquettes ne devra pas être inférieur à 20m ;
- La longueur des voies en impasses ne devra pas dépasser 30m.

#### **ARTICLE 5 : Equipements publics**

Les terrains indiqués par une représentation graphique appropriée et figurant sur le plan d'aménagement sont réservés à l'implantation des équipements publics. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements et les constructions de logements autres que ceux indispensables au fonctionnement de ces équipements est strictement interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le Dahir du 17 juin 1992.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives qui sont fixées pour les secteurs où sont situés les équipements s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque les nécessités propres au fonctionnement le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories avec une nomenclature appropriée présentée en annexe :

- Services administratifs indiqués par la lettre (A) ;
- Services publics ou socioculturels indiqués par la lettre (P) ;
- Établissements d'enseignement indiqués par la lettre (E) ;
- Établissements de la santé publique indiqués par la lettre (H) ;
- Équipements Sportifs indiqués par (Sp) ;
- Équipements religieux (M) ;
- Cimetière (C).

#### **ARTICLE 6 : Espaces verts aménagés**

Font et feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en jardins, ou boisement, les espaces indiqués sur le plan d'aménagement par une représentation graphique les distinguant. La nomenclature prévue en annexe précise leur nature, qu'ils soient existants ou à créer.



### **ARTICLE 7 : Protection des cours d'eau et servitudes des zones inondables**

Dans toute l'aire couverte par le plan d'aménagement, tous les cours d'eau doivent être préservés et protégés avec des servitudes non aedificandi imposées par les services de l'Agence du Bassin Hydraulique de Loukkos.

A cet effet, sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique de Loukkos (ABHL), toutes les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.

### **ARTICLE 8 : Sécurité d'incendie**

- Application du décret 2.14.499 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions.
- Obligation de Protection des zones de constructions et de boisement par un réseau de desserte (Poteaux d'incendie répondant aux normes en vigueur, avec un poteau tous les 100 m).
- Interdiction des activités industrielles et d'entrepôts dans les secteurs réservés exclusivement à l'habitat.
- Ne peut être installé un projet d'établissement recevant du public (ERP) que s'il prévoit des emprises de voies suffisantes en rapport avec la catégorie correspondante à l'établissement et assure un isolement vis-à-vis aux bâtiments limitrophes occupés par des tiers et éviter tout risque de propagation d'incendie à un autre bâtiment.

### **ARTICLE 9 : Servitudes de protections architecturales**

La protection des monuments historiques et des sites classés, mentionnés dans le présent plan d'aménagement par le zonage (ZVA) et (ZRA), sera soumise impérativement à l'avis des services de l'Inspection des Monuments Historiques ou tout autre service ou administration compétente, lors de l'instruction de tout projet de construction ou de lotissement.

### **ARTICLE 10 : Servitudes de zone Non Aedificandi**

Les zones frappées de servitude Non Aedificandi sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée spécifiée en légende (ZNA).



### **ARTICLE 11 : Autres servitudes**

Sont frappés des servitudes de portiques et de commerce les immeubles situés sur les alignements indiqués par une représentation graphique appropriée signalée en légende. La travée des portiques devra être implantée de manière à présenter un ensemble coordonné, sa profondeur sera de 3,50m mesurée du nu de la façade jusqu'au fond du portique, sa hauteur sous-plafond sera de 4.50m mesurée au milieu du lot à construire.

### **ARTICLE 12 : Servitudes liées aux cimetières**

Tous les cimetières existants ou à créer doivent être protégés et entourés d'une servitude non aedificandi de 30mm de largeur et doivent faire l'objet d'un plan organisant la circulation interne, la disposition des tombes, les accès, les murs de clôture, les parkings, etc.

### **ARTICLE 13 : Servitudes liées aux lignes électriques**

Toutes les lignes électriques sont représentées sur le document graphique par une légende approuvée et frappées par des servitudes non aedificandi. Le plan topographique, faisant partie du dossier de demande d'autorisation de lotir, doit mentionner toutes les lignes existantes ou à créer sur le site, même celles non mentionnées au niveau du document graphique du plan d'aménagement.

Par ailleurs, au cas où les servitudes non aedificandi des dites lignes électriques sont abandonnées par le service concerné suite à un avis officiel écrit, il y a lieu de les remplacer selon le zonage avoisinant le plus proche.



## TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics, existants ou projetés, par le plan d'aménagement, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux options du plan d'aménagement.

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZE

#### ARTICLE 1 : Définition de la zone ZE

La zone d'habitat **ZE** est une zone d'habitat à moyenne densité en discontinu destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat, de commerces et de services.

Les dispositions ci-dessous sont valables au secteur ZE, réservé à l'habitat économique en R+2 (3 niveaux). Ces dispositions sont définies dans le cadre du présent règlement d'aménagement, tels que les zones incluses dans les lotissements autorisés, les zones existantes qui nécessitent une valorisation ou une restructuration, ainsi que l'habitat projeté.

#### ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites

Sont interdits dans la zone :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie;
- Les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE 3 : Possibilités Maximales d'utilisation du sol et hauteurs maximales admises :

Le tableau ci-après indique pour chaque secteur de la zone ZE :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS);
- Le coefficient d'utilisation du sol (CUS);
- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives ;
- Hauteur maximale des constructions.

Zone	COS	CUS	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	Largeur Minimale(m)	Hauteur maximale (m) lot d'habitat
<b>Zone ZE</b>	1.2	40%	350	18	10.00



#### ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale de la construction ne peut excéder 10m pour le secteur ZE. Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets des terrasses accessibles, dont la hauteur maximale sera de 1,20m et les cages d'escaliers de 2,50 m.
- **Les retraits et les rez-de-jardin sont interdits ;**
- Un seul sous-sol est admis. Il n'est pas comptabilisé dans le calcul du COS, et ne peut être utilisé qu'en garage. **Aucun accès au sous-sol ne peut être autorisé en façade sur la Route Nationale il doit se faire obligatoirement à partir des autres façades.**
- En cas d'activité commerciale au rez-de-chaussée pour les lots donnant sur les voies de **15m et plus**, les RDC peuvent être occupés par le commerce, en totalité ou en partie en se conformant aux règles suivantes :
  - La hauteur maximale sous-plafond du RDC sera de 3,50m. Les hauteurs indiquées sont dépassées de 1.00m pour les lots commerciaux.
  - Dans le cas où le bâtiment possède deux façades sur voie publique, le commerce peut occuper la totalité du RDC et la cour arrière ne commencera qu'à partir du 2ème niveau.

#### ARTICLE 5 : Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m par rapport aux voies principales. Ces reculs doivent être traités en jardins.

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

$H$  = Hauteur de la construction  $L$  = Emprise de la voie

#### ARTICLE 6 : Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites latérales et par rapport au fond de la parcelle.

#### ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $H \leq L$ .



### **ARTICLE 8 : Stationnement des véhicules**

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

- **Bureaux** : une place pour 100m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre ;
- **Commerces** : une place pour 60m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre.

### **ARTICLE 9 : Servitudes architecturales**

Sont frappées de servitudes d'ordonnement architectural les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, elles correspondent à certains axes structurants et sensibles.

Cette servitude architecturale consiste en les prescriptions suivantes :

- Une servitude de portiques est à prévoir en Rez-de-chaussée le long des axes des voies les plus importantes.
- La profondeur de portiques couverte est de 3.50m mesurée entre la limite de la paroi de façade commerciale au rez-de-chaussée et le nu extérieur du pilier de structure de l'immeuble.
- La hauteur sous-plafond de cette galerie couverte sera de 4,50m maximum mesurée au milieu de la largeur de la parcelle.

Ces servitudes ne concernent pas les lotissements dotés d'ordonnement architectural. Les constructions existantes peuvent faire, le cas échéant, l'objet du plan de ravalement.

### **ARTICLE 10 : Plantations**

Les espaces non constructibles ou d'aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres à haute tige. Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

### **ARTICLE 11 : Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.

## CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA (A)

### ARTICLE 1 : Définition de la zone

C'est une zone résidentielle engagée destinée à l'habitat individuel, sous forme de villas isolées(A) ainsi que des groupements d'habitation en R+1.

### ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites

- Tous les établissements industriels, commerciaux, bureaux, hôtellerie, artisanat et dépôts.
- Les constructions destinées à l'habitat collectif.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

### ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone (A) :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- La surface maximale constructible au sol, comparée à la superficie de la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle

Zone	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Surface minimale du lot	Largeur minimale du lot
(A) Villa Isolée	0.5	25%	500m <sup>2</sup>	18 m

*N.B : La surface constructible à l'étage est égale à 90% de la surface construite au rez-de-chaussée.*

### ARTICLE 4 : Groupes d'habitations

Pour les terrains de superficies supérieures ou égales à 3000 m<sup>2</sup>, des groupes d'habitations peuvent être autorisés avec les conditions suivantes :

Zone	Type	C.O.S. Maximum	C.U.S. Maximum	% à réaliser villas en bande
(A)	Groupes d'habitation en villas isolées, en bande et jumelées	0.6	30%	30%

Pour les villas en bande, il ne peut être prévu plus de 4 villas mitoyennes en continu sur une longueur maximale de 60m, avec aux deux extrémités des villas jumelées.



#### ARTICLE 5 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale, acrotère compris ne peut dépasser : **8,50 m et R+1** sur 2 niveaux, hors toiture en pente et excepté des points ponctuels tels que coupoles ;
- Aucune construction en terrasse ne sera autorisée ;
- Le RDC des villas ne peut être surélevé de plus de 0,80m par rapport au niveau du trottoir fini, calculé au niveau de l'entrée principale.

#### ARTICLE 6 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 5m, par rapport à l'alignement sur voie publique. Ces reculs doivent être traités en jardins.

#### ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Toute construction nouvelle doit observer un recul de 4m par rapport aux mitoyens et en fond de parcelle.

#### ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé, à savoir  $H \leq L$ .

#### ARTICLE 9 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative ou en sous-sol, à raison d'une place par villa.

#### ARTICLE 10 : Plantations

Seront plantés :

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

#### ARTICLE 11 : Dispositions particulières

- **Sous-Sol** : Un sous-sol est autorisé et pouvant couvrir la totalité de la zone constructible en dehors des servitudes de recul a condition de garantir son éclairage et son assainissement
- **Terrasse** : La terrasse dans le cadre de ce zonage est inaccessible.

- **Murs de clôtures :** la clôture sur voies sera constituée d'un muret bas en pierres d'une hauteur de 1,20m surmonté d'un grillage en menuiserie bois ou métallique d'une hauteur de 0,60m. Les murs de clôture en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,00m.
- **Dépendances :** Une dépendance pouvant servir de garage est autorisée pour les villas isolées à construire en dehors des zones de recul sur rues et sans dépasser une surface de 25m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE 12 : Servitudes des zones inondables

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.



### CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RESIDENTIELLE A(s)

#### **ARTICLE 1 : Définition de la zone**

C'est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous forme de villas groupées en résidence fermée dans un projet intégré respectant la topographie et le caractère naturel du site.

#### **ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites**

- Tous les établissements industriels, commerciaux, bureaux, hôtellerie, artisanat et dépôts.
- Les constructions destinées à l'habitat collectif.
- La création de lotissement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

#### **ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols**

Le tableau ci-dessous indique pour le secteur

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

	CUS Maximum	COS Maximum	Minimum parcellaire	Type	Hauteur maximale des constructions
A(s)	30%	0,6	3000m <sup>2</sup>	Groupements d'habitations en villas isolées et jumelées	R+1 (8,5m acrotère compris)

#### **ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale, acrotère compris ne peut dépasser : 8,00 (R+1) pour les villas individuelles.

L'accès à la terrasse est interdit pour toutes les villas.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses dont la hauteur maximale est de 0.60m.

#### **ARTICLE 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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



### **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Dans la zone A(s) :

- Les villas individuelles groupées, doivent observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et en fond de parcelle.

### **ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis (ouverture ou fermées) des constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :

$$H \leq L \text{ avec un minimum de 8 m}$$

### **ARTICLE 8 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative ou en sous-sol, à raison d'une place par villa dans la zone A(s).

Les caractéristiques des aires de stationnement créées ou réaménagées doivent permettre une évacuation fluide des véhicules tout en répondant aux conditions de sécurité et de confort. Elles doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur A(s) l'aire de stationnement doit réserver 2% de sa surface totale avec un minimum de 5m<sup>2</sup> au stationnement des 2 roues.

### **ARTICLE 9 : Plantations**

Seront plantés :

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

### **ARTICLE 10 : Servitudes architecturales**

Pour les villas dans la zone A(s) un cahier de charge spécifique définissant, les règles de construction, la qualité des matériaux et les éléments architectoniques à respecter doit être élaboré pour tous les projets de constructions, les lotissements sont interdits.



## **CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE D'HABITAT RURAL (HR)**

### **ARTICLE 1 : Définition**

La zone d'habitat rural, telle que définie dans le cadre du présent règlement, sera réservée à un parcellaire, de superficie intermédiaire, sur lequel sera réalisé un habitat de type rural, en R+1 en extension à l'habitat de type urbain de Kouass-Briech. Dans cette zone, sera impérativement respecté le type d'architecture locale pour les matériaux, la forme et les couleurs.

### **ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites**

Sont interdites dans la zone HR :

- Les activités industrielles ;
- Les activités commerciales, touristiques ou hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le défrichement des forêts.

### **ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Dans la zone HR, sont respectées les dispositions du tableau ci-après :

Secteur	COS	CUS	Superficie minimale de la parcelle	Largeur minimale de la parcelle	Hauteur maximale
HR	0.4	20%	500 m <sup>2</sup>	15m	8.00m

Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieures à celles requises dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains soient antérieurs au 19 Janvier 2022 (date d'ouverture de l'enquête publique du présent Plan d'Aménagement).

La commission chargée de l'examen des demandes d'autorisations de construire instituée à cet effet, jugera des dispositions à appliquer auxdites parcelles (COS, CUS, superficie minimale et largeur minimale de façade), sans pour autant dépasser les hauteurs requises dans la zone en question.

### **ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

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

### **ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Les constructions doivent disposer de quatre façades et respecter des servitudes latérales fixées à 4m.



#### **ARTICLE 6 : Dispositions particulières**

- Les retraits sont **strictement interdits** ;
- Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation doit être accompagnée d'un plan de détail de fosse septique, à faire valider par les services techniques de la commune.
- Les terrasses sont accessibles.
- **Les pistes existantes doivent être respectées** même s'ils ne figurent pas sur le Plan d'Aménagement.

#### **ARTICLE 7 : Murs de clôture**

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas en pierre d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2 m pourront être réalisés en maçonnerie. Leur implantation doit respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe des voies qui ne figurent pas sur le Plan d'Aménagement.

#### **ARTICLE 8: Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.



## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES

### ECONOMIQUES ZAE

#### **ARTICLE 1 : Définition de la zone**

La zone d'activités économiques est réservée à toutes activités artisanales non polluantes, de type traditionnel ou moderne. L'habitat y est strictement interdit.

#### **ARTICLE 2 : Types d'occupations interdites**

Sont interdites :

- Les installations industrielles de première catégorie ;
- Les carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- Les activités polluantes ou dangereuses, une commission provinciale devra juger le degré de pollution des activités et exiger les dispositions adéquates en cas de risque aussi minime qu'il soit.

#### **ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Dans la zone ZAE sont respectées les dispositions du tableau ci-après :

Secteur	COS	CUS	Superficie minimale de la parcelle	Largeur minimale de la parcelle	Hauteur maximale
ZAE	1,2	60%	150 m <sup>2</sup>	10m	8.00m

#### **ARTICLE 4 : Hauteurs maximales des constructions**

- Les constructions sont édifiées sur 2 niveaux (R+1) avec une hauteur maximale de 8m, y compris l'acrotère.
- La hauteur maximale sous-plafond du RDC est de 4,50m.
- La terrasse peut être accessible.
- Les murs d'acrotère ne doivent pas dépasser 1,20 m et les cages d'escaliers en terrasse n'ont pas dépasser 2,50 m ;

#### **ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Toute construction doit observer un recul minimal de 4m par rapport aux voies publiques.



### **ARTICLE 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le Rez-de-chaussée. Par ailleurs, les constructions doivent répondre aux prescriptions définies ci-après :

Les bâtiments doivent comporter un ordonnancement et un traitement architectural spécifique leur permettant d'être en harmonie avec l'environnement local.

### **ARTICLE 7 : Stationnement**

Sont exigés des places de stationnement sur la parcelle privative, à raison d'une place pour 100m<sup>2</sup> de planchers. Dans le cas de lotissement, et si les dimensions, trop faibles des parcelles, ne le permettent pas, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées, hors des parcelles et aménagées dans le cadre de ce lotissement.

### **ARTICLE 8 : Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.



## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES (ZAC)

Cette zone d'activités commerciales est destinée à répondre aux besoins du centre de Kouass-Briech et saisonnièrement ceux de Tanger et Assilah, en termes d'activités commerciales et d'animation. Toutes les constructions projetées dans cette zone doivent respecter les dispositions de la Charte Architecturale d'Assilah.

### **ARTICLE 1: Définition de la zone**

En général, cette zone est destinée à regrouper un commerce de standing, en continu permettant de rehausser la qualité des services de ce secteur et y développer un lieu d'attraction. L'habitat, d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> au dernier étage, y est autorisé pour servir de logement pour l'exploitant. Cette zone comportera les activités commerciales telles que :

- Commerce d'alimentation générale ;
- Restauration ;
- Vente d'habillement ;
- Vente de mobilier, ameublement et électroménager.

### **ARTICLE 2 : Types d'occupations interdites**

Sont interdites dans la zone (ZAC) :

- Les installations industrielles entraînant des nuisances ;
- Les carrières ;
- Les activités polluantes ou dangereuses, une commission provinciale devra juger le degré de pollution des activités et exiger les dispositions adéquates en cas de risque aussi minime qu'il soit.

### **ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Dans la zone ZAC, sont respectées les dispositions du tableau ci-après :

Secteur	COS	CUS	Superficie minimale de la parcelle	Largeur minimale de la parcelle	Hauteur maximale
ZAC	0,9	30%	500 m <sup>2</sup>	15m	11m



#### **ARTICLE 4 : Hauteurs maximales des constructions**

- Les constructions sont édifiées sur 3 niveaux (**R+2**) avec une hauteur maximale de 11,50 m, non compris l'acrotère.
- La hauteur maximale sous-plafond du RDC est de 4,50m.
- La terrasse peut être accessible et utilisable comme terrasse pour cafés et restaurants profitant de la vue panoramique du site.
- Le RDC, dans cette zone, sera impérativement réservée aux activités commerciales. Les étages peuvent servir à l'habitat ou au commerce.

#### **ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 5m, par rapport à l'alignement continu sur voie publique. Ces reculs doivent être planté et non clôturé.

#### **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 5m, en fond de parcelle.

#### **ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé, à savoir  $H \leq L$ .

#### **ARTICLE 8 : Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.

#### **ARTICLE 9 : Stationnement**

Sont exigé des places de stationnement sur la parcelle privative, à raison d'une place pour 100m<sup>2</sup> de planchers. Dans le cas de lotissement, et si les dimensions, trop faibles des parcelles, ne le permettent pas, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées, hors des parcelles et aménagées dans le cadre de ce lotissement.



## CHAPITRE VII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE HÔTELIÈRE ET RESIDENCE AVEC HABITAT DENSE (ZHH)

C'est une zone qui sera intégrée au tissu urbain, elle va permettre au promoteur une libre utilisation de sa parcelle de terrain en habitat, en hôtel, appart-hôtel, maisons d'hôte, commerces ou bureaux, à condition de respecter la réglementation en vigueur pour chaque type d'utilisation et se conformer aux dispositions de la loi n°61.00 relatives aux établissements touristiques.

### **ARTICLE 1 : Types d'occupations interdites**

- Les installations industrielles ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les campings caravaning ;
- Tout type d'activité polluante.

### **ARTICLE 2 : Règlementation de la zone**

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

- 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.

Zone	C.O.S	C.U.S	Minimum Parcelle	Hauteur maximale en (m)
ZHH	0.8	40%	5.000 m <sup>2</sup>	8,50 m soit R+1 (Résidentiel et maisons d'hôtes.)
				11,50m soit R+2 (Commerces et Services)
				14m soit R+3 (Hôtellerie)

La largeur sur voie de la parcelle ne peut être inférieure à 15m.

Le secteur touristique englobe les vocations suivantes :

- **Zone hôtelière et Appart-hôtel : 50%, en R+3 ;**
  - **Zone résidentielle et maisons d'hôtes : 30%, en R+1;**
  - **Zone de Commerces et Services : 20%, en R+2 .**
- **Hôtels et Appart-Hotels:**

Les hôtels et les Appart-hôtels, qui seront prévus dans cette zone, feront partie des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories et



répondront aux normes de l'arrêté du Ministère du tourisme n 899-84 du 25 nov 86 (B.O n° 3866 du 13- 12- 86) . La hauteur de ces bâtiments ne devra pas dépasser 14 m soit R+3, non compris l'acrotère en respectant le zoning où ils se trouvent.

▪ **Commerces et services :**

Cette zone peut comporter tout type de services tels que : bureaux, centres commerciaux, salles de fêtes, etc, en R+2 avec une hauteur ne dépassant pas 11m non compris l'acrotère.

▪ **Habitat et maisons d'hôtes :**

Il y'a lieu de respecter les dispositions relatives à la zone de Villa (A) en R+1.

**ARTICLE 3 : Hauteurs maximales des constructions**

- La hauteur maximale du RDC sera de 4.00m. Cette hauteur pourra être portée à 5m pour la zone hôtelière.
- La terrasse sera inaccessible sauf pour les installations touristiques ;
- Les rez-de-jardin sont interdits ;
- Les retraits sont interdits sauf pour la zone hôtelière, et doivent être aménagés en cafés ;restaurants et piscines panoramiques.

**ARTICLE 4 : Implantation des constructions**

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie et en fond de parcelle, un recul minimum de 10m et 5m en limite latérale.

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  $H \leq L$ .

**ARTICLE 5 : le stationnement**

Pour chacune des catégories de construction de la zone, le stationnement des véhicules est régi par la réglementation spécifique de la catégorie concernée :

- Hôtellerie, appart-hôtel et maisons d'hôtes : le stationnement doit se faire sur la parcelle privative à raison d'une place par chambre conformément aux normes de l'arrêté du Ministère du tourisme n° 899-84 du 25 Nov 86 (B.O n° 3866 du 13-12-86)
- Habitat : Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative ou en sous-sol, à raison d'une place par villa.



Commerces et services : le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, à raison d'une place pour 100m<sup>2</sup> de planchers.

**ARTICLE 6 : Dispositions particulières**

Dans cette zone, il y'a lieu de préserver les plantations existantes, les dunes de sable, ainsi que les cours d'eau reportés ou non sur le dit plan d'aménagement.

**ARTICLE 7 : Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le document graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.



## CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE TOURISTIQUE ET HABITAT À FAIBLE DENSITÉ (ZT)

La zone mixte d'aménagement touristique et habitat à faible densité est constituée d'habitat résidentiel et d'unités d'hébergement de faibles hauteurs sur de grandes parcelles et éventuellement de commerce de proximité. Dans le cas de la réalisation d'un établissement touristique (unité d'hébergement), il devrait respecter la réglementation en vigueur notamment la loi n°61.00 relatives aux établissements touristiques.

### **ARTICLE 1 : Types d'aménagements prévus pour cette zone**

L'aménagement de cette zone peut concerner, tout projet touristique et d'habitat à faible densité, tels que :

- Tourisme pouvant se présenter sous forme d'unités dispersés sur l'ensemble d'une grande parcelle ;
- Touristique sous forme de village de vacances ;
- Villas à haut standing ou autres résidences dans la même gamme pouvant être autorisées à condition de répondre aux exigences citées dans l'article suivant.

### **ARTICLE 2 : Types d'occupations interdites**

- Les installations industrielles ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les campings caravaning.

### **ARTICLE 3 : Règlementation de la zone**

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

- 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.



Zone	C.O.S maximum	C.U.S maximum	largeur minimale de la parcelle	Surface minimale du lot	Hauteur maximale bâtie en (m)
ZT	0.6	25%	50m	5.000 m <sup>2</sup>	8,50m soit R+1 (Résidences individuelles)
					11,50m soit R+2 (Résidentiel en groupement d'habitat)
					14m soit R+3 (Hôtellerie et Appart-hôtel)

Le secteur Touristique englobe les vocations suivantes, tenant compte des pourcentages d'occupations suivants :

**Zone hôtelière : 35%, en R+3 ;**

**Zone résidentielle : 45%, en R+1 (se conformer à la réglementation de la Zone A);**

**Zone de commerces et services : 20%, en R+2 (se conformer à la réglementation de la Zone ZAC) .**

Toutefois seront pris en considération :

- Les terrains de superficies inférieures à celles requises dans le présent article, à condition que les actes d'appropriation desdits terrains aient eu date certaine avant le 19 janvier 2022 ( date d'ouverture de l'enquête du présent plan d'aménagement).La commission chargée de l'examen des demandes d'autorisation de construire, instituée à cet effet, jugera des dispositions à appliquer aux dites parcelles (Cos, Cus, largeur minimale des façades), sans pour autant dépasser les hauteurs requises dans la zone en question.
- Les terrains, dont les propriétaires désirent construire leur demeure sous forme de villa, à condition de respecter les dispositions de la zone villa « A »
- Toutes les constructions devront respecter un recul de 10m, par rapport aux voies limitrophes et 5m par rapport aux mitoyens et 5m en fond
- Au-dessus des hauteurs mentionnées dans le tableau ci-dessus, est autorisé un acrotère de 1.20 m et un local machinerie pour la Zone hôtelière et une cage d'escaliers.
- Les terrasses dans cette zone sont inaccessibles à l'exception des terrasses hôtelières
- Les retraits et les rez-de-jardin sont interdits ;
- Les sous-sols sur un seul niveau, sont autorisés, s'ils remplissent les conditions d'assainissement, d'aération naturelle et de salubrité. Toutefois les sous-sols ne peuvent en aucun cas servir de lieu d'habitation ;
- Un plan d'assainissement devra accompagner les plans d'architecture et sera approuvé par la commune et par la direction provinciale des travaux publics.

#### **ARTICLE 4 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative ou en sous-sol pour toutes les catégories. Pour les unités d'hébergement, un minimum d'une place par chambre est exigé, conformément aux règlements relatifs aux établissements touristiques.



### **ARTICLE 5 : Plantations**

Seront plantés :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces des parcelles privatives, non occupées par des constructions.

### **ARTICLE 6 : Murs de clôture**

Le caractère de la zone impose que le mur de clôture, donnant sur voies en maçonnerie, ne soit pas un obstacle à la vue et ne dépassera pas 0,80m. Il peut être surélevé d'une grille métallique ou d'une haie vive pour atteindre en toute la hauteur de 1,80m.

### **ARTICLE 7 : Servitudes architecturales**

Pour l'ensemble des constructions, une harmonie du bâti doit être respectée tant au niveau de l'expression architecturale que de l'utilisation des matériaux de construction en façade.

### **ARTICLE 8 : Dispositions particulières**

Dans cette zone, il y'a lieu de préserver les plantations existantes, les dunes de sables, ainsi que les cours d'eau non reportées sur le dit plan d'aménagement.

### **ARTICLE 9 : Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur ledit plan.



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

### **ARTICLE 1 : Définition de la zone**

La zone « ZAT » est une zone d'animation touristique, de loisirs et de détente qui peut recevoir : restaurant, piscine, parcs de jeux, équipements d'animation et salles d'exposition des produits de l'artisanat et du terroir.

### **ARTICLE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdites**

Sont interdits dans la zone « ZAT » :

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

### **ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

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

- 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 ;

<b>Zone</b>	<b>C.O.S</b>	<b>C.U.S</b>	<b>Minimum parcellaire</b>	<b>Hauteur Maximale</b>
<b>ZAT</b>	0,35	35%	500m	4,00m soit un RDC

NB : le C.U.S des salles d'exposition des produits de l'artisanat et du terroir peut être porté à 40 %.

### **ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions**

- Les constructions, acrotères et parapets de terrasse compris, ne peuvent dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux suivants : 4.00m en Rez-de-chaussée (hors toiture en pente et excepté des points ponctuels tels que coupoles).
- Les retraits et les rez-de-jardin sont interdits ;
- La terrasse est inaccessible.



**ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m.

**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives de 5m.

**ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé, à savoir  $H \leq L$ .

**ARTICLE 8 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, dans la condition suivante: une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface construite hors- œuvre

**ARTICLE 9 : Plantations**

Les espaces libres et les abords des aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres à raison d'un arbre haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

**ARTICLE 10 : Dispositions particulières**

Dans cette zone, il y'a lieu de préserver les plantations existantes, les dunes de sables, ainsi que les cours d'eau non reportées sur le présent plan d'aménagement.

**ARTICLE 11 : Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur le dit plan.



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

### **ARTICLE 1 : Définition de la zone**

La zone de sports et loisirs est réservée aux équipements offrant des installations sportives, ainsi que d'animation (terrains de sport, cafés, restaurants, auberges, appart-hôtels). Parallèlement à ces activités des espaces de rencontre tels que cafétérias, espace de jeux d'enfants et théâtre de plein air y seront aménagés, ainsi que des constructions relatives aux **équipements d'accompagnement** (buvettes, vestiaires, toilettes, réserves et logement du gardien).

### **ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites**

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- L'habitat individuel ou collectif ;
- L'hôtellerie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Zone	C.O.S	C.U.S	Minimum parcellaire	Hauteurs Maximales
ZSL	0,05	5%	5000m	4,00m soit en RDC

### **ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions sont édifiées en **RDC (1 Niveau)** et ne peuvent dépasser la hauteur maximale, acrotère compris de **4m**.

Les constructions doivent se fondre dans le paysage et ne doivent présenter aucune agressivité (couleur, volumétrie etc..) par rapport au paysage existant.

### **ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication portée sur le Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 6 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement doit être assuré, soit sur la parcelle privative, à raison de 1 place par 100 m<sup>2</sup> de la parcelle. Les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre haute tige pour deux places. En aucun cas, le stationnement ne sera effectué dans l'emprise des voies et passages publics.



### **ARTICLE 7 : Plantations**

Compte tenu du caractère de la zone, l'aménagement des espaces libres des constructions sera minutieusement étudié et comprendra les plantations, l'engazonnement, le traitement du dallage des chemins piétonniers, le mobilier urbain, etc....

### **ARTICLE 8 : Murs de clôture**

Le caractère de la zone impose que les murs de clôture sur voies en maçonnerie ne soient pas un obstacle à la vue et ne dépassera pas 0,80m, ils peuvent être surélevés d'une grille métallique ou d'une haie vive pour atteindre en toute la hauteur de 1,80m

### **ARTICLE 9 : Servitudes des zones inondables**

Sont soumis à l'avis préalable des services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukkos (ABHL), les demandes d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations, ou de construction, dont les terrains sont situés :

- Dans les servitudes de protection des oueds et cours d'eau reportées sur le plan graphique du présent plan d'aménagement ;
- A proximité des oueds, chaâbas et cours d'eau non reportées sur ledit plan.

## **CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE CORNICHE(ZC)**

### **ARTICLE 1 : Définition de la zone**

La corniche est un espace aménagé pour la promenade le long du front de mer, conforté par des équipements d'animation et de loisirs situés le long de la corniche.

Elle est constituée d'une esplanade destinée aux promenades le long du littoral ouverte sur la plage. Les aménagements effectués dans cette zone serviront à renforcer le caractère touristique du centre.

L'ensemble, des aménagements effectués dans cette zone, ne doit pas affecter son caractère de lieu de villégiature et d'animation. Il doit être développé en matière d'aménagements paysagers, incluant un dallage de l'esplanade, un mobilier urbain adéquat et des plantations d'agrément. Peuvent être créés dans cette zone des kiosques, des placettes, des promontoires et des jeux d'enfants (carrousels).

### **ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites**

- Tous les établissements industriels et d'artisanat ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;



- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Tout type d'habitat
- Tout type de construction en dur.

### **ARTICLE 3 : Aménagement de kiosques**

En parallèle à la promenade piétonne et à la voie, longeant le littoral, seront aménagés des kiosques et locaux utilitaires destinés aux estivants pour servir de cafétéria, ventes de souvenirs, vestiaire,...

L'ensemble de ces kiosques et aménagements seront réalisés en matériaux démontables, bois, métal ou verre. La hauteur des bâtisses ne doit pas dépasser 2.50m pour garantir les perspectives visuelles sur la plage et l'océan. La superficie totale autorisée pour les kiosques est de 12 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE CAMPING (CC)**

Cette zone est destinée à offrir des emplacements aménagés pour tentes et caravanes dans un environnement globalement planté et **inconstructible**, à l'exception des constructions d'intérêt général qui contribuent à l'entretien de la zone, ces constructions doivent être très légères sous forme de kiosques en bois et de cafés en plein air. Des mesures de protection contre les risques d'inondation et d'incendie doivent être prises pour chaque installation d'aire de camping.

## **CHAPITRE XIII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT(ZB)**

Il s'agit d'une zone non aedificandi constituée d'espaces plantés et de boisement qu'il convient de créer entant qu'écran végétal entre les zones urbanisées et les milieux naturels environnant. **Cette zone est inconstructible** et servira aussi à stabiliser les dunes de sables et les zones à relief accidentées contre l'érosion. Ces espaces de boisement peuvent être développés et mis en valeur, pour devenir des lieux de promenade dans lesquels peuvent être aménagés des abris ouverts autour de placettes, de bassins d'eau et des jeux d'enfants.

Toutefois, l'ensemble des aménagements effectués dans cette zone, ne doit pas affecter son caractère naturel et paysager qui doit, au contraire, être développé en matière de plantations, et de boisement. Des chemins piétonniers pour les promenades à pied peuvent être créés dans cette zone.



Tout type de construction y compris en matériaux légers sont interdits dans la zone.

#### **CHAPITRE XIV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVES ARCHEOLOGIOUES (ZRA) ET LA ZONE DE VESTIGES ARCHEOLOGIOUE (ZVA)**

Ces zones sont soumises aux dispositions de la loi 22-80, relatives à la conservation des monuments historiques et des sites classés, et stipule que tout monument classé ne peut être dénaturé ou détruit, restauré ou modifié, **sans l'avis du Ministère de la culture**

- **Tout projet situé dans la zone (ZRA) doit recueillir un avis préalable de l'inspection régionale des monuments historiques.** Si cet avis détermine des zones non couvertes par des risques archéologiques, **elles seront régies par le zonage limitrophe ;**
- **La zone (ZVA) est une zone inconstructible,** aucune construction nouvelle ne devra être adossée à ces sites archéologiques et monuments classés.

Les constructions existantes avant le classement, ne devront faire l'objet de travaux, autres que les travaux d'entretien, n'appuyer directement contre ledit site ou monument. Dans la partie mitoyenne à ce dernier, les limitrophes devront obligatoirement édifier sur leurs propres parcelles, un contre mur pour supporter les modifications apportées à l'existant.



## TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ET SECTEURS A PROTEGER

### CHAPITRE XV: DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE (ZA)

#### **ARTICLE 1 : Définition**

La zone agricole comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans l'ensemble de la zone agricole, il est admis l'implantation de petites unités non polluantes d'activité agro-alimentaire.

En outre, il est admis, en zone agricole l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

#### **ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites**

Sont interdits dans cette zone :

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités commerciales et hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Dans la zone agricole, les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de **1 % de la surface du terrain** ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une **superficie minimale d'un hectare** et une largeur minimale de 100m ;
- Une seule construction de type rurale sera autorisée par parcelle.



**ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-alimentaires. Les terrasses sont accessibles.

**ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Toute construction doit observer un recul minimal de

- 20m par rapport à l'emprise des pistes classées ;
- 30m par rapport aux pistes et routes secondaires.

**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Dans la zone agricole les constructions doivent respecter un recul minimal de 10m, par rapport à toutes les limites séparatives



## TITRE IV / DISPOSITIONS PARTICULIERES

### CHAPITRE XVI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DES SITES D'INTERET BIOLOGIQUE ET ECOLOGIQUE

De façon générale, font partie du domaine public hydraulique, au sens de la loi sur l'eau:

- Toutes les nappes d'eau, les cours d'eau ;
- Les lacs, étangs et sebkhas ainsi que les lagunes, marais salants et marais de toute espèce ne communiquant pas directement avec la mer ;
- Les puits artésiens, les puits et abreuvoirs à usage public réalisés par l'état ou pour son compte ainsi que leurs zones de protection délimitées par voie réglementaire.
- Les canaux de navigation, d'irrigation ou d'assainissement affectés à un usage public ;
- Les digues, barrages, aqueducs, canalisation, conduites d'eau et séguias affectés à usage public en vue de la défense des terres contre les eaux, de l'irrigation, de l'alimentation en eau
- Les lits des cours d'eaux permanents et non permanents ainsi que leurs sources ; celui des torrents dans lesquels l'écoulement des eaux laisse des traces apparentes ;
- Les berges jusqu'au niveau atteint par les eaux de crues dont la fréquence est fixée par voie réglementaires pour chaque cours d'eau ;
- Les francs bords à partir des limites des berges définis par la loi sur l'eau.

Conformément au Dahir n° 1-95-154 du 18 Rabia I 1416 (16 Août 1995), portant promulgation de la loi n°36-15 sur l'eau, il est interdit :

- D'anticiper de quelque manière que ce soit, notamment par des constructions, sur les limites des francs bords des cours d'eau temporaires ou permanents, des séguias, des lacs, des sources ainsi que sur les limites d'emprises des aqueducs, des conduites d'eau, des canaux de navigation, d'irrigation ou d'assainissement faisant partie du domaine public hydraulique ;
- De placer à l'intérieur des limites du domaine public hydraulique tout obstacle entravant la navigation, le libre écoulement des eaux et la libre circulation sur les francs-bords ;
- De jeter dans le lit des cours d'eaux des objets susceptibles d'embarrasser ce lit ou y



Provoquer des atterrissements ;

- De traverser les séguias, conduites, aqueducs ou canalisations à ciel ouvert inclus dans le domaine public hydraulique, avec des véhicules ou animaux, en dehors des passages spécialement réservés à cet effet et de laisser pénétrer les bestiaux dans les emprises des canaux d'irrigation ou d'assainissement. Les points où les troupeaux pourront exceptionnellement accéder à ces canaux pour s'y abreuver sont fixés par l'agence du bassin hydraulique.

Il est interdit (sauf autorisation préalable délivrée suivant les modalités fixées par voie réglementaire)

- D'effectuer ou enlever tout dépôt, toute plantation ou culture dans le domaine public hydraulique,
- De curer, approfondir, élargir, redresser ou régulariser les cours d'eau temporaires ou permanents,
- De pratiquer sur les ouvrages publics, les cours d'eau et toute autre partie du domaine public hydraulique des saignées ou prises d'eau,
- D'effectuer des excavations de quelque nature que ce soit, notamment des extractions de matériaux de construction, dans les lits des cours d'eau, à une distance inférieure à 10 mètres de la limite des franc-bord des cours d'eau ou de l'emprise des conduites, aqueducs et canaux. L'autorisation n'est pas accordée lorsque ces excavations sont de natures à porter préjudice aux ouvrages publics, à la stabilité des berges des cours d'eau ou à la faune aquatique.



## CHAPITRE XVII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les textes de lois qui régissent la protection de l'environnement dans l'aire d'étude du plan d'aménagement du centre de la commune rurale de Kouass-Briech sont régis par :

- Dahir n°1-03-59 du 10 Rabia I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- Dahir n° 1-03-61 du 10 Rabia I (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n°12-03 relative aux études d'impact sur environnement.
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air
- Loi n° 28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination

La commune de Kouass-Briech est tenue de mettre en place une commission ayant pour mission l'application des dispositions des lois mentionnées ci-dessus et au contrôle des projets pouvant avoir un impact négatif sur l'environnement

Toutes les garanties nécessaires doivent être données pour assurer le respect de l'environnement et du voisinage de chaque projet. Les normes en vigueur devront être respectées en fonction du type d'activité et du site sur lequel le projet sera implanté.

Devront être prises en compte les dispositions suivantes pour les nouveaux projets situés dans l'aire d'étude du plan d'aménagement :

- Traitement à la source des fumés et toute émanation gazeuse ;
- Traitement des ordures ménagères ayant un impact négatif sur l'environnement et leur transport vers la décharge publique ;
- Traitement des déchets industriels à prendre en charge au sein même de l'unité avant le transport en décharge publique ;
- Traitement et évacuations des déchets liquides nocifs selon les normes en vigueur ;
- Les nuisances sonores devront être évitées et ne devront pas dépasser les normes tolérées par la réglementation en vigueur ;
- En zone vivrière et zone agricole devra être respecté l'environnement en rationalisant la consommation de eaux d'irrigation par l'utilisation du système adéquat à cet usage ;
- L'utilisation des produits chimiques pour le traitement du sol et la végétation devra, dans la mesure du possible, être évitée.



**ARTICLE 1 : Protection du Domaine Public Maritime**

Dans toute l'aire couverte par le présent plan d'aménagement et tout au long de la côte, le domaine public maritime doit être préservé et protégé avec les reculs réglementaires requis et ce, selon les limites définies par le décret de protection établi à cet effet, déterminant les points avec les coordonnées Lambert le définissant en tant que zone inconstructible « non-aedificandi ». Le domaine public maritime doit être accessible par tous et en tout endroit, et séparé des zones aménagées par des voies carrossables ou piétonnes telles que des corniches piétonnes.

**ARTICLE 2 : Protection des Cours d'Eau**

Dans toute l'aire couverte par le plan d'aménagement, tous les cours d'eau doivent être préservés et protégés avec des servitudes non-aedificandi imposés par les services de l'Agence du Bassin Hydraulique du Loukouss. Pour la préservation du domaine maritime, Tout projet de lotissement, de création de groupes d'habitations ou de constructions doit impérativement être soumis à l'appréciation des services compétents de l'équipement.

**ARTICLE 3 : Servitudes par rapport aux zones inondables des cours d'eaux, des Chaâbas et Talwegs:**

Tout projet, situé dans une zone inondable ou limitrophe à celle-ci, doit être soumis à l'avis l'agence du bassin hydraulique. Toutes les chaâbas et cours d'eaux, situés dans une parcelle, sont inconstructibles et il où devront être respectés les francs bords et leurs servitudes (bande de 6m de part et d'autre des limites des berges) qui doivent être couvertes en « zone non aedificandi », selon la loi de l'eau 36-15 (articles 2 et 31).



**NOMENCLATURE DES VOIES ET DES  
EQUIPEMENTS PUBLICS**

Dénomination	État	Emprise (m)	Référence de la Feuille
Rue N°1	Existant (RN1)	Variable (50 à 100)	F1,F2,F3,F4,F6,F8, F9,F10,F14
Rue N°2	A créer	20	F2,etF4
Rue N°3	A créer	20	F4
Rue N°4	A créer	25-15	F2,F4,F6,F8,F9
Rue N°5	A créer	20	F4
Rue N°6	A créer	12	F4
Rue N°7	A créer	20	F4
Rue N°8	A créer	20	F4
Rue N°9	A créer	15	F4
Rue N°10	A créer	20	F4
Rue N°11	A créer	15	F4
Rue N°12	A créer	15	F4
Rue N°13	A créer	20	F4
Rue N°14	A créer	20	F4
Rue N°15	A créer	40	F4
Rue N°16	A créer	15	F4,F6
Rue N°17	A créer	12	F4
Rue N°18	A créer	15	F4,F6
Rue N°19	A créer	15	F4
Rue N°20	A créer	15	F4
Rue N°21	A créer	20	F6
Rue N°22	A créer	20	F6,F7,F8



Dénomination	État	Emprise	Référence de la Feuille
Rue N°24	A créer	15	F6
Rue N°25	A créer	10	F6
Rue N°26	A créer	15	F6
Rue N°27	A créer	15	F6
Rue N°28	A créer	15	F6
Rue N°29	A créer	20	F6,F7
Rue N°30	A créer	20	F6
Rue N°32	A créer	20	F4
Rue N°33	A créer	12	F6
Rue N°34	A créer	20	F6,F8
Rue N°35	A créer	15	F6
Rue N°36	A créer	10	F4
Rue N°37	A créer	15	F4etF7
Rue N°38	A créer	15	F4etF7
Rue N°39	A créer	10	F6
Rue N°40	A créer	20	F6,F8,F9
Rue N°41	A créer	20	F6
Rue N°42	A créer	15	F11
Rue N°43	A créer	20	F6
Rue N°44	A créer	20	F6
Rue N°45	A créer	15	F6,F8
Rue N°46	A créer	15	F6,F8
Rue N°47	A créer	15	F6
Rue N°48	A créer	12	F6
Rue N°49	A créer	12	F6
Rue N°51	A créer	12	F6



Dénomination	État	Emprise	Référence de la Feuille
Rue N° 53	A créer	15	F6, F8
Rue N° 54	A créer	12	F9
Rue N° 55	A créer	20	F8
Rue N° 56	A créer	20	F8
Rue N° 57	A créer	12	F8
Rue N° 58	A créer	12	F8
Rue N° 59	A créer	15	F8
Rue N° 61	A créer	15	F9
Rue N° 62	A créer	15	F8
Rue N° 64	A créer	20	F8,F9
Rue N° 65	A créer	12	F8,F9
Rue N° 66	A créer	20	F8
Rue N° 67	A créer	12	F14,F15
Rue N° 68	A créer	15	F8
Rue N° 69	A créer	12-15	F8
Rue N° 70	A créer	12	F8
Rue N° 71	A créer	15	F15
Rue N° 72	A créer	15	F8
Rue N° 73	A créer	15	F8
Rue N° 74	A créer	20	F8
Rue N° 77	A créer	15	F8
Rue N° 78	A créer	15	F8
Rue N° 81	A créer	12	F14, F15,F17,F18
Rue N° 83	A créer	15	F9
Rue N° 85	A créer	15	F8
Rue N° 86	A créer	10	F8
Rue N° 87	A créer	10	F8



Dénomination	État	Emprise	Référence de la Feuille
Rue N° 88	A créer	15	F4
Rue N° 89	A créer	15	F2,F4
Rue N° 90	A créer	15	F3
Rue N° 91	A créer	15	F8
Rue N° 92	A créer	12	F10
Rue N° 93	A créer	12	F9
Rue N° 94	A créer	15	F9
Rue N° 95	A créer	15	F9
Rue N° 96	A créer	20	F9
Rue N° 98	A créer	15	F9
Rue N° 99	A créer	15	F9
Rue N° 100	A créer	20	F9
Rue N° 101	A créer	15	F9
Rue N° 102	A créer	20	F8,F9
Rue N° 103	A créer	15	F9,F10, F13,F14, F15,F17, F18
Rue N° 104	A créer	15	F10
Rue N° 105	A créer	15	F10
Rue N° 106	A créer	12	F10
Rue N° 107	A créer	12	F10
Rue N° 108	A créer	12	F10
Rue N° 109	A créer	15	F10
Rue N° 110	A créer	12	F10
Rue N° 111	A créer	12	F14,F10
Rue N° 112	A créer	12	F10, F14
Rue N° 113	A créer	12	F10, F14,F15, F16
Rue N° 114	A créer	12	F17
Rue N° 115	A créer	15	F10, F14
Rue N° 116	A créer	12	F10,F11,F15,F18
Rue N° 117	A créer	15	F11



*Règlement d'Aménagement du Centre de Kouass-Briech*

Dénomination	État	Emprise	Référence de la Feuille
Rue N° 118	A créer	10	F11
Rue N° 119	A créer	12	F11
Rue N° 120	A créer	12	F11
Rue N° 121	A créer	12	F10,F11
Rue N° 122	A créer	12	F11
Rue N° 123	A créer	12	F11
Rue N° 124	A créer	12	F11
Rue N° 125	A créer	12	F11
Rue N° 126	A créer	20	F11
Rue N° 127	A créer	15	F11
Rue N° 128	A créer	15	F9
Rue N° 129	A créer	12	F10,F11, F15, F18
Rue N° 130	A créer	12-15	F11, F12
Rue N° 131	A créer	12	F11
Rue N° 132	A créer	12	F12
Rue N° 133	A créer	12	F11, F12
Rue N° 134	A créer	12	F11, F12
Rue N° 135	A créer	12	F11, F12,F15
Rue N° 136	A créer	12	F11, F15
Rue N° 137	A créer	12	F15, F16
Rue N° 138	A créer	15	F16, F18
Rue N° 139	A créer	12	F11, F15,F18
Rue N° 140	A créer	12	F11
Rue N° 141	A créer	12	F10,F11
Rue N° 142	A créer	12	F11
Rue N° 143	A créer	12	F11,F15
Rue N° 144	A créer	12	F11, F15
Rue N° 145	A créer	15	F11, F15



Dénomination	État	Emprise	Référence de la Feuille
Rue N° 146	A créer	15	F11, F15
Rue N° 147	A créer	12	F15
Rue N° 148	A créer	12	F11
Rue N° 149	A créer	12	F11
Rue N° 150	A créer	12	F11
Rue N° 151	A créer	15	F4
Rue N° 152	A créer	12	F11
Rue N° 153	A créer	15	F6,F7
Rue N° 154	A créer	15	F6,F7
Rue N° 155	A créer	15	F6,F7
Rue N° 156	A créer	15	F4,F6
Rue N° 157	A créer	12	F10
Rue N° 158	A créer	15	F6
Rue N° 159	A créer	10	F14
Rue N° 160	A créer	10	F10 et F14
Rue N° 161	A créer	10	F10
Rue N° 162	A créer	12	F11
Rue N° 163	A créer	12	F10
Rue N° 164	A créer	12	F15
Rue N° 165	A créer	12	F10
Rue N° 166	A créer	15	F10
Rue N° 167	A créer	15	F11
Rue N° 168	A créer	12	F11,F15
Rue N° 169	A créer	12	F11,F15
Rue N° 170	A créer	12	F15



Dénomination	État	Emprise	Référence de la Feuille
Rue N° 171	A créer	12	F15
Rue N° 172	A créer	12	F15
Rue N° 173	A créer	12	F15
Rue N° 174	A créer	12	F15
Rue N° 176	A créer	15	F4
Rue N° 177	A créer	15	F8
RUE N° 178	A créer	15	F6
RUE N° 179	A créer	12	F8

**VOIES PIETONNES** : Font et feront partie du domaine public les voies piétonnes figurées au plan et énumérées dans le tableau ci-après, désignées par les lettres CP, suivi du numéro

Désignation	Emprise	Référence de la Feuille
CP. 1	Variable 4 à 6	F11
CP 2	6	F11
CP 3	6	F11
CP 4	6	F11
CP 5	8	F11
CP 6	8	F12
CP 7	10	F8
CP8	10	F8
CP 9	10	F8
CP 10	10	F8
CP 11	8	F9
CP 12	6	F9
CP 14	8	F4 , F6
CP 15	8	F6
CP 16	8	F6



CP 17	8	F6
CP 18	8	F6
CP 19	8	F6
CP 20	8	F6
CP 21	8	F6
CP 22	8	F6
CP 23	8	F6
CP 24	8	F8
CP 25	8	F14

**RONDS-POINTS (RP) :**

Dénomination	Etat	Rayon (m)	Référence de la feuille
RP 1	A créer	20	F8
RP 2	A créer	25	F8
RP 3	A créer	15	F9
RP 4	A créer	15	F10
RP 5	A créer	18	F11
RP 6	A créer	20	F2
RP 7	A créer	20	F6

**ESPACESVERTS (EV):**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
EV1	Jardin public	A créer	3689	F4,F6
EV2	Jardin public	A créer	14 244	F6
EV3	Espace vert	A créer	2526	F7
EV4	Jardin public	A créer	6 471	F6
EV5	Espace vert	A créer	2256	F6, F7
EV7	Jardin public	A créer	6 065	F6
EV10	Jardin aménagé	A créer	5 574	F7, F8
EV11	Espace vert	A créer	4 430	F8



N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
EV12	Espace vert	A créer	10 140	F8
EV13	Espace vert	A créer	1 356	F6
EV14	Espace vert	A créer	1 807	F8
EV15	Jardin aménagé	A créer	5 600	F8
EV18	Espace vert	A créer	910	F10
EV19	Espace vert	A créer	1 230	F11
EV20	Espace vert	A créer	354	F11
EV21	Espace vert	A créer	478	F6
EV22	Espace vert	A créer	1733	F4, F6
EV23	Jardin aménagé	A créer	4 179	F8
EV24	Jardin aménagé	A créer	3 510	F8
EV25	Jardin aménagé	A créer	3 344	F8
EV26	Espace vert	A créer	3 040	F8
EV27	Espace vert	A créer	2813	F4

**ETABLISSEMENTS SCOLAIRES EXISTANTS:**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
E1	Ecole Tahaddarte	Existant avec extension	5 314	F4
E2	Ecole Briech-centre	Existant avec extension	4 615	F8
E3	Ecole Oulad Mehdi	Existant avec extension	4 170	F11



**ETABLISSEMENTS SCOLAIRES A CREER :**

+

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
E4	Collège	A créer	9 526	F4
E5	Lycée	A créer	10 538	F6
E6	Centre de formation professionnelle	A créer	10088	F10
E7	Ecole	A créer	6 208	F11
E8	Ecole	A créer	9 515	F11
E9	Collège	A créer	9 158	F11
E10	Ecole	A créer	6 388	F7

**ADMINISTRATIONS (A) :**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
A1	Siège de la commune	Existant	3 468	F4
A3	Administration	A créer	13 114	F4
A4	Administration	A créer	5 612	F4
A5	Administration	A créer	2 394	F11



**SERVICES PUBLICS (P):**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
P1	Center d' estivage	Existant	9 137	F4
P2	Protection civile	A créer	3 500	F4
P3	Marché couvert	A créer	14 580	F6
P4	Complexe artisanal	A créer	3 500	F8
P5	Centre socio-sportif	A créer	12 715	F9
P6	Musée	A créer	1 675	F9
P7	Gendarmerie	A créer	1 782	F9
P8	Aire de repos	A créer	1 954	F9
P9	Gare routière	A créer	9 620	F9
P10	Dar Talib	A créer	1 987	F11
P11	Dar Taliba	A créer	1 747	F11
P12	Maison de jeunes	A créer	1 338	F11
P13	Foyer féminin	A créer	1 348	F11
P14	Bunker militaire	Existant	22 192	F4
P15	Equipement public	A créer	2 400	F8
P16	Equipement public	A créer	3 890	F8

**EQUIPEMENTS SPORTIFS (SP) :**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
SP1	Terrain de Sport	A créer	9 097	F6
SP2	Terrain de Sport	A créer	6868	F10
SP3	Terrain de Sport	A créer	4 877	F11



**EQUIPEMENTS DE SANTE (S) :**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
S1	Centre de Santé Avec Module d'accouchement	Existant	994	F4
S3	Dispensaire	A créer	2 456	F11

**PARKINGS (P):**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
Pa1	Parking	A créer	4 390	F4
Pa2	Parking	A créer	11 210	F6
Pa3	Parking	A créer	2 748	F6
Pa4	Parking	A créer	5 220	F6
Pa6	Parking	A créer	13 194	F8
Pa8	Parking	A créer	4 200	F8
Pa9	Parking	A créer	3 390	F8
Pa10	Parking	A créer	4 105	F10
Pa11	Parking	A créer	890	F11
Pa12	Parking	A créer	3 442	F4
Pa13	Parking	A créer	2 870	F7
Pa14	Parking	A créer	1 510	F11
Pa16	Parking	A créer	1630	F9
Pa17	Parking	A créer	947	F8
Pa18	Parking	A créer	4 415	F11
Pa19	Parking	A créer	4 500	F10
Pa21	Parking	A créer	2 830	F4,F6
Pa22	Parking	A créer	2 789	F6



**PLACE PUBLIQUE(PL):**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
P11	Place publique	A créer	5 750	F8
P12	Place publique	A créer	8 098	F8
P13	Place publique	A créer	2 326	F11
P14	Place publique	A créer	27 500	F8

**MOSQUEES ET CIMETIERES**

**a) Mosquée (M):**

N°	Dénomination	État	Superficie (m2)	Référence de la feuille
M1	Mosquée	Existant	158	F6
M2	Mosquée	Existant	240	F8
M3	Mosquée	Existant	162	F9
M4	Mosquée Oulad Massoud	Existant	211	F10
M5	Mosquée Oulad Mehdi	Existant	176	F10
M6	Mosquée El Koutobeyne	Existant	227	F11
M7	Mosquée Oulad Youssef	Existant	535	F11,F12
M8	Mosquée Oulad Alich	Existant	147	F15
M9	Mosquée	A créer	3 892	F11
M10	Mosquée	A créer	7 400	F4,F6
M11	Mosquée	A créer	3 264	F8
M12	Mosquée	A créer	8 817	F11
M13	Mosquée	A créer	3 250	F10



**b) Cimetières (C):**

N°	Dénomination	Etat	Superficie (m2)	Référence de la feuille
C1	Cimetière	Existant	14 795	F9
C2	Cimetière	Existant	16 372	F10
C3	Cimetière	Existant	54 260	F15
C4	Cimetière	Existant	3 510	F11
C5	Cimetière	Existant	4 780	F11, F12

