



**ROYAUME DU MAROC**

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


Agence Urbaine de Tanger



# Plan d'Aménagement Mghogha-Souani

## **REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT**

Version Homologation

A wide-angle photograph of a coastal city at night. The foreground shows palm trees and streetlights. The middle ground is a large body of water reflecting the city lights. The background shows a city skyline with lights against a dark, cloudy sky.

**Décembre 2022**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>9</b>
ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES	9
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION	13
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	13
I. LES ZONES DES ESPACES PAYSAGERS	14
II. LES ZONES URBAINES MIXTES	14
III. LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE	15
IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT INTEGRE	15
ARTICLE 4 : OBJECTIFS DU PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE URBAINE DE TANGER	16
ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES	16
5.1 : LES CIMETIERES	16
5.2 : SERVITUDES LIEES AUX PASSAGES DES LIGNES ELECTRIQUES ET CONDUITES D'EAU POTABLE	17
5.3 : SERVITUDE LIEE AU DOMAINE PUBLIC MARITIME	17
5.4 : SERVITUDES LIEES A L'EXISTENCE D'UN SITE ARCHEOLOGIQUE	17
5.5 : SERVITUDE LIEES AUX OUEDS, COURS D'EAUX ET BASSINS DE RETENTION	17
5.6 : SERVITUDE INONDABLE (S.I.)	18
5.7 : SERVITUDE DE REcul DE L'ONCF	18
5.8 : SERVITUDE DE REcul DES VILLAS TRANSFORMEES EN ZONE IMMEUBLES PAR LE PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT	18
5.9 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI LIEE A LA TOPOGRAPHIE	18
5.10 : SERVITUDE ENVIRONNEMENTALE (SE)	18
ARTICLE 6 : MODIFICATIONS PARTICULIERES ET ADAPTATIONS MINEURES	19
ARTICLE 7 : MESURES IMPORTANTES	20
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA BANDE COTIERE</b>	<b>21</b>
LES PLAGES	21
LES FALAISES COTIERES	21
L'EMBOUCHURE DES OUEDS	21
LES LITS D'OUED AYANT FAIT L'OBJET D'UN DALLAGE	21
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION</b>	<b>22</b>
ARTICLE 8 : RECOMMANDATIONS GENERALES	22
ARTICLE 9 : MEZZANINE ET SOUPENTE	22
ARTICLE 10 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES	22
ARTICLE 11 : SEUILS	22
ARTICLE 12 : TRAITEMENT D'ANGLE ET DROIT DE RETOUR	23
ARTICLE 13 : PANNEAUX SOLAIRES	23
ARTICLE 14 : ENSEIGNES PUBLICITAIRES	23
ARTICLE 15 : LES ANTENNES AU NIVEAU DES TOITURES	24
ARTICLE 16 : ENSEIGNES PLACEES PERPENDICULAIREMENT A LA FAÇADE DES IMMEUBLES	24
ARTICLE 17 : CAVES ET SOUS-SOLS	24
ARTICLE 18 : DEVERSEMENT DANS LE RESEAU PUBLIC	24
ARTICLE 19 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEURS	25
ARTICLE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION A INSERER AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS	25

ARTICLE 21 :	DISPOSITION CONCERNANT LES EMERGENCES	25
ARTICLE 22 :	DISPOSITIONS CONCERNANT LES PROJETS SITUES SUR LES BOULEVARDS STRUCTURANTS ET PLACES PUBLIQUES	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS		26
ARTICLE 23 :	VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT	26
	23.1 : VOIRIES	26
	23.2 : CARREFOURS	26
	23.3 : PISTES CYCLABLES	26
	23.4 : PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS	26
ARTICLE 24:	ESPACES PUBLICS	27
	24.1 : ESPACES VERTS PUBLICS	27
	24.2 : PLACES PUBLIQUES	27
TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT		28
ARTICLE 25 :	DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT	28
	25.1 : DESSERTE DES TERRAINS	28
	25.2 : STATIONNEMENT	28
	25.3 : AIRES DE LIVRAISON ET AIRES DE DEPOSE POUR AUTOCARS	29
ARTICLE 26 :	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	29
	26.1 : GESTION DES EAUX	29
	26.2 : PLANTATIONS	30
ARTICLE 27 :	TRAITEMENT ARCHITECTURAL	30
	27.1 : INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	30
	27.2 : COHERENCE ARCHITECTURAL	30
	27.3 : OBLIGATION DE FRONT BATI	31
	27.4 : CLOTURES	31
	27.5 : LONGUEUR DES ALIGNEMENTS	31
	27.6 : RISQUES ET NUISANCES	31
ARTICLE 28 :	EFFICACITE ENERGETIQUE	31
ARTICLE 29 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS	32
ARTICLE 30 :	DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RELOGEMENT ET RECASEMENT	33
ARTICLE 31 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION	33
ARTICLE 32 :	DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX PROJETS LIMITROPHES AUX ZONES NON STRUCTUREES	34
ARTICLE 33 :	ESPACES PLANTES	34
ARTICLE 34 :	EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET COMMERCES (COM)	35
ARTICLE 35 :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CREATION DES TOURS DE HAUTEURS MAXIMALES NON LIMITEES PAR LE REGLEMENT	36
ARTICLE 36 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A REALISER PAR LE SECTEUR PRIVE (IGP) ET AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL (EPIG)	36
ARTICLE 37 :	SERVITUDE PARTICULIERE	36
ARTICLE 38 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRES DE COHESION CC	37
ARTICLE 39 :	SERVITUDE PARTICULIERE	37

TITRE VI : DIVISION DU TERRITOIRE	39
I. LES ZONES PAYSAGÈRES ET URBAINES	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RESERVES NATURELLES (ZRN)	39
ARTICLE 1.ZRN : DEFINITION DE LA ZONE « ZRN ».	39
ARTICLE 2.ZRN : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	39
ARTICLE 3.ZRN : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREES	39
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE REBOISEMENT (RB)	40
ARTICLE 1.RB : DEFINITION DE LA ZONE « RB »	40
ARTICLE 2.RB : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	40
ARTICLE 3.RB : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	40
ARTICLE 4.RB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE	40
ARTICLE 5.RB : STATIONNEMENT DE VEHICULES	40
ARTICLE 6.RB : PLANTATIONS	40
CHAPITRE 3 : BANDE PAYSAGERE (BP)	41
ARTICLE 1.BP : DEFINITION DE LA ZONE « BP »	41
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESERVEES AUX PARCS PAYSAGERS (PP)	42
ARTICLE 1.PP : DEFINITION DE LA ZONE « PP»	42
ARTICLE 2.PP : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	42
ARTICLE 3.PP : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS TOLEREES	42
ARTICLE 4.PP : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	42
ARTICLE 5. PP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA PARCELLE	42
ARTICLE 6.PP : STATIONNEMENT DE VEHICULES	42
ARTICLE 7.PP : PLANTATIONS	43
CHAPITRE 5 : ZONE D'AMENAGEMENT DE LA CORNICHE	43
CHAPITRE 6 : ZONES DE PROJETS PAYSAGERS SPECIFIQUES (ZPPS)	43
ARTICLE 1.ZPPS : DEFINITION DE LA ZONE DE PROJETS PAYSAGERS	43
CHAPITRE 7 : ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE (RS-STLF)	43
ARTICLE 1.RS : DEFINITION DE LA ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE	43
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE – PROJET (ESP)	44
ARTICLE 1.ESP : DEFINITION DE LA ZONE ESP	44
ARTICLE 2.ESP : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITE	44
ARTICLE 3.ESP : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES	44
ARTICLE 4.ESP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	45
ARTICLE 5.ESP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	45
ARTICLE 6.ESP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE MÊME PROPRIETE	46

ARTICLE 7.ESP :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	47
ARTICLE 8.ESP :	PLANTATIONS	47
ARTICLE 9.ESP :	DISPOSITIONS PARTICULIERES	48
ARTICLE 10.ESP :	SEVITUDES PARTICULIERE	48
<b>II. LES ZONES URBAINES MIXTES</b>		<b>51</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (A)</b>		<b>51</b>
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	52
ARTICLE 6.A :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	52
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	53
ARTICLE 11.A :	PLANTATIONS	53
ARTICLE 12.A :	SERVITUDES PARTICULIERES	54
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (B)</b>		<b>55</b>
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 ET EMPRISES PUBLIQUES	57
ARTICLE 6.B :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	57
ARTICLE 7.B :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME 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
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'IMMEUBLES ORIENTE (H.O)</b>		<b>59</b>
ARTICLE 1.HO :	DEFINITION DE LA ZONE « HO »	59
ARTICLE 2 HO :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	59
ARTICLE 3.HO :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	59
ARTICLE 4.HO :	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	60
ARTICLE 5.HO :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	60

	PUBLIQUES	
ARTICLE 6.HO :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	60
ARTICLE 7.HO :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	61
ARTICLE 8.HO :	DISPOSITIONS PARTICULIERES	61
ARTICLE 9.HO. :	LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET DE COMMERCES	61
ARTICLE 10.HO :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	61
ARTICLE 11.HO :	PLANTATIONS	61
ARTICLE 12.HO :	SERVITUDE PARTICULIERE	61
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (C)</b>		<b>63</b>
ARTICLE 1.C :	DEFINITION DE LA ZONE	63
ARTICLE 2.C :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	63
ARTICLE 3.C :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	63
ARTICLE 4.C :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	63
ARTICLE 5.C :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	65
ARTICLE 6.C :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	65
ARTICLE 7.C :	DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DE LA MEME PROPRIETE	66
ARTICLE 8.C :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	69
ARTICLE 9.C :	PLANTATIONS	69
ARTICLE 10.C :	SERVITUDES PARTICULIERES	69
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D</b>		<b>70</b>
ARTICLE 1.D :	DEFINITION DE LA ZONE	70
ARTICLE 2.D :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	70
ARTICLE 3.D :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	70
ARTICLE 4.D :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	71
ARTICLE 5.D :	HAUTEUR MAXIMALE	71
ARTICLE 6.D :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	71
ARTICLE 7.D :	DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DE LA MEME PROPRIETE	71
ARTICLE 8.D :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	72
ARTICLE 9.D :	AMENAGEMENT DES TERRASSES	73
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (ZR)</b>		<b>74</b>
ARTICLE 1.ZR :	DEFINITION DE LA ZONE :	74
ARTICLE 2.ZR :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :	74
ARTICLE 3.ZR :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE :	74
ARTICLE 4.ZR :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :	74
ARTICLE 5.ZR :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	75
ARTICLE 6.ZR :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	75
ARTICLE 7.ZR :	DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS UNE MEME PROPRIETE	75
ARTICLE 8.ZR :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	75
ARTICLE 9.ZR :	PLANTATIONS	75

ARTICLE 10.ZR :	SERVITUDE PARTICULIERE	75
<b>CHAPITRE 7 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RURALE EN MUTATION (ZRM)(ZRM<sub>s</sub>)</b>	<b>76</b>
ARTICLE 1.ZRM :	DEFINITION DE LA ZONE	76
ARTICLE 2.ZRM :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	76
ARTICLE 3.ZRM :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION TOLEREE	76
ARTICLE 4.ZRM :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	76
ARTICLE 5.ZRM :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	77
ARTICLE 6.ZRM :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	77
ARTICLE 7.ZRM :	DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES :	77
ARTICLE 8.ZRM :	STATIONNEMENT DES VEHICULES :	77
ARTICLE 9.ZRM :	PLANTATIONS	77
<b>CHAPITRE 8 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE GRANDS PROJETS (ZGP)</b>	<b>78</b>
<b>III. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS ECONOMIQUES</b>		<b>79</b>
<b>CHAPITRE 1 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE (ZT)</b>	<b>79</b>
ARTICLE 1.ZT :	DEFINITION DE LA ZONE « ZT »	79
ARTICLE 2.ZT :	TYPES D'OCCUPATION INTERDITES	79
ARTICLE 3.ZT :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.	79
ARTICLE 4.ZT :	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	80
ARTICLE 5.ZT :	DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARCELLES DONNANT SUR FRONT DE MER ET SUR LA RN16	80
ARTICLE 6.ZT :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	81
ARTICLE 7.ZT :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.	81
ARTICLE 8.ZT :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.	81
ARTICLE 9.ZT :	STATIONNEMENT DES VEHICULES.	81
ARTICLE 10.ZT :	PLANTATIONS.	81
<b>CHAPITRE 2 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HOTELLERIE (H)</b>	<b>82</b>
ARTICLE 1.ZH :	DEFINITION DE LA ZONE «H»	82
ARTICLE 2.ZH :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	82
ARTICLE 3.ZH :	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES ADMISES.	82
ARTICLE 4.ZH :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	82
ARTICLE 5.ZH :	PLANTATIONS	82
<b>CHAPITRE 3 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE COMMERCE ET SERVICES (ZCS)</b>	<b>83</b>
ARTICLE 1.ZCS :	DEFINITION DE LA ZONE « ZCS »	83
ARTICLE 2.ZCS :	TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	83
ARTICLE 3.ZCS :	POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL	83
ARTICLE 4.ZCS :	STATIONNEMENT DES VEHICULES	83
ARTICLE 5.ZCS :	PLANTATIONS	83

<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (ZSL)</b>	<b>84</b>
ARTICLE 1.ZSL: DEFINITION DE LA ZONE « ZSL »	84
ARTICLE 2.ZSL: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	84
ARTICLE 3.ZSL: POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL	84
ARTICLE 4.ZSL: STATIONNEMENT DES VEHICULES	84
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE (IN)</b>	<b>85</b>
ARTICLE 1.IN : DEFINITION DE LA ZONE « IN »	85
ARTICLE 2. IN : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	85
ARTICLE 3. IN : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	85
ARTICLE 4. IN : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE 5. IN : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	86
ARTICLE 6. IN : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	86
ARTICLE 7. IN : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	86
ARTICLE 8.IN : STATIONNEMENT DES VEHICULES	86
ARTICLE 9.IN : REGLES DE SECURITE INCENDIE	86
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE)</b>	<b>87</b>
ARTICLE 1.ZAE: DEFINITION	87
ARTICLE 2.ZAE : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	87
ARTICLE 3.ZAE : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	87
ARTICLE 4.ZAE : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	87
ARTICLE 5.ZAE : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	87
ARTICLE 6.ZAE : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	87
ARTICLE 7.ZAE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	87
ARTICLE 8.ZAE : STATIONNEMENT DES VEHICULES	87
ARTICLE 9.ZAE : PLANTATIONS	88
ARTICLE 10.ZAE : REGLES DE SECURITE INCENDIE	88
<b>IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE</b>	<b>89</b>
<b>CHAPITRE 1 : SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN (SDU)</b>	<b>89</b>
ARTICLE 1 : SDU6 : SECTEUR D'EQUIPEMENTS SPECIALISES	89
ARTICLE 2 : REGLES DE CONSTRUCTIBILITE RELATIVES AUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN	89
Liste des sites et bâtiments d'intérêt historique et/ou architectural classés ou inscrits sur la liste du Patrimoine Culturel National	90
Nomenclature des Equipements Publics	91





## 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 relative à l'urbanisation promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 hija 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 Hija 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée;
- Loin°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, promulguée par le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles;
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité, promulguée par le dahir n° 1- 80 – 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 19-05 promulguée par le dahir n° 1-06-102 du 18joudada I 1427 (15 juin 2006);
- Décret n° 2-81-25 du 23 Hija 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22-80 précitée;
- Dahir portant loi n° 1-84- 150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007;
- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (6 mai 1982);
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée;

- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003);
- Loi n°10-95 sur l'eau , promulguée par le dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par le dahir n°1-99-174 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1995);
- 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 jomada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 jomada 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 Jomada 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<sup>er</sup> Mars 2018 ;
- Décret n°2-14-499 du 15 Octobre 2014 relatif à la réglementation de la sécurité d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Loi cadre n°99-12 portant charte nationale de l'environnement et du développement durable ;
- Loi n° 36-15 relative à l'Eau promulguée par le dahir n° 1-16-113 du 6 kaada 1437 (10 aout 2016) ;
- Loi n° 113-14 relative à l'Eau promulguée par le dahir n° 1-16-113 du 6 kaada 1437 (10 aout 2016) ;
- Dahir n° 1-15-85 du 20 ramadan 1436 (7 juillet 2015) portant promulgation de la loi organique
- n° 113-14 relative aux communes ;
- Loi n° 80-14 relative aux établissements touristiques et aux autres formes d'hébergement touristique ;
- Loi n°47-18 portant Réforme des Centres Régionaux d'Investissement et Création des Commissions Régionales Unifiées d'Investissement ;

**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	470745.00	580536.00
2	471482.00	579182.00
3	469131.00	577698.00
4	468743.00	576285.00
5	469421.00	575573.00
6	470566.00	574355.00
7	470424.00	569131.00
8	469156.00	569233.00
9	468759.00	567675.00
10	465784.00	568032.00
11	464316.42	571908.62
12	461830.00	572529.00
13	461693.09	573178.56
14	460585.14	572313.32
15	459952.00	573338.00
16	461368.00	575353.00
17	464797.45	575093.23
18	468117.74	579266.28

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

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

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

**ARTICLE 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. Zones de réserves naturelles (ZRN) : ce sont des zones - généralement - 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.
5. Corniche : il s'agit d'un espace aménagé le long des côtes qui peut recevoir des activités sportives ainsi que du commerce et services liés à la promenade et aux loisirs.
6. Zone de projets paysagers (ZPPS) : C'est une zone destinée à recevoir un projet stratégique intégré associant aménagement paysager et construction à très faible emprise au sol non destinées à l'habitat.

## **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) et (HO) : 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 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. Zone rurale en mutation (ZRM) : il s'agit de zones rurales intégrées au tissu urbain dont la spécificité nécessite un traitement adéquat ; notamment en matière d'équipements.
6. Les zones de grands projets autorisés (ZGP) : ils s'agit 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 hôtels, 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 de commerce et services (ZCS) : il s'agit de secteurs dédiés aux commerces et services.
4. Zones de sports et loisirs (ZSL) : il s'agit de zones dont la fonction dominante est le sport et loisirs.
5. Zone industrielle (IN) : il s'agit de zones recevant ou devant recevoir des activités industrielles.
6. Zone d'activités économiques (ZAE) : il s'agit de zones recevant ou devant recevoir des activités artisanales, des locaux professionnels ou des activités économiques de 3<sup>ème</sup> catégorie.
7. Commerce (COM) : Zone recevant des équipements commerciaux.

### **IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT INTEGRE :**

Ce sont des secteurs qui, tout en associant plusieurs fonctions, contribuent au développement intégré de la ville sur les plans : économique, social ou culturel. Les projets à autoriser dans ces secteurs doivent obligatoirement justifier d'un apport certain sur le plan du développement urbain en terme, qualitatif et quantitatif. On en distingue :

1. Secteur de développement urbain (SDU) : il s'agit de secteurs qui doivent recevoir des projets comportant des programmes intégrés et des aménagements de qualité dont le rayonnement dépasse le secteur urbain dans lequel ils se trouvent.
2. Espace de projets (ESP) : Il s'agit d'un secteur ouvert sur tout projet de construction et /ou d'aménagement comportant un programme novateur.
3. Les centres de cohésion (CC) : il s'agit de centres abritant obligatoirement les fonctions, équipements ou services de proximité, publics ou privés, ayant pour but d'intégrer les quartiers et secteurs urbains à l'agglomération sur les plans : social, culturel et économique.
4. Les équipements et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé (IGP) : 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.
5. Les fronts bâtis (FB) : il s'agit des bandes constructibles, dans le cadre de la promotion immobilière, donnant sur les voies de 30m et plus recevant un traitement architectural judicieux dont l'objectif de rehausser la qualité architecturale du lieu et d'animer la voie publique par des activités, services et loisirs.



## 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 et renforcer l'image paysagère de la ville.
4. Garantir la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel de la ville.
5. Garantir une composition urbaine forte grâce à une structure viaire hiérarchisée et un système de centres et sous centres répartis sur la totalité de l'espace urbain.
6. Maitriser la densité et mettre cette dernière en relation avec la programmation des équipements collectifs.
7. 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.
8. Innover en matière de création de tissus urbains de nouvelle génération, intégrant la composante verte.
9. Améliorer la qualité du cadre de vie ; notamment au niveau des espaces publics.
10. Rehausser et généraliser le niveau de végétalisation de l'espace urbain.
11. Favoriser l'intégration sociale et lutter contre toute forme d'insalubrité ou d'exclusion sociale.
12. Développer le partenariat public – privé.
13. Assurer une mobilité urbaine efficace et maîtrisée.

## ARTICLE 5 : SERVITUDES DIVERSES

Les emprises nécessaires aux cimetières, aux installations d'infrastructures existantes ou à créer ainsi qu'aux zones de protection des côtes, 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 protégé 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 compétentes 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 : 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.

#### **5.6 : 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.

#### **5.7 : Servitude de recul de l'ONCF**

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

La zone de recul de 10m (ONCF) est une servitude de protection demandée par les services de l'ONCF pour protéger les lignes ferroviaires.

Les services de l'ONCF peuvent modifier ces servitudes à l'occasion de toute demande d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations dans les territoires limitrophes aux lignes ferroviaires.

#### **5.8 : 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.

#### **5.9 : 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.

#### **5.10 : Servitude Environnementale (.SE):**

Il s'agit de servitudes liées aux limites de la conversion de la décharge. Le document graphique indique le zonage prévu suivi de la mention (.SE) 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 reste tributaire de la réalisation des travaux du parc paysager.

## ARTICLE 6 : 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.

Les projets d'investissement visant la création d'installations sportives, d'animation, d'accueil, de restauration ou de services, peuvent également bénéficier des modifications particulières.

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, ....etc ;
- 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 publics, aux espaces verts et espaces publics.

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

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par la commission Ad-hoc compétente en charge de l'examen de ce type de projets, la décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser la loi en vigueur. Cette dite commission est du même rang que la commission habilitée à statuer sur les dérogations conformément à la circulaire relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme.

#### ARTICLE 7: MESURES IMPORTANTES

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, d'ensembles touristiques ou tout projet dûment autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tous les plans de lotissements autorisés dont les cahiers de charges comportent la mention « Ne Varietur », resteront valables et continueront à produire leurs effets, notamment, en termes d'équipements, d'espaces verts et d'espaces publics prévus.

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 à l'exception des zones ZRN, et devront faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité.

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 tels 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 ; tels 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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 11 : 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 12 : 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

## ARTICLE 13 : 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 14 : 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.

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 rénovés, tout en respectant les mesures de sécurité nécessaires.

#### ARTICLE 15 : 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 16 : 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 17 : 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.

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 privatifs ou collectifs.

Pour les villas et dans le cas où les caves constituent une ou plusieurs dépendances, ils doivent émerger du niveau fini ou naturel du sol, au minimum du quart (1/4) de leur hauteur comprise entre plancher bas et plancher haut sans dépasser 80cm. Leur aération doit être assurée par des soupiraux donnant vers l'extérieur. 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 18 : 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.

Durant le chantier des constructions, il y a lieu d'installer de fosses septiques étanches et vidangeables dans le cas où le branchement au réseau d'assainissement n'est pas possible.

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

#### ARTICLE 19 : 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 côte 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 « Notice de sécurité incendie » approuvé par les autorités compétentes sont d'application obligatoire.

#### ARTICLE 20 : 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 cours communes, de co-visibilité et de proximité des ouvertures.

#### ARTICLE 21 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES EMERGENCES :

On appelle émergence toute surélévation partielle d'un bâtiment. La surélévation peut comporter plusieurs niveaux supplémentaires. Le recul peut concerner une ou plusieurs limites. Les retraits successifs d'un niveau à un autre sont strictement interdits.

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

#### ARTICLE 22 : 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 23 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT**

#### **23.1 : 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 ou de rénovation, espace projet, 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 (cette dispositions ne s'applique pas pour les résidences fermées de villas) et les voies piétonnes ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6m.

#### **23.2 : 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.

#### **23.3 : 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.

#### **23.4 : Parcs de stationnement publics**

Les parcs de stationnement 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. Ils 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 terme de hauteur.

## ARTICLE 24: ESPACES PUBLICS

### 24.1 : 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 29 du présent règlement et au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général.

### 24.2 : 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 et des espaces projets donneront 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 25 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

#### **25.1 : Desserte des terrains :**

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

#### **25.2 : 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.

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

- Habitat : une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHO (surface hors œuvre) avec l'octroi d'un minimum d'une place par logement. Pour l'habitat social et moyen, les dispositions spécifiques à ce type d'habitat sont applicables.
- Bureau : une place minimum pour 80m<sup>2</sup> de SHO
- Industrie : une place minimum pour 120 m<sup>2</sup> de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHO
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

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.

### **25.3 : 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.

### **ARTICLE 26 : 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 humaine. Ces dispositions ne peuvent faire l'objet de modifications particulières en vertu de l'article 6 précité.

Par ailleurs, pour la gestion des déchets solides spécifiant que la gestion de chaque type de déchets (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 :

#### **26.1 : 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.

## **26.2 : 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. Dans la mesure du possible, 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 27 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL**

### **27.1 : 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 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 deux niveaux 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 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 que plateaux de bureaux ou 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.

### **27.2 : cohérence architectural**

La charte architecturale de Tanger ainsi que la charte de la Medina de Tanger servent 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.

### **27.3 : 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. Le front bâti est un alignement de construction de hauteur équivalente à celle arrêtée par la zone concernée ; augmentée d'un étage supplémentaire tout en respectant  $H=L$  et en gardant une proportionnalité des minimums parcellaires avec la hauteur du zonage. 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. L'alignement bâti ainsi créée ne peut dépasser une longueur de 60 m sans être interrompu par une voie publique.

### **27.4 : 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.

### **27.5 : Longueur des alignements**

Les bâtiments alignés ne peuvent dépasser une longueur de 60 m sans être interrompus par des voies publiques non couvertes. L'alignement ainsi créée ne peut supporter 2 sous Sabas successifs.

### **27.6 : 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 de compatibilité avec le secteur.

## **ARTICLE 28 : 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 6 du présent règlement.



## ARTICLE 29 : 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 complémentaires à 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 brute 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 ;
- 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 de 12m et plus, le projet doit obligatoirement prévoir des arbres d'alignement de part et d'autres de ces voies et ce, avant l'octroi du permis d'habiter ou de la réception provisoire;
- Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée, une mobilité et un stationnement fonctionnels ;
- Prévoir une emprise minimale de 12 m pour les voies carrossables. Cette dispositions ne s'applique pas pour les résidences fermées de villas ;
- Respecter les normes de sécurité incendie et de protection de l'environnement ;
- Respecter les normes techniques adoptées pour les infrastructures et services urbains ; notamment celles relatives à la collecte des déchets et à leur valorisation éventuelle ;
- Prévoir un cahier des charges spécifique à la gestion durable et à l'entretien des espaces communautaires internes aux groupes d'habitation ;
- Prévoir une étude géotechnique du site ;
- Tout projet de groupement ou lotissement doit prévoir la réalisation des hors site.

### ARTICLE 30 : 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 urbaines constructibles 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 31 : 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 32 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX PROJETS LIMITROPHES AUX ZONES NON STRUCTUREES

Les projets situés dans les zones A, B, C, ZR et ZRM, limitrophes aux zones d'habitat non structurés ou aux opérations de restructuration peuvent faire l'objet de mise en cohérence ou d'adaptation avec le tissu avoisinant ; notamment au niveau des superficies des parcelles minimales constructibles. L'approbation de tels projets de lotissements doit avoir lieu conformément aux dispositions prévues par l'article 6 du présent règlement.

#### ARTICLE 33 : 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 m<sup>2</sup> 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 34 : EQUIPEMENTS PUBLICS, 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 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  $H/2$ , 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 secteurs, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie du premier secteur à réaliser.
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes 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 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.

#### ARTICLE 35 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CREATION DES TOURS DE HAUTEURS MAXIMALES NON LIMITEES PAR LE REGLEMENT :

Le plan d'aménagement permet la création de tours de grandes hauteurs comme bâtiments remarquables de la ville. Les conditions, les localisations et les règles relatives à ces tours feront l'objet d'études particulières (voir l'Article 6).

#### ARTICLE 36 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A REALISER PAR LE SECTEUR PRIVE (IGP) ET AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL (EPIG)

Les installations d'intérêt général à réaliser par le secteur privé « IGP » et 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
IGP	Inferieur ou égale à 400 m <sup>2</sup>	50%	1,8	R+3	Habitat interdit	Pour les terrains situés dans les zones «B»,«C», «D», et «ESP» se conformer au zonage du secteur avoisinant le plus proche et le plus favorable en terme de COS, de CUS et de Hauteur.
	Supérieur à 400 m <sup>2</sup>	50%	1,8	R+3	50% de la surface constructible	
EPIG	1.000m <sup>2</sup>	50%	1,8	R+3	Habitat interdit	-

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

#### ARTICLE 37 : SERVITUDE PARTICULIERE

##### **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.

### ARTICLE 38 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRES DE COHESION CC

Les centres de cohésions correspondent à des espaces comportant une certaine intensité d'usage à l'échelle d'un quartier ou du secteur urbain. Il permet d'accueillir tout genre d'activité ou de pratiques permettant de tisser des relations sociales. Cet espace peut être soit sous forme de surfaces libres (placettes, squares, parking collectif, aires de jeux, sport,...), soit sous forme de construction (équipements de proximité, équipements commerciaux, Mall, équipements publics plateaux de bureaux, équipements privés d'intérêt général, Apart-hôtel...etc.)

Ce centre de cohésion comporte également de l'habitat de standing approprié en relation avec la vocation du secteur.

Tout projet à réaliser au sein de l'aire désignée comme centre de cohésion doit respecter les dispositions suivantes :

Superficie minimale de la parcelle constructible	Largeur minimale de la façade	CUS	COS	Hauteur	Occupation maximale en termes d'habitat	Observations
1000	40m	50%	2	R+3	80% de la surface constructible	Pour les terrains situés dans les zones «B», «C», «D», et «ESP» se conformer au zonage du secteur avoisinant le plus proche et le plus favorable en terme de COS, de CUS et de Hauteur

- Le lotissement est interdit pour les centres de cohésions.
- Les constructions doivent respecter les dispositions relatives aux reculs obligatoires prévues pour les secteurs concernés.

### ARTICLE 39 : SERVITUDE PARTICULIERE

#### **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.

## TITRE VI : DIVISION DU TERRITOIRE

### I. LES ZONES PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 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.

La zone ZRN peut abriter une activité liée au tourisme écologique avec notamment des circuits de petite randonnée équipés en aires de repos (bancs et table) faites par les matériaux locaux (pierres, bois ...).

##### 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
- Tout acte susceptible de dénaturer le site
- Tout entrepôt ou dépôt.

##### 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 20m<sup>2</sup> 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 se secteur, ils peuvent faire l'objet de reconstruction, de rénovation ou de modifications sans dépasser le CUS, COS et hauteur déjà acquis.



## 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 :

- Le défrichement de la forêt et la coupe d'arbres ;
- 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 <sup>2</sup>	-	4% avec un Max de 500m <sup>2</sup>	9m R+1	Tout projet doit être accompagné d'un cahier de charges mentionnant notamment les engagements de boisement

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

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

### ARTICLE 5.RB : STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

### ARTICLE 6.RB : PLANTATIONS

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

### CHAPITRE 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.

## 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

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

- Accueil
- 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 <sup>2</sup>	-	4% avec un Max de 500m <sup>2</sup>	9m	Des installations sportives et équipements de loisirs sont souhaités, dans ce cas la surface maximale de planchers peut atteindre 5% de la surface de la parcelle et 12m de hauteur maximum.

### 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 ruissellement.

## 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 m<sup>2</sup> de planchers construits et 1 arbre par m<sup>2</sup> de sol revêtu.

## CHAPITRE 5 : 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 6 : ZONE DE PROJETS PAYSAGERS SPECIFIQUES (ZPPS)

### ARTICLE 1. ZPPS : DEFINITION DE LA ZONE DE PROJETS PAYSAGERS SPECIFIQUES

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir un projet stratégique intégré dont le caractère verdoyant doit être obligatoirement sauvegardé. Tout projet dans cette zone doit :

- Couvrir l'intégralité de la zone et présenter un plan de traitement paysager et des études hydrauliques en indiquant - dans le détail - toutes les actions de plantation, de protection de maintenance de la verdure, de la gestion des eaux d'irrigation etc ;
- Faire l'objet d'un cahier de charges indiquant les engagements du porteur du projet et validé par les autorités compétentes ;
- Prévoir la réalisation d'une étude d'impact conformément aux textes en vigueur.

## CHAPITRE 7 : ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE (RS-STLF)

### ARTICLE 1. RS : DEFINITION DE LA ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE

La zone de réserve stratégique est destinée à recevoir un projet intégré entrant dans le cadre d'une vision globale de développement de la liaison fixe.

De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (RS) ne pourra avoir lieu qu'après approbation d'un plan intégré couvrant l'ensemble de la zone et la réalisation des infrastructures nécessaires.

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

## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE – PROJET (ESP)

### ARTICLE 1. ESP : DEFINITION DE LA ZONE ESP

Il s'agit d'un secteur ouvert sur tout projet de construction et /ou d'aménagement comportant un programme novateur.

La typologie des projets dans cette zone est caractérisée par :

- La morphologie du bâtiment principal ;
- La mixité des fonctions qu'elle accueille ;
- Le parti architectural distingué.

**N.B :** La zone « ESP » autour de la gare TGV sera soumise au préalable à une étude spécifique réalisée par l'agence urbaine et validée par un comité local présidé par M. le Wali et par un comité central. Cette étude sera élaborée sur la base d'une analyse du parcellaire et de l'impact des densités et des hauteurs et de la circulation. Elle sera accompagnée d'un plan de masse et un cahier des charges qui précisera les densités et les hauteurs maximales permises, la maîtrise de la fluidité de circulation et du stationnement, ainsi que le respect d'une qualité architecturale et paysagère pour les projets situés dans cette zone.

### ARTICLE 2.ESP : 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, tout entrepôt ou dépôt
- Les activités industrielles et les stations de service

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

Dans cette zone, la réalisation d'immeuble à grande hauteur en forme de tours est recommandée à condition que les projets aient un aspect architectural distingué pouvant être des repères de la ville.

Toute forme proposée est étudiée, toutefois, la silhouette des bâtiments, doit être composée par un seul volume ou trois selon les formules ci-après (voir schémas) :

- Un volume de base commercial ou à usage bureaux, non obligatoire, dont la hauteur est de R+2 soit (12m) ;
- Un volume intermédiaire compris entre R+2 (12m) et R+7 (27m) ;
- Une émergence de 27m (R+7) à 54m de hauteur (R+16) ;
- Une ou des tours au-delà de 54m de hauteur qui doivent avoir au maximum une surface de 30% du terrain.

Dans tous les cas :

1. Le bâti ne peut dépasser un linéaire de 50m en continu pour le volume de base, intermédiaire, l'émergence et les tours.
2. Il ne peut être autorisé qu'un seul retrait pour chaque volume à traiter en terrasse jardin.
3. Les cours intérieures sont interdites.
4. Les entrées pour l'habitat doivent être séparées.
5. Dans la zone ESP déjà engagée, exceptionnellement si un projet situé sur un terrain ayant en mitoyenneté un mur aveugle, l'immeuble doit impérativement s'accoler à celui-ci.

	minimum parcellaire	CUS	COS	observations
ESP	5.000 m <sup>2</sup>	Libre	Libre	-

6. Au cas où, le volume de base n'est pas appliqué, il y a lieu de respecter un CUS de 35%.
7. Par ailleurs, un cahier des charges indiquant toutes les prescriptions du projet est obligatoire dans cette zone.

#### ARTICLE 4.ESP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPISE PUBLIQUES

Les bâtiments doivent observer un recul de 5m par rapport à la voie publique. Ce recul, qui fait partie de la parcelle privative, ne doit comporter aucune construction.

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

##### **A. Formule1 : Pour les projets prévoyant trois volumes**

##### **1- Le volume de base :**

- Alignement par rapport à la voie : observer un recul de 5m ;
- Hauteur : R+2 soit 12m ;
- Servitude par rapport au fond de parcelle et latérale : observer un recul de 8m par rapport aux mitoyens.

##### **2- Le volume intermédiaire :**

- Alignement par rapport à la voie : Prévoir des saillies au-delà de la limite du recul de 5m, entre 2 et 4m sans arcade ;
- Hauteur : R+7 soit 27m du sol (5 niveaux au-dessus du volume de Base soit 15m) ;

- Servitude par rapport au fond de parcelle : Prévoir un recul de  $L=H/2$  par rapport à la limite mitoyenne
- Servitude latérale : Prévoir un recul de 3m par rapport au volume de base.

### 3- L'Émergence:

- Alignement par rapport à la voie : la projection de l'émergence au sol doit respecter le recul de 5m prévu par le volume de base ;
- Hauteur : Emergence doit avoir une hauteur maximum de R+16 soit 54m du sol (9 niveaux au-dessus du volume intermédiaire soit 27m) ;
- Servitude par rapport au fond de parcelle : Prévoir un recul de  $L=H/3$  par rapport à la limite mitoyenne.
- Servitude latérale : Prévoir un recul de 3m par rapport au volume intermédiaire.

### 4- Les tours :

Les tours (bâtiments au-delà de 54m de hauteur) doivent être inscrite dans un volume conventionnel carré rectangle cercle ou ovale. Par ailleurs, ils ne seront pas soumis aux règles de prospect.

### B. Formule 2 : Pour les projets qui ne prévoient pas les trois volumes

- Alignement par rapport à la voie : observer un recul de 5m ;
- Hauteur : Non limitée
- Servitude par rapport au fond de parcelle : Prévoir un recul de 20m minimum.
- Servitude latérale : Prévoir un recul de 15m minimum.

Pour les terrains de moins de 5000m<sup>2</sup>, il y a lieu de présenter des projets novateurs en harmonie avec la vocation du secteur et en respectant le droit des tiers.

Par ailleurs, les terrains limitrophes aux grandes parcelles (plus de 5000m<sup>2</sup>) doivent respecter un recul par rapport aux mitoyens de H/4.

## ARTICLE 6.ESP : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE MEME PROPRIETE :

### A. Formule1 : Pour les projets prévoyant trois volumes

#### 1- Le volume de base :

- Alignement par rapport à la voie : observer un recul de 5m ;
- Hauteur : R+2 soit 12m ;
- Servitude : observer un recul de 16m entre blocs.

#### 2- Le volume intermédiaire :

- Alignement par rapport à la voie : Prévoir des saillies au-delà de la limite du recul de 5m, entre 2 et 4m sans arcade ;

- Hauteur : R+7 soit 27m du sol (5 niveaux soit 15m) ;
- Distance entre façades : Observer un recul de 3m par rapport à la limite de chaque volume de base.

### 3- L'Émergence:

- Alignement par rapport à la voie : la projection de l'émergence au sol doit respecter le recul de 5m prévu par le volume de base :
- Hauteur : Emergence doit avoir une hauteur maximum de R+16 soit 54m du sol (9 niveaux soit 27m) ;
- Distance entre façades : Observer un recul de 3m par rapport à la limite de chaque volume intermédiaire.

#### Les tours :

Les tours (bâtiments au-delà de 54m de hauteur) doivent être inscrite dans un volume conventionnel carré rectangle cercle ou ovale. Par ailleurs, ils ne seront pas soumis aux règles de prospect.

### **B. Formule 2 : Pour les projets qui ne prévoient pas trois volumes**

- Alignement par rapport à la voie : observer un recul de 5m ;
- Hauteur : Non limitée
- Servitude par rapport au fond de parcelle : Prévoir un recul de 20m minimum.
- Servitude latérale : Prévoir un recul de 15m minimum.
- Distance entre façades : Prévoir un recul de 25m minimum.

### ARTICLE 7.ESP : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Des solutions nouvelles sont à rechercher au niveau du stationnement : parking en silo, aires libres plantées, sous-sols à plusieurs niveaux, terrasses des bâtiments...etc. des simulations et des formules de fonctionnement de la circulation et du stationnement sont exigées.

Habitat : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de S.H.O avec min 1 place pour logement ;

Bureau : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de S.H.O. ;

Commerce : 1 place pour 70m<sup>2</sup> de S.H.O.

### ARTICLE 8.ESP : PLANTATIONS :

Les plantations constituent une partie intégrante de tout projet dans la zone ESP. Un traitement paysager visant le rehaussement de la qualité environnementale du projet est exigé.



## ARTICLE 9.ESP : DISPOSITIONS PARTICULIARES :

### Façade :

Une attention particulière devra être portée sur les éléments des façades, avec un choix harmonieux des matériaux.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade.

Pour la climatisation, la construction doit l'intégrer dans la composition architecturale extérieure de manière qu'ils ne soient pas apparents aussi bien pour les façades principales que pour les façades arrières.

Les encorbellements à part ceux de la façade sont interdits.

### Toitures :

Les toitures seront vues depuis les constructions hautes. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades.

Les toitures terrasses sont à privilégier. Elles seront aménagées selon leur usage avec un traitement paysager adéquat. Elles pourront être les supports de dispositifs permettant de capter le soleil ou de retenir l'eau.

La terrasse du volume de base doit être traité en espace commun pour les résidents (places, espaces verts...).

Les antennes paraboliques sont admises sur les toits à condition qu'elles y soient posées de manière discrète avec des dispositifs d'occultation et ne soient pas visibles depuis la rue. Leur nombre devra être limité. Il faudra privilégier des solutions communes (paraboles collectives ou autre dispositif).

### Sous-sols :

Prévoir au minimum 3 sous-sols pour les constructions de plus de 16 étages.

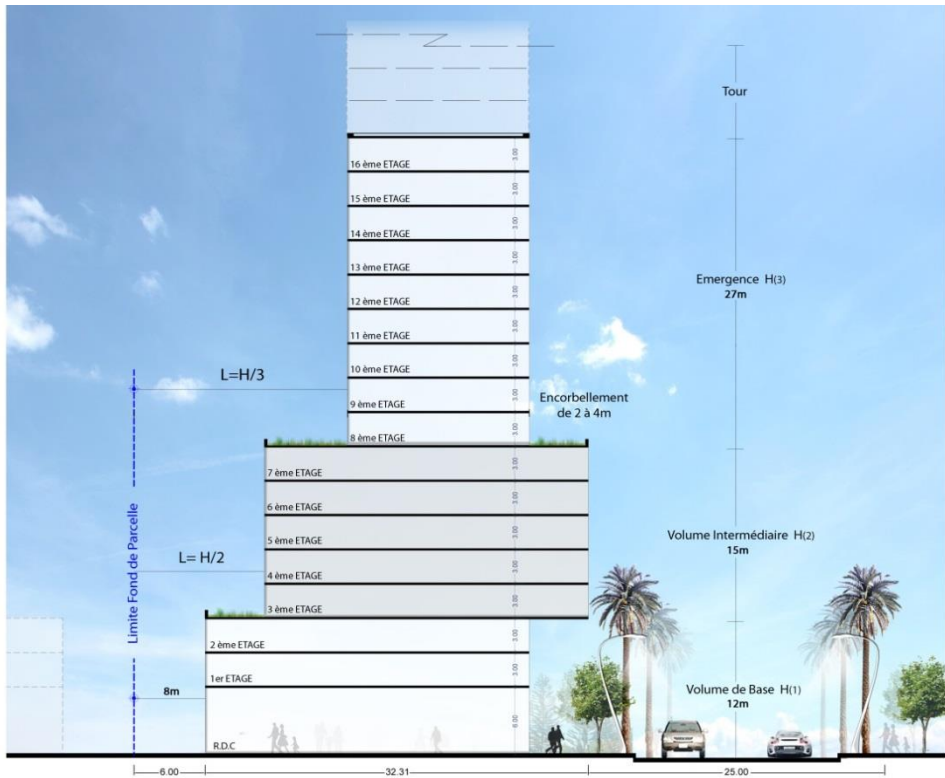
## ARTICLE 10.ESP : SERVITUDE PARTICULIERE

### **SECTEUR HISTORIQUE (SH)**

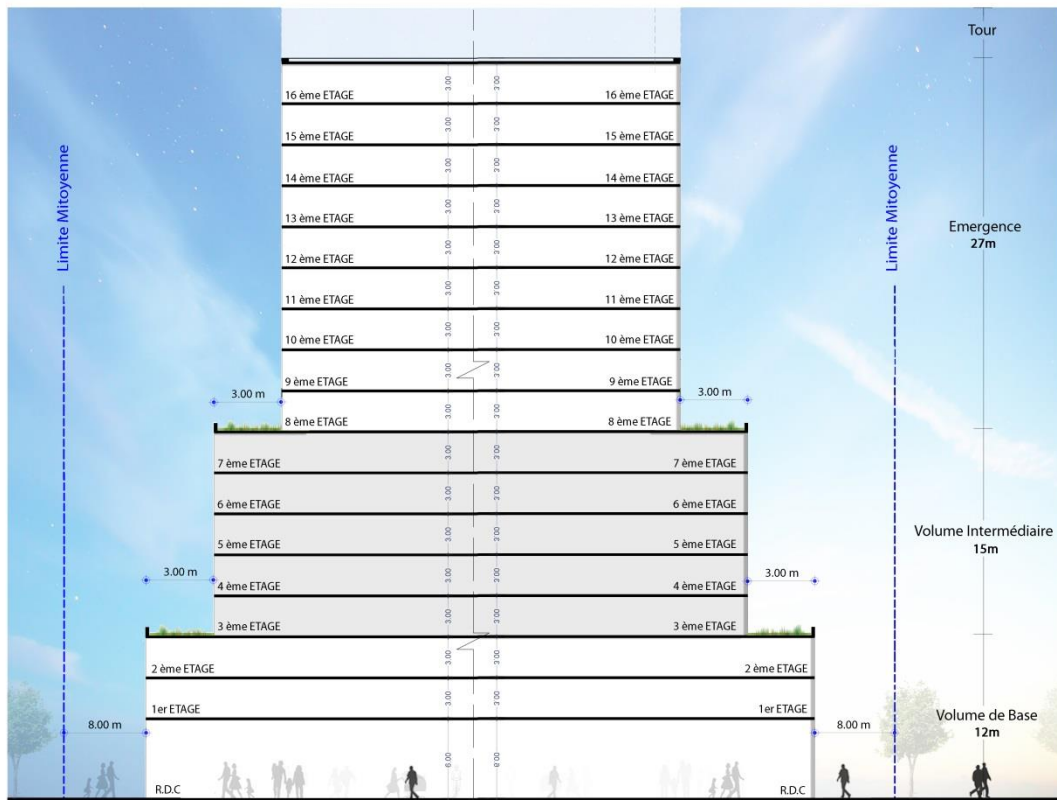
Il s'agit d'un secteur sensible sur les plans historique et/ou archéologique. La construction et la création de lotissements dans ce secteur sont soumises à des restrictions supplémentaires qui s'ajoutent à celles du zonage prévu par le présent chapitre . Le document graphique indique – dans ce secteur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

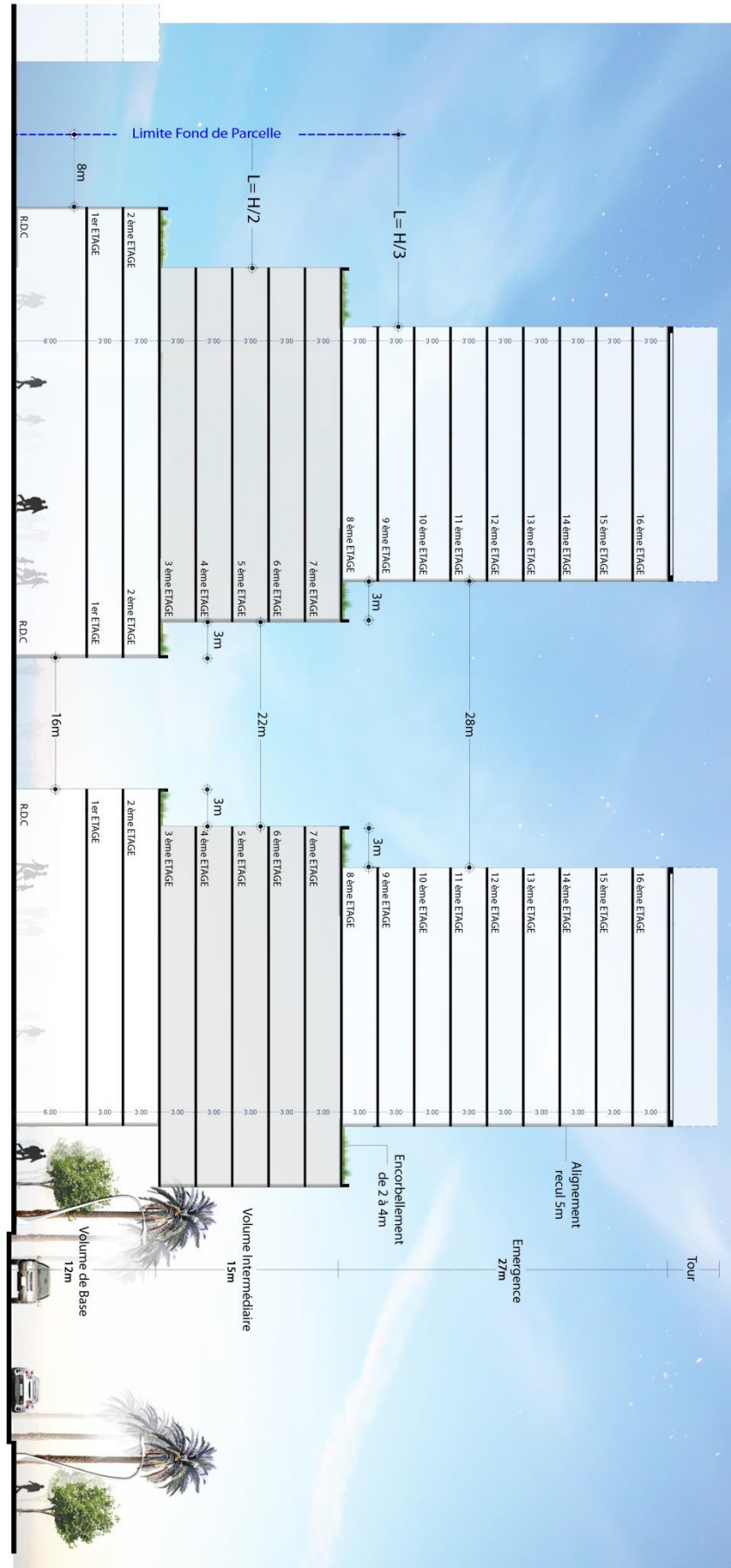
## SCHEMAS DU ZONAGE « ESP » Formule1



IMPLANTATION AUX VOIES PUBLIQUES



IMPLANTATION AUX LIMITES MITOYENNES



IMPLANTATION SUR LA MEME PROPRIETE

## II. 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), villa jumelée (A3) et villa en bande (A4).

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

- Formule 1 : villas sur parcelles individuelles ou lotissement ou groupe d'habitations avec jardins privatifs.
- 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.

**N.B :** L'ouverture à l'urbanisation de la zone comprise entre la voie « CH540 » et la voie « CH537 » et la voie « RN16 » est liée à l'établissement d'une étude préalable réalisée par l'agence urbaine, qui définit les conditions d'ouverture de cette zone vu son emplacement sur la limite du PA et en proximité d'une zone naturelle sensible, en prenant en considération les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain « SDAU » en cours d'étude.

#### 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 particuliers :

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

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

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux ;
- Les cliniques ;
- Les écoles ou garderies ;
- Les activités commerciales ;
- Les équipements de proximité.

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 <sup>2</sup> )	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 privés	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
Formule 2 : groupes d'habitations en Cités fermées Avec jardin commun	Villas unifamiliales (zones A2, A3 et A4)	5000	50	-	0,4	9m	R+1

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

## 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.

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

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

-Les villas doivent observer un recul minimal de 5m par rapport à la voie publique. Ce recul qui fait partie de la parcelle privée ne doit comporter aucune construction.

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

Les villas isolées (A1) sont tenues de respecter un recul minimal de 10m par rapport à toutes les 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 ne peut dépasser 6 unités.

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

Les façades comportant des ouvertures dans la même parcelle sont séparées obligatoirement 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 et ceci pour les 3 secteurs. 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 m<sup>2</sup> 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 1,20 m 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 arrières 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.

## 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.

## 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, 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 500m<sup>2</sup>
- 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 parcelles, 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 (m <sup>2</sup> )	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max	Nombre de niveaux maxi	HSP du RDC	Observations
Formule 1 : Parcelle individuelle à construire								- Un étage supplémentaire par rapport aux 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 ;
B1.S1	64m <sup>2</sup>	-			10m	R+2	3m	
B1	100m <sup>2</sup>	10m	-	-	15m	R+3	4m	
B2	260m <sup>2</sup>	13m			19m	R+4	6m	
B3	360m <sup>2</sup>	15m			22m	R+5	6m	
B4	400m <sup>2</sup>	16m			25m	R+6	6m	
Formule 2 : Groupement sous forme d'ensemble immobilier.								- Un étage supplémentaire par rapport aux nombre de niveau maximal admis pour la sous-catégorie (B2) et ce pour les parcelles ayant une superficie supérieure à 2.000m <sup>2</sup> , recevant des activités autres que l'habitat (commerce, bureaux, hôtels, équipement d'intérêt général,...) et qui sont délimitées par des voies publiques ;
B1	1500m <sup>2</sup>	25	60%	3	19m	R +4	6m	
B2	2000m <sup>2</sup>	30	55%	3,3	22m	R+5	6m	
B3	3000m <sup>2</sup>	40	50%	3,5	25m	R+6	6m	
B4	4000m <sup>2</sup>	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.

Les sous-sols sont admis et ne sont pas comptabilisés dans du calcul su COS. La cote 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.

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 20m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 4m.

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

##### **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.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (HO)

### ARTICLE 1.HO : DEFINITION DE LA ZONE « HO »

La zone «HO» est une zone d'immeubles orientés, noyé dans un cadre verdoyant et paysager, destinée à recevoir :

- Des immeubles discontinus destinés à de l'habitat individuel ou collectif, à usage d'habitat en R+2 et R+4 ;
- des projets à vocation touristique et résidentielle ;
- Des bureaux, des commerces et des services.

**N.B :** L'ouverture à l'urbanisation de la zone comprise entre la voie « CH540 » et la voie « CH360 » est liée à l'établissement d'une étude préalable réalisée par l'agence urbaine, qui définit les conditions d'ouverture de cette zone vu son emplacement sur la limite du PA et en proximité d'une zone naturelle sensible, en prenant en considération les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain « SDAU » en cours d'étude.

### ARTICLE 2 HO: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone « HO » :

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

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

Les conditions que doivent remplir les projets de construction pour être autorisés, sont fixées ci-après :

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

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

### Formule 1 : La construction d'un projet immobilier :

Intitulé	Parcelle minimale du terrain (m <sup>2</sup> )	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux max
HO1	5000	35%	1.75	20.50	R+5
HO2	2000	40%	1.2	11.50	R+2

**Formule 2 : Le lotissement**

Intitulé	Surface minimale du lot (m <sup>2</sup> )	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux maxi
HO1	1000	30	45%	2	17.50	R+4
HO2	400	18	25%	0.75	11.50	R+2

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.

**ARTICLE 4.HO : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter le prospect H=L. Toutefois la hauteur maximale, ne peut dépasser R+4 soit 17.50 m (R+5 et 20.50m pour le groupements) pour HO1 et R+2 soit 11.50m pour HO2.

Pour le rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond ne doit pas dépasser 4 m et reste exclusif à l'habitat.

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

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

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques pour HO1 et 4 m pour HO2. Ces reculs doivent être traités en jardins.

**ARTICLE 6.HO : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES****Pour Projet Immobilier :****Pour HO1 :**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 8 m par rapport aux limites latérales et au fond de la parcelle.

**Pour HO2 :**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 6 m par rapport aux limites latérales et de 8m au fond de la parcelle.

**Pour Lotissement :****Pour HO1 :**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m par rapport aux limites latérales et de 8 m par rapport au fond de la parcelle afin de garder l'aspect verdoyant de la zone.

### Pour HO2 :

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 4 m par rapport aux limites latérales et de 8 m par rapport au fond de la parcelle afin de garder l'aspect verdoyant de la zone.

### ARTICLE 7.HO : 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 8m minimum pour HO1 et 6m pour HO2.

### ARTICLE 8.HO: DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les retraits sont interdits ;
- Les cours sont interdites ;
- La hauteur maximale des parapets de terrasses accessibles est de 1,20 m ;
- La hauteur maximale, pour les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs est de 2,50 m ;
- La hauteur maximale sous-plafond du RDC habitable est de 4m et des autres niveaux habitables est de 3,00 m ;
- La hauteur maximale sous plafond du sous-sol est fixée à 2,50 m et le passage libre sous poutre ne doit pas être inférieur à 2,20 m ;
- Le sous-sol réservé au parking doit occuper la totalité de la parcelle sans qu'il soit comptabilisé dans le COS maximal permis ;
- Pour les immeubles, il y a lieu de prévoir des percées tous les 40 m de façade.

### ARTICLE 9.HO. : LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET DE COMMERCES

Le projet doit contenir des équipements de proximité (crèche, école, etc...) selon la grille officielle des équipements ainsi que des commerces (superette, etc...).

### ARTICLE 10.HO : 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 11.HO : PLANTATIONS

Les plantations constituent une partie intégrante de tout projet dans cette zone. Un traitement paysager visant le rehaussement de la qualité environnementale du projet est exigé.

### ARTICLE 12.HO : 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.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (C)

### ARTICLE 1.C: DEFINITION DE LA ZONE

La zone C (Secteur C1 et Secteur C2) 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 500m<sup>2</sup>
- 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 <sup>2</sup> )	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 commercial peut occuper 100% de la parcelle.	Pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 800m <sup>2</sup> , une émergence de deux étages est admise ; à condition de ne pas dépasser 40% de la surface de l'étage en dessous
Formule 2 : Groupement sous forme d'ensemble immobilier, entourés par des voies publiques	2000	40	65%	5,8	31	R+8	-	Des Blocs individuels pouvant aller jusqu'à R+10 sont admis dans les limites de 35% de la superficie construite au sol de la parcelle

Intitulé	Parcelle minimale (m <sup>2</sup> )	Façade minimale (m)	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Nombre de niveaux maxi	Observations	Possibilité d'émergences
C2	1000	32	-	-	52	R+12	Le sous-sol réservé au stationnement n'est pas comptabilisé dans le COS.	Pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 2000m <sup>2</sup> , des émergences pouvant aller jusqu'à R+15 sont admises ; à condition de ne pas dépasser 30% de la surface construite au sol de la parcelle et d'observer des reculs qui permettent à l'émergence d'avoir des façades sur des espaces ouverts

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

### Secteur C1

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies d'aménagement (Formule 1).

Sauf volonté exprimée 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)

### Secteur C2

Sauf volonté exprimée par un parti architectural, l'implantation des bâtiments est libre.

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

### Secteur C1 (Formule 1)

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.

Les distances entre bâtiments dans une même propriété doit 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.

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

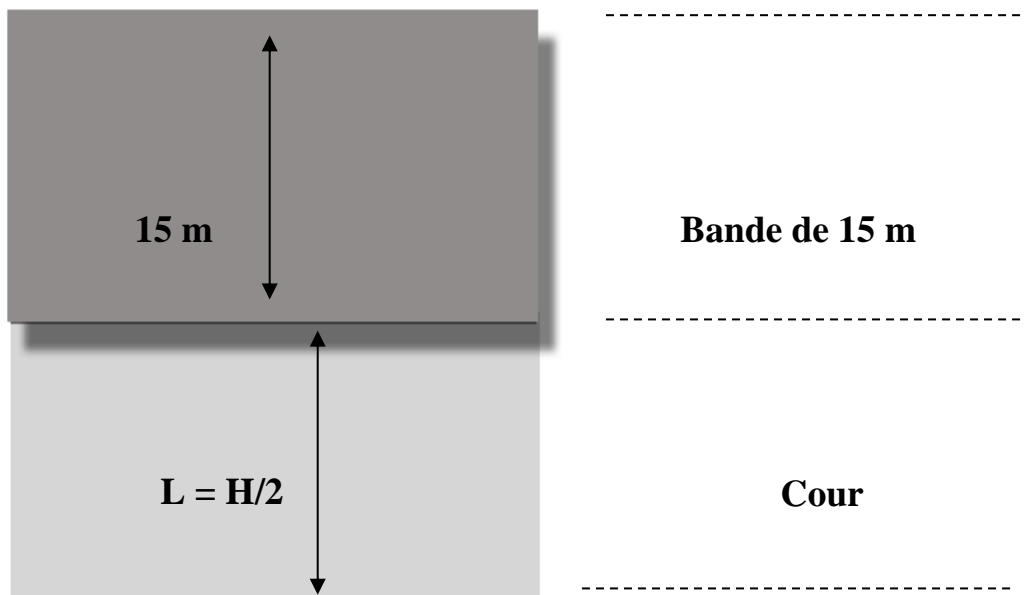
### **Secteur C2**

Servitude latérale: observer un recul de  $L= H/4$  par rapport à la limite mitoyenne avec un minimum de 6m, et la distance entre tous les points des constructions et les limites de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L>1/2 H$  avec un minimum de 6 m.

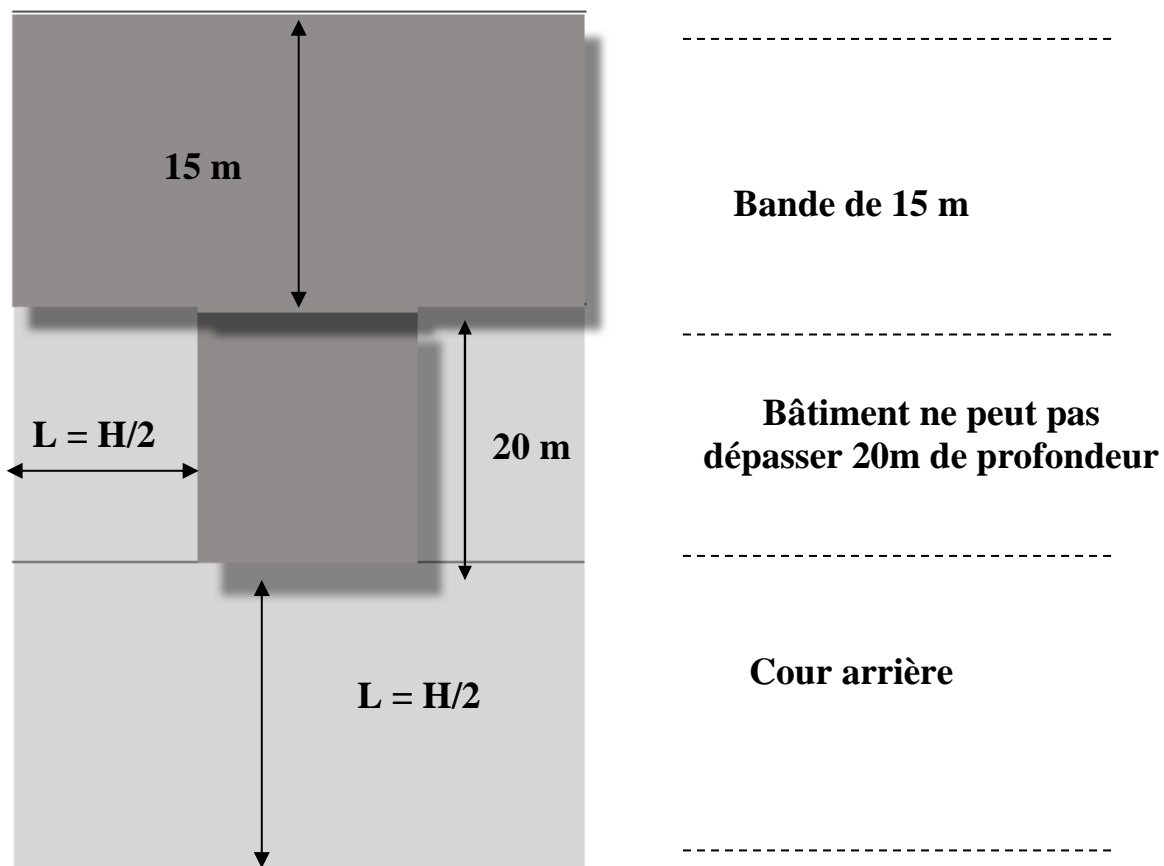
### **ARTICLE 7.C : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DANS LA MEME PROPRIETE (formule2)**

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 :  $L= H$ .

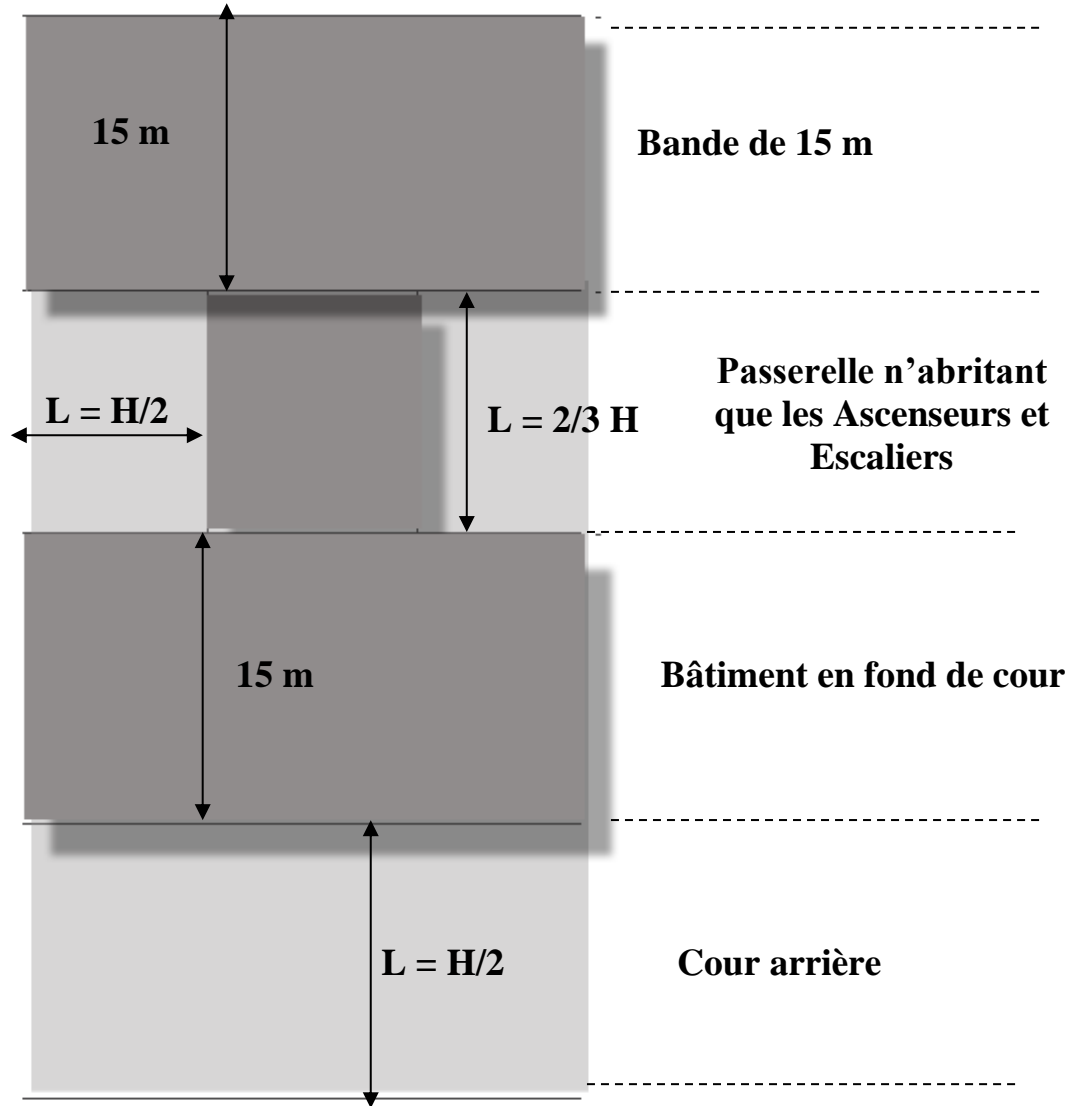
**Cas n°1 : Implantation d'un bâtiment sur une propriété**



**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.

### ARTICLE 10.C : 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.

## CHAPITRE 5 : 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 au P.A.

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 et les entrepôts de plus de 500m<sup>2</sup>
- 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 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Intitulé D	Parcelle minimale (m <sup>2</sup> )	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

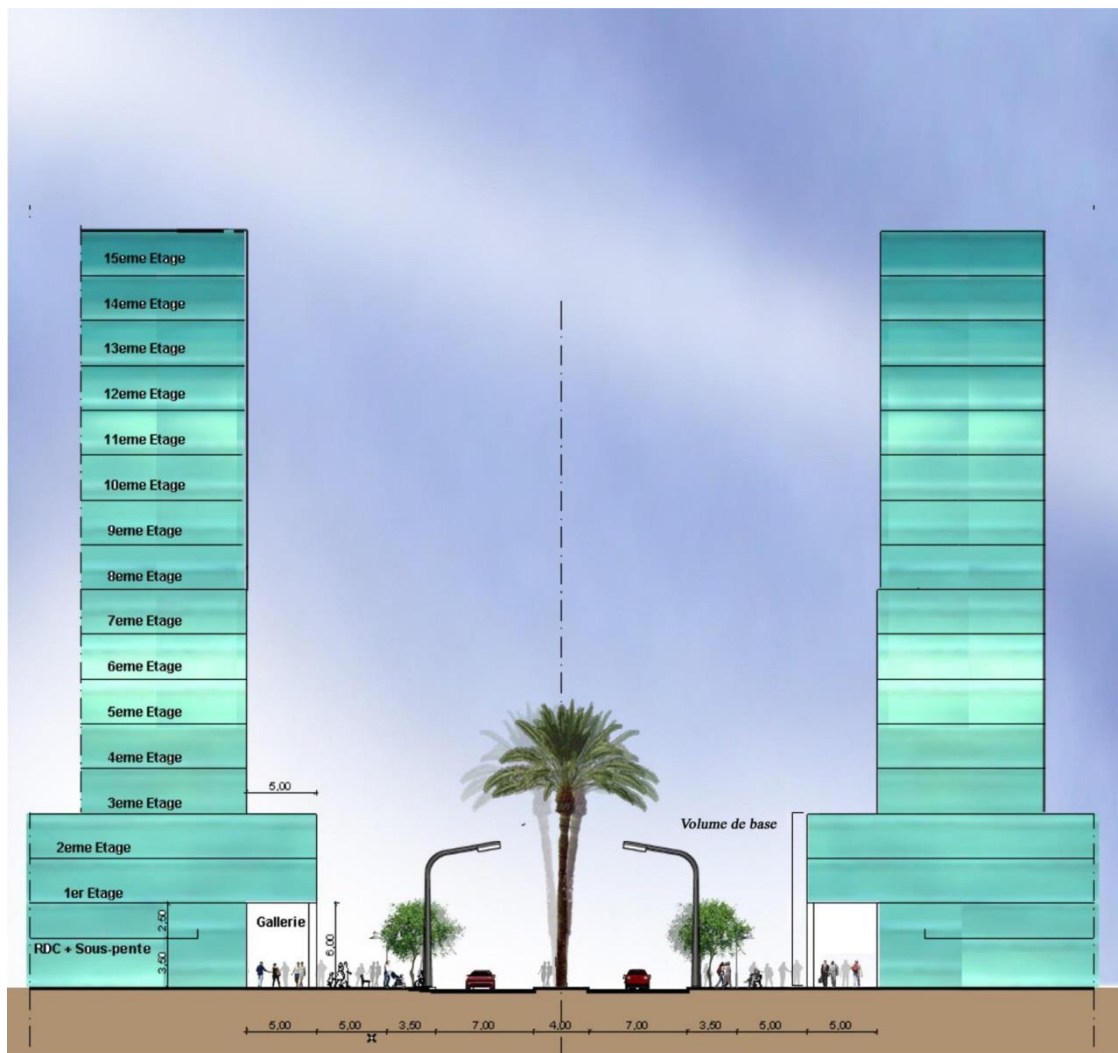
Tous les points d'une construction doivent être éloignés des limites de fond de parcelle d'une distance égale à la moitié de leur hauteur  $H/2$ .

Pour les limites mitoyennes, les constructions peuvent être 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.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hors œuvre pour restaurant ou café.

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m<sup>2</sup> 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.

## CHAPITRE 6 : 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 31 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. Sauf pour les terrains donnant directement sur la servitude de la LGV qui doivent respecter le zonage B2.

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 6 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 60m<sup>2</sup>.

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 ayant une vue directe sur la voie ferrée et celles donnant sur les voies de 10m 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 supérieur 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

##### **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.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZRM ET ZRM<sub>s</sub>

### ARTICLE 1.ZRM : DEFINITION DE LA ZONE

La zone rurale en mutation 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

La zone ZRM<sub>s</sub> est aussi une zone urbaine à vocation d'habitat à faible densité, son ouverture est différée et reste subordonnée par la réalisation des équipements d'infrastructure hors site et par un Arrêté Gubernatorial instaurant une commission Ad-hoc composée de la Wilaya, de la Commune et de l'Agence Urbaine ; qui sera habilitée à instruire les projets d'investissement sur des terrains immatriculés dans ce secteur. La mise en œuvre de la réalisation de cette zone peut faire l'objet de présentation d'un projet intégré ou plusieurs.

**N.B :** L'ouverture à l'urbanisation de la zone « ZRM » et de la zone « ZRM<sub>s</sub> » est liée à l'établissement d'un plan de masse sur la base d'une étude foncière et parcellaire qui prend en considération la réalisation des infrastructures hors-site et des équipements publics.

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

Sont interdits :

- Ouverture ou exploitation de carrières ;
- Activités industrielles présentant des nuisances ;
- Tout entrepôt ou dépôt.

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

Certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Loisirs, commerce et services ;
- Artisanat de production et pépinière d'entreprise ;
- complexes professionnels (métiers divers).

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

Le tableau suivant précise, les dispositions à respecter :

intitulé	Parcelle minimale (m <sup>2</sup> )	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 de villas en bande ou jumelées	2000	50	40%	0,8	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 4m par rapport aux limites mitoyennes 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.

## CHAPITRE 8 : 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.

Par ailleurs, toute modification sera étudiée dans le cadre de l'article 6 du présent règlement.

## III. 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 :

1. des projets d'hébergement touristique tel que spécifié dans la loi 61-00 portant statut des établissements touristiques telle que modifiée et complétée ;
2. des projets d'animation touristique comme : centre culturel, centre thérapeutique, centre de conférence, équipements d'animation et de loisirs, ainsi que tout autre équipement tendant au renforcement de l'infrastructure en termes d'animation touristique.
3. résidentielle (appartement, villas), sous forme de cités en harmonie avec la composante touristique et 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 et aucun éclatement des titres fonciers de la partie résidentielle ne peut être fait qu'après réalisation et exploitation de l'ensemble de la composante touristique.

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

Sont interdits dans la zone « ZT »:

- Les établissements industriels ;
- Les hangars, entrepôts et 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 <sup>2</sup>	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 : 50% ;
- Zone résidentielle : 20% en R+2 et 30% 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 ET SUR LA RN16

Les projets situés au sein de parcelles donnant sur front de mer et sur la RN16, 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.

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.

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.

#### 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 m<sup>2</sup> de SHO (surface hors œuvre) avec l'octroi d'un minimum d'une place par logement
- Bureau : une place minimum pour 80m<sup>2</sup> de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHO
- Hôtel : se conformer à l'arrêté du Ministre du tourisme n°1751-02 du 23 Chaoual 1424 fixant les normes de classement des établissements touristiques, la capacité du parking et sa nature dépend du type et de la catégorie du projet de l'hébergement touristique souhaité.

#### 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 m<sup>2</sup> 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).

## CHAPITRE 2 : 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'hôtellerie ou établissements touristiques accueillant des hôtels.

### 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 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface plantée et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

## CHAPITRE 3 : 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 <sup>2</sup>	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.

### ARTICLE 4.ZCS : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont à prévoir :

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

### ARTICLE 5.ZCS : PLANTATIONS

La zone CS 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.

## CHAPITRE 4 : 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 5000m<sup>2</sup> ne peut être autorisée.

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

Sont interdits dans la zone ZSL :

- L'ouverture 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 <sup>2</sup>	20%	-	12m	2 Niveaux	-

- Un recul de 5m par rapport à l'alignement en façade est obligatoire. ce recul doit être planté et non clôturé. Un autre recul de 5m par rapport à la limite postérieure est obligatoire.

### ARTICLE 4.ZCS : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE (IN)

### ARTICLE 1.IN : DEFINITION DE LA ZONE « IN »

Le règlement distingue la zone IN1, réservée aux activités industrielles de première catégorie.

La zone IN reçoit également toute installation ou équipement liés à l'activité industrielle, telles les installations d'exposition et de commercialisation des produits, les locaux dédiés à l'administration communautaire de la zone, les équipement et services divers d'accueil, de restauration ...etc. Elle reçoit également les locaux dédiés à l'exposition, aux grandes surfaces commerciales et aux dépôts.

Toute nouvelle zone industrielle doit faire l'objet d'étude d'impact conformément à la réglementation en vigueur.

Pour cette zone, il s'agit de constructions discontinues avec des C.O.S et des C.U.S bien déterminés.

### ARTICLE 2.IN : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les logements dans ce secteur sont interdits ; toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5.000m<sup>2</sup>. Si la superficie est comprise entre 5000 et 3000 m<sup>2</sup>, deux logements sont admis, et seulement 1 logement pour les parcelles d'une superficie inférieure à 3000m<sup>2</sup>.

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone :

- L'habitat
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

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

Zonage	Parcelle minimale	Façade minimale	CUS max	COS max	Hauteur max (m)	Observations
IN1	1000	25m	Non limité mais recul de 6m par rapport limite de parcelle	-	14m	-

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

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs suivantes :

- Hauteur globale : 14 m
- Pour les zones de travail : la hauteur sous plafond ne peut être inférieur à 4.50m.

Toutefois, des hauteurs plus importantes sont admises, si elles sont nécessitées par des impératifs techniques (machinerie par exemple) ou fonctionnels (type d'activité).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1m20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,60 m, dans la mesure où les Articles 5, 6 et 7 suivants sont respectés.

#### ARTICLE 5.IN : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 6m.

#### ARTICLE 6.IN : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans ce secteur, la distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieure à 5m.

Toutefois, dans ces deux secteurs, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

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

Les constructions doivent être séparées par une distance qui ne peut être inférieure à 8m.

#### ARTICLE 8.IN : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à raison d'une place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

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

#### ARTICLE 9.IN : REGLES DE SECURITE INCENDIE

La zone IN est soumise à des exigences relatives à la sécurité incendie selon le type d'activité prévue. Les dossiers d'autorisation de construire et/ou de lotir sont obligatoirement soumis à l'avis des autorités compétentes.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE)

### ARTICLE 1.ZAE: DEFINITION

Il s'agit d'une zone d'activités artisanales, commerciales ou de services recevant de constructions continues avec hauteurs limitées et COS bien défini.

### ARTICLE 2.ZAE : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Ouverture de carrières
- Dépôts de plus de 500 m<sup>2</sup> couverts

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

Zonage	COS max	CUS max	Parcelle minimale	Hauteur
ZAE	-	72 %	200 m <sup>2</sup>	12 m

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

Les constructions doivent respecter la hauteur de 12m et pour les zones de travail : la hauteur sous plafond ne peut être inférieur à 4.50m.

Toutefois, des hauteurs plus importantes sont admises, si elles sont justifiées par des impératifs techniques (machinerie par exemple) ou fonctionnels (type d'activité).

### ARTICLE 5.ZAE : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur les voies d'aménagement, un recul minimum de : 4m

### ARTICLE 6.ZAE : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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, l'étage observant un patio de 4mx4m.

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

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : L=H.

### ARTICLE 8.ZAE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place par parcelle. Si les dimensions des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées à l'aire libre.

Il est prévu une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.



### ARTICLE 9.ZAE : PLANTATIONS

Sont prévus plantés :

- La surface libre de constructions ou de stationnement: engazonnement, arbustes, et un arbre haut tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Les aires de stationnement, doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

### ARTICLE 10.ZAE : REGLES DE SECURITE INCENDIE

La ZAE est soumise à des exigences relatives à la sécurité incendie selon le type d'activité prévue. Les dossiers d'autorisation de construire et/ou de lotir sont obligatoirement soumis à l'avis des autorités compétentes.

## IV. SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

Il s'agit de secteurs ouverts à des actions volontaristes de développement dont le rayonnement dépasse le secteur urbain dans lequel il se trouve. Ce sont des secteurs qui, tout en associant plusieurs fonctions, contribuent au développement intégré de la ville sur les plans : économique, social ou culturel. Les projets à autoriser dans ces secteurs doivent obligatoirement justifier d'un apport certain sur le pan du développement urbain en terme, qualitatif et quantitatif. Des programmes peuvent y être réalisés par le secteur privé dans le cadre d'un partenariat public-privé.

Pour chaque secteur de développement intégré, le présent règlement désigne l'usage principal qui doit en être fait, la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ainsi que le type d'équipements qui doivent être réalisés. Tout projet à réaliser dans ce secteur doit associer équipement d'infrastructure et construction.

### CHAPITRE 1 : SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN (SDU)

Il s'agit de secteurs délimités et indiqués par le document graphique qui se présentent comme suit :

#### ARTICLE 1 : SDU6 : SECTEUR D'EQUIPEMENTS SPECIALISES ET TECHNOPOLIS

Secteur d'équipements spécialisés multi-services tels une plateforme Technopolis, la formation professionnelle, les pôles de valorisation de la recherche, des pôles Offshoring ; etc... ainsi que d'autres instances visant le rehaussement du niveau du savoir - faire. Ces équipements peuvent être publics ou privés ou réalisés dans un cadre de partenariat public-privé.

#### ARTICLE 2: REGLES DE CONSTRUCTIBILITE RELATIVES AUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Zonage	Surface minimale de la parcelle	CUS maximal	Zonage Assimilé	Possibilités d'émergences	Observations
SDU 6	10 000	50%	B2	1 niveau supplémentaire sur 30% de l'emprise au sol du bâtiment	Le logement est interdit

Toutefois, des programmes spécifiques de partenariat public-privé peuvent être montés dans ces secteurs. Dans ce cas une souplesse supplémentaire en terme de COS et de hauteurs peut être accordée dans le cadre de l'article 6 du présent règlement. Le CUS ne Peut faire l'objet d'augmentation.

Par ailleurs, un cahier des charges indiquant toutes les prescriptions du projet est obligatoire dans cette zone.

**Liste des sites et bâtiments d'intérêt historique et/ou architectural classés ou inscrits sur la liste du Patrimoine Culturel National :**

N°	Site ou bâtiment	Adresse	Classé ou inscrit
1	Manufacture Dokks Monopolio	Rue Oujda	Inscrit
3	Site villa Harris	Avenue Mohamed VI	Inscrit
2	Plaça des Toros	Rue de Tétouan	Inscrit
4	Kasba dite de Ghaylan	Avenue Mohamed VI	Inscrit

## NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

### 1. ENSEIGNEMENT

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Ec2	Collège	7014	A créer
Ec5	Collège	5492	A créer
Ec20	Collège	8110	A créer
Ec23	Collège	7569	A créer
Ec24	Collège	7437	A créer
Ec25	Collège	10172	A créer
EC26	Collège	8718	A créer
Ec27	Collège	6149	A créer
Ec33	Collège	9084	Existant
Ec39	Collège	7966	A créer
Ec42	Lycée	5003	Existant
Ec45	Collège	9230	A créer
Ec50	Collège	3819	A créer
Ec50	Collège	7441	Existant
Ec52	Collège	8301	A créer
Ec53	Collège	7656	A créer
Ec96	Collège	11459	Existant
Ep8	Ecole	5490	Projetée
Ep36	Ecole	4392	A créer
Ep39	Ecole	4542	A créer
Ep40	Ecole	4044	A créer
Ep41	Ecole	820	A créer
Ep42	Ecole	6014	A créer
Ep44	Ecole	5773	A créer
Ep45	Ecole	2999	A créer
Ep46	Ecole	4168	A créer
Ep48	Ecole	944	A créer
Ep49	Ecole	3939	A créer
Ep50	Ecole	5220	A créer
Ep51	Ecole	5554	A créer
Ep53	Ecole	3826	A créer
EP60	Ecole	4077	A créer
Ep61	Ecole	3432	A créer
Ep62	Ecole	4090	A créer
Ep69	Ecole	5445	A créer
Ep72	Ecole	4519	A créer
Ep73	Ecole	4871	A créer
Ep75	Ecole	5273	A créer
Ep78	Ecole	3633	A créer

EP90	Ecole	4145	Existante
Ep118	Ecole	256	A créer
Ep121	Ecole	4525	A créer
Ep122	Ecole	4988	A créer
Ep125	Ecole	4416	A créer
Ep127	Ecole	5247	A créer
Ep139	Ecole	192	A créer
Ep144	Ecole	2959	A créer
Ep145	Ecole	2950	A créer
Ep152	Ecole	5373	A créer
Ep179	Ecole	3838	Existante
Ep180	Ecole	1236	A créer
Ep181	Ecole	2399	A créer
Ep182	Ecole	3709	A créer
E50	Ecole	2406	Existante
E51	Institut Fahd de traduction	31808	Existante
E52	Ecole	1565	Existante
E53	Ecole	63837	Existante
E54	Ecole	11627	Existante
E55	Collège	23394	Existant
E56	Institut De Technologie Appliquée Hôtelière Et Touristique	8575	Existante
E57	Collège	6966	Existant
E58	Lycée	29022	Existant
E59	Ecole	3797	Existante
E60	Ecole	3126	Existante
E62	Université	44420	Existant
E63	Lycée	35276	Existant
E64	Collège	3787	Existant
E65	Lycée	10934	Existant
E66	Collège	6721	Existant
E67	Lycée	6304	Existant
E68	Ecole	7231	Existante
E69	Ecole	3982	Existante
E70	Ecole	3709	Existante
E71	Ecole	7011	Existante
E72	Ecole	4634	Existante
E73	Ecole	3542	Existante
E75	Ecole	2165	Existante
E76	Ecole	12285	Existante
E77	Ecole	3891	Existante
E78	Lycée	26413	Existant
E79	Ecole	11177	Existante
E80	Lycée	26518	Existant
E81	Ecole	8658	Existante

E82	Ecole	6795	Existante
E83	Ecole	5092	Existante
E84	Ecole	5214	Existante
E85	Collège	16571	Existant
E86	Ecole	7454	Existante
E87	Collège	14067	Existant
E88	Collège	7223	Existant
E89	Ecole	4115	Existante
E90	Ecole	5444	Existante
E91	Ecole	10682	Existante
E92	Ecole	4471	Existante
E93	Ecole	3193	Existante
E94	Collège	17313	Existant
E97	Ecole	5045	Existante
E98	École	3698	Existante
E99	École	7972	Existante
E100	École	1676	Existante
E101	École	2388	Existante
E102	École	2794	Existante
E103	École	9248	Existante
E104	Ecole	2211	Existante
E105	Lycée	24997	Existant
E106	Ecole	7801	Existante
E107	Ecole	4603	Existante
E108	Ecole	9461	Existante
E163	Ecole	1054	Existante
E167	Ecole	1824	Existante
E168	Collège	4284	Existant
E169	Ecole	6210	Existante
E170	Ecole	2229	Existante
E179	Ecole	2433	Existante
E188	Ecole	2208	Existante
EL3	Lycée	8300	A créer
EL4	Lycée	14565	A créer
EL5	Lycée	8233	Supprimé lors de la commission centrale.
EL6	Lycée	6664	A créer
EL11	Ecole	6924	Existante
EL14	Lycée	9310	A créer
EL16	Lycée	7762	A créer
EL17	Lycée	9606	A créer
EL20	Lycée	12755	A créer
EL 29	Lycée	4154	Existant
EI31	Lycée	10958	A créer

EL 32	Lycée	9116	A créer
EL33	Lycée	4972	A créer
EL34	Lycée	10897	A créer
EL35	Lycée	9868	A créer
EL36	Lycée	9476	Supprimé lors de la commission centrale.
Crèche	Crèche	406	A créer
Crèche	Crèche	849	Existante
ISIT	Université	29343	Existant
FP1	Formation professionnelle	69842	A créer

## 2. LES ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Ad	Administration	135	Existante
Ade6	Administration	399	Existante
Ad8	Administration	549	A créer
Ade8	Administration	3969	Existante
Ade10	Administration	5565	Existante
Ad22	Administration	474	A créer
Ad25	Administration	21294	Existante
Ad26	Administration	1807	A créer
Ade28	Administration	317	Existante
Ade34	Réservoir Ain mechlaw	9309	A créer
Ad35	Poste électrique	35316	A créer
Ade36	Administration	34772	A créer
Ad37	Administration	1833	A créer
Ad38	Administration	1223	A créer
Ad39	Administration	256	A créer
Ad40	Administration	169	A créer
Ad42	Administration	376	A créer
Ade45	Administration	1850	Existante
Ade46	Administration	9317	Existante
Ade47	Administration	10964	Existante
Ade50	Administration	2112	Existante
Ade51	Administration	597	Existante
Ade52	Administration	1583	Existante
Ade53	Administration	1413	Existante
Ade54	Administration	477	Existante
Ade55	Administration	303	Existante
Ade56	Administration	230	Existante
Ad57	Administration	2102	A créer
Ade57	Administration	276	A créer
Ade61	Administration	1774	Existante
Ade62	Administration	672	Existante
Ade64	Administration	1274	Existante

Ad68	Administration	1948	A créer
Ad69	Administration	940	A créer
Ade69	Administration	2868	Existante
Ad72	Administration	3320	A créer
Ad73	Administration	812	A créer
Ad75	Administration	8199	A créer
Ade76	Administration	1099	Existante
Ade77	Administration	461	Existante
Ad81	Administration	5600	A créer
Ad90	Administration	1774	A créer
Ade100	Institut national de la recherche halieutique	10379	Existante
Ade103	Administration	22970	Existante
Ade104	Réservoir	1154	Existante
Ad106	Administration	2549	A créer
Ad107	Administration	4972	A créer
Ade109	Administration	3861	Existante
Ade112	réservoir Sania	1533	Existante
Ade113	Administration	694	Existante
Ade114	Administration	746	Existante
Ade115	Administration	3756	Existante
Ade 117	Administration	941	Existante
Ade118	Administration	925	Existante
Ade 119	Administration	39367	Existante
Ade122	Administration	12923	Existante
Ade123	Administration	208	Existante
Ad132	Administration	499	A créer
Ad133	Administration	441	A créer
Ad134	Station de pompage	876	A créer
Ad136	Administration	1075	A créer
Ad138	Administration	924	A créer
Ade 139	Administration	1112	Existante
Ad 140	Administration	521	Projetée
Ad141	Administration	2672	A créer
Ad154	Administration	1666	A créer
Ad157	Administration	240	A créer
Ad159	Administration	103	Existante
Ad160	Administration	553	Existante
Ad165	Administration	911	Existante
Ad166	Administration	1558	A créer
Ad167	Administration	1265	Existante
Ad170	Administration	1143	Existante
Ad171	Administration	565	Existante
Ad176	Administration	578	A créer
Ad177	Administration	1435	A créer



Ad178	Administration	171	A créer
Gare	Gare Tanger Moghogha	826	Existante
Equipement ferroviaire	Equipement ferroviaire	37196	Existant

### 3. CULTE

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
M	Mosquée	1023	A créer
M	Mosquée	4248	A créer
Me	Mosquée	261	Existante
Me17	Mosquée	783	Existante
Me18	Mosquée	2692	Existante
Me20	Mosquée	426	Existante
M21	Mosquée	434	A créer
M22	Mosquée	955	A créer
M30	Mosquée	915	Existante
Me31	Mosquée	1165	Existante
M33	Mosquée	1527	A créer
Me34	Mosquée	347	Existante
M35	Mosquée	1316	A créer
Me35	Mosquée	274	Existante
Me36	Mosquée	1048	Existante
M36	Mosquée	1283	Existante
Me37	Mosquée	663	Existante
M38	Mosquée	4074	A créer
Me38	Mosquée	195	Existante
Me39	Mosquée	135	Existante
Me40	Mosquée	217	Existante
M41	Mosquée	1419	Projetée
Me41	Mosquée	328	Existante
M42	Mosquée	432	A créer
M43	Mosquée	2235	A créer
Me43	Mosquée	271	Existante
Me44	Mosquée	275	Existante
Me45	Mosquée	227	Existante
M46	Mosquée	725	Existante
Me46	Mosquée	783	Existante
Me47	Mosquée	844	Existante
M48	Mosquée	6200	A créer
Me48	Mosquée	253	Existante
Me49	Mosquée	591	Existante
M49	Mosquée	334	A créer
M50	Mosquée	2642	Existante
M52	Mosquée	1990	A créer
Me61	Mosquée	164	Existante

Me62	Mosquée	207	Existante
M63	Mosquée	2110	Existante
M64	Mosquée	1648	A créer
M65	Grande Mosquée	24901	A créer
Me69	Mosquée	198	Existante
Me70	Mosquée	148	Existante
Me71	Mosquée	344	Existante
Me72	Mosquée	1259	Existante
Me73	Mosquée	970	Existante
Me74	Mosquée	1256	Existante
Me75	Mosquée	405	Existante
Me76	Mosquée	501	Existante
M78	Mosquée	299	A créer
Me79	Mosquée	577	Existante
M81	Mosquée	986	A créer
M82	Mosquée	595	A créer
M84	Mosquée	238	A créer
M85	Mosquée	181	A créer
M87	Mosquée	2567	A créer
Me89	Mosquée	997	Existante
Me90	Mosquée	520	Existante
Me93	Mosquée	11070	Existante
Me94	Mosquée	89	Existante
Me95	Mosquée	234	Existante
Me96	Mosquée	409	Existante
Me97	Mosquée	2908	Existante
Me98	Mosquée	676	Existante
Me99	Mosquée	119	Existante
Me100	Mosquée	314	Existante
Me102	Mosquée	277	Existante
Me103	Mosquée	1485	Existante
Me104	Mosquée	536	Existante
Me105	Mosquée	198	Existante
Me106	Mosquée	1037	Existante
Me108	Mosquée	266	Existante
Me117	Mosquée	390	Existante
Me120	Mosquée	147	Existante
Me 121	Mosquée	11849	Existante
Me123	Mosquée	246	Existante
Me124	Mosquée	232	Existante
Me125	Mosquée	453	Existante
Me126	Mosquée	1295	Existante
Me127	Mosquée	315	Existante
Me137	Mosquée	1123	Existante
Me138	Mosquée	885	Existante

Me139	Mosquée	774	Existante
Cie	Cimetière	3632	Existant
Cie14	Cimetière	10171	Existant
Cie23	Cimetière	14195	Existant
Cie25	Cimetière	4389	Existant
Cie26	Cimetière	2753	Existant
Cie27	Cimetière	16730	Existant
Cie28	Cimetière	22446	Existant
Cie29	Cimetière	12288	Existant
Cie30	Cimetière	2030	Existant
Cie31	Cimetière	18219	Existant
Cie32	Cimetière	7442	Existant
Cie34	Cimetière	304	Existant
Ci38	Cimetière	42669	A créer
Ci39	Cimetière	164.888	A créer
Cie43	Cimetière	5984	Existant
Cie44	Cimetière	11449	Existant
Cie45	Cimetière	2106	Existant
Cie48	Cimetière	1219	Existant
Cie49	Cimetière	1546	Existant
Cie50	Cimetière	5001	Existant
Cie51	Cimetière	1943	Existant

#### 4. SANTE

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Se6	Centre de santé	3391	Existant
S9	Centre de santé	1737	Existant
S10	Centre de santé	826	A créer
Se13	Centre de Santé	1217	Existant
S13	Centre de Santé	1012	Existant
Se20	Hôpital Psychiatrique	6443	Existant
Se22	Centre de Santré	4982	Existant
Se23	Centre de Santé	1067	Existant
Se26	Clinique cnss	17046	Existante
Se28	Centre de santé	736	Existant
S30	Centre de Santé	1935	A créer
Se30	Centre de Santé	555	Existant
S31	Centre de Santé	2532	A créer
S32	Centre de Santé	1539	A créer
S33	Centre de Santé	463	Existant
S34	Centre de Santé	343	A créer
Se34	Centre de Santé	548	Existant
S35	Centre de Santé	1197	A créer
Se36	Centre de Santé	1004	Existant
Se37	Centre de Santé	2976	Existant

Se38	Centre de Santé	663	Existant
Se39	Centre de Santé	1226	Existant
S37	Centre de Santé	171	A créer
S38	Centre de Santé	5083	A créer
S42	Centre de Santé	1830	A créer
S43	Centre de Santé	385	A créer
S50	Centre de Santé	480	A créer
S51	Centre de santé	513	A créer
S53	Centre de santé	196	A créer
S55	Centre de santé	1225	Existant
S56	Centre de santé	917	A créer
S58	Hôpital	12435	A créer

## 5. SOCIO- CULTUREL

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
S.C.sh	Socio culturel	15568	Existant
Sce4	Bibliothèque	469	Existante
Sc5	Socio culturel	1773	A créer
Sce5	Socio culturel	4437	Existant
Sc6	Socio culturel	632	A créer
Scm16	Socio culturel	1435	A créer
Sc20	Socio culturel	1402	A créer
Sce20	Socio culturel	585	Existant
Sc23	Socio culturel	553	A créer
Sc22 bib	Socio culturel	298	A créer
Sce25	Socio culturel	955	Existant
Sce26	Socio culturel	992	Existant
Scm26	Complexe culturel	15522	Existant
Scm34	Socio culturel	1217	A créer
Scm35	Socio culturel	734	A créer
Scm36	Socio culturel	883	A créer
Scm38	Socio culturel	2648	A créer
Scm39	Socio culturel	1191	Converti en « Com » lors de la commission centrale.
Scm39	Socio culturel	2327	Existant
Sc40	Socio culturel	2367	A créer
Scm40	Socio culturel	3555	Existant
Scm41	Socio culturel	23031	Existant
Sc 42	Socio culturel	1022	A créer
Scm43	Socio culturel	1974	Existant
Sc44	Socio culturel	144	A créer
Scm45	Socio culturel	1774	A créer
Scm46	Socio culturel	493	Existant
Scm47	Socio culturel	2571	A créer

Scm48	Socio culturel	1131	A créer
Scm49	Socio culturel	2998	A créer
Scm51	Socio culturel	3345	A créer
Scm52	Socio culturel	3635	A créer
Scm53	Socio culturel	3366	Existant
Scm54	Socio culturel	2874	Existant
Scm55	Socio culturel	3722	A créer
Scm56	Socio culturel	1701	A créer
Sc57	Socio culturel	184	A créer
Sc67	Socio culturel	999	A créer
Sc70	Socio culturel	654	A créer
Sc71	Socio culturel	1581	A créer
Sc75	Socio culturel	544	Existant
FF2	Socio culturel	322	Existant
Equipement socio-éducatif	Socio culturel	280	A créer
Equipements structurants	Socio culturel	75091	A créer

## 6. SPORT:

Dénomination	Affectation	Surface en (m <sup>2</sup> )	Etat
Sp3	Eq Sportif	8062	A créer
SPe4	Terrain de sport	4379	Existant
Spe9	Eq Sportif	1307	Existant
Spe10	Eq Sportif	4141	Existant
Spe11	Eq Sportif	13993	Existant
Spe12	Eq Sportif	1502	Existant
Spm13	Eq Sportif	4611	Existant
Spm15	Eq Sportif	9041	Existant
Spm16	Eq Sportif	4198	Existant
Spm17	Eq Sportif	6028	Existant
SPe19	Eq Sportif	1495	Existant
SPe20	Eq Sportif	17998	Existant
SPe21	Eq Sportif	25549	Existant
Sp21	Eq Sportif	2068	A créer
Spe22	Eq sportif	13212	Existant
Spe23	Eq sportif	1519	Existant
Sp25	Eq sportif	2565	A créer
Spe25	Eq sportif	2829	Existant
Spe26	Eq sportif	940	Existant
Sp27	Eq sportif	1214	A créer
Sp28	Eq sportif	2759	A créer
Sp29	Eq sportif	4131	A créer
Sp32	Eq sportif	4115	A créer

Sp33	Eq sportif	4686	A créer
Sp34	Eq sportif	2922	A créer
Sp35	Eq sportif	3093	A créer
Sp36	Eq sportif	3837	A créer
Sp38	Eq sportif	7910	A créer
Sp41	Eq sportif	3294	A créer
Sp51	Eq sportif	2950	A créer
Sp52	Eq sportif	1998	A créer
Sp54	Eq sportif	821	A créer
Sp55	Eq sportif	3612	A créer
Sp57	Eq sportif	1008	A créer
Sp58	Eq sportif	1559	A créer
Sp59	Eq sportif	1073	Existant
Sp60	Eq sportif	2121	A créer
Sp61	Eq sportif	1068	Existant
Sp62	Eq sportif	1128	A créer
Sp63	Eq sportif	1770	A créer
Sp64	Eq sportif	1448	A créer
Sp65	Eq sportif	1609	A créer
Sp66	Eq sportif	5985	Supprimé lors de la commission centrale.
Sp109	Eq sportif	1400	A créer
Sp110	Eq sportif	2016	A créer

## 7. ESPACE VERT:

Dénomination	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Etat
Ve	Espace vert	3054	Existant
V	Espace vert	1555	Existant
V1	Espace vert	321	Existant
Ve5	Espace vert	20513	Existant
V6	Espace vert	517	Existant
Ve 6	Espace vert	470	Existant
Ve9	Espace vert	1038	Existant
Ve11	Espace vert	585	Existant
Ve12	Espace vert	709	Existant
Ve13	Espace vert	1743	Existant
Ve14	Espace vert	702	Existant
Ve15	Espace vert	564	Existant
Ve16	Espace vert	730	Existant
Ve17	Espace vert	10081	Existant
Ve18	Espace vert	1884	Existant
Ve19	Espace vert	4194	Existant
Ve20	Espace vert	1827	Existant
V21	Espace vert	3992	A créer

Ve21	Espace vert	1219	Existant
Ve22	Espace vert	1031	Existant
Ve23	Espace vert	1025	Existant
Ve24	Espace vert	2761	Existant
Ve26	Espace vert	1504	Existant
Ve30	Espace vert	14.890	Existant
Ve31	Espace vert	3773	Existant
Ve33	Espace vert	5593	Existant
V35	Espace vert	11637	Existant
V36	Espace vert	15645	Existant
V37	Espace vert	3553	A créer
Ve37	Espace vert	2075	Existant
V38	Espace vert	2397	Existant
V38	Espace vert	1462	Existant
Ve 38	Espace vert	809	Existant
V39	Espace vert	5.214	A créer
V40	Espace vert	734	Existant
V41	Espace vert	713	Existant
V43	Espace vert	1374	Existant
V45	Espace vert	703	Existant
V47	Espace vert	121	A créer
V48	Espace vert	7373	A créer
Ve48	Espace vert	539	Existant
V49	Espace vert	1.431	A créer
Ve49	Espace vert	1589	Existant
V50	Espace vert	2271	A créer
Ve 50	Espace vert	1110	Existant
V52	Espace vert	577	A créer
V53	Espace vert	1247	A créer
Ve53	Espace vert	804	Existant
V54	Espace vert	721	A créer
V55	Espace vert	342	A créer
Ve56	Espace vert	2879	Existant
Ve57	Espace vert	10956	Existant
Ve58	Espace vert	246	existant

V59	Espace vert	343	A créer
Ve 59	Espace vert	173	A créer
Ve 60	Espace vert	293	existant
V63	Espace vert	5621	Existant
V63	Espace vert	1504	A créer
V64	Espace vert	3932	Existant
V65	Espace vert	644	A créer
V66	Espace vert	2239	A créer
V67	Espace vert	336	A créer
V68	Espace vert	363	A créer
V70	Espace vert	2541	Existant
V71	Espace vert	1393	Existant
V72	Espace vert	1213	A créer
Ve74	Espace vert	174	Existant
Ve83	Espace vert	11649	Existant
V90	Espace vert	2.067	Existant
Ve96	Espace vert	4024	Existant
Ve97	Espace vert	1325	Existant
Ve 98	Espace vert	26246	Existant
Ve99	Espace vert	1051	Existant
Ve100	Espace vert	569	Existant
Ve 101	Espace vert	38762	Existant
V 102	Espace vert	1639	Existant
V105-bis	Espace vert	4344	A créer
V105	Espace vert	16754	A créer
Ve117	Espace vert	410	Existant
Ve120	Espace vert	1020	Existant
V122	Espace vert	3376	A créer
Ve124	Espace vert	2526	Existant
Ve125	Espace vert	5937	Existant
Ve126	Espace vert	352	Existant
Ve127	Espace vert	343	Existant
Ve128	Espace vert	299	existant
V129	Espace vert	165	Existant
Ve134	Espace vert	11418	Existant



Ve134	Espace vert	509	Existant
Ve135	Espace vert	317	Existant
V136	Espace vert	661	A créer
Ve136	Espace vert	3641	Existant
Ve137	Espace vert	475	Existant
V138	Espace vert	10590	A créer
Ve140	Espace vert	5254	Existant
V141	Espace vert	5091	A créer
V142	Espace vert	17340	Existant
V143	Espace vert	7 257	Existant
Ve 143	Espace vert	509	Existant
V144	Espace vert	3509	Existant
Ve 144	Espace vert	1148	Existant
V146	Espace vert	2 352	Existant
Ve 146	Espace vert	525	Existant
V147	Espace vert	886	Existant
Ve147	Espace vert	1696	Existant
Ve148	Espace vert	541	Existant
Ve149	Espace vert	299	Existant
Ve150	Espace vert	1 583	Existant
V150	Espace vert	1423	A créer
Ve152	Espace vert	232	Existant
Ve153	Espace vert	1236	Existant
Ve154	Espace vert	266	Existant
Ve154	Espace vert	1667	Existant
Ve155	Espace vert	1866	Existant
Ve156	Espace vert	131	Existant
Ve157	Espace vert	377	existant
Ve158	Espace vert	951	Existant
Ve159	Espace vert	2257	Existant
Ve160	Espace vert	1121	Existant
Ve160	Espace vert	1087	Existant
V161	Espace vert	496	A créer
Ve161	Espace vert	858	Existant
V162	Espace vert	5.279	Existant

V163	Espace vert	2.136	Existant
V164	Espace vert	1.504	Existant
Ve165	Espace vert	606	Existant
V166	Espace vert	3723	Existant
V168	Espace vert	775	Existant
Ve 168	Espace vert	2817	Existant
Ve 169	Espace vert	1549	Existant
Ve 169	Espace vert	3057	Existant
Ve170	Espace vert	889	Existant
Ve171	Espace vert	181	Existant
V171	Espace vert	1132	A créer
V172	Espace vert	2.301	Existant
Ve173	Espace vert	116	Existant
V174	Espace vert	3.346	Existant
Ve178	Espace vert	428	Existant
Ve180	Espace vert	222	Existant
Ve181	Espace vert	289	Existant
Ve 182	Espace vert	574	Existant
Ve184	Espace vert	2634	Existant
Ve184	Espace vert	2265	Existant
Ve185	Espace vert	1343	Existant
Ve187	Espace vert	1343	Existant
Ve 197	Espace vert	711	existant
V197	Espace vert	485	Existant
V200	Espace vert	754	A créer
Ve200	Espace vert	2093	Existant
Ve201	Espace vert	318	Existant
Ve202	Espace vert	578	Existant
V206	Espace vert	712	A créer
V207	Espace vert	2538	A créer
V211	Espace vert	39	A créer
Ve216	Espace vert	1678	Existant
V217	Espace vert	4747	existant
V219	Espace vert	5241	Existant
V 220	Espace vert	1.392	A créer

V224	Espace vert	855	A créer
V235	Espace vert	387	A créer
V253	Espace vert	1611	A créer
V269	Espace vert	5489	A créer
V285	Espace vert	2122	A créer
V287	Espace vert	265	A créer
V289	Espace vert	2260	A créer
V297	Espace vert	1226	A créer
V301	Espace vert	515	A créer
V305	Espace vert	629	A créer
V314	Espace vert	656	A créer
V316	Espace vert	1487	A créer
V317	Espace vert	527	A créer
V318	Espace vert	1046	A créer
Ve319	Espace vert	316	Existant
V320	Espace vert	99	A créer
V322	Espace vert	843	A créer
V323	Espace vert	1.307	A créer
V324	Espace vert	842	A créer
V325	Espace vert	1.302	A créer
V326	Espace vert	122	A créer
V371	Espace vert	2977	A créer
V375	Espace vert	5595	A créer
V376	Espace vert	7423	A créer
V377	Espace vert	5840	A créer
V381	Espace vert	3089	Existant
V418	Espace vert	7399	A créer
V419	Espace vert	9208	A créer
V420	Espace vert	12.488	A créer
V421	Espace vert	6.939	A créer
V432	Espace vert	2503	A créer
V432	Espace vert	1020	A créer
Ve 443	Espace vert	1271	Existant
V443	Espace vert	1057	A créer
V443	Espace vert	10394	A créer

V443	Espace vert	1133	A créer
V443	Espace vert	1271	A créer
Ve 444	Espace vert	643	Existant
V444	Espace vert	4309	A créer
V447	Espace vert	10315	A créer
V454	Espace vert	215	A créer
V455	Espace vert	852	A créer
V456	Espace vert	839	A créer
V465	Espace vert	991	A créer
V466	Espace vert	249	A créer
V468	Espace vert	6815	Existant
V479	Espace vert	983	A créer
V485	Espace vert	894	A créer
V490	Espace vert	214	A créer
V491	Espace vert	1219	A créer
V492	Espace vert	302	A créer
V493	Espace vert	218	A créer
V494	Espace vert	425	A créer
V500	Espace vert	211	A créer
V508	Espace vert	1620	A créer
V514	Espace vert	1036	A créer
V515	Espace vert	4671	A créer
V516	Espace vert	1539	A créer
V517	Espace vert	2206	A créer
V518	Espace vert	5736	A créer
V519	Espace vert	2706	A créer
V520	Espace vert	849	A créer
V521	Espace vert	2107	A créer
V525	Espace vert	1794	A créer
V527	Espace vert	12937	A créer
V529	Espace vert	2013	A créer
V530	Espace vert	369	A créer
V531	Espace vert	221	A créer
V532	Espace vert	1261	A créer
V533	Espace vert	387	A créer

Ve598	Espace vert	3270	Existant
Ve599	Espace vert	3594	Existant
Ve600	Espace vert	483	Existant
Ve601	Espace vert	236	Existant
Ve602	Espace vert	3888	Existant
Ve603	Espace vert	513	Existant
Ve604	Espace vert	1033	Existant
Ve605	Espace vert	387	Existant
V604	Espace vert	224	A créer
V605	Espace vert	132	A créer
V606	Espace vert	201	A créer
V607	Espace vert	706	A créer
V608	Espace vert	206	A créer
V611	Espace vert	2037	A créer
V612	Espace vert	530	A créer
V613	Espace vert	658	A créer
V614	Espace vert	1433	A créer
V615	Espace vert	205	A créer
V616	Espace vert	726	A créer
V618	Espace vert	1378	A créer
V621	Espace vert	1215	A créer
V621	Espace vert	326	A créer
V622	Espace vert	352	A créer
V624	Espace vert	136	A créer
V625	Espace vert	141	A créer
V626	Espace vert	134	A créer
V627	Espace vert	136	A créer
V628	Espace vert	68	A créer
V634	Espace vert	2780	A créer
V634	Espace vert	363	A créer
V641	Espace vert	706	A créer
V642	Espace vert	2283	A créer
V643	Espace vert	166	A créer
V647	Espace vert	2512	A créer

V650	Espace vert	57	A créer
V652	Espace vert	1256	A créer
V653	Espace vert	523	A créer
V654	Espace vert	82	A créer
V655	Espace vert	6048	A créer
V656	Espace vert	11968	A créer