

09 JUL 2026

VERSION E.P/D.C



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



AGENCE URBAINE DE NADOR-DRIOUCH-GUERCIF

**PLAN D'AMÉNAGEMENT SECTORIEL AU NIVEAU DE LA ZONE
D'INFLUENCE DU PROJET DU PORT NADOR WEST MED
COMMUNE D'IAAZZANENE
PROVINCE DE NADOR**

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

PHASE 2 MISSION 3
VERSION DEFINITIVE POUR EP/DC

JUIN 2026

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
AMIL TAWFIQ, ARCHITECTE D'E.N.A -5, RUE OMAR RIFFI BUREAU N° 28, RESIDENCE
HANANE » – Kenitra – Tél – Fax : 05-37-37-00-89



TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1 : RÉFÉRENCES AUX TEXTES.....	7
ARTICLE 2 : OBJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT	9
ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION.....	10
ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT	10
ARTICLE 5 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES	12
ARTICLE 6 : MODIFICATIONS MINEURES	13
ARTICLE 7 : MESURES TRANSITOIRES	13
ARTICLE 8 : CONSTRUCTIBILITÉ DES PÉRIMÈTRES DES CARRIÈRES	13
ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES.....	13
ARTICLE 10 : DIVISION DE L'AIRE D'ÉTUDE EN ZONES ET SERVITUDES.....	14
ARTICLE 11 : VOIRIE.....	15
ARTICLE 12 : PARCS DE STATIONNEMENT.....	15
ARTICLE 13 : EQUIPEMENTS PUBLICS	15
ARTICLE 14 : CHANGEMENT D'AFFECTATION DES EQUIPEMENTS.....	16
ARTICLE 15 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS SANS DROIT A INDEMNISATION	17
ARTICLE 16 : CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	17
ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER.....	17
ARTICLE 18 : AFFECTATION ET CESSION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER	17
ARTICLE 19 : RECONDUCTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	18
ARTICLE 20 : MULTIFONCTIONNALITE DES EQUIPEMENTS	18
ARTICLE 21 : ESPACES VERTS PUBLICS	18
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES	19
ARTICLE 1 : DEFINITION	19
ARTICLE 2 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE.....	19
ARTICLE 3 : PERMEABILITE DES SOLS.....	20
ARTICLE 4 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	21
ARTICLE 5 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	21
ARTICLE 6 : MIXITE FONCTIONNELLE.....	21
ARTICLE 7 : REGROUPEMENT DES PARCELLES.....	22
ARTICLE 8 : EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE	22
ARTICLE 9 : QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE	22
ARTICLE 10 : DEVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES D'AMÉNAGEMENT	22
ARTICLE 11 : TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	23
REGLEMENT D'AMENAGEMENT	



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
ARTICLE 1 : MUR DE CLÔTURE	23
ARTICLE 2 : ESPACES VERTS	23
ARTICLE 3 : ACCÈS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE	23
ARTICLE 4 : SERVITUDE D'ARCADE	23
ARTICLE 5 : GÉNÉRALITÉS	23
ARTICLE 6 : CONTRIBUTION AU PROGRAMME VISANT LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE	24
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	24
ARTICLE 8 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT	25
ARTICLE 9 : BASSIN HYDRAULIQUE	25
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'HABITAT INDIVIDUEL VILLA (HV)	26
ARTICLE 1 : DEFINITION ET TYPOLOGIE	26
ARTICLE 2 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES	26
ARTICLE 3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	26
CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AU FRONT BATI A R+4	26
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	26
ARTICLE 2 : FRONT BATI	27
ARTICLE 3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	27
ARTICLE 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	27
ARTICLE 5 : DIMENSIONS DES PARCELLES	27
ARTICLE 6 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	28
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES POUR LES NIVEAUX HABITABLES	28
ARTICLE 9 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	28
ARTICLE 10 : DISPOSITIONS ALLANT DU SOUS-SOL A L'ETAGE COURANT	28
ARTICLE 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	29
ARTICLE 12 : IMMEUBLES SITUES A L'INTERSECTION DE DEUX VOIES (DROIT DE RETOUR)	29
ARTICLE 13 : IMMEUBLES EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS	30
CHAPITRE 3- ZONE D'HABITAT COLLECTIF ALIGNE A QUATRE NIVEAUX R+3 (HCa3)	30
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	30
ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	30
ARTICLE 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	30
ARTICLE 4 : DIMENSIONS DES PARCELLES	30
ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	31
REGLEMENT D'AMENAGEMENT	



ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNES	31
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	31
ARTICLE 9 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSÉE À L'ÉTAGE COURANT	32
ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	32
ARTICLE 11 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHÉTIQUE	33
ARTICLE 12 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS	33
CHAPITRE 4 - ZONE D'HABITAT COLLECTIF ALIGNÉ A TROIS NIVEAUX R+2 (Hca2)	33
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	33
ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	33
ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	34
ARTICLE 4 : DIMENSIONS DES PARCELLES	34
ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	35
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	35
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	35
ARTICLE 9 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSÉE A L'ETAGE COURANT	35
ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	36
ARTICLE 11 : PLANTATIONS	36
ARTICLE 12 : DISPOSITIONS DIVERSES	36
CHAPITRE 5 - ZONE D'HABITAT COLLECTIF ALIGNÉ A DEUX NIVEAUX EN R+1 (Hca1)	37
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	37
ARTICLE 2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	37
ARTICLE 3 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES, OU EN VIS-A-VIS	37
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	37
ARTICLE 6 : LES BALCONS LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS	37
ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	38
ARTICLE 8 : FRONT BATI	38
CHAPITRE 6 : REGLEMENTATION PARTICULIERE A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU AMELIORE (HCaa)	38
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	38
ARTICLE 2 : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	38
ARTICLE 3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	39



ARTICLE 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	39
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	39
ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	39
ARTICLE 8 : PLANTATIONS	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES	40
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DES PROJETS INTEGRES (P.In)	40
ARTICLE1 : DEFINITION DE LA ZONE	40
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES DE 3^{eme} CATEGORIE -Ei3-	40
ARTICLE 1 : DEFINITION	40
ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	40
ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	40
ARTICLE 4 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE 5 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	41
ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	41
ARTICLE 8 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	41
ARTICLE 9 : PLANTATIONS	41
ARTICLE 10 : SECURITE ET HYGIENE	41
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LOGISTIQUE -Z.L-	42
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	42
ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS	42
ARTICLE 3 : CONDITION DE CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES	42
ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES	42
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	42
ARTICLE 6 : INFRASTRUCTURE DES RESEAUX	43
ARTICLE 7 : TRAVAUX ET OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PORTEUR DU PROJET	43
ARTICLE 8 : VOIRIE	43
ARTICLE 9 : SOUS-SOL	43
ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES	43
ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	43
ARTICLE 12 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	44
ARTICLE 13 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	44
ARTICLE 14 - PLANTATIONS	44
ARTICLE 15 : CLOTURES	44
ARTICLE 16 : PLANIFICATION ET GESTION DES PROJETS	44
ARTICLE 17 : AIRES DE STATIONNEMENT	44

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



ARTICLE 18 : VOIRIE.....	45
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT ET DE PROTECTION -Nb.P.	45
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	45
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	46
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT -Nb.	46
ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE	46
ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	46
ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	46
ARTICLE 4 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 5 : MATERIAUX.....	47
ARTICLE 6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVEES	47
CHAPITRE 6 : REGLEMENTATION PARTICULIERE A LA ZONE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI	47
ARTICLE 1 : DÉFINITION DES SERVITUDES NON AEDIFICANDI.....	47
ARTICLE 2 : SERVITUDE LIÉE À LA PROTECTION DES CIMETIÈRES	47
ARTICLE 3 : DÉFINITION DES SERVITUDES DE LA ZONE NON AEDIFICANDI POUR CHAABA	47
ARTICLE 4 : DÉFINITION DES SERVITUDES NON AEDIFICANDI POUR LIGNE ÉLECTRIQUE.....	47
ARTICLE 5 : DEFINITION DES SERVITUDES NON AEDIFICANDI POUR TERRAIN ACCIDENTE.....	48
ARTICLE 6 : RÉVISION DES SERVITUDES	48
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	48



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement (document graphique à l'échelle 1/2.000ème) dont il est indissociable. Il définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs urbains.

ARTICLE 1 : RÉFÉRENCES AUX TEXTES

Le règlement est établi conformément à :

- Le Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) instituant les agences urbaines ;
- Le Décret n° 2-03-221 du 14 rabii I 1425 (4 mai 2004) relatif aux agences urbaines de Nador, Al Hoceima, Ouarzazate Zagora, Oued-Ed-Dahab - Aousserd, Errachidia et Guelmim - Es-Semara. Le premier ministre ;
- La Loi 12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme telle qu'elle a été modifiée et complétée par le dahir n°1-16-124 du 25 août 2016 portant promulgation de la loi n°66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
- Le Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- La Loi 25-90 promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements telle qu'elle a été modifiée et complétée par le dahir n°1-16-124 du 25 août 2016 portant promulgation de la loi n°66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
- Le Décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- La 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 rejab 1402 (6 Mai 1982) ;
- Le Décret n° 2-82-382 du 2 rejab 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la 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 rejab 1402 (6 mai 1982) ;
- La Loi n°61.00 (Dahir n°1-02-176 du 13 juin 2002) portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée ;
- La Loi 47-09 relative à l'efficacité énergétique, promulguée par Dahir n° 1-11-161 du 1 Kaadar 1432 (29 Septembre 2011) ;
- Le Décret n° 2-13-874 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- La Loi-cadre 11-03 de protection et de mise en valeur de l'environnement ;
- La Loi 13-03 sur la lutte contre la pollution atmosphérique qui concerne les normes de la qualité l'air, les normes d'émission des matières particulaires des vapeurs et des gazs, ainsi que les mesures de contrôle pour prévenir, éliminer ou réduire le dégagement de polluants provenant de sources fixes ou mobiles ;
- Le code du travail, Loi n° 65 – 99 de décembre 2003, relatif à la santé et à la sécurité au travail
- Le Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Le Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés aux cultes musulmans ;
- Le Dahir n°1-03-58 du 10 Rabia I 1424 (12 mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- Le Dahir no.1.60.110 du 28/04/1961 relatif à la conservation, la sûreté, la police et l'exploitation du Chemin de Fer et les Dahir qui l'ont modifié ou complété ;
- Le Dahir du 3 Chaoual 1332 (25 octobre 1914) portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- Le Dahir de 1414 relatif au domaine public routier ;
- Le Dahir du 10 Octobre 1971 relatif à l'exploitation et la conservation des forêts ;
- Le Décret n° 2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction (RGC 2019) et des arrêtés conjoints fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application ;



- Le Décret n° 424-13-2 du 24 mai 2013 relatif au règlement général de construction, fixant les conditions d'octroi des autorisations ;
- Le Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones ;
- Le Décret n° 2-14-499 du 20 hijra 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Le Décret n° 2-72-643 du 16 Safar 1394 (11 mars 1974) complétant l'arrêté du 22 Joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- Le dahir n° 1-15-85 du 7 juillet 2015 portant promulgation de la loi organique n° 113-14 relative aux communes ;
- Le décret n°212682 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 202177 du 9 hijra 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) version 2011 applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique ;
- Le Décret n°2-02-640 du 2 Chaâbane 1423 (09 octobre 2002), tel que modifié et complété par le décret n°2-08-681 pris pour l'application de la loi n°61.00 portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée ;
- L'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- L'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- L'arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1352 (13 Octobre 1944) portant classement des établissements insalubres ou dangereux ;
- L'Arrêté du Ministre du Tourisme n° 1751.02 du 23 Chaoual 1424 (18 décembre 2004), fixant les Normes de Classement des Établissements Touristiques ;
- L'arrêté du ministre de l'emploi et de la formation professionnelle n° 93-08 du 6 Joumada I 1429 (12 mai 2008) fixant les mesures d'application générales et particulières relatives aux principes énoncés par les articles de 281 à 291 du code du travail ;
- Dahir n°1-80-341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- Le décret n°2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hijra 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 ;
- Dahir du 25 rebia II 1353 (7 Août 1934) relatif aux servitudes militaires ;
- Dahir du 9 Rajab 1370 (16Avril 1951) portant règlement minier, au Maroc ;
- Le Cahier des charges des logements sociaux (applicable aux projets de logements sociaux) ;
- Le Cahier des charges des logements de la classe moyenne (applicable aux projets des logements de la classe moyenne) ;
- La Circulaire conjointe du Ministère de l'Intérieur et du Ministère du Tourisme n°1016, relative à la procédure d'autorisation, de classement et de contrôle des établissements d'hébergement touristique ;
- La Circulaire n°005/DUA/SJ du 17 janvier 1994 relative au plan d'aménagement ;
- La circulaire n°3844 du 13 Avril 2018 relative à l'opérationnalisation des zones ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme ;
- Les circulaires du Ministère de L'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et la politique de la ville, n° 1605, 1606 et 1607 du 15 Février 2018, relatives respectivement au :
 - Référentiel de l'Urbanisme Durable ;
 - Référentiel des Equipements publics et privés d'intérêt général ;
 - Référentiel de densités et formes urbaines.
- La circulaire du Ministère de L'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et la politique de la ville, N° 1058 en date du 1 mars 2022, relative à l'adoption du nouveau modèle de règlement d'aménagement ;
- La circulaire du Ministère de L'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et la politique de la ville, N° 7001 en date du 19 juin 2026, relative au déploiement du label national de construction durable « Advanced for Sustainable Living (ASL) » ;
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.



ARTICLE 2 : OBJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Le plan d'aménagement tel qu'il est prévu par la loi n°12-90 relative à l'urbanisme a pour objectif d'assurer l'encadrement et la maîtrise de la croissance des agglomérations auxquelles il s'applique, de promouvoir la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion d'ensemble de l'espace aménagé.

Aux termes de l'article 19 de la loi 12-90 précitée, le plan d'aménagement a pour objet de définir tout ou partie des éléments suivants :

- 1- 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, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestières, etc. ;
- 2- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
- 3- Les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4- Les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, modifier ou à créer ;
- 5- Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1.88.172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
- 6- Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les marabouts ;
- 7- Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs etc. ;
- 8- Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;
- 9- 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 ;
- 10- Les servitudes établis dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ;
- 11- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;
- 12- Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;
- 13- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

Le plan d'aménagement indique éventuellement celles de ses dispositions prévues en application des paragraphes 1, 9 et 11 du présent article qui peuvent à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, faire l'objet d'une modification particulière. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Tout en œuvrant pour une couverture de toutes les agglomérations du pays en document d'urbanisme, l'Administration se fixe comme préoccupation de garantir à ces documents une meilleure opérationnalité à travers l'amélioration de la qualité des études et la recherche de l'adhésion de tous les intervenants en matière d'aménagements aux options définies.

Par ailleurs, pour les projets ayant bénéficié des dérogations en matière d'urbanisme et intégrés au niveau du présent PA, les pétitionnaires doivent impérativement respecter leur engagement conformément aux termes des projets autorisés conformément aux termes des dérogations octroyées.

les projets ayant bénéficié des dérogations en matière d'urbanisme et intégrés au niveau du présent PA, seront examinées par une commission présidée par le Gouverneur de la Province, et composée du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune concernée et tout service public concerné.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Le président peut faire appel à tout autre service dont la participation est jugée utile.

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan d'aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement dans le périmètre d'aménagement défini par l'article 4 ci-après.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux projet lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes intervenant après approbation de ce règlement.

Toutefois, les lotissements approuvés « Ne Varietur » avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides.

Aussi, les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un tissu existant.

Pour tout projet de lotissement, de construction, d'aménagement et de réhabilitation, il faut se conformer au règlement RPS 2000 version 2011 fixant les règles parasismiques.

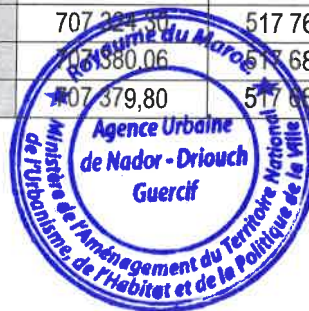
ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale passant par des points énumérés, définis par les coordonnées Lambert suivantes :

- **Plan d'aménagement de la partie 1 (P1)**

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
1	706 337,31	518 931,66
2	706 365,76	518 922,38
3	706 371,00	518 908,23
4	706 383,52	518 883,81
5	706 395,63	518 859,68
6	706 408,35	518 835,86
7	706 421,65	518 812,36
8	706 444,56	518 779,33
9	706 468,05	518 746,70
10	706 492,11	518 714,50
11	706 516,74	518 682,73
12	706 542,06	518 651,21
13	706 567,80	518 620,33
14	706 593,95	518 590,09
15	706 620,76	518 560,14
16	706 648,10	518 530,67
17	706 675,96	518 501,68
18	706 757,08	518 421,45
19	706 771,49	518 406,57
20	706 786,21	518 392,01
21	706 801,24	518 377,77

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
25	706 995,62	518 210,02
26	707 016,29	518 197,28
27	707 037,34	518 185,18
28	707 080,53	518 162,98
29	707 125,00	518 143,51
30	707 147,67	518 134,82
31	707 224,99	518 110,59
32	707 259,23	518 088,68
33	707 264,84	518 082,60
34	707 274,15	518 069,09
35	707 283,51	518 049,59
36	707 290,17	518 029,01
37	707 292,46	518 018,43
38	707 294,02	518 007,72
39	707 299,41	517 959,44
40	707 300,02	517 927,39
41	707 292,85	517 887,43
42	707 295,11	517 830,68
43	707 224,99	517 767,80
44	707 380,06	517 682,98
45	707 379,80	517 681,42



22	706 857,17	518 322,46
23	706 955,53	518 237,41
24	706 975,36	518 223,40

46	707 313,12	517 632,29
47	707 293,73	517 609,40
48	707 272,51	517 567,63

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
49	707 236,69	517 552,33
50	707 142,86	517 552,33
51	706 970,40	517 553,15
52	706 660,62	517 455,91
53	706 653,75	517 454,98
54	706 486,61	517 453,29
55	706 485,81	517 503,32
56	706 444,78	517 512,36
57	706 433,57	517 526,31
58	706 401,25	517 528,55
59	706 364,95	517 613,77
60	706 341,51	517 665,11
61	706 314,61	517 678,32
62	706 265,56	517 677,97
63	706 169,82	517 756,53
64	705 981,90	517 806,79

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
65	705 853,07	517 736,21
66	705 798,04	517 753,57
67	705 711,13	517 803,71
68	705 621,51	517 855,42
69	705 632,79	517 873,30
70	705 678,26	517 905,55
71	705 670,17	517 963,13
72	705 882,35	518 302,49
73	706 136,02	518 708,95
74	706 231,88	518 862,41
75	706 234,74	518 866,45
76	706 237,85	518 869,91
77	706 241,35	518 872,98
78	706 245,42	518 875,79
79	706 336,93	518 931,47

Tous les points sont reliés entre eux par des lignes selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus.

- Plan d'aménagement de la partie 2 (P2)

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
1	705 241,81	517 253,91
2	705 262,45	517 245,01
3	705 299,72	517 230,90
4	705 326,31	517 229,39
5	705 379,24	517 243,57
6	705 419,89	517 269,20
7	705 468,74	517 249,11
8	705 495,42	517 255,84
9	705 500,72	517 256,23
10	705 539,61	517 253,07
11	705 565,40	517 246,75
12	705 584,06	517 249,76
13	705 596,22	517 251,90
14	705 623,76	517 242,24
15	705 671,94	517 203,93
16	705 707,44	517 198,55
17	705 717,68	517 198,48
18	705 755,72	517 161,27
19	705 769,59	517 148,10
20	705 789,03	517 139,63
21	705 808,59	517 128,77

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
26	705 916,84	517 104,98
27	705 920,37	517 100,40
28	705 924,95	516 978,53
29	705 928,88	516 856,57
30	705 944,83	516 785,19
31	705 980,26	516 723,66
32	706 014,07	516 666,32
33	706 072,97	516 533,46
34	706 130,42	516 392,25
35	706 153,66	516 354,26
36	706 181,57	516 311,54
37	706 170,77	516 258,07
38	706 167,01	516 221,88
39	706 166,04	516 185,52
40	706 166,59	516 160,77
41	706 159,97	516 135,57
42	706 140,73	516 107,40
43	706 112,20	516 077,45
44	706 040,17	515 981,82
45	706 035,30	515 884,50
46	706 088,04	515 755,06

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



22	705 843,64	517 120,24
23	705 857,00	517 116,59
24	705 881,87	517 112,30
25	705 909,74	517 106,77

47	706 094,18	515 732,37
48	706 088,89	515 663,40
49	706 068,62	515 596,34
50	706 025,30	515 476,89

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
51	705 976,48	515 359,57
52	705 922,22	515 328,43
53	705 879,00	515 341,21
54	705 737,74	515 449,29
55	705 694,83	515 517,40
56	705 624,77	515 597,12
57	705 556,47	515 640,27
58	705 459,63	515 675,66
59	705 337,19	515 692,78
60	705 234,30	515 685,70
61	705 036,50	515 650,58
62	704 988,31	515 646,24
63	704 940,39	515 639,35
64	704 892,97	515 629,58
65	704 869,50	515 623,63
66	704 846,22	515 616,97
67	704 823,16	515 609,61
68	704 787,57	515 607,49
69	704 765,35	515 602,65

POINT	COORDONNEES	
	X	Y
70	704 743,32	515 596,96
71	704 663,15	515 634,50
72	704 630,10	515 675,10
73	704 592,93	515 711,96
74	704 579,70	515 723,35
75	704 513,27	515 791,25
76	704 252,16	516 067,71
77	704 140,36	516 165,85
78	704 097,47	516 212,60
79	704 704,85	516 423,68
80	704 730,72	516 444,22
81	704 754,69	516 482,20
82	704 940,57	516 776,67
83	704 987,26	516 850,63
84	704 996,46	516 865,20
85	705 008,69	516 884,59
86	705 093,21	517 018,48
87	705 221,91	517 222,38

Tous les points sont reliés entre eux par des lignes selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus.

ARTICLE 5 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES

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

Ces modifications particulières concernent exclusivement le paragraphe 1, 9 et 11 de l'article 19 précité portant sur les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le minimum parcellaire, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les règles du prospect, le COS, le CUS et les servitudes architecturales.

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

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

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



Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront examinées par une commission présidée par le Gouverneur de la Province, et composée du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune concernée et tout service public concerné.

Le président peut faire appel à tout autre service dont la participation est jugée utile.

ARTICLE 6 : MODIFICATIONS MINEURES

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

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,)
- La configuration des terrains (topographie, forme,)
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur,) Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement seront étudiées par les commissions techniques en charge de l'examen des projets. La décision desdites commission est prise sans transgresser l'avis de l'agence urbaine.
- Les alignements existants.

ARTICLE 7 : MESURES TRANSITOIRES

Pour les projets situés les tissus existants et qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement au niveau de la surface minimale et la largeur de la façade à respecter, ils peuvent être autorisés, tout en respectant les règles du prospect et des vues directes relatives à la zone concernée, la commission d'examen de plans se réserve le droit de statuer sur ces projets.

ARTICLE 8 : CONSTRUCTIBILITÉ DES PÉRIMÈTRES DES CARRIÈRES

En application des dispositions de la loi n°27-13 du 09 juin 2015 relative aux carrières et à la fin de l'exploitation de tout ou partie de la carrière, l'exploitant doit réaménager une partie de la carrière ou toute la carrière, conformément aux modalités et mesures prévues par le récépissé de déclaration et le cahier des charges, en tenant compte des conditions de sécurité et de l'intégration de la carrière dans son environnement. En l'absence des modalités et des mesures précitées, la constructibilité des périmètres de carrières est tributaire aux résultats des études techniques (topographiques, géotechniques, hydrologiques, sols...) à réaliser par un laboratoire agréé à la charge du propriétaire du terrain et devant faire l'objet de validation par les services déconcentrés en charge de la gestion des carrières. Si le périmètre de carrière s'avère partiellement ou totalement constructible et à la lumière des prescriptions techniques validés citées ci-dessus, les dispositions réglementaires et techniques du secteur où se situe la parcelle en question peuvent être appliquées sous réserve d'y réaliser une opération intégrée (aménagement et valorisation de la totalité du programme proposé). Les projets de lotissements ne sont pas éligibles à cette règle. Les zones définies non constructibles par les prescriptions techniques précitées doivent être réaménagées et réintégrées dans leur environnement (parc, espace vert, terrains de sports en plein air, parkings...) et ouvertes au public.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

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

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

- La perméabilité des sols ;
- L'efficacité et la performance énergétique ;
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- La qualité architecturale et urbaine ;
- La mixité sociale ;



- La mixité fonctionnelle ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ; -
- La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;
- Le regroupement des parcelles ;
- Le développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement

La mise en œuvre de ce principe se manifeste par des mesures concrètes et opérationnelles visant le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la rationalisation de la consommation de la ressource foncière et la maîtrise de l'étalement urbain, la renforcement de l'offre en équipements et services au public, l'amélioration de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de la résilience territoriale, la promotion de la qualité environnementale et de l'innovation urbaine et architecturale. Il est escompté à travers ce principe la genèse des nouvelles formes urbaines innovantes et de grande qualité architecturale et paysagère, présentant des nombreux avantages environnementaux et socioéconomiques à travers une bonne gestion intégrée et durable de l'espace urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers.

Les règles fixes (règles quantitatives) sont celles prévues pour chaque zone ou secteur renseignant sur des éléments quantitatifs métriques : le coefficient d'utilisation du sol, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur maximale, l'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et au fond de parcelle, le ratio d'espaces verts, les ratios de places de stationnement à créer en fonction de la nature de l'occupation. Les règles alternatives (règles qualitatives) quant à elles renseignent sur la manière avec laquelle sont appréhendés les objectifs majeurs découlant du projet de territoire arrêté lors des phases d'étude, dont notamment ceux figurant au niveau du deuxième paragraphe ci-haut, ou découlant des programmes et orientations issues des politiques publiques.

ARTICLE 10 : DIVISION DE L'AIRE D'ÉTUDE EN ZONES ET SERVITUDES

Le territoire couvert par le plan d'aménagement comprend différents types d'utilisation du sol indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurés en légende, et énumérés ci-après :

1. Les zones urbaines

Auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement et comprend :

- Zone d'habitat individuel villa, repérée par l'indice **HV** ;
- Zone d'habitat collectif aligné à quatre niveaux R+3, repérée par l'indice **HCa3** ;
- Zone d'habitat collectif aligné à trois niveaux R+2, repérée par l'indice **HCa2** ;
- Zone d'habitat collectif aligné à deux niveaux R+1, repérée par l'indice **HCa1** ;
- Zone d'habitat économique continu amélioré, repérée par l'indice **HCaa** ;
- Front bâti à R+3 ;
- Front bâti à R+4.

2. Les zones spécifiques

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement et comprend :

- Zone des projets intégrés, repérée par l'indice **P.In**.
- Zone logistique, repérée par l'indice **Z.L** ;
- Zone d'activités de 3^{ème} catégorie, repérée par l'indice **Ei3** ;
- Zone de boisement et de protection, repérée par l'indice **Nb.P** ;
- Zone de boisement, repérée par l'indice **Nb**.

3. Servitudes

- Servitude non aedificandi pour cimetière ;
- Servitude non aedificandi pour chaâba ;
- Servitude non aedificandi pour ligne électrique ;
- Servitude non aedificandi pour terrain accidenté

4. Les zones d'emplacements réservés



Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement et qui comprennent :

- La voirie : voies carrossables, chemins piétons, parkings publics et places ;
- Les espaces verts ;
- Les équipements publics : administratifs, socioculturels, d'enseignement, de santé, de sport et de culte.

ARTICLE 11 : VOIRIE

Les voies à créer ou à élargir doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation, des voies d'aménagement.

- Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 m de longueur ;
- Au-delà d'une longueur de 50 m, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 20 m permettant le retournement aisé des engins de secours ou de collecte des ordures ménagères ;
- Les trottoirs sont obligatoires en zone urbaine des 2 côtés de la voie. Ils doivent être revêtus.

ARTICLE 12 : PARCS DE STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement publics devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies limitrophes.

Le stationnement de véhicules ne doit pas se faire sur les voies de circulation, néanmoins une partie de la chaussée peut être aménagée comme parking pour les voies égales ou supérieur à 20 m.

Pour le calcul des aires de stationnement, on retient une surface de 15 m² par véhicule particulier comprenant la place proprement dite et l'aire de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place sont de 3 m par 5 m.

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garages obligatoires est déterminé en fonction des normes suivantes :

- Une place pour 300m² de plancher hors œuvre d'habitat ;
- Une place pour 100 m² de plancher hors œuvres affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.) ;
- Deux places pour chaque entrepôt ou aire de stockage ;
- Une place pour 200m² de plancher hors œuvres pour l'industrie pour les parcelles

La conception des aires de stationnement doit intégrer la mise en place d'arbres à hautes tiges pouvant assurer un ombrage naturel des véhicules.

La mise en place d'un revêtement sur les aires de stationnement est obligatoire à partir de 8 places.

ARTICLE 13 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Pour répondre aux besoins de la population en matière d'équipements, le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et des équipements privés d'intérêt général. En complément à ces équipements, tout lotissement ou groupe d'habitations ou projet urbain doit prévoir des équipements publics ou à caractère public répondant aux besoins de ses futurs usagers.

Les équipements privés d'intérêt général ne peuvent pas recevoir les projets relatifs aux stations de service.

Les équipements publics ou commerciaux auront une hauteur maximale 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 par rapport aux mitoyens de $(H=L/2)$. Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction, à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.



Les projets d'équipements publics doivent être implantés, par rapport aux voies, avec le même recul de la zone où ils se situent.

Les modifications peuvent toucher :

- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes concernées après avis du secteur concerné par l'affectation prévu au niveau du PA ;
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment.
- Les équipements publics peuvent - dans le cadre d'une convention de partenariat ou autre - recevoir également des logements de fonctions 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 nomenclature des équipements publics du présent règlement 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 et après accord du département chargé de l'urbanisme.

Les équipements publics sont classés selon le type d'équipements :

- Les administrations et les équipements publics, repérée par l'indice **A** ;
- Les équipements privés ou publics d'intérêt général, repérée par l'indice **G** ;
- Les équipements d'enseignement, repérée par l'indice **E** ;
- Les équipements de santé, repérée par l'indice **S** ;
- Les équipements sportifs, repérée par l'indice **SP** ;
- Les équipements des services sociaux, repérée par l'indice **ES** ;
- Les mosquées, repérées par l'indice **M** ;
- Les cimetières, repérés par l'indice **C**.

ARTICLE 14 : CHANGEMENT D'AFFECTATION DES EQUIPEMENTS

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

- Les équipements publics projetés dans le cadre du présent plan d'aménagement peuvent être translatés au sein de la même assiette foncière sous réserve de préserver les mêmes surfaces des assiettes foncières proposées initialement en dehors des parcelles difficilement constructibles ou situées dans des zones à risques (inondation, présence des lignes électriques HT ou THT, topographie accidentée, etc.) et d'assurer l'accessibilité à l'équipement en question et son raccordement aux réseaux divers, etc.
- Les zonages d'habitat du plan d'aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public, sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur tout en respectant les dispositions règlementaires du zonage d'habitat en question.
- Tout projet relatif aux équipements publics (santé, sport, enseignement, etc.) doit se soumettre aux normes et critères soulignées par le secteur concerné d'où la coordination avec l'administration responsable avec ce secteur.
- Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti à un autre équipement.
- Le remplacement d'un équipement public par un autre reste possible sous réserve d'assurer un autre emplacement à l'équipement à remplacer après accord dûment exprimé par le service concerné et après accord du département chargé de l'urbanisme
- Les espaces de sport des écoles d'enseignement peuvent être utilisés par les riverains sous conditions fixées au préalable entre le président de la commune et le représentant du ministère de tutelle.
- Lorsque le terrain affecté à un équipement public est en dessous des besoins du secteur concerné, il peut être affecté à un autre équipement public après l'avis du secteur concerné



ARTICLE 15 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS SANS DROIT A INDEMNISATION

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

ARTICLE 16 : CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement inférieure ou égale à 5000m² ;
- Zones d'activités économiques à vocation logistique, industrielle ou tertiaire ;
- Projets exclusivement dédiés aux activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes frappées par des voies d'aménagement ou des équipements publics projetés dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de 50% ou plus de leur superficie ;
- Modification des lotissements approuvés « Ne-varietur » dès clôture de l'enquête publique afférente au présent Plan d'Aménagement.

ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER

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

ARTICLE 18 : AFFECTATION ET CESSION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics à céder dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements sans droit à aucune indemnisation sera définie par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture ou de la Province concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant. Ladite commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou groupe d'habitation en question. Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

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

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

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



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

ARTICLE 19 : RECONDUCTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

ARTICLE 20 : MULTIFONCTIONNALITE DES EQUIPEMENTS

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

ARTICLE 21 : ESPACES VERTS PUBLICS

21.1 Espaces libres, plantations et espaces verts

Les espaces verts publics : grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées, etc. sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature prévue en annexe en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondants à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édifices indispensables pour l'entretien de ces espaces plantés dont leur hauteur apparente n'excède pas 3 m, sans dépasser 16 m² d'emprise au sol. L'implantation du petit édifice doit également respecter la règle de prospect par rapport aux zonings limitrophes.

Caractéristiques des espaces libres et des espaces verts

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

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

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

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

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

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

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

- Une surface brute de 7% de la surface totale du terrain

Les surfaces des espaces verts sont calculées à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction de la surface des voies d'aménagement.

21.2. Plantations

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.



TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 1 : DEFINITION

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

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

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

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



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

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

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

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

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc. Quant à l'implantation des attiques, ils doivent se limiter à une occupation ne dépassant pas la moitié de l'emprise au sol de chaque bloc tout en observant un retrait minimal de 3m par rapport aux alignements sur voies et par rapport à l'emprise des blocs pour les projets devant respecter un retrait par rapport à l'alignement sur voies en un ou deux niveaux sommitaux. La majoration de la surface de planchers hors œuvre nette en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives concerne uniquement les opérations intégrées à réaliser par le porteur du projet (projets valorisés et construits dans leur intégralité par le porteur du projet).

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

ARTICLE 3 : PERMEABILITE DES SOLS

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

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

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

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

Par surface perméable, il est entendu l'ensemble des espaces végétalisés au sol permettant l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les espaces aménagés en tant que parkings paysagers adoptant des solutions de revêtement assurant l'infiltration des eaux sans ruissellement superficielle avec des caractéristiques des fondations adaptées (perméabilités et stabilités) peuvent être comptabilisés dans la surface perméable, sans toutefois dépasser un plafond de 15% de cette dernière. Les bassins d'orage et/ou de rétention des eaux pluviales classiques ainsi que les aménagements hydrauliques ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols.

Toutefois les bassins à structure alvéolaire et les dispositifs complémentaires de traitement des eaux assurant le recueil, le stockage et la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (par infiltration ou rejet à débit contrôlé) ou aux réseaux d'assainissement, peuvent être comptabilisés dans la surface perméable.

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

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

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

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



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

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

ARTICLE 4 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

ARTICLE 5 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

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

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

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

ARTICLE 6 : MIXITE FONCTIONNELLE

Cette règle alternative cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des tissus résidentiels denses. Les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres « HCa1, HCa2, HCa3 » et « HCaa » sont concernées par cette règle. Celle-ci doit être assurée dans toute opération de logement générant plus de 500 unités à travers l'implantation soit d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, ce qui peut se traduire par un ratio de 01m² d'activité par logement.

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

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

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



ARTICLE 7 : REGROUPEMENT DES PARCELLES

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

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

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

ARTICLE 8 : EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

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

ARTICLE 9 : QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

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

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

ARTICLE 10 : DEVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES D'AMENAGEMENT

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

En cas de réalisation du projet dans son intégralité, le porteur du projet peut bénéficier des majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives.



ARTICLE 11 : TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

ARTICLE 1 : MUR DE CLÔTURE

La hauteur maximale de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m y compris le mur de soubassement construit d'une hauteur maximale de 1.00 m et les grillages s'élevant à 0.80 m au maximum.

ARTICLE 2 : ESPACES VERTS

Une partie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics plantés (Mails, jeux, jardins, place etc.) et présentera 7% de la superficie cessibles des lots. Cette surface peut être aménagée en un seul îlot, ou peut-être répartie en plusieurs espaces verts.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

ARTICLE 3 : ACCÈS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Les dispositions architecturales et les aménagements de locaux d'habitation destinés à la location, des immeubles collectifs et des bâtiments publics ou à usage du public, notamment les locaux scolaires, de formation ainsi que tout bâtiment ouvert au public, doivent être munis de passages, et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès aux personnes à besoins spécifiques.

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 n°10.3 précitée ; ainsi qu'aux arrêtés définissant les normes techniques en la matière.

ARTICLE 4 : SERVITUDE D'ARCADE

Sont frappées de servitudes d'arcade les zones d'habitat indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée. Elles correspondent à certains axes structurants de la ville.

La profondeur des arcades sera de 3 m, tandis que pour les secteurs engagés, il faut respecter l'alignement horizontal et vertical.

ARTICLE 5 : GÉNÉRALITÉS

Le patrimoine végétal existant (Jardins, Forêts, etc.) doit être pris en considération au niveau de la conception des projets. Tout projet relatif aux équipements publics (santé, sport, enseignement, etc.) doit se soumettre aux normes et critères soulignées par le secteur concerné d'où la coordination avec l'administration responsable avec ce secteur.



Tous travaux concernant l'infrastructure des réseaux (eau potable, électricité, assainissement, etc.) doivent être soumis à l'approbation des services concernés.

A l'intérieur du zoning HCa1, HCa2, les tissus non réglementaires existants peuvent faire l'objet d'une étude de restructuration, après leur délimitation par les autorités locales.

Les projets de lotissement et redressement autorisés demeurent valides, toutefois, si le projet de lotissement n'est pas encore réceptionné il peut faire l'objet d'un plan modificatif pour s'adapter avec les dispositions du nouveau PA si le maître d'ouvrage le décide.

A l'intérieur du zoning d'habitat à restructurer (HCa1), les parties libres peuvent faire l'objet d'opérations de lotissement, et ce suivant la réglementation de la zone HCa2, sous réserve d'élargir les voies à 12 m.

- Les dispositions de la carte d'aptitude à l'urbanisation doivent être prises en considération après son élaboration ;
- Les zonages d'habitat peuvent recevoir les équipements publics ou les équipements privés d'intérêt général, ainsi que les projets touristiques.
- Pour les lots enclavés situés dans des secteurs engagés, il n'est pas fixé de minimum parcellaire, toutefois les règles du prospect et de vis-à-vis doivent être respectées, après accord de la commission d'examen des plans
- Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.
- Toute demande d'autorisation de lotissement, de création de groupes d'habitations ou de construction dont les terrains sont situés à proximité des cours d'eau reportés ou non reportés sur ledit plan devront être soumis à l'avis préalable de l'Agence du Bassin Hydraulique.
- Pour tout projet de construction, d'aménagement et de réhabilitation, il faut se conformer au règlement RPS 2000 version 2011 fixant les règles parasismiques.
- En cas d'éventuelles données mettant en évidence l'existence d'un cimetière, après homologation du PA, il doit être pris en considération au niveau du PA avec ses servitudes par la commission d'examen des plans en concertation les services concernés, et ce, conformément à la loi en vigueur. Quant aux cimetières projetés, ils peuvent faire l'objet d'un changement de délimitation ou de suppression en fonction de l'existant, et après accord d'administration. La servitude de 30m représentée sur le plan graphique peut faire l'objet d'une révision en cas de dépassement de 30m
- La hauteur sous plafond minimale de tout étage est de 2,80 m au minimum pour les locaux à usage d'habitations.
- Pour les plafonds inclinés, la hauteur moyenne minimale est de 2,80 m et la plus basse est de 2,35m.
- Pour les locaux destinés à recevoir plus de 50 personnes simultanément, la hauteur sous-plafond doit être étudiée de manière à permettre un volume d'air suffisant. Pour les toitures inclinées, la hauteur minimale ne peut être inférieure à 3m.

ARTICLE 6 : CONTRIBUTION AU PROGRAMME VISANT LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE

Les projets faisant objet de convention entre les porteurs des projets et l'Etat dans le cadre du programme de la lutte contre l'habitat insalubre et notamment la résorption des bidonvilles seront examinés préalablement à leur dépôt en vue de l'obtention des permis et autorisations nécessaires, par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture ou de la province concernée, du Directeur de l'Agence Urbaine, du Président de la Commune et du Président de l'Arrondissement le cas échéant, et ce, pour définir les mesures techniques et urbanistiques requises devant servir de référentiel pour l'examen des projets en question par les commissions techniques. Les projets intégrant le programme précité peuvent bénéficier des adaptations urbanistiques particulières en application des dispositions des alinéas 1 et 9 de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme. Lesdites adaptations concernent le zonage, les règles de constructibilités, la non-application des règles concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation, la mixité sociale.... Toutefois, la valorisation des équipements publics nécessaires doit être prévue dans le cadre de l'opération et figurant dans le document contractuel entre les porteurs de projet et les services de l'Etat.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les règles générales suivantes sont applicables à toutes les zones d'habitat définies ci-après :

- Pour être constructible, un terrain doit être assainissable et raccordable au réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes ;



- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes : les ateliers de fabrication de quelque nature que se soient, les carrières, les activités industrielles ;
- Le cas échéant après avis de l'administration notamment pour les quartiers engagés et qui contiennent déjà ces types d'activités ;
- Les constructions seront bâties à l'alignement de la voie exception faite pour les zones où pour des considérations architecturales, d'autres dispositions auraient été précisées ;
- Pour chaque zone, la création d'aires de stationnement est obligatoire et doit correspondre aux besoins de la zone. Le stationnement doit être prévu en dehors des parties de la voirie réservées à la circulation ;
- Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 300 m² de planchers en zone d'habitat et une place pour 100 m² de planchers en zone commerciale ;
- La hauteur minimale de tout étage entre le plancher et le plafond est de 2,80m au minimum pour les locaux à usage d'habitation.
- La hauteur sous plafond du RDC habitable est de 3,00 m pour les locaux à usage d'habitation ;
- Le niveau de seuil des constructions est de 0,20 m ;
- Pour toute zone avec sous-sol et arcades autorisées, le sous-sol peut couvrir la totalité de la parcelle ;
- Les cahiers de charge des lotissements autorisés restent valides ;
- Les servitudes des lignes électriques doivent être respectées et aménagées en voiries au niveau des lotissements ;
- Les terrasses sont accessibles sur une hauteur de 1,20 m.

ARTICLE 8 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosses septiques et puits perdus validés par les services techniques compétents. Pour les déchets solides la commune doit assurer un ramassage quotidien et un stockage dans un endroit à l'écart de l'agglomération qui soit étanche et gardé.

ARTICLE 9 : BASSIN HYDRAULIQUE

Tout projet situé dans ou près de la zone inondable doit être soumis à l'agence du bassin hydraulique concernée pour avis avant autorisation.

Toutes les chaâbas et cours d'eau situés dans une parcelle sont inconstructibles et il faut respecter les francs bords et leurs servitudes qui doivent être qualifié en tant que zone non aedificandi sauf si des solutions techniques approuvées par l'ABH sont prévues (assainissement, ouvrage, protection)

Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.

RPS 2000

Pour tout projet de construction, d'aménagement et de réhabilitation, il faut se conformer au règlement RPS 2000 (Version révisée 2011) fixant les règles parasismiques.



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'HABITAT INDIVIDUEL VILLA (HV)

ARTICLE 1 : DEFINITION ET TYPOLOGIE

La construction dans la zone "HV" est un type d'habitat individuel qui peut être des villas isolées, des villas jumelées, des villas en bande. Ce type d'habitat se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 2 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Pour le type d'habitat "HV", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Le tableau ci-dessous indique :

- La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Type de villa	Surface minimale	Largeur minimale	Observations
En bande	200m ²	10m	Recul par rapport à la voie publique, et le fond de la parcelle
Jumelée	300m ²	12m	Recul par rapport à la voie publique, les limites latérales, et le fond de la parcelle est de 4 m
isolée	400m ²	20m	

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, la hauteur sous plafond doit y être de 2,50m maximum.

ARTICLE 3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveau suivant :

R+1 soit 8 m, mesuré à tous les points des façades.

La cote de seuil peut situer à +1.2 m par rapport au niveau de la chaussée, les terrasses sont accessibles, mais le parapet ne peut dépasser un 1 de hauteur. La cage d'escaliers accèdent à la terrasse ne peut dépasser une hauteur de 2.5 m

Dans le cadre d'un lotissement : le cas de villas en bande, le nombre d'unités ne doit pas dépasser six (6). La longueur de chaque rangée de constructions ne pourra dépasser 60m à l'exception de cas de retour d'angle sur voies ou places.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance séparant les façades en vis à vis d'une même maison individuelle devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5m.

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AU FRONT BATI A R+4

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est une zone dans laquelle la construction le long des voies est souhaitée de façon à créer des continuités bâties en R+4 suivant le zonage correspondant.

Les règles d'urbanisme favorisent la construction de mitoyen à l'alignement des voies.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



L'habitat, le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements administratifs peuvent y trouver place.

ARTICLE 2 : FRONT BATI

Le front bâti tel qu'il est défini par un zonage approprié au niveau de la légende du plan d'aménagement affecté en R+4 situé dans des zones relativement denses ainsi que sur des terrains non construits, sur une profondeur maximale de 20m, mesurée depuis l'alignement de la voie. Le zonage définit par FRONT BATI sur le plan d'aménagement, au niveau :

- **De la partie 1**, située sur une partie de la RP N° 6202 reliant IZARROUAN vers FARKHANA, les Rues n° 14, n° 22 et n° 130
- **De la partie 2**, située sur une partie de la RP N° 6202 reliant IZARROUAN vers FARKHANA, les Rues n° 82 et n° 86.

N.B : Le front bâti situé le long de la rue n°82 (au niveau de la zone délimitée par la rue n°116 et les points n°51 et n°52 du périmètre d'aménagement) et la rue n°86, sera d'une profondeur maximale de **15 m**.

ARTICLE 3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans ces zones, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles des prospects et des plafonds de hauteur citées ci-dessous.

ARTICLE 5 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales de façade sur rue de :

IMMEUBLE	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE DE FACADE
R+4	240m ²	12m

Toutefois, tout projet situé sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions précitées applicables à sa zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

ARTICLE 6 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

IMMEUBLE	HAUTEUR MAXIMALE	
	A REZ-DE-CHAUSSEE HABITABLE	A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL
R+4	17,00 m	20,00m

Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet. Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de :

- 6,00m selon qu'il comprend une mezzanine ou un entresol ;
- 4,50m s'il n'en comprend pas.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20m et sans dépasser 2,50m hors-tout.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le plan d'aménagement.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser la limite de la hauteur maximale doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq 1,2 \times L$).

Au-delà de la hauteur maximale, les étages permis doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES POUR LES NIVEAUX HABITABLES

Sur la limite du fond de parcelle, tous les points de la construction doivent s'éloigner des limites séparatives postérieures d'un prospect minimal libre de toute construction de 6,00m.

Quand la construction exige des conditions d'habitabilité inhérentes à des prospects complémentaires, en premier lieu et sur au moins une limite latérale et au-delà du prospect de fond de parcelle, tous les points de la construction doivent s'éloigner des limites séparatives d'un prospect minimal de toute construction de 4,00m.

ARTICLE 9 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété le prospect minima et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00m entre deux cuisines.

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eau, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60 m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60m.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS ALLANT DU SOUS-SOL A L'ETAGE COURANT

A. Sous-Sol

- Les sous-sols doivent être, suffisamment éclairés et ventilés par des lanterneaux de 2,00m x 2,00m minimum en fond de parcelle et par des lanterneaux sur façade sans dépasser une hauteur de 1,00m, et être réservé uniquement au stationnement des véhicules, toute construction y est interdite.
- La hauteur sous-plafond des sous-sols et rampes ne peut être inférieure à 2,20m sous poutres et ne peut dépasser 2,50m sous dalle.
- La rampe du garage doit être entamée à partir de l'alignement de la construction et avoir une largeur de 2,80m et une profondeur d'au moins 6,00m à partir de l'alignement.

B. Rez-de-chaussée

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80m.
- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ du trottoir.

C. Conciergerie



- Une conciergerie est obligatoire pour toute cage d'escaliers d'immeuble et doit être de préférence au rez-de-chaussée en donnant sur l'accès de l'immeuble. Sinon et en plus dudit logement, une loge devra être prévue à l'accès de l'immeuble.
- Le logement de concierge doit contenir au minimum une pièce habitable, une salle d'eau et une kitchenette et avoir une superficie minimale de 30m².

D. Mezzanine

La mezzanine est autorisée dans un local à condition de respecter les conditions suivantes :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 3,00m.
- L'ouverture des fenêtres ou des châssis peut occuper toute la largeur de la façade de l'immeuble, sinon les ouvertures individuelles doivent s'aligner, en vertical, sur les largeurs des ouvertures du rez-de-chaussée.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,20m sous poutres et ne peut dépasser 2,50m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

E. Entresol

L'entresol est autorisé à condition de respecter les conditions suivantes :

- La hauteur sous poutre de l'entresol sera d'au moins 2,20m.
- L'entresol doit avoir un accès indépendant de l'extérieur et être aménagé en plateaux bureaux, tout autre aménagement y est interdit, aucune cloison ne peut être tolérée en dehors de celles des salles d'eau et des toilettes.
- L'entresol doit avoir un éclairage direct.
- L'ouverture des fenêtres ou des châssis peut occuper toute la largeur de la façade de l'immeuble, sinon les ouvertures individuelles doivent s'aligner, en vertical, sur les largeurs des ouvertures du rez-de-chaussée.
- L'entresol doit avoir un accès de l'extérieur.

F. ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80m.

G. ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10ème des emprises des voies égales ou supérieures à 12m de large et sans dépasser 1,50m ;
- Les saillies des encorbellements ne peuvent pas dépasser 0,30m sur les rues d'emprises inférieures à 12m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements ouverts et fermés ne doivent pas occuper la superficie totale de la façade.
- Le maître d'œuvre a la possibilité, en disposant d'une liberté relative, de traiter les encorbellements ouverts et fermés de la façade en un jeu multiforme et entrecoupé : différentes profondeurs, largeurs et hauteurs.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes. Les encorbellements ouverts doivent observer un retrait de 1,00m par rapport aux extrémités mitoyennes.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé dans le cadre des niveaux du sous-sol ou au rez-de-chaussée et sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par 80m² de plancher hors œuvre.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 12 : IMMEUBLES SITUES A L'INTERSECTION DE DEUX VOIES (DROIT DE RETOUR)

A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le droit de retour de la voie la plus large sur la voie la plus courte sera égale à deux fois la largeur de la petite voie sans dépasser la largeur de la grande voie.

ARTICLE 13 : IMMEUBLES EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une place ou d'un carrefour, un traitement d'angle peut être imposé par la commission d'examen des plans ou d'esthétique. Le projet ne doit pas porter préjudice aux constructions avoisinantes et doit tenir compte de l'intégration du projet au cadre bâti.

CHAPITRE 3- ZONE D'HABITAT COLLECTIF ALIGNE A QUATRE NIVEAUX R+3 (HCa3)

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu à quatre niveaux R+3 est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios. Cette zone comprend de l'habitat réservé à l'habitation individuel ou collectif. Peut aussi accueillir des activités de proximité qui en sont le prolongement de la vie sociale telle : les bureaux, les commerces, les équipements publics et privés d'intérêt général nécessaires, hôteliers, et services.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone y sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts ;
- Les drogueries et les activités utilisant les produits explosifs ;
- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissements autorisés ou sur des voies carrossables.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

ARTICLE 4 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir :

- Une superficie minimale = 150 m²
- Une largeur minimale = 10m donnant sur rue.

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'appréciation de la commission d'examen des plans.

Ce minimum ne s'applique pas aux constructions existantes avant l'homologation de ce PA ; et sera soumis

Pour les constructions existantes, une expertise technique est obligatoire pour la réalisation de toute surélévation

ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur de:



- Rez-de-chaussée habitable: 14m
- Rez-de-chaussée commercial: 15.5m

Le rez-de-chaussée commercial peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 4,50m hors œuvre.

Niveaux	Hauteur maximale construction	Hauteur du RDC
R+3 avec RDC habitable	14,00 m	3 m
R+3 avec RDC commercial	15,50 m	4,50 m
RDC+3 avec commerce et mezzanine	16.80	5.80m

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisés une buanderie de 9 m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,50m.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le plan d'aménagement.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'habitat continu, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1,2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

La superficie minimale des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

- 16 m², avec une largeur minimale de 4m et ce, sur tous les niveaux à partir du 1er niveau habitable.

En effet, les lots commerciaux peuvent être dispensés de cours à condition que celles-ci soient prévues à partir du 1er niveau habitable et déterminées comme suit :

- 12 m² (3m x 4m) pour les niveaux restants

Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété le prospect minima et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6.00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine pour les deux premiers étages.



- 6,00 m entre deux cuisines ; avec une largeur minimale de 4,00 m.

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eaux, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60 m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60m.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE À L'ÉTAGE COURANT

H. Rez-de-chaussée

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80m.
- Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet. Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 4,50m.
- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

I. Mezzanine

La mezzanine est autorisée dans un local à condition de respecter les conditions suivantes :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 3,00m.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,00m sous poutres et ne peut dépasser 2,20m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

J. Etage ou niveau habitable

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80m.

K. Encorbellements

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10ème des emprises des voies égales ou supérieures à 12m de large et sans dépasser 1,20m.
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,30m sur les rues d'emprises inférieures à 12m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements ouverts et fermés ne doivent pas occuper la superficie totale de la façade.
- Le maître d'œuvre a la possibilité, en disposant d'une liberté relative, de traiter les encorbellements ouverts et fermés de la façade en un jeu multiforme et entrecoupé : différentes profondeurs, largeurs et hauteurs.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.
- Les encorbellements ouverts doivent observer un retrait de 1,00m par rapport aux mitoyens.

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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 rejets et 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 m² de SHO (surface hors œuvre) y compris d'un minimum d'une place par logement. Pour l'habitat social, les dispositions spécifiques à ce type d'habitat sont applicables.
- Bureaux : une place minimum pour 80m² de SHO
- Industrie : une place minimum pour 120 m² de SHO
- Commerces et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place pour 50m² 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 ou de rénovation ou de régularisation, ces normes seront adaptées en fonction de la nature du projet et de sa situation.

ARTICLE 11 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHÉTIQUE

Pour certains projets et dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, un dossier, comprenant des plans d'ordonnancements architecturaux ou d'intégration au cadre bâti et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux ..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement.

Il est obligatoire de recourir à l'instruction des projets par une commission d'esthétique.

ARTICLE 12 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une place ou d'un carrefour, un traitement d'angle peut être imposé par la commission d'examen des plans ou d'esthétique. Le projet ne doit pas porter préjudice aux constructions avoisinantes et doit tenir compte de l'intégration du projet au cadre bâti.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage, vis-à-vis etc ...

CHAPITRE 4- ZONE D'HABITAT COLLECTIF ALIGNE A TROIS NIVEAUX R+2 (HCa2)

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat collectif aligné à trois niveaux HCa2 est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

C'est une zone urbaine où la création et le développement du logement, d'activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'activité touristique, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général y est possible. Les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le Plan d'Aménagement.

Les rez-de-chaussée commerciaux peuvent être autorisés lorsque le parcellaire et les largeurs des voies le permettent.

Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

La servitude d'arcades est représentée par un graphisme approprié sur le plan, sa profondeur est de 3m et sa hauteur est celle du RDC, pour les tissus engagées, la profondeur de l'arcade suit la profondeur déjà engagée.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone y sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts ;
- Les drogueries et les activités utilisant les produits explosifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute activité polluante ou constituant une source de nuisance atmosphérique, sonore, etc...

ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

ARTICLE 4 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales, des largeurs minimales de façade donnant sur des voies de :

Constructions R+2	Superficies Minimales	Largeurs Minimales de façade	Superficie cour
A Rez-de-chaussée Habitable	80 m ²	8m	12m ²
A Rez-de-chaussée Commercial	100 m ²	8m	09m ²

- Le minimum parcellaire pour les lots de recasement peut être réduit à 60m²
- Les lots ayant deux façades peuvent ne pas contenir de cour si les conditions d'éclairage et d'aération le permettent ;
- Les cours individuelles et les patios doivent avoir une superficie minimale de 12m² avec un vis à vis de 4 m entre chambres et 3m entre cuisines et SDB.
- Si le RDC est commercial, il peut occuper la totalité de la parcelle.
- Les cours des RDC commerciaux sur la totalité du RDC sont réduites à 09 m² et commence à partir du deuxième niveau
- En cas de multiplication de magasins, ces derniers auront une surface supérieure ou égale à 30m² ;
- La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'appréciation de la commission d'examen des plans.

ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,50 m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

Constructions	Hauteurs Maximales		
	A Rez-de-chaussée Habitable (HSP : 3,00m)	A Rez-de-chaussée Commercial (HSP : 4,50m)	A Rez-de-chaussée Commercial avec mezzanine (HSP : 5,80m)
R+2	10.60m	12,2m	13.50 m

- Le rez-de-chaussée habitable :
 - Côte de seuil = 0.2 m
 - Hauteur du R.D.C habitable, y compris la dalle = 3.20 m
 - Hauteur de l'étage courant habitable, y compris la dalle = 3.00 m
 - Acrotère = 1.20 m
- Le rez-de-chaussée peut être commercial uniquement pour les lots donnant sur les voies de 15 m et plus, le RDC peut être occupé en totalité ou en partie en se conformant aux règles suivantes :
 - Pour les voies entre 15 et 20 m, les commerces auront une hauteur sous plafond de 4,50m.
 - Pour les voies de 20m et plus, les commerces auront une hauteur sous plafond de 5,20m y compris la mezzanine.



Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles, une cage d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m est autorisée.
Le minimum parcellaire des magasins en cas de multiplication de magasin est de 30 m² avec dimension minimale de 5 m.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le plan d'aménagement.

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

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

Constructions	sup Minimale de la cour	Largeur Minimale
R+2 Habitation	12 m ²	3 m
R+2 avec RDC Commercial Partiel	12 m ²	3m
R+2 avec RDC Commercial total	09 m ²	3m

Et ce, sur tous les niveaux à partir du 1er niveau habitable. Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.
Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété le prospect minima et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00 m entre deux cuisines.

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eaux, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60 m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60 m.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

• REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00 m.
- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10 m par rapport au niveau $\pm$ 0,00 m du trottoir.

• MEZZANINE

La mezzanine est autorisée dans un local, à RDC commercial ayant une hauteur sous plafond de 5,80m, à condition de respecter les conditions suivantes :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 3,00 m.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,00 m sous poutres et ne peut dépasser 2,20 m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.
- Lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'une seule façade ; la superficie de la mezzanine ne doit pas dépasser un taux d'occupation de 50% par rapport à la surface du plancher bas du rez-de-chaussée avec un retrait minimum de 3m par rapport à la façade principale.
- Lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'angle à plusieurs façades ; la superficie de la mezzanine ne doit pas dépasser un taux d'occupation de 70% par rapport à la surface du plancher bas du rez-de-chaussée avec un retrait minimum de 3m par rapport à la façade principale.



- **ETAGE OU NIVEAU HABITABLE**

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80 m.

- **ENCORBELLEMENTS**

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10ème des emprises des voies égales ou supérieures à 10 m de large et sans dépasser 1,20 m ;
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,30 m sur les rues d'emprises inférieures à 10 m, sauf le respect de l'alignement / l'ajustement.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements ne doivent pas occuper plus des 2/3 de la surface totale de la façade, le 1/3 pour l'encorbellement fermé et le 1/3 pour l'encorbellement ouvert.

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

ARTICLE 11 : PLANTATIONS

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics plantés (mails, jeux, jardins etc.) et représentera 7% de la superficie cessibles des lots. Cette surface peut être aménagée en un seul îlot, ou peut-être répartie en plusieurs espaces verts.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS DIVERSES

La largeur des voies carrossables dans les **nouveaux lotissements** aura une emprise minimale de 12m.

Les encorbellements des étages sont autorisés sur des voies carrossables s'ils respectent les règles de prospect $L \geq H$.

En cas d'activités commerciales, autorisées en R.D.C. uniquement pour les lots donnant sur les voies de 15 m et plus, le R.D.C peut être occupé en totalité ou en partie et se conformer aux règles suivantes :

- Pour les voies d'emprise ≥ 15 m et < 20 m, les commerces auront une hauteur sous plafond de 4,50 m et la hauteur totale de la construction ne peut dépasser 12,50 m ;
- Pour les voies d'emprise ≥ 20 m, les commerces auront une hauteur sous plafond de 5,80 m y compris la mezzanine. Le commerce occupe la totalité du rez de chaussée au cas de multiplication de magasins, la superficie de ces derniers ne peut être inférieure à 30 m² de surface. Dans ce volume dégagé en R.D.C., il est autorisé d'aménager une mezzanine dont la superficie ne peut excéder les 50% de la surface du RDC commercial. Dans le cas où le bâtiment possède deux façades sur rue, la superficie de la mezzanine peut être ramenée à 70% de la superficie du rez de chaussée commerciale. La hauteur sous plafond de la mezzanine ainsi créée doit être égale ou supérieure à 2,20 m. La hauteur totale de la construction ne peut excéder 13.2 m au niveau de l'acrotère ;
- La cour sera prévue à partir du 2ème niveau et aura une superficie minimale de 12 m² avec la plus petite dimension supérieure ou égale à 3 m.



CHAPITRE 5 - ZONE D'HABITAT COLLECTIF ALIGNE A DEUX NIVEAUX EN R+1 (Hca1)

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

Le secteur Hca1 est un secteur d'habitat engagé, défini sur le plan d'aménagement avec un graphisme particulier. Ce secteur d'habitat pourra recevoir des constructions avec un nombre de niveau maximal de R+1 sous réserve des dispositions des articles suivants.

Sont interdits dans la zone Hca1 :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et de 2^{ème} catégorie, les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- Les drogueries et les activités utilisant les produits explosifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans ce secteur engagé, il n'est prévu ni surface minimale de parcelle, ni largeur minimale de façade, ni CES, ni COS. Les cours auront une superficie minimale de 7m².

Le minimum parcellaire pour les lots de recasement peut être réduit à 60m².

ARTICLE 3 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8 m (R+1). La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4 m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi seule buanderie d'une superficie maximale de 9m², dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES, OU EN VIS-A-VIS

Dans le secteur Hca1, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

Le patio (ou la cour) ne commence qu'au 1^{er} étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée ;
Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x 3m.

En vis-à-vis, 2 constructions devront avoir chacune au minimum 4 m de recul par rapport à la limite de la propriété.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée : L/H avec un minimum de 6m.

ARTICLE 6 : LES BALCONS LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS

Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 8m.

Pour des raisons d'esthétique les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non sont autorisés sur les voies supérieures à 8 m après établissement d'un constat des lieux signés par le président de la commune indiquant leur existence aux riverains du projet.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,00m.

La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra, en aucun cas, dépasser le 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du RDC.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les garages peuvent être prévus sur les parcelles privatives sur des voies de plus de 8m.

ARTICLE 8 : FRONT BATI

Le front bâti tel qu'il est défini par un zonage approprié au niveau de la légende du plan d'aménagement est affecté en R+3 situé dans des zones relativement denses sur une profondeur maximale de 20m, mesurée depuis l'alignement de la voie. Le zonage définit par FRONT BATI sur le plan d'aménagement, au niveau :

- **De la partie 1**, située sur une partie de la RP N° 6202 reliant IZARROUAN vers FARKHANA.
- **De la partie 2**, est situé sur une partie de la RP N° 6202 reliant IZARROUAN vers FARKHANA, les Rues n° 82 et n° 86.

CHAPITRE 6 : REGLEMENTATION PARTICULIERE A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU AMELIORE (HCaa)

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est une zone dite d'habitat économique amélioré en R+1 (HCaa) constituée d'un cadre bâti présentant un recul de 3m par rapport à l'alignement des voies et au domaine public. Cette zone est destinée à l'habitat s'ouvrant sur cour et aux équipements de quartiers nécessaires à la vie sociale.

Sont interdits dans la zone HCaa :

- La construction et l'exploitation d'établissements industriels de toute catégorie, les dépôts et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravansings ;
- Les drogueries et les activités utilisant les produits explosifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE 2 : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 140 m², la largeur de la façade ne peut être inférieure à 10m ;
- Le minimum parcellaire de la parcelle privative en bout de bande est fixé à 180 m², la largeur de la façade ne peut être inférieure à 13m ;
- La surface minimale de la cour est de 12 m² avec une largeur minimale de 3m. Les lots en bout de bande, ayant deux façades, peuvent ne pas contenir de cour si les conditions d'éclairage et d'aération le permettent ;
- La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

Le tableau suivant récapitule l'utilisation du sol de la zone :

Secteur HEA	Minimum parcellaire	Largeur min des lots en bande	Superficie minimale de la cour	Vis-à-vis min pour pièces habitables	Vis-à-vis min pour locaux de service
Parcellaire en bande	140 m ²	10 m	12 m ²	4 m	3 m
Parcellaire d'angle	180 m ²	13 m	12 m ²	4 m	3 m



ARTICLE 3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans cette zone, les constructions sont en (R+1), soit une hauteur maximale de 8.5 m avec un parapet de 1,2 m, mesurée à partir du niveau du trottoir et au milieu de la façade

La hauteur sous plafond du RDC habitable est de 3m et celle de l'étage est de 2,80m. L'accès aux terrasses est autorisé. La hauteur maximale d'escalier ne doit pas dépasser 2,50m pour la cage, acrotère compris.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction dans cette zone doit respecter un recul de 3 m par rapport aux limites de la voie publique. La zone de retrait peut être séparée du domaine public par une murette de 1.20 m surmontée par une grille métallique de 0.6 m de hauteur maximale.

Les parcelles en bout de bande doivent observer un recul de 3 m par rapport aux voies publiques, par conséquent leurs surfaces minimales seront de 180 m²

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

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives mitoyennes afin de créer un tissu d'habitat continu. Les parcelles en bout de bande doivent observer un recul de 3 m par rapport aux voies publiques, par conséquent leurs surfaces minimales seront de 180 m². Par ailleurs, ces parcelles ayant deux façades peuvent ne pas contenir de cour si les conditions de l'aération et de l'éclairage le permettent.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de services doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6,00m.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement par 300 m² de plancher d'habitat
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale.

ARTICLE 8 : PLANTATIONS

La zone HCaa doit être verdoyante. De ce fait, les riverains sont tenus de planter et/ou engazonner les reculs par rapport au domaine public.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DES PROJETS INTEGRES (P.In)

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

Vue la proximité du plan d'aménagement de l'aire d'influence du **PROJET NADOR WEST MED**, la programmation d'une zone de **PROJET INTEGRE** ayant la capacité d'associer plusieurs fonctions pouvant contribuer au développement intégré de cette agglomération sur le plan industriel, économique, résidentiel et social. Les projets à autoriser dans ce secteur situé aussi bien sur Les parties 1 et 2 du plan d'aménagement doivent obligatoirement justifier un apport certain sur le plan du développement urbanistique en terme, qualitatif et quantitatif. On distingue :

- Projet comportant un programme intégré et des aménagements de de qualité et novateur pouvant donner une plus-value au développement et aux besoins socio-économique et urbanistique de l'agglomération
- Projet d'équipements et installation d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé ou public : il s'agit d'équipements et installation recevant le public et répondant aux besoins collectifs des usagers de la zone ; notamment au niveau des services, du commerce, et des loisirs ;

En application des dispositions de la loi 12-90 et notamment celles prévues à l'article 19, ces zones seront ouvertes à l'urbanisation en tout ou en partie pour la réalisation de projets urbains dont les études devront être approuvées par une commission locale à instaurer par un arrêté du gouverneur, qui définira la composition et les modes de fonctionnement de cette commission. Ladite commission sera présidée par le gouverneur et composée des premiers responsables des administrations concernées. Cette commission peut demander les avis de tout service qu'elle jugera utile.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES DE 3^{ème} CATEGORIE -Ei3-

ARTICLE 1 : DEFINITION

Il s'agit d'une zone d'activités de troisième catégorie recevant des constructions continues avec hauteurs limitées.

Dans cette zone peuvent également trouver place les logements des artisans à l'étage, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Dépôts de plus de 500 m² couverts
- L'hôtellerie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, les superficies et les largeurs minimales suivantes :

- 100m² et 12m de largeur sur voie d'accès.
- Il n'est prévu ni CES, ni COS.

ARTICLE 4 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de 08 m et R+1.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



ARTICLE 5 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur les voies d'aménagement, en cas de servitude de portique ou de galerie sa profondeur est fixée à 3m.

ARTICLE 6 : 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 4m x 4m.

Ces dimensions peuvent être ramenées à 4m x 3m au cas où les patios sont groupés à 4, et à 4m x 4m pour un groupement des patios à 2.

ARTICLE 7 : 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 : $L > H$ avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place par parcelle en dehors des emprises des voies publiques. 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.

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

ARTICLE 9 : PLANTATIONS

Sont prévus plantés :

- La surface libre de constructions ou de stationnement : engazonnement, arbustes, et un arbre haut tige pour 100m² de terrain libre.

Les aires de stationnement, doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

ARTICLE 10 : SECURITE ET HYGIENE

Tout projet doit respecter les conditions de sécurité et d'hygiène nécessaires, et prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout risque de pollution et de nuisance à l'environnement.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LOGISTIQUE -Z.L-

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

La Zone logistique sera l'interface entre la production et le marché, elle aura pour charge l'approvisionnement des usines (En terme d'entreposage, groupage, dégroupage,.....etc.)

Elle regroupera l'ensemble des plates-formes logistiques de toutes tailles et de toutes natures y compris les entrepôts frigorifiques. Ces plates-formes logistiques se spécialiseront en fonctions des opportunités offertes par les zones industrielles de proximité.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, les dépôts nuisibles et les locaux indépendants ;
- Les locaux à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- Les forages et puits de toute nature en particulier ceux destinés à l'alimentation.

ARTICLE 3 : CONDITION DE CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain, les conditions d'utilisation du sol suivantes :

Tableau : possibilités maximales d'utilisation des sols

Minimum parcellaire	CES (le rapport entre la surface de la construction au sol et la surface du terrain)	Largeur de la façade	Hauteur
4000m ²	60 %	30 m	15 m (sans compter la cage d'escaliers et acrotère de 1.20m) Toutefois certains éléments, pour des raisons techniques justifiées, peuvent dépasser cette hauteur.

La hauteur maximale autorisée dans la zone logistique est fixée dans le tableau ci dessus.

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

Une hauteur supérieure peut éventuellement être autorisée par des impératifs techniques qui l'exigent sur présentation d'une note technique justifiant ce dépassement de hauteur, et en aucun cas il ne peut être autorisé sur la totalité de la construction.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Toute construction doit observer un recul minimal de **12 m** en retrait de l'alignement des voies, à l'exception des murs de clôture qui doivent être implantés à 3 m de l'alignement des voies. Ce recul de 3 m doit être planté avec des arbres à haute tige.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 10m.



ARTICLE 6 : INFRASTRUCTURE DES RESEAUX

- Tous travaux concernant l'infrastructure des réseaux (eau potable, électricité, assainissement, etc.) doivent être soumis à l'approbation des services concernés.
- Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable et d'électricité présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.
- L'assainissement et le traitement des eaux usées doivent se conformer à la réglementation en vigueur et sera détaillé au niveau de l'étude d'impact environnementale
- Les sous-sols peuvent être autorisés, après accord de l'administration, avec présentation d'une étude géotechnique

ARTICLE 7 : TRAVAUX ET OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PORTEUR DU PROJET

Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies.

Les travaux de viabilité comprennent :

- Travaux de voie à l'intérieur du terrain ;
- Réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la bande roulante de la voie de desserte
- Raccordement aux réseaux divers

ARTICLE 8 : VOIRIE

Les conditions techniques applicables aux voiries secondaires et aux voiries de desserte sont les suivantes :

- La largeur minimum des voies de desserte sera de 20m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 9 : SOUS-SOL

Quand la nature du sol le permet et que les impératifs techniques l'exigent un sous-sol peut éventuellement être autorisé sur la totalité de la surface constructible, avec 1m de soubassement, sous réserve de la prise en charge de l'assainissement par le propriétaire.

ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Toute construction doit observer un recul minimal de 12 m en retrait de l'alignement des voies publique.

ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 10m.



ARTICLE 12 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sur une même parcelle sera égale ou supérieure à H/2 (H : La hauteur du bâtiment le plus haut) avec un minimum de 6m si les façades ne présentent pas d'ouvertures.

ARTICLE 13 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative à raison d'une place pour 200 m² de surface de plancher.

Toutes les 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.

Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir les dimensions minimales de 2.50m sur 5.00m.

Pour les semi-remorques et remorques, les places de stationnement devront avoir les dimensions minimales de 4.50m sur 18.00m.

Pour les camions et utilitaires, les places de stationnement devront avoir les dimensions minimales de 4.00m sur 12m.

Un ou plusieurs locaux fermés peuvent être aménagés pour le stationnement des vélos,

ARTICLE 14 - PLANTATIONS

Sont prévus plantés :

- Les espaces non construits et qui ne sont pas nécessaires aux circulations, stationnement, stockage ou manœuvre doivent être aménagés en espaces verts et plantations.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les murs de clôtures peuvent recevoir un traitement paysager en haies.

ARTICLE 15 : CLOTURES

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2.50m doivent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 70cm.

La hauteur des clôtures en limites séparatives entre propriétés ne doit pas dépasser 2.50 m.

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

ARTICLE 16 : PLANIFICATION ET GESTION DES PROJETS

Tout projet ne peut être autorisé qu'après l'élaboration des études requises (EIE...)

Tout projet doit présenter et respecter les aspects relatifs à la durabilité (traitement de déchets, procédés de protection de la nappe phréatique selon la nature du projet, gestion des eaux usées...)

Doter le projet d'un traitement paysager valorisant les accès principaux du projet

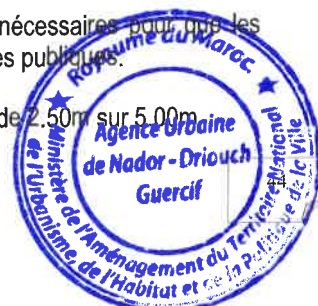
Prise en compte du système de surveillance et de sécurité incendie au niveau de l'aménagement du projet

Les eaux usées traitées peuvent être utilisées pour l'arrosage et le maintien des espaces verts et les espaces plantés.

Toutes les 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.

Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir les dimensions minimales de 2.50m sur 5.00m

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Pour les semi-remorques et remorques, les places de stationnement devront avoir les dimensions minimales de 4.50m sur 18.00m.

Pour les camions et utilitaires, les places de stationnement devront avoir les dimensions minimales de 4.00m sur 12m.

Un ou plusieurs locaux fermés peuvent être aménagés pour le stationnement des vélos,

Article 13 Voirie et Desserte des lots :

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

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

Les voies au niveau de l'ensemble des zones, doivent être d'une emprise minimale de 20m.

- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.
- L'entrée sera en retrait de 3 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large

Les voies et pistes existantes sur place, qui assurent l'accès aux terrains avoisinants, et non mentionnées sur le document d'urbanisme doivent prévoir une emprise de 20 m avec la participation équitable des terrains de part et d'autre de la piste.

ARTICLE 17 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des parties de la voirie. Sauf pour les voies dont l'emprise dépasse 30 m.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant les normes ci-après :

- Il est exigé une place de stationnement couverte ou non par 200m² de surface de plancher hors œuvre.
- Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules s'ajoutent les espaces à réserver pour les dégagements nécessaires aux opérations de chargement des véhicules qui doivent être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 18 : VOIRIE

Les conditions techniques applicables aux voiries secondaires et aux voiries de desserte sont les suivantes :

- La largeur minimum des voies de desserte sera de 20m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- Les voies en impasse sont interdites

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT ET DE PROTECTION -Nb.P-

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone (NbP) est située à proximité d'infrastructures stratégiques du port de Nador West Med , notamment les installations portuaires, énergétiques, logistiques ou industrielles, elle doit assurer une fonction de zone de protection destinée à :

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



- Renforcer la sécurité des installations ;
- Limiter les conflits d'usage entre les activités économiques et les espaces urbanisés ;
- Améliorer l'intégration paysagère des infrastructures ;
- Réduire les nuisances sonores, visuelles et atmosphériques ;
- Préserver les corridors écologiques et les continuités paysagères

La Zone de Boisement et de Protection (NbP) constitue un espace non constructible. elle est destinée à assurer la préservation, la restauration et le renforcement du couvert végétal, tout en constituant une zone de protection entre les infrastructures du complexe portuaire Nador West Med et les secteurs urbanisés ou destinés à l'urbanisation.

Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et de l'obtention des autorisations requises, les ouvrages ainsi que les installations techniques strictement nécessaires à la gestion, à la protection, à l'entretien, à la surveillance, à la défense contre les incendies, et à la restauration écologique ou au fonctionnement des réseaux publics, à condition que leur implantation soit compatible avec les objectifs de préservation de la zone et qu'elle ne porte atteinte ni à son intégrité écologique, ni à son efficacité en tant que zone de protection.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les lotissements à caractère industriel, touristique, commercial, artisanal ou d'habitat, ainsi que les groupes d'habitation ;
- Les dépôts et hangars de matériaux, de déchets, de produits ou de marchandises ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les bureaux et les activités commerciales, à l'exception de ceux strictement nécessaires au fonctionnement des activités, des installations et des équipements autorisés dans la zone ;
- Les établissements industriels du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension des carrières.
- Toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec les objectifs de préservation, de protection et de valorisation de la zone.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT -Nb-

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone Nb est une zone constituée d'espaces verts et de boisement qu'il convient de protéger et de développer en raison de la qualité du paysage

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans cette zone sont interdits :

- Tous les établissements industriels et d'artisanat ;
- Toutes constructions à usage d'habitat ou de commerce ;
- L'hôtellerie ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses s'intégrant au paysage, sont autorisées si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leurs animations récréatives doivent ne dépasser pas 60 m².

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



ARTICLE 4 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pour l'entretien ne peuvent dépasser la hauteur totale, hors œuvre, de 2.5 m.

ARTICLE 5 : MATERIAUX

La nature des matériaux doit être définie dans le projet présenté pour la délivrance du permis de construire, lesdits matériaux doivent être légers, et ils doivent obéir aux règles de la durabilité et de la préservation du paysage.

ARTICLE 6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVEES

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

CHAPITRE 6 : REGLEMENTATION PARTICULIERE A LA ZONE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI

ARTICLE 1 : DÉFINITION DES SERVITUDES NON AEDIFICANDI

Il s'agit de zones où toute construction de quelque nature que ce soit est formellement interdite pour la protection et la sécurité des populations. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés et voiries peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

Il s'agit ainsi d'un espace naturel frappé de servitude non-aedificandi sur l'ensemble de son emprise, où aucune construction ni aucune installation fixe ou amovible n'y est tolérée à l'exception des ouvrages hydrauliques.

ARTICLE 2 : SERVITUDE LIÉE À LA PROTECTION DES CIMETIÈRES

Les cimetières sont entourés par une servitude non-aedificandi au sein de laquelle toute construction est interdite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'éventuelles données mettant en évidence l'existence d'un cimetière, après homologation du PA, il doit être pris en considération avec ses servitudes par la commission d'examen des plans en concertation avec les services concernés, et ce, conformément à la loi en vigueur. Quant aux cimetières projetés, ils peuvent faire l'objet de changement de délimitation ou de suppression en fonction de l'existant, et après accord d'administration. La servitude de 30m représentée sur le plan graphique peut faire l'objet d'une révision en cas de dépassement de 30m

ARTICLE 3 : DÉFINITION DES SERVITUDES DE LA ZONE NON AEDIFICANDI POUR CHAABA

Il s'agit de zones où toute construction de quelque nature que ce soit est formellement interdite pour la protection et la sécurité des populations. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés et voiries peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

Il s'agit ainsi d'un espace naturel frappé de servitude non-aedificandi sur l'ensemble de son emprise, où aucune construction ni aucune installation fixe ou amovible n'y est tolérée à l'exception des ouvrages hydrauliques.

ARTICLE 4 : DÉFINITION DES SERVITUDES NON AEDIFICANDI POUR LIGNE ÉLECTRIQUE

Les servitudes non aedificandi des lignes de transport d'énergie électrique sont mobiles et suivent le déplacement desdites lignes.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude de 4 m minimum de part et d'autre de l'axe de la ligne de la moyenne tension et de 8 m pour la haute tension. Cette servitude peut être supérieure selon la nature et le nombre de lignes conformément aux normes arrêtées par les services de l'Office National de l'Electricité et d'Eau Potable (SRM-Ori).

Toute déviation ou modification des réseaux de la SRM-Ori est à la charge du demandeur.

Aucun arbre à haute tige (+ de 2 m) ne peut être planté dans la zone non aedificandi relative aux lignes de transport d'énergie électrique.

La servitude non aedificandi frappant les couloirs de passage des lignes électriques de moyenne et de haute tension peut être levée ou réduite, après enterrement ou suppression de ces lignes, et les terrains concernés recevront le même zonage que celui des zones avoisinantes, après avis des services concernés.

ARTICLE 5 : DEFINITION DES SERVITUDES NON AEDIFICANDI POUR TERRAIN ACCIDENTE

Il s'agit des terrains accidentés situés sur la côte atlantique constitués essentiellement par des falaises rocheuse, l'emprise de ces servitudes non-aedificandi devra respecter la délimitation établie par le PAS.

ARTICLE 6 : RÉVISION DES SERVITUDES

Des adaptations des dispositions afférentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières, peuvent être accordées sous réserve de l'accord des services gestionnaires concernés.

Les dispositions urbanistiques des zones ainsi libérées seront applicables aux demandes de permis de construire et aux autorisations de lotir après accord de l'administration.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

a) Routes provinciales

PARTIE 1 (P1)		
Dénomination	Emprise	Observation
R.P N° 6202	40 m	Existante

b) Rues

Dénomination	Largeur D'emprise		Observations	Situation
	Actuelle	Projeté		
Rue N° 1	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 2	-	20 m	A créer	P1
Rue N° 3	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 4	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 5	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 6	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 7	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 8	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 9	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 10	-	10 m	A créer	P1

Rue N° 11	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 12	-	25 m	A créer	P1
Rue N° 13	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 14	20 m	-	Existante en partie	P1
Rue N° 15	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 16	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 17	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 18	15 m	-	Existante en partie	P1
Rue N° 19	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 20	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 21	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 22	15 m – 30 m	-	Existante en partie	P1
Rue N° 23	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 24	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 25	12 m	-	Existante en partie	P1
Rue N° 26	15 m	-	Existante	P1
Rue N° 27	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 28	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 29	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 30	-	30 m	A créer	P1
Rue N° 31	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 32	12 m	-	Existante en partie	P1
Rue N° 33	-	12 m	A créer	P1

Dénomination	Largeur D'emprise		Observations	Situation
	Actuelle	Projeté		
Rue N° 34	-	12-15 m	A créer	P1
Rue N° 35	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 36	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 37	-	20 m	A créer	P1
Rue N° 38	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 39	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 40	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 41	12 m	-	Existante en partie	P1
Rue N° 42	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 43	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 44	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 45	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 46	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 47	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 48	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 49	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 50	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 51	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 52	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 53	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 54	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 55	12 m	-	Existante en partie	P1
Rue N° 56	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 57	12 m	-	Existante	P1
Rue N° 58	12 m	-	Existante	P1



Rue N° 59	-	10 m	A créer	P1
Rue N° 60	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 61	-	12 m	A créer	P1
Rue N° 62	20 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 63	20 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 64	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 65	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 66	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 67	12 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 68	12 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 69	12 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 70	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 71	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 72	12 m -	-	Existante	P2
Rue N° 73	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 74	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 75	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 76	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 77	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 78	12 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 79	12 m	-	Existante	P2
Rue N° 80	12 m	-	Existante	P2

Dénomination	Largeur D'emprise		Observations	Situation
	Actuelle	Projeté		
Rue N° 81	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 82	-	40 m	A créer	P2
Rue N° 83	-	10 m	A créer	P2
Rue N° 84	20 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 85	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 86	-	40 m	A créer	P2
Rue N° 87	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 88	15 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 89	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 90	12 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 91	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 92	-	12 m – 15 m	A créer	P2
Rue N° 93	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 94	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 95	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 96	-	12 m – 15 m	A créer	P2
Rue N° 97	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 98	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 99	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 100	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 101	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 102	12 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 103	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 104	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 105	12 m	-	Existante	P2
Rue N° 106	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 107	-	12 m	A créer	P2

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Rue N° 108	12 m	-	Existante	P2
Rue N° 109	12 m	-	Existante en partie	P2
Rue N° 110	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 111	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 112	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 113	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 114	-	10 m	A créer	P2
Rue N° 115	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 116	-	30 m	A créer	P2
Rue N° 117	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 118	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 119	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 120	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 121	12 m	-	Existante	P2
Rue N° 122	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 123	-	10 m	A créer	P1
Rue N° 124	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 125	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 126	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 127	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 128	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 129	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 130	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 131	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 132	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 133	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 134	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 135	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 136	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 137	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 138	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 139	-	20 m	A créer	P2
Rue N° 140	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 141	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 142	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 143	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 144	-	15 m	A créer	P1
Rue N° 145	-	15 m	A créer	P2
Rue N° 146	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 147	-	12 m	A créer	P2
Rue N° 148	-	12 m	A créer	P2

N.B :

- ✓ **PARTIE 1 DU PLAN D'AMENAGEMENT : P1**
- ✓ **PARTIE 2 DU PLAN D'AMENAGEMENT : P2**



c) Chemins Piétonniers

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations	Situation
	Actuelle	Prévue		
CP 1	-	6 m	A créer	P1
CP 2	-	5 m	A créer	P1
CP 3	-	4 m	A créer	P1
CP 4	-	4 m	A créer	P1
CP 5	-	6 m	A créer	P2
CP 6	-	6 m	A créer	P2
CP 7	-	4 m – 10 m	A créer	P2
CP 8	-	6 m	A créer	P2
CP 9	-	6 m	A créer	P2
CP 10	-	6 m	A créer	P2
CP 11	-	6 m	A créer	P2
CP 12	-	6 m	A créer	P2
CP 13	-	6 m	A créer	P2
CP 14	-	6 m	A créer	P2
CP 15	-	6 m	A créer	P2
CP 16	-	6 m	A créer	P2
CP 17	-	6 m – 7 m	A créer	P2
CP 18	-	6 m	A créer	P2
CP 19	-	6 m	A créer	P2
CP 20	-	6 m	A créer	P2
CP 21	-	6 m	A créer	P2
CP 22	-	6 m	A créer	P2
CP 23	-	6 m	A créer	P2
CP 24	-	6 m	A créer	P2
CP 25	-	6 m	A créer	P2
CP 26	-	6 m	A créer	P2
CP 27	-	6 m	A créer	P2
CP 28	-	6 m	A créer	P2
CP 29	-	6 m	A créer	P2
CP 30	-	6 m	A créer	P2
CP 31	-	6 m	A créer	P2
CP 32	-	6 m	A créer	P2
CP 33	-	6m	A créer	P2
CP 34	-	6m	A créer	P2
CP 35	-	6m	A créer	P2
CP 36	-	6m	A créer	P2
CP 37	-	6m	A créer	P2
CP 38	-	6m	A créer	P2

d) Ponts

Dénomination	Affectations	Observations	Situation
Po1	Pont	A créer	P2



e) Equipements d'infrastructure

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
H.Ro.c1	Halte routière	A créer	2.531,00	P2

f) Parking

Dénomination	Observations	Superficie en m²	Situation
Pa 1	A créer	285,00	P1
Pa 2	A créer	518,00	P1
Pa 3	A créer	299,00	P1
Pa 4	A créer	878,00	P1
Pa 5	A créer	1.057,00	P1
Pa 6	A créer	702,00	P1
Pa 7	A créer	250,00	P1
Pa 8	A créer	294,00	P1
Pa 9	A créer	636,00	P2
Pa 10	A créer	467,00	P2
Pa 11	A créer	634,00	P2
Pa 12	A créer	560,00	P2
Pa 13	A créer	268,00	P2
Pa 14	A créer	1.116,00	P2
Pa 15	A créer	734,00	P2
Pa 16	A créer	567,00	P2
Pa 17	A créer	379,00	P2
Pa 18	A créer	702,00	P2
Pa 19	A créer	301,00	P2

g) Places

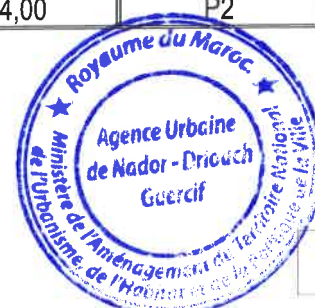
Dénomination	Observations	Superficie en m²	Situation
PL 1	A créer	650,00	P1
PL 2	A créer	1.229,00	P1
PL 3	A créer	2.680,00	P1
PL 4	A créer	2.392,00	P1
PL 5	A créer	548,00	P1
PL 6	A créer	398,00	P1
PL 7	A créer	3.627,00	P2
PL 8	A créer	358,00	P2
PL 9	A créer	4.039,00	P2
PL 10	A créer	395,00	P2
PL 11	A créer	2.151,00	P2
PL 12	A créer	1.118,00	P2
PL 13	A créer	2.092,00	P2
PL 14	A créer	2.055,00	P2

h) Espaces verts

Dénomination	Observations	Superficie en m ²	Situation
V 1	A créer	760,00	P1
V 2	A créer	961,00	P1
V 3	A créer	3.700,00	P1
V 4	A créer	2.046,00	P1
V 5	A créer	2.151,00	P1
V 6	A créer	1.341,00	P1
V 7	A créer	3.335,00	P1
V 8	A créer	2.321,00	P1
V 9	A créer	4.768,00	P1
V 10	A créer	3.290,00	P2
V 11	A créer	453,00	P1
V 12	A créer	2.805,00	P1
V 13	A créer	674,00	P1
V 14	A créer	454,00	P1
V 15	A créer	638,00	P1
V 16	A créer	1.620,00	P2
V 17	A créer	1.548,00	P2
V 18	A créer	1.344,00	P2
V 19	A créer	675,00	P2
V 20	A créer	1.633,00	P2
V 21	A créer	3.854,00	P2
V 22	A créer	2.416,00	P2
V 23	A créer	1.794,00	P2
V 24	A créer	808,00	P2
V 25	A créer	4.407,00	P2
V 26	A créer	922,00	P2
V 27	A créer	1.223,00	P2
V 28	A créer	548,00	P2
V 29	A créer	329,00	P2
V 30	A créer	283,00	P2
V 31	A créer	4.873,00	P2
V 32	A créer	370,00	P2
V 33	A créer	463,00	P2

i) Les administrations et les équipements publics

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
A.c1	Administration	A créer	724,00	P2
A.c2	Administration	A créer	724,00	P2
A.c3	Administration	A créer	724,00	P2
A.c4	Administration	A créer	714,00	P2



j) Les équipements Publics et Privés d'Intérêt Général

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
G.c1	Equipement Public	A créer	3.578,00	P1
G.c2	Centre artisanal	A créer	2.054,00	P1
G.c3	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	1.701,00	P1
G.c4	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	1.702,00	P1
G.c5	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	1.709,00	P1
G.c6	Equipement Public	A créer	1.775,00	P1
G.c7	Equipement Public	A créer	1.919,00	P1
G.c8	Centre commercial	A créer	2.064,00	P2
G.c9	Equipement Privé d'Intérêt Général	A créer	1.745,00	P2
G.c10	Equipement Public	A créer	2.670,00	P2
G.c11	Equipement Public	A créer	8.035,00	P2
G.c12	Equipement Public	A créer	5.014,00	P2
G.e1	Château d'eau	Existant	587,00	P2

k) Les Equipement des services sociaux

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
ES.c1	Foyer féminin	A créer	4.992,00	P1
ES.c2	Maison des jeunes	A créer	660,00	P2
ES.c3	Foyer féminin	A créer	660,00	P2
ES.c4	Centre culturel	A créer	660,00	P2
ES.c5	Bibliothèque	A créer	660,00	P2
ES.c6	Maison d'étudiante	A créer	568,00	P2

l) Les équipements de l'Enseignement

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
E.e1	Satellite Taghdamiya	Existante	1.043,00	P1
E.e2	Satellite Tifassour	Existante	59,00	P1
E.e3	Ecole Tufssour	Existante	897,00	P1
E.e4	Secteur scolaire Najah	Existante	3.879,00	P2
E.e5	Ecole laazizata	Existante	1.336,00	P2
E.c1	Ecole primaire	A créer	5.683,00	P1
E.c2	Collège	A créer	11.149,00	P1
E.c3	Ecole primaire	A créer	6.965,00	P2
E.c4	Collège – Lycée	A créer	11.914,00	P2
E.c5	Centre de formation professionnelle	A créer	11.198,00	P2

m) Les équipements de Santé

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
S.c1	Centre de Santé	A créer	1.200,00	P2



n) Les Equipements Sportifs

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
SP.c1	Terrain de sport	A créer	5.677,00	P1
SP.c2	Terrain de sport	A créer	1.900,00	P1
SP.c3	Terrain de sport	A créer	4.892,00	P2
SP.c4	Terrain de sport	A créer	3.605,00	P2

o) Cimetières

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
C.e1	Cimetière	Existant	12.275,00	P2
C.e2	Cimetière	Existant	3.321,00	P2
C.e3	Cimetière	Existant	2.805,00	P2

p) Mosquées

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en m ²	Situation
M.e1	Mosquée	Existante	593,00	P1
M.e2	Mosquée	Existante	495,00	P1
M.e3	Mosquée	Existante	607,00	P1
M.e4	Mosquée	Existante	681,00	P1
M.e5	Mosquée	Existante	1.469,00	P2
M.e6	Mosquée	Existante	347,00	P2
M.c1	Mosquée	A créer	1.555,00	P2

