

ROYAUME DU MAROC



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

AGENCE URBAINE DE TAZA-TAOUNATE

Document final

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE SAUVEGARDE D'AIN BARDA ET SA ZONE PERIPHERIQUE

- Commune d'El Bibane - Province de Taounate –

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Avril 2025

Homologué par décret N° 2.25.595 du 24 rabii I 1447 (17 septembre 2025),
publié au B.O N° 7444 du 9 rabii II 1447 (2 octobre 2025)

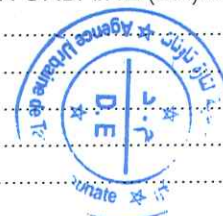


SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	5
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
CHAPITRE 1 : CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE.....	8
ARTICLE 1 : Champ d'Application	8
ARTICLE 2 : Modalités d'application.....	8
ARTICLE 3 : Objectifs du Plan d'Aménagement.....	9
ARTICLE 4 : Adaptations Mineures	10
ARTICLE 5 : Les modifications particulières.....	10
ARTICLE 6 : Changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général.....	11
ARTICLE 7 : Lineaire du commerce et de services	11
ARTICLE 8 : Constructibilité des périmètres des carrières.....	11
ARTICLE 9 : Groupement d'intérêt économique (GIE).....	12
ARTICLE 10 : Division du Territoire	12
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	13
ARTICLE 1 : Application du RPS 2000	13
ARTICLE 2 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement.....	13
ARTICLE 3 : Equipements publics et privés d'intérêt général	18
ARTICLE 4 : Servitudes	21
ARTICLE 5 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions	21
ARTICLE 6 : Recommandations générales	23
ARTICLE 7 : Accès aux personnes a besoins spécifiques	24
ARTICLE 8 : Espaces libres, plantations et espaces verts.....	24
ARTICLE 9 : Prise en compte des enjeux environnementaux.....	25
ARTICLE 10 : Parcelles en pente	26
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES.....	27
ARTICLE 1 : Définition	27
ARTICLE 2 : Modalités de mise en œuvre.....	28
ARTICLE 3 : Perméabilité des sols.....	29
ARTICLE 4 : Contribution à la réalisation des équipements publics.....	30
ARTICLE 5 : Contribution à la réalisation des aires de stationnement.....	30
ARTICLE 6 : Mixité sociale.....	30
ARTICLE 7 : Mixité fonctionnelle.....	31
ARTICLE 8 : Regroupement des parcelles	31
ARTICLE 9 : Efficacité et performance énergétique	31
ARTICLE 10 : Qualité architecturale et urbaine	32
ARTICLE 11 : Développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement	32
ARTICLE 12 : Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.....	33
TITRE II : DISPOSITIONS ET REGLEMENTATION PARTICULIERE.....	34
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONSTRUCTION.....	34
ARTICLE 1 : Définitions.....	34
ARTICLE 2 : Hauteur sous plafond	34
ARTICLE 3 : Cote de seuil	34
ARTICLE 4 : Soupente (Mezzanine)	35
ARTICLE 5 : Retrait à l'alignement	35
ARTICLE 6 : Ventilation.....	35
ARTICLE 7 : Mur séparatif	35
ARTICLE 8 : Saillies	35
ARTICLE 9 : Balcons, Loggias, encorbellements fermés	35
ARTICLE 10 : Boutiques	36



ARTICLE 11 : Eclairage et ventilation des sous-sols.....	36
ARTICLE 12 : Locaux d'habitation	36
ARTICLE 13 : Les salles de bain	36
ARTICLE 14 : Escaliers et règles de sécurité	36
ARTICLE 15 : Hauteur maximale des constructions.....	37
ARTICLE 16 : Escaliers.....	37
ARTICLE 17 : Dimensions minimales des places de stationnement.....	37
ARTICLE 18 : Plantations	37
ARTICLE 19 : Voirie	37
ARTICLE 20 : Commerce.....	38
ARTICLE 21 : Garages.....	38
ARTICLE 22 : Equipements de proximité de la zone urbaine.....	38
ARTICLE 23 : Servitude ONEE.....	38
ARTICLE 24 : Préservation du patrimoine architectural	38
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT MONOFAMILIAL (D)	39
ARTICLE 1.D : Définition.....	39
ARTICLE 2.D : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol.....	39
ARTICLE 3.D : Hauteur maximale des constructions	39
ARTICLE 4.D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	40
ARTICLE 5.D : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	40
ARTICLE 6.D : Implantation des constructions sur une même propriété	40
ARTICLE 7.D : Clôture	40
ARTICLE 8.D : Stationnement des véhicules	40
ARTICLE 9.D : Plantations.....	40
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURAL DENSE (R+1) (HRD)	41
ARTICLE 1.HRD : Définition de la zone.....	41
ARTICLE 2.HRD : Utilisation du sol et dimension minimale des parcelles.....	41
ARTICLE 3.HRD : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	42
ARTICLE 4.HRD : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	42
ARTICLE 5.HRD : Clôture et implantation sur une même propriété	42
ARTICLE 6.HRD : Stationnement des véhicules	42
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (E2).....	43
ARTICLE 1.E2 : Définition	43
ARTICLE 2.E2 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol.....	43
ARTICLE 3.E2 : Hauteur maximale des constructions	43
ARTICLE 4.E2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	44
ARTICLE 5.E2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	44
ARTICLE 6.E2 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	44
ARTICLE 7.E2 : Stationnement des véhicules.....	44
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SAUVEGARDE ET DE REHABILITATION URBAINE (Z-SRU)	45
ARTICLE 1.Z-SRU : Définition de la zone.....	45
ARTICLE 2.Z-SRU : Délimitation de la zone.....	45
ARTICLE 3.Z-SRU : Conservation de la trame viaire	45
ARTICLE 4.Z-SRU : Dispositions applicable aux nouvelles constructions et aux constructions ne représentant pas de valeur architecturale ou historique :	46
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTRUCTURATION URBAINE (ZR).....	47
ARTICLE 1.ZR : Définition de la zone.....	47
ARTICLE 2.ZR : Type d'occupation ou d'utilisation interdits.....	47
ARTICLE 3.ZR : Dispositions urbanistiques et architecturales.....	47
ARTICLE 4.ZR : Morcellement et subdivision	47
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LOISIRS (ZL)	48



ARTICLE 1.ZL : Définition de la zone	48
ARTICLE 2.ZL : Type d'occupation ou d'utilisation interdite	48
ARTICLE 3.ZL : Conditions d'utilisation du sol.....	48
ARTICLE 4.ZL : logement gardien	48
ARTICLE 5.ZL : Stationnement des véhicules.....	48
ARTICLE 6.ZL : Plantations	48
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (RA).....	49
ARTICLE 1.RA : Définition de la zone.....	49
ARTICLE 2.RA : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol	49
ARTICLE 3.RA : Hauteur maximale des constructions.....	49
ARTICLE 4.RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	49
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE JARDINS MARAICHERS (JM)	50
ARTICLE 1.ZJM : Définition de la zone.....	50
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI (ZNA)	51
ARTICLE 1.zNA : Définition de la zone frappée de servitude.....	51
ARTICLE 2.zNA : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi	51
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SERVITUDES SPECIALES (SS)	52
ARTICLE 1.SS : Définition de la zone frappée de servitude.....	52
TITRE III : PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION, LA REHABILITATION ET LA RENOVATION DU BATI	53
CHAPITRE 1 : L'ESPACE EXTERIEUR.....	53
ARTICLE 1 : Servitude d'architecture concernant les constructions existantes	53
ARTICLE 2 : Traitement des maçonneries.....	53
ARTICLE 3 : Traitement des ouvertures	54
ARTICLE 4 : Encorbellements et Sabats	54
ARTICLE 5 : Toitures et terrasses accessibles.....	54
CHAPITRE 2 : ACTIONS DE RESTAURATION.....	55
ARTICLE 1 : Caractéristiques de la construction à restaurer	55
ARTICLE 2 : Prescription de l'action de restauration.....	55
CHAPITRE 3 : ACTIONS DE REHABILITATION	56
ARTICLE 1 : Espace et aspect architectural.....	56
ARTICLE 2 : Relations de mitoyenneté, voisinage, encorbellement	56
CHAPITRE 4 : ACTIONS DE RENOVATION	57
ARTICLE 1 : Prescriptions définies pour l'action de rénovation	57
ARTICLE 2 : Définition de l'action	57
ARTICLE 3 : Aspect architectural et spatial	57
ARTICLE 4 : Hauteur de la construction	57
ARTICLE 5 : Terrasses	57
ARTICLE 6 : Matériaux et technique de mise en œuvre.....	57
TITRE IV : ACTIONS PAYSAGERES	58
ARTICLE 1 : Zone de cimetière	58
ARTICLE 2 : Zone de Jardins publics.....	58
ARTICLE 3 : Aménagements paysagers	58
ANNEXES	59
ANNEXE 1 : NOMENCLATURE DES VOIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET CHEMINS PIÉTONNIERS	59
ANNEXE 2 : NOMENCLATURE DES ESPACES VERTS.....	63
ANNEXE 3 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS	64



PRÉAMBULE

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. Il est l'instrument qui transforme les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain, lorsque celui-ci existe, en prescriptions légales opposables à l'Administration et aux tiers. En tant que document d'urbanisme opposable aux tiers, il définit les règles précises d'utilisation du sol. Il est constitué d'un plan graphique, d'une note justificative et d'un règlement d'aménagement.

LE PLAN GRAPHIQUE

Il s'agit d'un document graphique établi à l'échelle 1/2000ème, sur lequel figure une légende qui explique la représentation graphique des zones, des équipements et des normes applicables.

LA NOTE DE PRÉSENTATION

La note de présentation explique les choix effectués pour établir le Plan d'Aménagement (PA) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation. Elle s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

LE REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Le présent document définit ci-après par le « règlement » est indissociable des pièces citées ci-dessus. Il traduit les dispositions techniques du Plan d'Aménagement (PA) sous la forme de dispositions juridiques applicables. Ainsi, il définit les règles d'utilisation du sol et les règles de constructibilité applicables au secteur d'aménagement délimité par le document graphique ci-joint.

Le CPA

Le cahier des prescriptions architecturales, qui fait partie de l'étude susmentionnée, entend définir les règles et les recommandations à suivre pour toute nouvelle construction dans les douars de l'aire d'étude, ainsi que celle à suivre afin de préserver les tissus traditionnels anciens. Son effet devrait se conjuguer à celui de l'opération d'encouragement et d'encadrement de l'action des habitants des douars de l'aire d'étude en matière de ravalement des façades existantes, comme cela est préconisé par l'étude du plan d'aménagement et de sauvegarde.



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs de la zone d'aménagement.

Le présent règlement d'aménagement, définit ci-après par règlement, est indissociable du document graphique, composé de pièces graphiques, intitulé **Plan d'Aménagement et de Sauvegarde d'Ain Barda et sa zone périphérique**.

Il est établi conformément aux dispositions du Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son Décret d'application n°2-92-82 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993).

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 Rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les Agences Urbaines.
- Décret 2-97-361 du 27 Joumada II 1418 (30 octobre 1997) portant création de l'Agence Urbaine de Taza-Taounate ;
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi-cadre n°99-12 portant charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n°1-03-58 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°10-03 relative aux accessibilités et le décret n°2-11-246 pris pour son application ;
- Loi n°27-13 promulguée par le dahir n°1-15-66 du 21 Chaabane 1436 (9 juin 2015) relative aux carrières ;
- Décret n°2.92.832 du Rebia II (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n°2-92-833 du Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-18-577 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction 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 leur application ;
- 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 ;
- Décret n°2-14-499 du 20 octobre 2014 relatif au règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique ;
- Décret n°2-12-682 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n°2-02-177 du 9 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique ;



- Décret n°2-12-666 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2-18-475 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n°2-14-499 du 20 hija 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 ;
- Arrêté n°2306-17 du 16 Rabii I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146-18 du 22 Joumada II 1440 (28 février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales.
- Les lois et règlements en vigueur.



CHAPITRE 1 : CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire d'Ain Barda et sa zone périphérique dont les limites figurent sur le plan d'aménagement et de sauvegarde sous la nomination « limites du périmètre d'aménagement » et a pour objet de définir les conditions d'Aménagement et de Sauvegarde d'Ain Barda et sa zone périphérique.

Le périmètre du Plan d'Aménagement et de Sauvegarde d'Ain Barda et sa zone périphérique est composé du polygone fermé, par ordre, par les points de 1 à 21 dont les coordonnées Lambert sont :

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
1	546 927	448 071
2	547 727	447 914
3	548 599	446 431
4	549 319	446 550
5	549 370	446 930
6	549 790	446 879
7	550 559	447 348
8	551 240	446 829
9	551 240	446 693
10	550 430	446 330
11	549 648	445 731

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
12	548 859	445 861
13	547 850	446 571
14	547 080	445 220
15	546 531	445 410
16	546 520	445 991
17	546 750	446 310
18	547 299	446 861
19	547 065	447 316
20	547 134	447 512
21	546 898	447 771



ARTICLE 2 : MODALITÉS D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements, aux groupes d'habitations, aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes.

Les lotissements autorisés avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides. Cependant, l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux, conformément à l'article 18 de la loi n°25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration du délai réglementaire qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation en application des dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visés aux articles 48 et 49 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

D'une manière générale, une attention particulière sera accordée au maintien des droits à bâtir acquis sur les parcelles avant l'entrée en vigueur du présent règlement ; droits entendus en termes de surface de planchers constructibles. Cette disposition ne concerne pas les terrains réservés par le présent plan d'aménagement aux équipements publics, places publiques, espaces verts, parking et voirie.

L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Afin de promouvoir de nouvelles approches innovantes 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 » afin de tenir compte de deux objectifs majeurs à savoir l'adaptabilité aux spécificités du lieu et du moment et la contribution à la mise en œuvre des objectifs du projet urbain escompté à travers les orientations d'aménagement et de développement du territoire en question.

Le principe de la mise en œuvre de la règle fixe et de la règle alternative est abordé au niveau du chapitre III du présent règlement.

Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire

Dans le cas de regroupement de parcelles contigües par un même propriétaire, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle unité foncière ainsi constituée.

Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, il ne peut être accordé de surélévations ni d'extensions. Seuls les travaux visant exclusivement à assurer l'amélioration desdites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions et cela dans le strict respect du coefficient d'occupation du sol (COS) et du pourcentage d'emprise au sol (CUS).

ARTICLE 3 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT

L'objectif du plan d'aménagement est de :

- Assurer la liaison entre les différentes entités des douars ;
- Préserver la vie et les biens des citoyens ;
- Doter les douars des équipements de base ;
- Préserver et mettre en valeur le noyau d'Ain Barda
- Ouvrir une zone d'urbanisation structurée
- Prendre en considération les spécificités locales dans le développement urbanistique d'AIN BARDA et sa zone périphérique.



ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

- la nature du sol (géologie, géotechnique, 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 compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'agence urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.



ARTICLE 5 : LES MODIFICATIONS PARTICULIÈRES

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

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

-L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone forestière ;

-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, parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport du terrain, les servitudes architecturales ;

-Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

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

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

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

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

-Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions en charge de l'examen de ce type de projets. La décision

prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'agence urbaine en qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

-Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- * Un extrait de l'état initial du plan d'aménagement ;
- * Un extrait après modification du plan d'aménagement ;
- * Le procès-verbal de la communication portant avis motivé.



ARTICLE 6 : CHANGEMENT D'AFFECTATION DES ÉQUIPEMENTS PRIVÉS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Dans le cadre des projets de lotissement et des groupes d'habitation, il peut être autorisé un changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général 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.

ARTICLE 7 : LINEAIRE DU COMMERCE ET DE SERVICES

Des activités commerciales et de services non nuisantes peuvent être tolérées le long de certains axes et places.

Les activités pouvant prendre place le long desdits axes ainsi que celles interdites seront arrêtées par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la province, du Directeur de l'Agence Urbaine et du Président de la Commune concernée.

Ladite commission est habilitée à se prononcer également sur la création de nouveaux linéaires de commerce et de services ne figurant pas au niveau du graphique du plan d'aménagement mais rendu nécessaire par l'état d'engagement ou le besoin exprimé. Les demandes de permis et d'autorisation relevant de ce cas de figure doivent être examinées par la commission précitée, et ce, préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention desdits permis et autorisations.

ARTICLE 8 : CONSTRUCTIBILITE DES PERIMETRES DES CARRIERES

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 y annexé, 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 : GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE (GIE)

Conformément aux dispositions de la loi n° 13-97 relative aux groupements d'intérêt économique (GIE), la question des infrastructures nécessitera la création d'un GIE.

Ce GIE a pour mission de fixer le cadre conventionnel définissant les conditions de réalisation des infrastructures de base (mobilité, voirie, assainissement des eaux pluviales et usées, ouvrages de franchissement...). La réglementation fixera la contribution relative aux typologies des unités produites et les modalités de leur contribution.

La contribution à ce GIE devra se faire dans le cadre d'une convention à établir entre les propriétaires sous la supervision d'un comité présidé par le Gouverneur de la Province et auquel prendront part la Commune concernée, l'Agence Urbaine, la régie de distribution d'eau et d'électricité,

ARTICLE 10 : DIVISION DU TERRITOIRE

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

▪ ZONES URBAINES

- Zone d'Habitat Monofamilial (D) : Il s'agit d'une zone d'habitat individuel sous forme de villas isolées, jumelées ou en bande ou encore sous forme de groupement d'habitat ;
- Zone d'Habitat Rural Dense (HRD) en R+1 ;
- Zone d'Habitat Continu à Trois Niveaux en R+2 (E2) ;
- Zone de Sauvegarde et de Réhabilitation Urbaine (Z-SRU) ;
- Zone à Restructurer (ZR) ;
- Zone de Loisirs (ZL) ;

▪ ESPACES PAYSAGERS

- Zone Agricole (RA) ;
- Zone de jardins maraîchers (JM) : périmètre de maraîchage urbain ;

▪ SERVITUDES

- Zones non aedificandi (ZNA) dans lesquelles toute construction est interdite.
- Servitudes Spéciales (SS).

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



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : APPLICATION DU RPS 2000

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 tel qu'il a été modifié et complété est une condition impérative pour l'obtention de l'autorisation de construire.

ARTICLE 2 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITÉ ET STATIONNEMENT

2.1. Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Le permis de construire est refusée sur tout terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée 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.

Toutefois, dans les tissus existants ces conditions restent à respecter dans la mesure du possible. Cependant, toute construction doit avoir l'accès sur une voie publique ou privée.

Dans les secteurs où la réalisation des voies de desserte et réseaux divers (VRD) est régie dans un cadre conventionnel avec la collectivité territoriale, l'autorité locale et tout autre partenaire concerné, la délivrance du permis de construire reste tributaire de la participation du pétitionnaire à la réalisation desdites infrastructures (VRD).

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.

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

Doivent être créés dans les constructions ouvertes au public des cheminements praticables adaptés à l'état des personnes à mobilité réduite pour leur permettre de circuler en toute liberté et facilité. Les constructions, voies et espaces extérieurs sont considérés comme facilement accessibles lorsque la personne handicapée peut y entrer, en sortir, s'y mouvoir, utiliser leurs différents services et bénéficier de toutes les fonctions pour lesquels ils ont été créés, dans les conditions normales d'utilisation et sans contradiction avec la nature du handicap.



2.1.1. Réseau viaire

▪ Hiérarchisation de la voirie

Le PA suit une hiérarchisation de la voirie destinée à protéger la qualité de vie au sein des secteurs indiqués sur ce document. Le concept de hiérarchisation différencie les voies majeures des voies douces.

La nomenclature en annexe identifie la nature de chaque voie (existante, à réaménager et à créer), son type, sa localisation et son emprise. Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Les conditions techniques applicables aux nouvelles voies publiques carrossables et aux voies de lotissements en dehors de voies d'aménagement sont les suivantes :

- Dans les zones de villas (D) : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 10m ;
- Dans La zone d'habitat (HE) : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 10m ;
- Dans les zones d'habitat (B3) : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 12m ;
- Dans les zones de loisirs : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 12m ;
- Les voies en impasse dans les zones d'habitat ne seront tolérées qu'en cas de l'aménagement d'une raquette de contournement des véhicules de secours ;
- Si les voies projetées par le PA empiètent partiellement sur les constructions existantes, l'autorisation de construire est délivrée en respectant l'alignement existant.

2.1.2. Accès et liaisons piétonnières

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, à créer ou à modifier, les constructions doivent laisser libre un passage de dimensions adaptées à la circulation des usagers avec une largeur minimale de 8m et une longueur maximale de 50m.

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

Les opérations intégrées et les aménagements extérieurs des lotissements doivent également tenir compte des dispositions relatives aux accessibilités des personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

2.1.3. Accès des véhicules

Les accès des véhicules par rapport aux constructions doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur les lieux.



2.2. AIRES DE STATIONNEMENT, DE DEPOSE ET DE LIVRAISON

2.2.1. Stationnement des véhicules à moteur

Le PA indique les localisations des parcs de stationnement publics par l'indice « Pk ».

Il s'agit d'un espace dédié au stationnement de véhicules. Il peut être clôturé, ouvert, ou construit. Les parcs de stationnement seront plantés d'au minimum 1 arbre à haute tige pour 3 places de parking. Ils peuvent donner lieu à des parkings sous terrains ou en volume (parkings silos). Dans ce dernier cas, les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent ; notamment en termes de hauteur toute en respectant les règles de sécurité et de lutte contre les incendies.

Pour les parcs de stationnement publics en volume, les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent, avec possibilité d'avoir des étages supplémentaires sans dépasser 25% de la surface des planchers.

La nomenclature indique la nature des parcs de stationnement : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

Des parkings en ouvrage (en sous-sol) à réaliser par des opérateurs privés peuvent être autorisés sur des terrains affectés par le présent plan d'aménagement à des espaces verts à condition de préserver le caractère public et ouvert de l'espace vert à aménager en surface et dont le modèle de la réalisation et de la gestion devra faire l'objet d'une convention avec la commune.

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.

Pour les parkings d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2,80m. La largeur de la porte d'accès au parking sera également de 2,80m minimum.

Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5,50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2,80m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5,50 et 2,80m.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public. Sur une distance de 4m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.



Les normes à respecter sont les suivantes :

- Habitat : 01 place minimum par logement. Toutefois pour les parcelles de terrain situées dans des lotissements autorisés ou secteurs engagés ayant une superficie égale ou inférieure à 180m², et dont la largeur de façade est inférieure à 15m il n'est pas exigé de place de parking en sous-sol. Par ailleurs, dans le cas de nouveaux lotissements, des aires de stationnement doivent être assurées en surface à raison d'un minimum d'une place de parking par lot d'habitat ;
- Bureau : 01 place minimum pour 80m² de surface hors œuvre ;
- Equipement : 01 place minimum pour 70m² de surface hors œuvre ;
- Industrie : 01 place minimum pour 120m² de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum de 01 place par 50m² de SHON ;
- Pour tout établissement touristique, le quota du stationnement des voitures réservé aux établissements touristiques classés (hôtels, restaurants, résidences hôtelières, etc.) est défini en fonction du type, de la catégorie ainsi que de la capacité de l'établissement touristique en question, tel que stipulé par les textes législatifs en vigueur ;
- Clinique : 03 places par bloc opératoire et pour l'administration.

Des mesures incitatives sont prévues en cas de réalisation de places additionnelles de stationnement selon les conditions et les modalités figurant dans l'article 5 du chapitre

3 du présent règlement.

2.2.2. Stationnement des vélos et des deux-roues à moteur

Des aires de vélos et de deux-roues à moteur abrités doivent être réalisées en fonction de la nature de l'opération dans le rapport minimum de 01 place par 100 m² de plancher construit. Lesdites aires de stationnement doivent être intégrées dans le projet et proche de l'accès.

2.2.3. Aménagements et Plantations des parkings

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants, les plus perméables possibles.

La figure paysagère des parkings, et notamment au-delà de 50 places, doit être pensée en amont de la composition du projet et doit privilégier l'utilisation du végétal (arbre de haute tige, bosquets, mail planté, plates- bandes...). La palette végétale doit être adaptée à la typologie de parking souhaitée.

2.2.4. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars

Les constructions dédiées à l'activité (hôtelière, commerciale ou industrielle) doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après. Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants.

En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.



- Bureaux

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2500m², il doit être réservé sur ledit terrain, en plus des places de stationnement réglementées, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Commerce, artisanat, industrie

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Entrepôts

Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

- Hébergement hôtelier

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Des mesures d'atténuation ou des propositions d'aménagement en dehors du terrain peuvent être tolérées dans le cas de l'impossibilité de le réaliser à l'intérieur du terrain en raison des aménagements existants, de la forme de la parcelle, de la topographie du terrain, etc.

2.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

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

2.3.1. Eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

2.3.2. Eau pluviale

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 500m².

2.3.3. Electricité

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

2.3.4. Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2.3.5. Collecte des déchets

Les lotissements nouveaux doivent comporter des locaux collectifs de stockage des déchets, avec tri. Ces locaux de stockage doivent être enterrés ou semi-enterrés avec une bonne intégration dans le site. En outre, ils doivent être suffisamment grands et dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement (université, centre hospitalier, centre commercial, établissement hôtelier...) le justifieront, les règles de hauteur pourront ne pas être applicables ainsi que les règles d'utilisation et d'occupation du sol en tenant compte des différentes contraintes et exigences afférentes à la réalisation desdits équipements. Cette disposition s'applique également aux équipements non localisés sur le plan d'aménagement.

La nomenclature, la nature et l'affectation des équipements publics localisés sur le plan d'aménagement figurent en annexe en indiquant s'il s'agit d'équipements existants, à créer, à réaménager ou dont les emprises peuvent être densifiées, ainsi que ceux issus des opérations de lotissement ou de groupes d'habitations devant être construits et cédés sans droit à indemnisation à l'Etat ou à la commune, conformément à la lettre de notification de la dérogation octroyée.

Les réserves pour équipements publics (voir tableaux annexes) sont identifiées comme suit :

- Les services administratifs, repérés par l'indice « A » ;
- Les établissements d'enseignement, repérés par les indices « Epr », « Ep », « Ec » et « EL » ;
- Les établissements socio-culturels, repérés par l'indice « SC » ;
- Les établissements de santé, repérés par l'indice « S » ;
- Les mosquées, repérées par l'indice « M » ;
- Les commerces, repérées par l'indice « CC » ;
- Les ateliers artisanaux, repérés par l'indice « AR » ;
- Les sources/Ain et laverie traditionnelle, repérées par les indices « SR » et « LV » ;
- Les équipements sportifs, repérés par l'indice « SP » ;
- Les cimetières, repérés par l'indice « C ».



Aux équipements susmentionnés s'ajoutent des équipements privés d'intérêt général, repérés par l'indice « G ». Les équipements publics et privés d'intérêt général 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 et configurations 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, ...) et d'assurer l'accessibilité à l'équipement en question et son raccordement aux réseaux divers, ...

Cette translation devra permettre 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 urbaine.

Un changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement, soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement ou dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics au sein de la même unité foncière, peut être toléré après accord du département affectataire sous réserve de préserver le caractère public.

3.1. CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS SANS DROIT A INDEMNISATION

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

3.2. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La disposition de l'Article 4 du Chapitre 3 du présent règlement, concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation ne s'applique pas aux :

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement **inférieure ou égale à 5000m²** ;
- **Zone de Loisirs**, indiquée par la lettre « ZL » ;
- Projets exclusivement dédiés aux activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans le secteur d'habitat ;
- **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 ».

3.3. 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.

Les modalités de mobilisation de la partie résiduelle de la surface des équipements publics en cas de dépassement du ratio cité ci-haut, sont explicitées au niveau de l'Article 4 du Chapitre 3 du présent règlement.



3.4. AFFECTATION ET CESSIION 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 soit par le plan d'aménagement ou bien par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Province de Taounate, du Directeur de l'Agence Urbaine et du Président de la commune. 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.

3.5 MULTIFONCTIONNALITE DES EQUIPEMENTS

Les équipements indiqués au niveau du plan d'aménagement peuvent abriter plusieurs activités à la fois. Devenant ainsi des équipements de nature multifonctionnelle, et garantissant une mixité fonctionnelle. À condition de tenir compte de la cohérence entre les différents usages prévus au niveau d'un même équipement.



ARTICLE 4 : SERVITUDES

Il s'agit des espaces servant de limites vertes autour des tissus résidentiels, des cimetières, au niveau des lignes électriques à moyenne tension, des terrains accidentés et carrières, et terrains inondables. Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Dans cette zone, toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. L'absence de ces raisons entraîne automatiquement la levée de l'interdiction et le zonage doit prendre l'affectation la plus proche.

ARTICLE 5 : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

5.1.1. Garde-corps et acrotères

Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

5.1.2. Eaux pluviales

Toute descente d'eau pluviale ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade. Les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

5.1.3. Antennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade. Lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade.

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antennes paraboliques ou hertziennes ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

5.2. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES

5.2.1. Façades

La protection des façades peut employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine ou moderne : les brises soleil, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les voiles tendues, ...etc.

Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.

5.2.2. Couleurs

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons (en fonction des spécificités locales) sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux qui doit être dans une proportion assurant l'harmonie globale.

De même, tout projet de construction ou de groupe d'habitation situé sur une place projetée par le plan d'aménagement ou le long de la rue n°1 (la R.R n°510), doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.



5.2.3. Saillies d'éléments de construction

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, et sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 12m.

- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés est égale au 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,20m ou la moitié de la moitié de la largeur du trottoir.
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C.
- Les saillies de 0,35m sont autorisées sur les voies publiques.

5.2.4. Clôtures

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m.

Les clôtures implantées sur les limites des parcelles à l'alignement des voies sont constituées d'un mur ouvragé, d'une hauteur maximale de 0.60m en matériaux naturels. Surmonté d'une grille, sans dépasser 1.80m de la hauteur totale. Les portails d'accès seront réalisés dans le même dessin que la grille.

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

5.2.5. Droit de retour

La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de celle-ci.

5.2.6. Mezzanine

Dans le cas des parcelles donnant sur des voies de 15m et plus d'emprise ou pour les parcelles donnant sur des espaces publics (places, espaces verts, ...), le RDC commercial peut comporter une mezzanine, ce qui porte la hauteur du RDC à 5,40m.

La surface de la mezzanine ne peut dépasser 50% de la surface totale du RDC avec un retrait de 3m minimum sur la façade principale.

5.2.7. CAVES ET SOUS-SOLS

Sont considérés comme cave ou sous-sol tous les locaux fermés ou non, enterrés totalement ou partiellement. Le sous-sol n'est pas comptabilisé dans le calcul des COS et ne peut en aucun cas recevoir des activités de quelque nature que ce soit, sauf le stationnement de véhicules ; débarras à usage domestiques ou dépendances.

Toutefois, les sous-sols des logements individuels (villas) peuvent constituer des parties intégrantes de l'habitation sous condition de bénéficier d'ouvertures totales sur, au moins, une façade donnant sur cour anglaise.



Dans le cas où ils constituent une ou plusieurs dépendances à des locaux à usage d'habitation ou de toute autre activité, ils doivent émerger du niveau fini ou naturel du sol, au minimum du quart (1/4) de leur hauteur comprise entre plancher bas et plancher haut. Leur aération doit être assurée par des soupiraux donnant vers l'extérieur. Les sous-sols totalement enterrés doivent être dotés de dispositifs dûment étudiés de renouvellement d'air, d'éclairage et de toute disposition jugée nécessaire pour raison de sécurité, d'accessibilité et d'évacuation éventuelle. Dans tous les cas et quelque soient leur usage, les sous-sols doivent être aérés et respecter toutes les dispositions relatives à la sécurité ; notamment celles relatives à la protection contre l'incendie.

ARTICLE 6 : RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et architecturales en place (volumétrie, façades, rythme, style, ...etc....). Cette intégration peut donner lieu à des modifications des hauteurs par rapport aux dispositions relatives à la zone concernée.

La hauteur minimale de tout étage entre le plancher et le plafond est de 2,80 m au minimum pour les locaux à usage d'habitation.

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

Sauf servitude particulière imposée par une étude d'ordonnancement architectural, la hauteur minimale est de 3m pour les boutiques et 4m pour les magasins et locaux commerciaux. Elle ne peut dépasser 6m. La surface des boutiques ne peut dépasser 40m².

Pour les locaux destinés à recevoir plus de 50 personnes simultanément, le volume d'aire doit être étudié de manière à permettre un renouvellement suffisant. Pour les toitures inclinées, la hauteur minimale ne peut être inférieure à 3m.

Dans les cas mentionnés ci-dessus, la hauteur est mesurée du pavement du plancher au plafond sous dalle.

Les trottoirs doivent être traités d'une manière minutieuse et en harmonie avec le voisinage. A cet effet, le dossier de demande d'autorisation de construire doit être accompagné d'un plan d'aménagement du trottoir précisant les matériaux utilisés (rive-sol, pierre, autobloquant, ...).

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

- Respecter l'état des lieux ; notamment en matière des limites des espaces publics existants ou à créer et les alignements existants.
- S'intégrer au voisinage ; notamment au niveau des types d'activités et de la vocation du projet.
- Harmoniser les volumes avec les riverains, notamment en termes de hauteurs, d'encorbellement, de cours communes, de co-visibilité et de proximité des ouvertures. Ces dernières doivent obligatoirement être distantes de 1m au minimum à compter de la mitoyenneté entre parcelles limitrophes. Cette distance est ramenée à 2m dans le cadre de façades d'angle juxtaposées.

L'harmonisation des hauteurs ne signifie pas un dépassement des hauteurs existantes.



Dans les zones d'immeubles collectifs, des projets innovants sont encouragés, favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines, en permettant dans la limite de la surface maximale de planchers générée par l'application des règles de constructibilité de la zone, de varier les hauteurs du bâti, à travers des attiques sans dépasser la moitié de la hauteur réglementaire. Toutefois il est primordial de prendre en considération de l'impact sur l'environnement avoisinant.

Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement. A cet effet un rapport de diagnostic établi par un bureau d'étude agréé montrant l'état de stabilité des constructions concernées, et précisant les mesures à entreprendre en vue d'éviter des éventuelles nuisances sur les constructions mitoyennes, et de corriger les défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction est obligatoire.

ARTICLE 7 : ACCÈS AUX PERSONNES A BESOINS SPÉCIFIQUES

Les dispositions architecturales et les aménagements de locaux d'habitation destinés à la location, des immeubles collectifs et des bâtiments publics ou à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires, de formation ainsi que tout bâtiment ouvert au public, doivent être munis de passages, et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès aux personnes 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 10.3 précitée ; ainsi qu'aux arrêtés définissant les normes techniques en la matière.

ARTICLE 8 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

8.1. CARACTERISTIQUES 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 5% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine « D » ;
- Une surface brute de 10% de la surface totale du terrain pour les zones urbaines « E2 » et « HRD » ;
- Une surface brute de 5% de la surface totale du terrain pour la zone de loisirs « ZL ».

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.

8.2. 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 libre.

ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

9.1. LE CLIMAT

Les maîtres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Trois axes d'action sont à développer :

- Améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage ;
- Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- Limiter le recours à la climatisation.

Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :

- Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été ;
- Renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- Utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation ;
- Installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'utilisation des énergies renouvelables.



9.2. RISQUES ET POLLUTION

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

Pour les terrains ayant servis à des activités particulières jugées nocives ou à risque (substances toxiques, chimiques, explosifs, ...), le pétitionnaire doit fournir une attestation d'acceptabilité environnementale validée par les services compétents, avant la délivrance de toute autorisation.

ARTICLE 10 : PARCELLES EN PENTE

Pour les parcelles en pente, les dispositions relatives aux hauteurs maximales permises dans le secteur concerné, le contrôle de conformité des projets à autoriser prendra comme point de référence le milieu d'un rectangle fictif dans lequel s'inscrit la façade et dont la largeur ne peut dépasser 15m. La construction concernée doit respecter le nombre d'étages permis au niveau du secteur. Les constructions doivent être traitées de manière à bien intégrer la topographie du terrain. Les dossiers de demande d'autorisations de construire doivent être accompagnés d'un plan coté.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 1 : DÉFINITION

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

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

- La perméabilité des sols ;
- 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 : MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives doit faire l'objet d'une note justificative illustrée par une analyse urbaine, architecturale et paysagère traduite par des schémas et des graphiques illustrant les modalités de prise en considération des différents aspects évoqués de l'article 1 ci-dessus.

La note justificative élaborée par le maître 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 celle relative à la perméabilité des sols le cas échéant.

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

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

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

L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes du projet, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une variation des formes architecturales et urbaines, une cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, 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 : PERMÉABILITÉ 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 8 du chapitre 2 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 indiquées par le présent plan d'aménagement par la lettre E est calculé comme suit :

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

Dans la zone urbaine relative aux immeubles orientés, le ratio minimal de perméabilité des sols est ramené à 0,30. Au-delà de ce ratio une majoration est accordée pouvant atteindre 5% de la SHON générée par l'application de la règle fixe à développer sous forme d'attique. Dans ce cas de figure le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans la zone C est calculée comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = $(100 \times \text{CPS}) - 30\%$



ARTICLE 4 : CONTRIBUTION À LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article 3 du chapitre 2 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

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

ARTICLE 5 : CONTRIBUTION À LA RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- Parc de stationnement en superstructure ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m² de la SHON à majorer en attique.
- Stationnement en sous-sols 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.

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

Toutefois, la majoration de la SHON générée par l'application de la règle fixe ne peut aller au-delà de 5% de la SHON totale avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 places de stationnement additionnelles.

La réalisation des espaces de stationnement doit respecter l'ensemble des normes réglementaires, notamment celles édictées dans l'article 2 du chapitre 2 du présent règlement relatif aux aires de stationnement.

ARTICLE 6 : MIXITE SOCIALE

6.1. DANS LA ZONE URBAINE TYPE MONOFAMILIALE D.

Au sein de la zone villa, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles en R+2 orientés sur espaces verts sans toutefois dépasser les 20% de la typologie initiale de la zone.

Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées et valorisées dans leur intégralité en villégiature et n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.

6.2. DANS LES ZONES URBAINES INDIQUEES PAR LES INDICES « E2 » ET « HRD »



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

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

ARTICLE 7 : 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 la lettre E2 et HRD est 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 1m² 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 2m² 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 2m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON totale de la zone ;
- Un ratio de 4m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON totale de la zone.

ARTICLE 8 : 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 indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres E2 et HRD, où la réalisation des opérations sur des grandes parcelles sont encouragés à travers le regroupement plusieurs unités foncières contiguës avec au moins une ne dépassant pas un hectare, 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 9 : EFFICACITÉ ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Cette règle alternative concerne les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans le Règlement Général de Construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique des constructions et présentant des caractéristiques thermiques en terme de chauffage et de climatisation des bâtiments, et présentant une certification de qualité environnementale de



type HQE, LEED ou équivalent, se basant sur les normes des bâtiments basse consommation à énergie positive et à faible empreinte carbone qui favorisent non seulement l'efficacité énergétique mais aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et le déploiement des énergies renouvelables (EnR), à travers l'utilisation de matériaux à empreinte écologique faible tel que le béton bas carbone.

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

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

ARTICLE 10 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres E2 et HRD. 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 11 : DÉVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES D'AMÉNAGEMENT

Cette disposition s'applique aux zones d'habitat collectifs indiquées dans le présent plan d'aménagement par les lettres E2 et HRD. Elle vise principalement à favoriser la réalisation de filets de hauteur sur une profondeur maximale de 20m sous forme d'ilots implantés le long des voies d'aménagement. Les ilots doivent être obligatoirement valorisés au sein de l'opération de lotissement donnant ainsi droit à une majoration en hauteur correspondant à un seul niveau sur un maximum de 75% de la surface plancher de l'étage inférieur.

En cas de réalisation du projet dans son intégralité, le porteur du projet peut bénéficier des majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives et ce, conformément aux dispositions de l'article 2 cité ci-haut.



ARTICLE 12 : 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 II : DISPOSITIONS ET REGLEMENTATION PARTICULIERE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ARTICLE 1 : DÉFINITIONS

a-Coefficient d'occupation des sols

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant la somme cumulée de toutes les surfaces de planchers hors-œuvre nette, couvertes et habitables et la surface de la parcelle.

La surface hors-œuvre nette (SHON) correspond à la surface de plancher hors-œuvre brute, après déduction :

- des emprises des œuvres,
- des emprises des vides : cages d'escaliers, gaines d'aération, etc....
- des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au RDC,
- des planchers hors œuvres aménagés en vue du stationnement,
- des sous-sols non aménagés et le cas échéant des combles.

b-Coefficient d'emprise au sol

Le CES est le rapport entre la surface construite au sol et la surface totale privative de la parcelle.

c- Servitude non aedificandi

Sont frappées de servitude non aedificandi les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende. Dans cette zone, toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. L'absence de ces raisons entraîne automatiquement la levée de l'interdiction.

ARTICLE 2 : HAUTEUR SOUS PLAFOND

La hauteur sous plafond est fixée à :

- * locaux à usage d'habitation : 2,80m
- * Bureaux : 2,80m
- * Locaux à usage commercial : 4m ou 5.20m.

A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes - ne respectant pas la réglementation - doit être réalisée.

ARTICLE 3 : COTE DE SEUIL

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette cote sera portée à 0,45m pour les locaux d'habitation.



ARTICLE 4 : SOUPENTE (MEZZANINE)

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :

1. La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur du local commercial et occupera le fond de ce dernier ;
2. Elle n'occupera que les 50% de la superficie du local commercial ;
3. Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.20m au minimum ;
4. Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les locaux commerciaux ayant une hauteur sous plafond de 5.20m.

ARTICLE 5 : RETRAIT À L'ALIGNEMENT

Les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à conditions que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural, et qu'ils soient clôturés à l'alignement par une murette de 0.40m surmenée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

ARTICLE 6 : VENTILATION

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimum de 0.50 X 0.80, et seront visitables et revêtues de l'intérieur en matériaux lavable. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les W-C, cabinets de toilette ou salles de bain, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

ARTICLE 7 : MUR SÉPARATIF

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2.50m.

ARTICLE 8 : SAILLIES

Les saillies de 0,20m sont autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux, sur un plan vertical parallèle à la façade les saillies ne pourront en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

ARTICLE 9 : BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS FERMÉS

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,00 m au-dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m.



La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas $1/10^{\text{ème}}$ de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupes d'habitation) sans excéder 1.20m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 12m.

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

ARTICLE 10 : BOUTIQUES

Les boutiques auront une surface minimum de 9m^2 . Quant aux W-C et les lavabos ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m^2 .

ARTICLE 11 : ECLAIRAGE ET VENTILATION DES SOUS-SOLS

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

ARTICLE 12 : LOCAUX D'HABITATION

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9m^2 doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairement sera supérieure à $1/6$ de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m^2 au minimum avec une largeur minimum de 2m pour la petite largeur.

La surface minimale des pièces habitables est de 9m^2 , avec une largeur minimale de 2.50 m.

ARTICLE 13 : LES SALLES DE BAIN

Les salles de bain auront une surface minimum de 2m^2 .



ARTICLE 14 : ESCALIERS ET RÈGLES DE SÉCURITÉ

1. Les escaliers doivent être éclairés et ventilés de façon zénithale ou au moyen de fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre sur cour ou recul.

Pour les R+2, un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage d'escaliers.

2. Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les constructions d'un lotissement ou groupe d'habitation devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances...). A cet effet, les voies piétonnes devront être d'une largeur supérieure ou égale à 8 m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, des bouches à extérieur de lutte contre l'incendie devront être prévues.

ARTICLE 15 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

Par rapport aux voies et emprises publiques, toute construction doit observer par rapport au point le plus proche de l'alignement opposé un recul d'une distance égale à sa hauteur divisée par 1.2 avec un minimum de 5m pour le R+1. Au-delà de la hauteur prévue par l'alignement, des étages en retrait peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans pour autant dépasser les hauteurs maximales autorisées dans la zone.

A l'angle de 2 voies de largeurs inégales, le droit de retour (R) de la hauteur permise par la voie la plus large sur la plus étroite (L) est autorisé sur une distance égale à la largeur de la voie la plus étroite $R=L$.

La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone où le droit de retour n'est pas autorisé.

La hauteur de l'acrotère des terrasses est de 1,20 m.

ARTICLE 16 : ESCALIERS

La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,40 m acrotère compris ;

L'éclairage de la cage d'escalier peut être zénithal, dans ce cas, le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur de 0,50 m au minimum ;

La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1 m.

ARTICLE 17 : DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT

En surface : 2,30 m x 5,00 m ;

En sous-sol ou en élévation : 2,50 x 5,00 m.

ARTICLE 18 : PLANTATIONS

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (Loisirs, jardins, etc...) et représentera 5% de la superficie totale du lotissement, après déductions des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et les parkings.

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

ARTICLE 19 : VOIRIE

La largeur des voies carrossables dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 10 m.



ARTICLE 20 : COMMERCE

L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12 m ;

Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés sur les intersections des voies carrossables d'emprises supérieures ou égale à 10 m sans toutefois que leur surface ne dépasse 20 m², leur hauteur peut-être exceptionnellement de 2.80 m.

La hauteur sous plafond des locaux commerciaux doit être supérieure ou égale à 4m.

ARTICLE 21 : GARAGES

L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quel que soit l'emprise de ces dernières.

L'ouverture des garages peut être autorisée pour les tissus déjà existants sur les voies carrossables d'emprise égale ou supérieure à 10 m.

ARTICLE 22 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ DE LA ZONE URBAINE

Les opérations de lotissements ou de groupes d'habitations dans les zones urbaines doivent prévoir des aires de jeux, équipements nécessaires à la vie sociale et des aires de stationnement.

ARTICLE 23 : SERVITUDE ONEE

La servitude non aedificandi frappant les couloirs de passage des lignes électriques de moyenne et de haute tension peut être levée, après enterrement de ces lignes, et les terrains concernés recevront le même zonage que celui de la zone avoisinante la plus avantageuse.

ARTICLE 24 : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Au regard au grand potentiel patrimonial local, il est obligatoire de respecter le cachet architectural des douars par la préservation du style architectural général avec l'utilisation de techniques et de matériaux différents selon les possibilités offertes dans le respect du Cahier des Prescriptions Architecturales.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT MONOFAMILIAL (D)

ARTICLE 1.D : DÉFINITION

La zone D est une zone d'habitat monofamilial à moyenne densité de type « villa ». On en distingue 3 formes :

- Les villas jumelées
- Les villas en bande
- Les villas isolées.

Cette zone peut recevoir les projets touristiques (Maison d'hôtes, refuge...) avec une souplesse qui peut être accordées en termes de COS, CUS conformément à l'article 6 du présent règlement.

Sont interdits dans cette zone :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des unités résidentielles est admise ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

La construction dans la zone D est soumise à des restrictions quant au minimum parcellaire et aux possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le tableau suivant précise, selon les catégories, les dispositions à respecter :

Catégories	Surface mini de la parcelle (m2)	Largeur minimale de la façade (m)
Villas jumelées	300	15
Villas en bande	200	10
Villas isolées	400	20

* La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaire.



ARTICLE 3.D : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 m sur deux niveaux (R+1), quel que soit le type de construction à édifier, toute superstructure comprise.

Les sous-sols sont autorisés sous tout ou partie du rez-de-chaussée, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à la protection contre les eaux pluviales. Dans le cas où le sous-sol est construit, les dépendances dans les servitudes de retrait sont prosrites.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets des terrasses accessibles, dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur de 2,40m.

La construction peut être édifiée sur un soubassement maximal de 0,8 m maximum mesuré à partir du niveau du trottoir et au milieu de la façade.

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

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des voies publiques.

ARTICLE 5.D : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNES

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelles sont de 4 m, exception faite des villas en bande qui sont édifiées en limites séparatives mitoyennes latérales.

ARTICLE 6.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 service doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6,00 m.

ARTICLE 7.D : CLÔTURE

La zone de retrait peut être séparée du domaine public par un mur plein sur une hauteur de 1,20 m surmonté par une grille métallique de 0,50 m de hauteur maximale.

La clôture entre voisin peut être en dur et ne peut dépasser la hauteur du 2,50m.

ARTICLE 8.D : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même, en dehors de l'emprise du domaine public. L'emplacement du véhicule doit être prévu dans la partie postérieure de la zone de retrait, exception faite pour les villas en bande et les villas avec sous-sol construit où le parking est intégré à la construction principale. Sa hauteur ne doit pas dépasser 2,5m.

ARTICLE 9.D : PLANTATIONS

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



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURAL DENSE (R+1) (HRD)

ARTICLE 1.HRD : DÉFINITION DE LA ZONE

La zone HRD est une zone d'Habitat Rural Dense. Il s'agit d'une organisation spatiale, où l'espace domestique est articulé aux dépendances intérieures (écuries, poulaillers, étables, etc.) par un (ou des) patios et/ou une (ou des) cour(s) centrale(s). Ces dépendances représentent 20 % au minimum de la superficie totale de la parcelle.

- Cette zone peut recevoir les projets touristiques (Maison d'hôtes, refuge, ferme touristique...). Les garderies, Les équipements de proximité.

Sont interdits dans la zone HRD :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2.HRD : UTILISATION DU SOL ET DIMENSION MINIMALE DES PARCELLES

Pour être autorisé, la construction doit répondre aux conditions suivantes :

Secteur	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur min du lot	Hauteur maximale
Zone HRD	1,6	80 %	200 m ²	10 m	R+1 (8,5 m)

- Le coefficient d'occupation du sol indiqué dans le tableau est fixé, quel que soit le type d'habitat, d'activité de proximité ou d'équipement proposé.
- Les surfaces des cours, parties non bâties au sol et espaces verts privés ne peuvent pas être couverts ;
- Au-delà de ces hauteurs, les cages d'escaliers pour l'accès aux terrasses sont autorisées d'une hauteur maximum de 2,20m hors-œuvre ;
- Les parapets de terrasses sont inclus dans la hauteur maximale.

Les façades et la répartition interne doivent respecter les dispositions mentionnées au niveau du CPA.



ARTICLE 3.HRD : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- Se situer sur une voie d'aménagement ;
- Ne pas dépasser le 1/3 de la surface totale de la façade ;
- La hauteur sous encorbellement doit être au minimum de 4,00m ;
- Ne pas dépasser 10% de l'emprise de la voie avec un maximum de 1.20 m pour les encorbellements ;
- Tout encorbellement ouvert doit commencer à 1,00m au moins de toute limite mitoyenne.

ARTICLE 4.HRD : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives mitoyennes à condition que les terrains voisins soient destinés au même type d'habitat. Dans le cas contraire, toute construction doit observer un recul égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4,00 m.

ARTICLE 5.HRD : CLÔTURE ET IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété doit respecter les règles de prospects suivants :

- La distance séparant les façades de deux constructions doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m.
- La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de service doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6,00 m.

ARTICLE 6.HRD : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

L'aire de stationnement peut être sous forme de parking au R.D.C à raison d'un emplacement de véhicule par lot.

Pour les constructions autres que le logement, il doit être prévu un emplacement pour 200 m² de plancher hors œuvre.

Dans les deux cas, la surface nécessaire est déterminée à raison de 15 m² utiles couverts ou non par emplacement de voiture.

Les aires de stationnement doivent être assurées en dehors des voies publiques.



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (E2)

ARTICLE 1.E2 : DÉFINITION

La zone d'habitat économique continu (R+2) peut accueillir les activités de proximité ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité, et les projets touristiques (Maison d'hôtes, refuge...).

Pour l'ensemble de la zone, il est interdit :

- La construction et l'exploitation d'établissements industriels de toute catégorie, les dépôts et l'exploitation de carrières ;
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- Les caves et sous-sol sous les habitations.

ARTICLE 2.E2 : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 100 m² ;
- La largeur de la façade ne peut être inférieure à 10m ;
- Si le RDC est commercial, il peut occuper la totalité de la parcelle ;
- Les lots ayant deux façades peuvent ne pas contenir de cour si les conditions d'éclairage et d'aération le permettent ;
- Les cours individuels et les patios doivent avoir une largeur minimale de 4 m et une vis à vis de 5 m entre chambres et 4m entre cuisines et SDB. Pour le cas des cours regroupées, ces derniers auront une superficie de 16m² (4*4).

La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

ARTICLE 3.E2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans cette zone, toute construction ne doit en aucun cas dépasser la hauteur d'un rez-de-chaussée et deux étages (R+2). Soit une hauteur maximale de 10.5 m (pour les constructions à RDC habitable), 11.50m (pour les constructions à RDC commercial).

La hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau du trottoir et au milieu de la façade.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur est de 1.20m, Et les cages d'escaliers d'une hauteur qui ne doit pas dépasser 2,40m.



ARTICLE 4.E2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins 50% de la largeur de la parcelle.

ARTICLE 5.E2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives mitoyennes à condition que les terrains voisins soient destinés au même type d'habitat. Dans le cas contraire, toute construction doit observer un recul égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

Sur une profondeur de 15 m mesurée à partir de la limite de l'alignement, les nouvelles constructions peuvent être implantées en limites mitoyennes latérales. Dans le cas contraire et au-delà de cette profondeur elles doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m.

ARTICLE 6.E2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 $L=H$ avec un minimum de 8m.

La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de service doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 5 m.

ARTICLE 7.E2 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des voies publiques et chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors œuvre de logement,
- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre pour les constructions autres que le logement.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SAUVEGARDE ET DE REHABILITATION URBAINE (Z-SRU)

SECTION I : NATURE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.Z-SRU : DÉFINITION DE LA ZONE

La zone de sauvegarde et de réhabilitation urbaine, dite zone Z-SRU est formée par un tissu dont les bâtisses ont une valeur architecturale du type néo-traditionnelle ou traditionnelle dont la dégradation est avancée.

Les conditions de formation et d'évolution de ce tissu, ne lui ont pas permis d'aboutir à un aspect urbain achevé et cohérent. En effet, le niveau d'équipement dans cette zone n'est pas satisfaisant, ainsi que la structure urbaine ; composée de réseaux de voiries hiérarchisés et de centres de quartiers ; qui n'a pas pu se former au cours de l'extension du tissu urbain.

ARTICLE 2.Z-SRU : DÉLIMITATION DE LA ZONE

La zone de sauvegarde et de réhabilitation urbaine est définie comme il est précisé sur le document graphique du plan d'aménagement et de sauvegarde.

SECTION II : CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3.Z-SRU : CONSERVATION DE LA TRAME VIAIRE

La rue élément de définition urbaine par excellence est à conserver avec toutes ses composantes : la voie et les deux parois formées par les façades des bâtisses. Le gabarit de la voie ne peut donc faire l'objet de transformation.

En particulier, l'aspect, la forme de la voie, la largeur des rues, des places et des placettes sont à conserver, les impasses ne peuvent être transformées en rues passantes sauf pour celles prévues par le plan de sauvegarde.

La disposition des portes et des ouvertures ne peut être changée.

Dans le sens de la conservation de la rue, les exceptions qui pourraient avoir lieu sont attachées aux actions d'urgence ou aux conditions particulières d'intervention dans des actions ponctuelles.

Le pavage doit être réalisé avec la pierre et ceci après installation, réfection ou restauration de tous les réseaux souterrains. Ce pavage doit permettre des interventions aisées quant aux réparations éventuelles des réseaux souterrains.

Cependant, toute bâtisse objet d'une action ponctuelle doit retrouver son gabarit extérieur original.



ARTICLE 4.Z-SRU : DISPOSITIONS APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET AUX CONSTRUCTIONS NE REPRESENTANT PAS DE VALEUR ARCHITECTURALE OU HISTRIQUE :

Les nouvelles constructions situées au niveau de ce zonage doivent respecter les dispositions applicables à la zone HRD.

De même en dehors des bâtisses qui présentent une certaine valeur (architecturale, artistique, urbaine ou socio historique) le cadre bâti peut faire l'objet de transformation physique ou fonctionnelle dans le cadre d'un projet de renouvellement spécifique en référence aux dispositions urbanistiques de la zone HRD.

Pour les constructions en R+2 existantes situées au niveau de ce zonage avant la date de la clôture de l'enquête publique, souhaitant être modifiées, ou régularisées il convient de se référer aux dispositions applicables à la zone E2. Et ce, dans le respect de l'esthétique de l'architecture locale en particulier par le maintien de la façade (fer forgé traditionnel et cadre en bois...).

ARTICLE 5.Z-SRU : LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions ayant une valeur (architecturale, artistique, urbaine ou socio historique), peuvent faire l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation selon les dispositions du chapitre 2 et 3 du troisième titre de ce présent règlement.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTRUCTURATION URBAINE (ZR)

ARTICLE 1.ZR : DÉFINITION DE LA ZONE

Cette zone concerne un tissu déjà existant d'habitat spontané nécessitant une restructuration.

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

- Les installations industrielles de 1ère et de 2èmes catégories sont interdites ;
- Les établissements de l'artisanat de service, d'art et de production ainsi que les dépôts seront admis s'ils sont non polluants (rejets, bruit) et s'ils n'occupent pas une superficie supérieure à 120 m² de terrain ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE 3.ZR : DISPOSITIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Se référer au plan de restructuration approuvé et à son cahier des charges.

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

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

ARTICLE 4.ZR : MORCELLEMENT ET SUBDIVISION

Les terrains nus situés au sein des zones à restructurer qui sont susceptibles de faire l'objet d'un lotissement ou d'un groupement d'habitation ou de construction, doivent se conformer à la réglementation en vigueur relative au secteur HRD.



CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LOISIRS (ZL)

ARTICLE 1.ZL : DÉFINITION DE LA ZONE

Les zones concernées par cette destination peuvent abriter des activités de loisirs et d'animation.

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

Sont interdits dans la zone ZL :

- L'ouverture de carrières ;
- L'activité industrielle de toute catégorie ;
- L'habitat autre que le logement de gardien.

ARTICLE 3.ZL : CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

- *Dimensions des parcelles :*

Les parcelles de terrain destinées à ce type d'installations devront avoir une superficie minimale de 450 m². Leur plus petite dimension ne peut être inférieure à 15m au niveau de la largeur ;

- *Possibilités maximales d'utilisation du sol :*

- Le coefficient d'utilisation du sol doit être inférieur ou égale à 60 %.
- Le coefficient d'occupation du sol doit être inférieur ou égale à 3.

- *Hauteur maximale des constructions :*

La hauteur maximale de la construction, acrotère compris, est de dix mètres. Le nombre de niveaux est de deux (R+1) ; toutefois l'intérêt d'un programme d'investissement peut justifier de déroger à cette règle et un niveau supplémentaire peut être accordé, sans que la hauteur des constructions ne dépasse 10 mètres ;

- *Implantation des constructions par rapport à la voie et emprises publiques :*

Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ;

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

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 5m.

ARTICLE 4.ZL : LOGEMENT GARDIEN

1 seul logement gardien par parcelle de terrain et par projet.

La surface maximale du logement ne doit pas dépasser 30 m².



ARTICLE 5.ZL : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 place pour 50 m² de construction est à prévoir.

ARTICLE 6.ZL : PLANTATIONS

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

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (RA)

ARTICLE 1.RA : DÉFINITION DE LA ZONE

Il s'agit de zones dont la vocation agricole sera préservée. De ce fait, les constructions à y édifier doivent être strictement liées à l'exploitation agricole : habitat de l'agriculteur, écurie, petite unité de transformation de produits agricoles, dépôts ou stockage. Dans tous les cas, les constructions seront sur de grandes parcelles.

Sont interdits dans la zone RA :

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient.
- Les activités industrielles, autres que les activités liées à l'agriculture et à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 2.RA : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de deux mille cinq cent m² (2500m²) ;
- La surface maximale construite au sol est de 8% de la surface du terrain.

ARTICLE 3.RA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m et R+1 pour l'habitat ;
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et à celles qui correspondent aux activités agro-industrielles, quand les contraintes techniques l'exigent.

ARTICLE 4.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU MITOYENNES

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



CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE JARDINS MARAICHERS (JM)

ARTICLE 1.ZJM : DÉFINITION DE LA ZONE

La zone de maraîchage est une zone constituée par des jardins maraîchers « urbains » qu'il convient de protéger.

Toute construction y est strictement interdite. Toutefois, des aménagements, s'incorporant au paysage, sont admis si elles sont directement liées à l'entretien et à la protection des sites ou à l'animation récréative. Par ailleurs.

Les projets autorisés au sein de ce zoning avant la date de la clôture de l'enquête publique de ce document demeurent valides.

De même, les constructions existantes avant la date de la clôture de l'enquête public situées au niveau de cette zone peuvent faire l'objet de modification, de surélévation sans dépasser R+1 et de régularisation, et ceux conformément aux dispositions du zonage HRD.



CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI (ZNA)

ARTICLE 1.ZNA : DÉFINITION DE LA ZONE FRAPPÉE DE SERVITUDE

Il s'agit d'une servitude dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Le plan d'aménagement désigne par une présentation graphique appropriée figurée en légende, les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- Existence de chaâbas ou cours d'eaux pluviales. Au cas où ces derniers sont canalisés, suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du bassin hydraulique, ces servitudes sont levées dès l'exécution des travaux de canalisation ;
- Existence de lignes électriques de moyennes ou de haute tension. En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée ;
- Les servitudes liées aux cimetières existantes doivent être appliquées conformément au Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles
- Existence de cimetière. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aedificandi liée au cimetière est levée.
- Chute de pierres. Les limites de cette zone non aedificandi seront définies précisément après l'achèvement de l'étude de « La carte d'aptitude à l'urbanisation de la Province de Taounate »

ARTICLE 2.ZNA : OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE FRAPPÉE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI

La zone frappée de servitude ne doit comporter aucune construction.

****Observation générale :**

Dans le cas où il s'avère l'existence d'une Chaâba, oued ou ligne électrique non représentés au niveau du graphique, tout projet de construction qui leur est limitrophe devra faire l'objet d'avis auprès des services concernés (ABH, ONEE, ...).

La levée de l'interdiction intervient tacitement suite à la disparition de la raison (ou les raisons) pour laquelle la construction a été interdite. Le présent règlement explicite, la raison pour laquelle la zone a été frappée de cette interdiction. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.



CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SERVITUDES SPECIALES (SS)

ARTICLE 1.SS : DÉFINITION DE LA ZONE FRAPPÉE DE SERVITUDE

Il s'agit d'une zone non aedificandi, dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons spéciales, essentiellement en relation avec des risques naturels.

La levée de l'interdiction intervient tacitement suite à la disparition de la raison (ou les raisons) pour laquelle la construction a été interdite ou après la réalisation des ouvrages de protection et de la prise en compte des avis des parties concernées (ABH, ...).



TITRE III : PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION, LA REHABILITATION ET LA RENOVATION DU BATI

CHAPITRE 1 : L'ESPACE EXTERIEUR

ARTICLE 1 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Tous les éléments présentant une certaine qualité architecturale, ou urbanistique feront l'objet de classement ou d'inscription sur la liste du patrimoine national avec les conséquences qui s'imposent au niveau de leur conservation ;
- Les façades à restaurer devront être débarrassées des éléments parasites, tels que bandeaux, balcons rajoutés, enduits de ciments, tuyauterie sanitaire, panneaux de signalisation ou de publicité ;
- Les descentes d'eau apparentes sur les façades sont interdites ;
- Les bâtiments doivent être restaurés avec leurs matériaux de mise en œuvre d'origine.

ARTICLE 2 : TRAITEMENT DES MAÇONNERIES

Lors du ravalement de la façade, toute partie de construction et tout détail d'architecture doit être conservé et mis en valeur :

- Les parements des façades doivent être en matériaux traditionnels notamment la brique de terre, la pierre, le pisée, l'enduit à chaux et le sable ;
- Dans le cas de matériaux détériorés, il sera procédé à leur remplacement par les matériaux originaux ;
- En cas de nécessité, des ouvertures extérieures pourraient être autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans la zone (Fer forgé traditionnel et cadre en bois), que l'allège ne soit pas inférieure à 1,20 m du sol, que la hauteur de l'ouverture soit environ le double de sa largeur ;
- Les portes de maisons doivent également s'inspirer de celles existantes ;
- La couleur imposée pour la menuiserie est celle du CPA ;
- La réfection des joints de la maçonnerie en pierres ou en briques de terre traditionnelles doit être effectuée avec un mortier de couleur voisine des matériaux de construction utilisés ;
- Les façades doivent être traitées en enduit à chaux et de sable ;
- Les joints et les enduits en ciment sont interdits.

Si lors du décapage d'une façade, des détails architecturaux d'époque ancienne sont découverts, ils doivent être conservés et mis en valeur.



ARTICLE 3 : TRAITEMENT DES OUVERTURES

- Le percement d'ouverture dans les constructions à restaurer est exceptionnellement permis après autorisation de la commission d'esthétique à condition de ne pas nuire à la composition et l'ordonnancement architectural ainsi qu'à l'harmonie de la composition urbaine ;
- Les fenêtres anciennes restaurées ou remplacées doivent être semblables à celles d'origine et s'intégrer avec l'ensemble des éléments de façades et des constructions voisines.

ARTICLE 4 : ENCORBELLEMENTS ET SABATS

Tout encorbellement ou Sabat est à conserver.

ARTICLE 5 : TOITURES ET TERRASSES ACCESSIBLES

Tout projet de modification ou de réfection de toiture ou de terrasse devra permettre l'accessibilité des terrasses sans porter nuisance au voisinage.



CHAPITRE 2 : ACTIONS DE RESTAURATION

ARTICLE 1 : CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION À RESTAURER

Est à restaurer totalement ou partiellement toute construction de grande valeur architecturale ou historique.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTION DE L'ACTION DE RESTAURATION

2.1 Les espaces et aspect architectural

Il est impératif de préserver :

- La volumétrie extérieure du bâti et son gabarit formel ;
- Les relations formelles existantes entre la construction objet de restauration et celles qui lui sont mitoyennes ou en vis-à-vis de façon à garder l'intégration de la construction dans son environnement.

La typologie architecturale en application des prescriptions suivantes :

- * Il est interdit de construire, couvrir ou subdiviser partiellement ou totalement le patio de la maison ;
- * Le vis-à-vis des chambres est à préserver tout en conservant l'emplacement des chambres et leurs portes d'entrée ainsi que leurs fenêtres ;
- * La hauteur sous plafond des chambres est à conserver en interdisant toute action de rajout ou de subdivision horizontale ;
- * Préservation des éléments d'ornementation ou d'organisation spatiale ;
- * Maintien de l'emplacement et des dimensions des fenêtres existantes ;
- * En cas de nécessité de création d'autres ouvertures pour satisfaire des besoins d'éclairage, et d'aération ; les conditions suivantes sont imposées :
 - Eviter l'utilisation d'élément d'encadrement de l'ouverture non intégré ;
 - Maintenir la hauteur de l'allège à au moins 1,20 m du sol,
 - Donner une forme rectangulaire verticale de l'ouverture dans une proportion de $h = 2 \times L$.

2.2 Le décor

Il est interdit d'enlever les décors originaux (plâtre, Zellij, bois sculpté, etc ...) pour les remplacer par d'autres types de décors. Tout motif et tout élément est à restaurer et à reconstituer avec un grand soin. Seuls les éléments disparus peuvent être substitués par leurs semblables ou identiques.

2.3 Les matériaux

Ne sont autorisés que les matériaux traditionnels :

- Les murs doivent être reconstruits ou restaurés, selon les cas, avec pisé, moellons, pierres, briques cuites traditionnelles, etc ... ;
- Les mortiers et enduits sont composés à base de chaux et de terre ;
- Les planchers sont réalisés en solives et poutre en bois.
- La menuiserie est réalisée en bois.
- Les matériaux définis au niveau des cahier des prescriptions architecturales doivent être respectés

2.4 Au niveau de l'étanchéité

L'étanchéité des terrasses doit être assurée avec les matériaux traditionnels (terre + chaux) et selon les techniques reconnues et pratiquées par les Maâlems.



CHAPITRE 3 : ACTIONS DE REHABILITATION

ARTICLE 1 : ESPACE ET ASPECT ARCHITECTURAL

Il est interdit :

- De changer la typologie de la bâtisse, de transformer ou de modifier la façade intérieure ;
- De subdiviser ou de couvrir le patio. La couverture pourrait être permise avec un matériau léger, aéré, et mobile ;
- De perturber le vis-à-vis des pièces principales.

Dans le cas de réhabilitation pour deux ménages et plus, il est impératif :

- De créer une entrée indépendante pour les différents logements ;
- D'exécuter des séparations - en matériaux légers - permettant d'assurer l'indépendance et l'intimité entre les ménages ;
- De garder le garde-corps existant (s'il présente une valeur) et de le surélever à une hauteur au moins de 1,60. Les matériaux recommandés seraient le moucharabieh ou la ferronnerie traditionnelle avec un vitrage translucide ou un maillage serré.

Il est aussi permis de créer un patio à l'étage d'une surface d'au moins 9 m².

ARTICLE 2 : RELATIONS DE MITOYENNETÉ, VOISINAGE, ENCORBELLEMENT

- Le droit de pose de la solive reste toujours valable ;
- Le droit aux encorbellements existants demeure inchangé ;
- Tout encorbellement projeté ou repris doit avoir les caractéristiques suivantes :
 - * Hauteur minimale 2,50 ;
 - * Plancher apparent en bois ;
 - * Ecartement par rapport aux encorbellements existants au moins de 1,50 m dans un même linéaire de voie ;
 - * Largeur maximale de l'encorbellement de 0,80 m ;
 - * La surface de l'encorbellement ne peut dépasser le 1/3 de la façade, la forme n'étant pas forcément verticale ;
 - * Tout encorbellement jugé par la commission préjudiciable à la rue ou aux voisins ne sera pas autorisé.



CHAPITRE 4 : ACTIONS DE RENOVATION

ARTICLE 1 : PRESCRIPTIONS DÉFINIES POUR L'ACTION DE RÉNOVATION

Le présent chapitre est relatif à l'action de rénovation dans la zone Z-SRU.

L'action de rénovation est autorisée dans une construction qui n'a pas de valeur et qui est en mauvais état ou menaçant ruine.

ARTICLE 2 : DÉFINITION DE L'ACTION

L'action de rénovation est une reconstruction partielle ou globale d'une construction.



ARTICLE 3 : ASPECT ARCHITECTURAL ET SPATIAL

3.1- Le patio est la principale source d'éclairage et d'aération.

Sa surface ne peut être inférieure au 1/10 de la surface habitable par niveau.

3.2- L'action ponctuelle de rénovation doit respecter les structures existantes de la bâtisse (murs porteurs, piliers, Halqas, etc....).

3.3- La nouvelle construction doit s'intégrer parfaitement à son site par son aspect volumétrique de façade, ses types d'ouverture et de portes, etc ...

ARTICLE 4 : HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

La hauteur de la construction est définie par la moyenne des constructions mitoyennes sur le même alignement. Cette hauteur détermine le nombre de niveaux, la hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE 5 : TERRASSES

Se conformer au présent règlement.

L'étanchéité des terrasses doit être assurée avec les matériaux traditionnels (terre + chaux) et selon les techniques reconnues et pratiquées par les Maâlems.

ARTICLE 6 : MATÉRIAUX ET TECHNIQUE DE MISE EN ŒUVRE

Pour tous travaux de fondation ou de déblayage ; le maître d'ouvrage est obligé d'assurer l'étalement des murs mitoyens traditionnels afin d'éliminer tout risque ou danger.

Le béton armé ou tout autre matériau de substitution pourrait être utilisé.

Si l'action de rénovation est partielle, une indépendance doit être assurée entre les matériaux nouveaux notamment le béton armé et les structures traditionnelles.

Il n'est pas autorisé d'utiliser le mur mitoyen pour la transmission de toute charge. Dans ce cas, un joint doit être assuré.

TITRE IV : ACTIONS PAYSAGERES

ARTICLE 1 : ZONE DE CIMETIÈRE

Les cimetières doivent être protégés et aménagés. Aucune extension en dehors de leurs limites n'est permise. Les tombeaux, mausolées ou autres, ayant une valeur architecturale ou historique doivent être classés.

Aucun projet ne sera autorisé dans les zones mentionnées dans les articles ci-dessous. L'exception ne sera faite que pour des projets particuliers s'intégrant dans le paysage et dans l'environnement.

Cette zone doit faire l'objet d'aménagement de parcs publics intégrant des équipements de loisirs et de sports.

ARTICLE 2 : ZONE DE JARDINS PUBLICS

Ces zones sont à aménager comme jardins publics.

ARTICLE 3 : AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les zones paysagères sont à protéger. Toutefois, les projets qui s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel seront autorisés. Ils peuvent assurer des fonctions touristiques résidentielles, etc.



ANNEXES

ANNEXE 1 : NOMENCLATURE DES VOIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET CHEMINS PIÉTONNIERS

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, les places et les parkings. Les voies sont désignées par « Rue » suivie d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres « PL », les parkings sont désignés par les lettres « Pk », les chemins piétonniers sont désignés par les lettres « CP » ; également suivis d'un numéro d'ordre.

Les voies à créer ou à élargir ainsi que les places et les parcs de stationnement 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, des chemins piétonniers, des espaces verts, des parkings et places publiques.

VOIES CARROSSABLES :

Dénomination	Largeur d'emprise (m)	Observations
RP N°5308	20	Existant
Rue n°1	12-15	A créer
Rue n°2	12	A créer
Rue n°3	10-12	A créer
Rue n°4	15	A créer
Rue n°5	10-20	A créer
Rue n°6	8-10	A créer
Rue n°7	20	A créer
Rue n°8	6-8	A créer
Rue n°9	10	A créer
Rue n°10	6-8	A créer
Rue n°11	15	A créer
Rue n°12	6	A créer
Rue n°13	12	A créer
Rue n°14	15	A créer
Rue n°15	6	A créer
Rue n°16	15	A créer
Rue n°17	15	A créer
Rue n°18	12	A créer
Rue n°19	10	A créer
Rue n°20	30	A créer
Rue n°21	8-10	A créer
Rue n°22	10	A créer
Rue n°23	15	A créer
Rue n°24	15	A créer
Rue n°25	6-10	A créer
Rue n°26	10-12	A créer

Rue n°27	12	A créer
Rue n°28	10	A créer
Rue n°29	12	A créer
Rue n°30	10	A créer
Rue n°31	10	A créer
Rue n°32	10-15	A créer
Rue n°33	10	A créer
Rue n°34	10	A créer
Rue n°35	10	A créer
Rue n°36	6-10	A créer
Rue n°37	15	A créer
Rue n°38	10	A créer
Rue n°39	8	A créer
Rue n°40	12	A créer
Rue n°41	10-12	A créer
Rue n°42	10-15	A créer
Rue n°43	12	A créer
Rue n°44	6-10	A créer
Rue n°45	10-12	A créer
Rue n°46	12	A créer
Rue n°47	10	A créer
Rue n°48	15	A créer
Rue n°49	15	A créer
Rue n°50	12	A créer
Rue n°51	15	A créer
Rue n°52	12	A créer
Rue n°53	20	A créer



CHEMINS PIETONNIERS :

Dénomination	Largeur d'emprise (m)	Observations
CP n°1	10-12	A créer
CP n°2	10	A créer
CP n°3	10	A créer
CP n°4	12	A créer
CP n°5	8-12	A créer
CP n°6	12	A créer
CP n°7	12	A créer
CP n°9	10	A créer
CP n°10	12	A créer
CP n°11	6	A créer
CP n°12	6	A créer
CP n°13	10	A créer
CP n°14	10	A créer
CP n°15	5-6	A créer
CP n°16	12	A créer
CP n°17	12	A créer
CP n°18	6	A créer
CP n°19	6	A créer
CP n°20	6	A créer
CP n°21	10	A créer
CP n°22	8	A créer
CP n°23	8	A créer
CP n°24	10	A créer
CP n°25	8	A créer
CP n°26	8	A créer
CP n°27	6	A créer
CP n°28	12	A créer
CP n°29	6	A créer
CP n°30	6	A créer
CP n°31	6	A créer
CP n°32	10	A créer
CP n°33	10	A créer
CP n°34	5	A créer
CP n°35	6	A créer
CP n°36	8	A créer
CP n°37	4	A créer
CP n°38	10	A créer
CP n°39	8	A créer

CP n°40	4-8	A créer
CP n°41	12	A créer
CP n°42	8-10	A créer
CP n°43	8	A créer
CP n°44	6-8	A créer
CP n°45	8	A créer
CP n°46	4	A créer
CP n°47	6	A créer
CP n°48	6	A créer
CP n°49	6	A créer
CP n°50	8	A créer
CP n°51	4	A créer
CP n°52	4	A créer
CP n°53	8	A créer
CP n°54	4	A créer
CP n°55	4-8	A créer
CP n°56	4-8	A créer
CP n°57	4-6	A créer
CP n°58	4	A créer
CP n°59	4	A créer
CP n°60	4	A créer
CP n°61	6	A créer
CP n°62	10	A créer
CP n°63	6	A créer
CP n°64	4-7	A créer
CP n°65	3-6	A créer
CP n°66	4-5	A créer
CP n°67	4-8	A créer
CP n°68	6	A créer
CP n°69	6-8	A créer
CP n°70	4	A créer
CP n°71	10	A créer
CP n°72	10	A créer
CP n°73	8	A créer
CP n°74	6	A créer
CP n°75	8	A créer
CP n°76	4	A créer
CP n°77	8-10	A créer
CP n°78	6	A créer
CP n°79	6	A créer



CP n°80	6	A créer
CP n°81	6	A créer
CP n°82	6	A créer
CP n°83	6	A créer
CP n°84	6	A créer
CP n°85	8	A créer
CP n°86	12	A créer
CP n°87	8-10	A créer
CP n°88	10	A créer
CP n°89	12	A créer
CP n°90	10	A créer
CP n°91	12	A créer
CP n°92	8	A créer
CP n°93	11	A créer
CP n°94	6	A créer
CP n°95	10	A créer
CP n°96	12	A créer
CP n°97	4	A créer
CP n°98	6	A créer
CP n°99	6	A créer
CP n°100	12	A créer
CP n°101	6	A créer
CP n°102	6	A créer
CP n°103	4	A créer
CP n°104	6	A créer
CP n°105	6	A créer
CP n°106	6	A créer
CP n°107	6	A créer
CP n°108	6	A créer
CP n°109	6	A créer
CP n°110	6	A créer
CP n°111	8	A créer
CP n°112	4	A créer

**PARKINGS :**

Dénomination	Observations	Superficie (m²)
Pk 1	A créer	229
Pk 2	A créer	611
Pk 3	A créer	573
Pk 4	A créer	435
Pk 5	A créer	557

PLACES :

Dénomination	Observations	Superficie (m²)
PL1	A créer	1.561
PL2	A créer	641
PL3	A créer	228
PL4	A créer	290
PL6bis	A créer	206
PL6	A créer	880
PL7	A créer	1.292
PL8	A créer	1.048
PL9	A créer	1.552

PL10	A créer	703
PL11	A créer	974
PL13	A créer	843
PL14	A créer	700

PL15	A créer	270
PL16	A créer	304
PL17	A créer	1.030



ANNEXE 2 : NOMENCLATURE DES ESPACES VERTS

Les espaces verts publics sont indiqués sur le plan d'aménagement par la lettre « EV » suivie d'un numéro d'ordre. Les terrains nécessaires à leur réalisation tombent sous la déclaration d'utilité publique dès l'homologation du présent plan d'aménagement.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts, toute construction est interdite à l'exception de petits équipements bas indispensables pour l'entretien et la valorisation de ces espaces sous condition qu'ils soient en structure légère ou amovible, qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur n'excède pas 3m.

Les arbres d'alignement sur la partie réservée aux trottoirs des voies d'aménagement seront plantés et entretenus par la commune concernée.

Par ailleurs, toutes les voies internes et voies de lotissements doivent comporter des arbres d'alignement. Tous les dossiers de création de groupes d'habitation ou de lotissements doivent comporter, obligatoirement, des arbres d'alignement à planter par le promoteur à raison d'un arbre pour 5 logements.

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)
EV 1	A créer	703
EV 2	A créer	7.843
EV 3	A créer	3.445
EV 4	A créer	3.697
EV 5	A créer	11.351
EV 6	A créer	4.113
EV 7	A créer	154
EV 8	A créer	1.066
EV 9	A créer	944
EV 10	A créer	221
EV 11	A créer	2.357
EV 12	A créer	640
EV 13	A créer	39
EV 14	A créer	3.506
EV 15	A créer	909
EV 16	A créer	243
EV 17	A créer	314
EV 18	A créer	629
EV 19	A créer	314
EV 20	A créer	314
EV 21	A créer	494
EV 22	A créer	123
EV 23	A créer	982
EV 24	A créer	178
EV 25	A créer	1.351



ANNEXE 3 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Il s'agit d'équipements dont la charge de réalisation revient au secteur public. Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements reste, toutefois possible ; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements ou d'une demande de modifications particulières. A cet effet, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en tranches, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie de la première tranche ;
- La réduction ou l'augmentation des superficies de ces équipements dans la limite des maxima et minima arrêtés par la grille normative urbaine des équipements collectifs ;
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes ;
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité.

L'occupation des terrains réservés aux équipements publics pour toute autre destination est interdite, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements.

Les équipements publics respecteront les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives des zones où ils se situent. Toutefois, et lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect ($H=L$) et de l'accord des riverains et de l'administration chargée de l'urbanisme.

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.

Le règlement prévoit des équipements administratifs, des services communaux, des services publics relatifs à l'éducation, à la culture, à la santé, au culte et à la jeunesse et aux sports. Ils obéiront à une grille indiquant les superficies minimales ainsi que les seuils de population. Cette grille est une partie intégrante du présent règlement.

Le règlement distingue les équipements dont la localisation est fixe. Il s'agit des équipements localisés dans le document graphique.

Les autres n'ont pas été localisés ; mais doivent être prévus par les projets de création de lotissement ou de groupes d'habitations. Ils doivent respecter la grille des équipements en vigueur.

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements localisés. Ils doivent être complétés à l'occasion de la création de lotissements ou de groupes d'habitations par d'autres équipements, suivant les normes en vigueur. Le tableau suivant indique l'usage qui sera fait des parcelles réservées aux équipements. Cependant, une marge de manœuvre reste possible au niveau du plan de masse et de la répartition entre le bâti et le vide (parking, verdure, places...).



ADMINISTRATIONS :

Les administrations sont désignées par la lettre A, suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Observations	Superficie (m ²)
A1	Commune	Existant	2.918
A2	Equipement administratif	A créer	2.691
A3	Equipement administratif	A créer	1.760
A4	Equipement administratif	A créer	2.036
A5	ONEE	Existant	221
A6	ONEE	Existant	212
A7	Abattoir	Existant	37
A8	Poste ONEE	Existant	32
A9	Equipement administratif	A créer	2.103
A10	Halte routière	A créer	4.608
A11	Château d'eau	Existant	386
A12	Château d'eau	Existant	293

ENSEIGNEMENT :

Les équipements de l'enseignement sont désignés par la lettre E, suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Observations	Superficie (m ²)
Epr1	Unité préscolaire	A créer	230
Epr2	Unité préscolaire	A créer	238
Epr3	Unité préscolaire	Existant	280
Ep1	Ecole	Existant	3.463
Ep2	Ecole	Existant	2.740
Ep3	Ecole	Existant	1.257
Ep4	Ecole	Existant	2.145
Ec1	Collège	Existant	4.825
EL	Lycée	A créer	15.000

SANTE :

Les équipements de la santé sont désignés par « S », suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Observations	Superficie (m ²)
S1	Centre de santé	A créer	924
S2	Centre de santé	A créer	809
S3	Centre de santé	Existant	2.209



EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Les équipements sportifs sont désignés par « SP », suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Observations	Superficie (m ²)
SP 1	Equipement sportif	Existant	3.600
SP 2	Equipement sportif	A créer	1.875
SP 3	Equipement sportif	A créer	3.336
SP 4	Equipement sportif	A créer	2.407

EQUIPEMENTS COMMERCIAUX :

Les équipements commerciaux sont désignés par « CC », suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Observations	Superficie (m ²)
CC1	Equipement commercial	A créer	1.011
CC2	Equipement commercial	A créer	763
CC3	Equipement commercial	A créer	689
CC4	Equipement commercial	A créer	1.120

EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS :

Les équipements socioculturels sont désignés par « SC », suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Observations	Superficie (m ²)
SC1	Equipement socio-collectif	A créer	697
SC2	Equipement socio-collectif	A créer	1.484
SC3	Equipement socio-collectif	A créer	809
SC4	Equipement socio-collectif	A créer	1.691
SC5	Maison du douar	Existant	295
SC6	Centre d'éducation et de formation	Existant	323
SC7	Maison de jeunes	A créer	1.785
SC8	Equipement socio-collectif	A créer	1.703
SC9	Complexe d'artisanat	Existant	840



MOSQUEES :

Les mosquées sont désignées par la lettre M, suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Observations	Superficie (m²)
M1	Mosquée	Existant	400
M2	Mosquée Zriba	Existant	242
M3	Mosquée Laayoune	Existant	485
M4	Mosquée Eddakhliia	Existant	248
M5	Mosquée Al Ounssar	Existant	879
M6	Mosquée	A créer	959
M7	Mosquée Babt Albir	Existant	383
M8	Mosquée	A créer	809
M9	Mosquée Eddouiher	Existant	350
M10	Mosquée Ras Lakbour	Existant	452
M11	Mosquée Aounan	Existant	458
M12	Mosquée Ain Barda	Existant	241
M13	Mosquée Rif	Existant	517
M14	Mosquée Astar	Existant	440
M15	Mosquée Rqiba	Existant	728
Mç	Mçallah	Existant	323
Ms	Mausolée Sidi Ahmed Chtibi	Existant	144

NB : les mosquées M11, M13 et M14 nécessitent, suivant le cas, soit la reconstruction ou la réhabilitation suite aux conclusions d'expertises techniques appropriées.



CIMETIERES :

Les cimetières sont désignés par la lettre « C », suivie d'un numéro d'ordre. Ils constituent des espaces clôturés et plantés dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune. Ils sont obligatoirement, entourés par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite et ce, conformément aux dispositions du Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
C1	Cimetière	Existant	178
C2	Cimetière	Existant	14.223
C3	Cimetière	Existant	2.555
C4	Cimetière	Existant	9.265
C5	Cimetière	Existant	12.409
C6	Cimetière	Existant	24.454
C7	Cimetière	Existant	1.083
C8	Cimetière	Existant	3.998
C9	Cimetière	Existant	9.339
C10	Cimetière	A créer	18.175



ATELIERS ARTISANAUX :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)
AR1	Atelier de ferronnerie	Existant	113
AR2	Atelier de poterie	Existant	85

SOURCE AIN / LAVERIE TRADITIONNELLE :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)
SR1	Source ain Anssar Tazeghedra	Existant	775
SR2	Source ain Smiaa	Existant	112
SR3	Source ain Merteb	Existant	391
SR4	Source ain Anssar koucha	Existant	209
SR5	Source ain Barda	Existant	410
SR6	Source ain Bourzak	Existant	74
LV	Laverie (Bit Tasbine)	Existant	351

Les sources d'eau citées ci-haut doivent être réaménagées avec leurs abords et bien entretenues.

