

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA



PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ESSAOUIRA

Documents Finaux

REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT

Pour Homologation

OMAR EL IDRISSE
ARCHITECTE, DOCTEUR EN URBANISME & AMÉNAGEMENT



OMAR EL IDRISSE
Architecte DENA,
Docteur en Urbanisme et Aménagement

73, Secteur 3, 1^{er} Etage, Riad Ouled Mtaâ, Temara
Tél / Fax : 0537 60 40 80 Mobile : 0661 49 60 50
E-mail : omdrissi@gmail.com



TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 : Champs d'application.....	6
Article 2 : Division du territoire en Zones et Secteurs.....	8
Article 3 : modifications particulières et adaptations mineures.....	8
Article 4 : mesures transitoires.....	9
CHAPITRE I- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
Article 1 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement.....	11
Article 2 : Equipements publics.....	14
Article 3 : Espaces Verts Publics ou privés.....	16
Article 4 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions.....	16
Article 5 : Espaces libres et plantations.....	18
Article 6 : Prise en compte des enjeux environnementaux.....	19
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLE AU ZONING	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B3	20
Article 1: Définition de la zone.....	20
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite.....	20
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	20
Article 4 : Hauteur maximale des constructions.....	20
Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	20
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	21
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	21
Article 8 : Stationnement des véhicules.....	21
Article 9 : Plantations.....	21
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C	22
Article 1 Définition de la zone.....	22
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite.....	22
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	22
Article 4 : Hauteur maximale des constructions.....	22
Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	22
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	22
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	22
Article 8 : Stationnement des véhicules.....	22
Article 9 : Plantations.....	23
Article 10 : Servitudes architecturales.....	23
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	24
Article 1 Définition de la zone.....	24
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite.....	24
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol ;.....	24
Article 4 : Hauteur maximale des constructions.....	24
Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises.....	25
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	25
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	25
Article 8 : Stationnement des véhicules.....	25
Article 9 : Plantations.....	25
Article 10 : Servitudes architecturales.....	25
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E	26
Article 1 : Définition de la zone.....	26
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite.....	26
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	26
Article 4 : Hauteur maximale des constructions.....	26
Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises pub.....	27
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes.....	27



Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	27
Article 8 : Stationnement des véhicules	27
Article 9 : Plantations	27
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZT	28
Article 1 : Définition de la zone.....	28
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite	28
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	28
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	28
Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	29
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	29
Article 8 : Stationnement des véhicules	29
Article 9 : Plantations	29
Article 10 : Servitudes architecturales	29
CHAPITRE 7 : SECTEUR S	30
Article 1 : Définition du secteur S.....	30
Article 2 : Type d'occupation et possibilités d'utilisation du sol	30
CHAPITRE 10 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL HI	31
Article 1 : Définition de la Zone :	31
Article 2 : Types d'occupations interdites :	31
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	31
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	31
Article 5 : Implantation des constructions	31
Article 6 : Stationnement des véhicules	31
Article 7 : Servitudes architecturales	32
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA	33
Article 1 : Définition de la zone.....	33
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisations interdites.....	33
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	33
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	33
Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes	33
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	33
Article 8 : Stationnement des véhicules.....	33
Article 9 : Plantations	34
CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZM.....	35
Article 1. ZM : Destination de la zone :	35
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite.....	35
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol Le tableau suivant indique pour la zone ZM.....	35
Article 4 : Hauteur maximale des constructions.....	35
Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	36
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	36
Article 8 : Stationnement des véhicules.....	36
Article 9 : Plantations	36
CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN (ZRU).....	37
Article 1 : Définition.....	37
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite.....	37
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	38
Article 4 : Hauteur maximale des constructions.....	38
Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	39
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	39
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	39
Article 8 : Stationnement des véhicules.....	39
Article 9 : Plantations	39
Article 10 : Servitudes architecturales	39
CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZRT	40
Article 1. ZRT : Destination de la zone :	40



Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite.....	40
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	40
Article 4 : Hauteur maximale des constructions.....	40
Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	41
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	41
CHAPITRE 15 : SECTEUR DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS	42
ET D'INTERET GENERAL SDE.....	42
Article 1 : Définitions et dispositions réglementaires	42
Article 2 : Dispositions applicables aux constructions	43
CHAPITRE 16 : ZONE NATURELLE ET DE PROTECTION DE SITE RB	44
CHAPITRE 17 : ZONE DE BOISEMENT (ZB).....	44
CHAPITRE 18 : ZONE TAMPON	45
CHAPITRE 19: SERVITUDES	45
CHAPITRE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTRUCTURATION ZR	47
Article 1.ZR : Définition de la Zone	47
Article 2.ZR : Dispositions relatives à la Zone ZR	47
Article 3.ZR : Dispositions transitoires	47
TITRE III : NOMENCLATURE ET CODIFICATION DES EQUIPEMENTS	48
CHAPITRE 21 : CODIFICATIONS DES EQUIPEMENTS PUBLICS	48



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction de création de lotissement ou de groupes d'habitations, applicables aux divers secteurs de la zone d'aménagement délimitée par le document graphique ci-joint. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent de l'aire couverte par le Plan d'Aménagement.

Le présent document, défini ci-après par règlement, est indissociable des pièces graphiques du plan d'aménagement. L'ensemble, composé du règlement et du document graphique, est intitulé Plan d'Aménagement ou PA.

Le Plan d'aménagement est établi conformément aux dispositions de la loi n°12.90 relative à l'urbanisation promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992).

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

- Le Dahir du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relatif aux lotissements groupes d'habitations et morcellements.
- Le Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Le décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements
- L'Arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Le Décret N° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Dahir portant loi n°1.76.258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Dahir portant loi n° 1-84- 150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003);
- Loi n°10-95 sur l'eau , promulguée par le dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par le dahir n°1-99-174 du 16 Rabii I 1420 (30 juin 1995) ;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1-03-59 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 Rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;



	X	Y	Bornes	X	Y
B1	X=89936	Y=116191	B30	X=88232	Y=102956
B2	X=92308	Y=115278	B31	X=89594	Y=99599
B3	X=91404	Y=114953	B32	X=89561	Y=99284
B4	X=91291	Y=114592.9	B33	X=89580	Y=98929
B5	X=91024	Y=113951	B34	X=89212	Y=98896
B6	X=90356	Y=111599	B35	X=87901	Y=98542
B7	X=90557	Y=111144	B36	X=87054	Y=98484
B8	X=91537	Y=111175	B37	X=86779	Y=98405
B9	X=92004,57	Y=110704,05	B38	X=85763	Y=97829
B10	X=91749	Y=109495	B39	X=84785	Y=97354
B11	X=91742	Y=109228	B40	X=83892	Y=96919
B12	X=91765	Y=109147	B41	X=83282	Y=96443
B13	X=91858,46	Y=108953,72	B42	X=82071	Y=95640
B14	X=91816	Y=108629	B43	X=81175	Y=95295
B15	X=91806	Y=108418	B44	X=80862,3	Y=95266,1
B16	X=91870	Y=107707	B45	X = 84677.42	Y = 110575.4
B17	X=91795,94	Y=106793,6	B46	X = 84638.11	Y = 110620.92
B18	X=91179,46	Y=106414,73	B47	X = 84712.91	Y = 110687.47
B19	X=90980	Y=103668	B48	X = 84778.27	Y = 110618.88
B20	X=90245	Y=104065	B49	X = 84879.84	Y = 110717.89
B21	X=89654	Y=104058	B50	X = 84845.09	Y = 110752.77
B22	X=88572	Y=103307	B51	X = 84909.87	Y = 110811.80
B23	X=88415	Y=103405	B52	X = 85131.05	Y = 110670.02
B24	X=88345	Y=103402	B53	X = 85150.71	Y = 110671.87
B25	X=88306	Y=103382	B54	X = 85306.46	Y = 110782.05
B26	X=88279	Y=103353	B55	X = 85231.95	Y = 111173.52
B27	X=88259	Y=103299	B56	X = 85237.96	Y = 111199.32
B28	X=88222	Y=103169	B57	X = 85228.58	Y = 111252.30
B29	X=88214	Y=103067			



Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après enquête publique.

Les lotissements approuvés « ne varietur », avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions de l'article 11 du Dahir n° 1.92.7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements. Tous les équipements publics et privés codifié ou non par le présent plan d'aménagement et qui ont été prévus par les lotissements existants et autorisés avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent de conserver leurs effets.

Article 2 : Division du territoire en Zones et Secteurs

Le territoire couvert par le présent plan d'Aménagement est divisé en zones, pouvant être subdivisées en secteurs dont les caractéristiques et les règles qui s'appliquent à chacune d'elles sont ainsi définies

Pour les zones urbaines :

- Les zones d'habitations repérées par la lettre B
- Les zones d'habitations repérées par la lettre C
- Les zones d'habitations repérées par la lettre D
- Les zones d'habitations repérées par la lettre E
- les zones à restructurer repérée par les lettres ZR.
- Les secteurs liés aux activités de tourisme, de loisirs et d'animation repérées par la lettre S
- Les secteurs de renouvellement urbain désignés par les lettres ZRU
- Les secteurs liés aux activités artisanales et industrielles de troisième catégorie désignées par les lettres ZA
- Le secteur destiné au développement des équipements et des services publics désigné par les lettres SDE
- Les zones d'habitations repérées par la lettre HI
- Les zones urbaines mixtes repérées par la lettre ZM
- Les zones touristiques ZT
- Les zones résidentielles et touristiques ZRT
- Les zones de protection de site naturelles repérées par l'indice RB
- Les zones de boisement indiqué par les lettres ZB
- La zone tampon indiqué par une représentation graphique.

Article 3 : modifications particulières et adaptations mineures

Le présent PA peut faire l'objet de modifications particulières, conformément à l'article 19 de la loi 12-90, à l'occasion d'une demande d'autorisation pour la réalisation de projets d'investissement à l'exception des projets d'habitation.

Les projets d'investissement visant la création d'installations sportives, d'animation, d'accueil, de restauration ou de services, seront privilégiés.



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 et 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, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

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

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

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

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

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par une commission présidée exclusivement par Monsieur le Gouverneur de la Province et comptant parmi ses membres le Président de la Commune et le Directeur de l'Agence Urbaine, Par ailleurs, aucune délégation de pouvoir ne peut être octroyée dans ce sens par les membres ci-dessus et énumérés.

Article 4 : mesures transitoires

A l'occasion de la demande de toute autorisation de construire dans un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions du cahier de charges dudit lotissement demeureront applicables même si elles ne sont pas conformes au présent règlement. Il en est de même pour les autorisations de création de groupes d'habitations, d'ensembles touristiques ou tout projet dûment autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

Les parcelles de terrain constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis sont recevables et doivent faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité.



Les tissus urbains ayant fait l'objet d'un plan de restructuration, dûment visé par les autorités compétentes, continueront à obéir aux dispositions de ce plan de restructuration, jusqu'à l'établissement éventuel d'un plan de restructuration modificatif ; respectant au mieux les dispositions du présent règlement.

Les bâtiments existants dans des zones non constructibles ne pourront subir aucune surélévation ou modification, à l'exception des menus travaux tels que la reprise de l'étanchéité, le ravalement de façade ou la consolidation de la structure porteuse existante pour des raisons de sécurité. Cette disposition concerne notamment les zones à risques, les zones de boisement, les zones de réserve naturelle ainsi que tout bâtiment ou partie de bâtiment construits dans des zones de servitudes telles que définies par le présent règlement.

Tous les Procès-verbaux de gestion seront annulés et leurs dispositions seront abrogés dès l'homologation du présent plan d'Aménagement.



CHAPITRE I- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 1 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

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

L'autorisation de construire peut-être refusée sur un 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.

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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toutes les voies à créer dans le cadre du plan d'aménagement ou dans le cadre des projets de lotissements et des groupements d'habitat doivent être aisément accessibles aux engins de la protection civile.

1.1.1. Voirie et espace publics :

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique.

Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer. La nomenclature en précise leurs largeurs d'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.

Le plan d'aménagement localise également les places et esplanades d'usage public ainsi que leurs principales caractéristiques.

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leur nature : 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.

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

Dans les zones de villas, la largeur minimale des voies est de 12m ;

Dans les zones d'immeubles collectifs, la largeur minimale des voies est de 15m ;

Dans les zones d'activités industrielles, la largeur minimale des voies est de 20m, les voies en impasse sont interdites.

1.1.2. Accès piétons :

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser un passage libre de dimensions adaptées à la circulation des usagers.



Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation collective, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Les locaux seront isolés et fermés.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

1.3. Aires de stationnement de dépose et de livraison :

1.3.1. Stationnement des véhicules à moteur :

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol s'il est autorisé 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 sauf avis contraire du présent PA.

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 2.80 m. 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 un 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 4 m 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 : une place par logement ;
- Bureau : une place minimum pour 80m² de surface hors œuvre ;
- Industrie : une place minimum pour 120m² de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHON ;
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25 m² par place de voiture.

1.3.2. 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 2 500m², 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.

- Entrepôt :

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.

Article 2 : Equipements publics

Pour répondre aux besoins de la population et de développement de la ville en matière d'équipements publics et d'équipements d'intérêt général, le plan d'aménagement réserve des équipements publics et d'équipements d'intérêt général faisant l'objet du tableau récapitulatif de nomenclature annexé au présent règlement.

Les équipements Publics sont localisés sur le Plan d'Aménagement et les nomenclatures en annexe précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer, leur nature et leur affectation.

Les Equipements Publics sont classés en plusieurs catégories :

- Les services publics administratifs repérés par l'indice Ad
- Les services publics culturels, sociaux, Sc
- Les établissements d'enseignement repérés par l'indice Ec
- Les établissements pour la sante publique repérés par l'indice S
- Les équipements de culte repérés par l'indice M et EG.



- Les cimetières repérés par l'indice CM
- Les équipements sportifs repérés par l'indice SP
- Les espaces verts repérés par l'indice V
- Les services commerciaux par l'indice Cs

Sont également localisés sur le Plan d'Aménagement :

Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé, repérés par l'indice G. D'autre part, pour les stations de service, Il y'a lieu de noter qu'il faut se limiter à l'existant au niveau du pôle Essaouira centre-Diabat, et qu'il est interdit de délivrer de nouvelles autorisations de construire dans ledit pôle.

L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'Article 28 du Dahir du 17 Juin 1992 relatif à l'urbanisme.

En complément à cette catégorie, tout lotissement ou groupe d'habitations ou projet de restructuration doit prévoir des équipements publics ou à caractère public répondant aux besoins de ses futurs usagers ; prenant comme référence la grille des équipements en vigueur.

Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser les équipements reste possible notamment, à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un lotissement, une restructuration, un groupe d'habitations ou d'une demande de modifications particulières.

L'objet, les conditions et le timing de ce partenariat doit faire l'objet d'un contrat dûment enregistré et faisant partie intégrante du cahier de charge relatif au projet de lotissement ou du groupe d'habitations en question. La réception provisoire du lotissement concerné ou l'octroi du permis d'habiter ou certificat de conformité reste tributaire de l'exécution des clauses du contrat sus cité.

En cas d'un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements ; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements, de restructuration ou d'une demande de modifications particulières, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en secteurs, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie du premier secteur à réaliser.
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes concernées et après accord du département chargé de l'urbanisme.
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment ;

Toute parcelle destinée à un équipement public déplacé doit être réservée à un autre équipement public.

Les limites des parcelles réservées aux équipements publics dans la même propriété peuvent faire l'objet de rectifications sans diminuer leur surface ni les déplacer sur une propriété d'un tiers.

Les équipements publics auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect ($H=L$) et de la hauteur par rapport aux mitoyens de $H/2$. Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction, à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné arrêtées par le département de tutelle.



Les équipements existants reconduits par le présent plan d'aménagement peuvent sous réserve de l'accord d'une commission ADHOC présidée par Monsieur le Gouverneur, recevoir des modifications qui peuvent concerner les aspects suivants :

- Leur réaffectation en totalité ou en partie pour répondre à d'autres besoins en matière d'équipements publics et pour l'optimisation et la rationalisation de l'exploitation du foncier public ;
- Leur densification par la réservation des parties libres de leur assiette foncière à d'autres équipements dont le besoin est exprimé par la population ou l'administration concernée ;
- Leur densification en hauteur pour répondre aux besoins d'extensions des services assurés par l'équipement concerné ;
- Les limites des parcelles réservées aux équipements publics dans la même propriété peuvent faire l'objet de rectifications sans diminuer leur surface ni les déplacer sur une propriété d'un tiers.

Par ailleurs, en plus des équipements publics codifiés dans le présent règlement, le présent PA prévoit également une zone de développement d'équipements et de services publics dénommé Secteur de Développement d'Équipements et de Services publics (SDES).

Tous les équipements publics et privés prévus par les lotissements autorisés avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent de conserver leurs effets juridiques conformément aux cahiers des charges des lotissement concernés, même s'ils ne sont pas codifiés par le présent règlement d'aménagement et même s'ils ne figurent pas sur le document graphique du présent plan d'aménagement.

Article 3 : Espaces Verts Publics ou privés

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

Sur les terrains correspondant aux espaces verts publics ou privés, toute construction est interdite, à l'exception de petits édifices bas indispensables pour l'entretien de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3m.

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.

Article 4 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

4.1. Prescriptions architecturales :

4.1.1. Garde-corps et acrotères :

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

4.1.2. Eaux pluviales :

Toute descente d'eau pluviale, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade : les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.



4.1.3. Antennes :

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

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

4.1.4. Accès aux personnes à mobilité réduite

Les dispositions architecturales des constructions nouvelles et plus particulièrement celles des installations ouvertes au public, notamment les locaux scolaires et de formation, doivent permettre l'accès facile aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

4.1.5. Caves et sous-sols

Les caves et sous-sols ne peuvent être autorisés que si l'étude géotechnique du sol le permet et que s'ils présentent toutes les garanties techniques pour ne pas porter atteintes aux solidités des constructions riveraines. Les caves et sous-sols doivent toujours être cimentés, enduits et ventilés. Toute porte ou trappe de communication entre les caves et les pièces d'habitation est interdite pour l'habitat collectif. Leurs hauteurs sous retombée de poutre ne peuvent être supérieures à 2.50m pour les sous-sols réservés aux stationnements dans le cas de parkings publics et inférieures à 2.20m pour les réserves liées aux commerces.

Si l'aération des sous-sols est réalisée par soupiroux, ceux-ci doivent être obligatoirement verticaux et ouverts à l'alignement de la façade de l'immeuble.

4.2. Recommandations architecturales :

Recommandations générales :

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

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

Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

Seules les constructions objet de surélévations, ou modifications ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en Béton armé, et ce, après attestation d'un BET et un Bureau de contrôle s'appuyant sur l'avis d'une expertise technique d'un laboratoire d'essai, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par ledit projet de plan d'aménagement.

Un bureau d'étude et un bureau de contrôle se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celle destinées à connaître une surélévation et une modification conformément aux dispositions réglementaires du présent projet de plan d'aménagement.

Dans le cas d'une contrainte, s'il est attesté par le bureau d'étude ou le bureau de contrôle des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction, des travaux de consolidation devront être réalisés, suivi d'une attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité.



Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

4.3. Saillies d'éléments de construction :

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis ni sur les voies publiques de largeur inférieure à 10m ni au-dessus du sol à une hauteur inférieure à 4m. La hauteur la plus basse des corbeaux et consoles des balcons et encorbellements fermés ne pourra être située en dessous du plancher haut du rez-de-chaussée et en toute hypothèse à une hauteur minimale de 4m au-dessus de la cote du trottoir.

La surface cumulée en plan des encorbellements fermés ne peut en aucun cas être supérieure aux deux tiers de la surface totale de la façade. La saillie de chaque encorbellement fermé ne peut dépasser 1/10ème de la distance de la façade considérée à l'alignement opposé, ni 1.40m. Les moulures ou saillies décoratives ne sont pas comprises dans ces dimensions.

Les loggias en saillie, les encorbellements fermés et les balcons doivent être séparés du nu des murs séparatifs des propriétés voisines par une distance égale à leur saillie, sauf accord (par contrat de servitude joint à la demande) entre les propriétaires des constructions mitoyennes.

4.4. Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 60cm.

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m surmontées d'une grille ajourée de 50cm.

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

4.5. Servitude architecturale pour les projets donnant sur la corniche et sur les monuments Historiques

Les projets donnant sur la corniche ou à proximité des monuments historiques doivent faire l'objet d'un grand soin dans leur conception architecturale, leurs volumétries, les matériaux utilisés, ainsi que les traitements de leurs façades. A cet effet, ils doivent observer les prescriptions architecturales paysagères et esthétiques édictées par la charte architecturale.

Article 5 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut 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 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.



Article 6 : Prise en compte des enjeux environnementaux

7.1. 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.

7.2. 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 de d'explosion et 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.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLE AU ZONING

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B3

Article 1: Définition de la zone

La zone B3 est une zone d'immeubles alignés dans laquelle les constructions constituent de mitoyen a mitoyen des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement. La zone B est prévue pour l'habitat, ou peuvent également être autorisés les bureaux, les commerces.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits de la zone B3 :

- Tous les établissements industriels de premières et deuxièmes catégories
- Les dépôts de plus de 500m²
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour la zone B3 :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privées
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée
- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privée

	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Secteur B3	2,4	70%	200 m ²	10 m

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, il n'est fixe ni cos, ni emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants 14,5m et R+3.

Pour le secteur B3, au-dessus de la hauteur autorisée, sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m.

Toutefois, pour le secteur B3, toute construction implantée au bord d'une voie dont l'emprise est inférieure ou égale à 12 m, doit observer un recul au niveau du 3^{ème} étage en arrière de la façade située en bordure de la voie de façon à respecter le prospect L=H.

Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être à l'alignement sur voie.



Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas être prévues *en mitoyenneté* et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur $L \geq 1/2H$ avec un minimum de 6 m

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $H \leq L$ avec un minimum de 6 m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhiculés, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques a raison :

- Une place par logement
- Une place pour 80 m² de surface construite hors œuvre de bureau une place pour 50m² de surface construite pour le commerce
- Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration pour les hôtels

Article 9 : Plantations

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée

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



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

Article 1 Définition de la zone

La zone C ou "zone d'habitat discontinu " est une zone urbaine destinée aux ensembles de logements collectifs s'ouvrant sur des espaces libres communs. La zone peut recevoir également des équipements hôteliers et des activités commerciales ou tertiaires.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits de la zone C :

- Tous les établissements industriels et les dépôts de toute nature
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings – l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privatives est de 1
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative est de 40%
- Les superficies et la largeur minimale de la parcelle privative sont de 5000 m² et 50m

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants 14 m et R+3. Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m.

Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent observer un recul par rapport à la voie publique d'au moins 5 m.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

La distance minimale dont les constructions doivent observer par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle doit être égale ou supérieur à la moitié de la hauteur

$L \geq 1/2 H$ avec un minimum de 6 m.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à 14 m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques à raison de :

- Pour l'habitat : une place par logement
- Pour les hôtels : une place pour quatre chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.



Article 9 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée, les surfaces de parcelles privatives non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses

Article 10 : Servitudes architecturales

La longueur de l'immeuble est limitée à 40 m.

La clôture donnant sur la voie publique sera en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,2m surélevé d'un treillis à ossature métallique.



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

Article 1 Définition de la zone

La zone D est une zone urbaine résidentielle d'habitat de type villa destinée à l'habitat individuel sous différentes formes isolée, jumelée ou en bande.

Au niveau des pôles d'Elghazoua, de Douar Laarab et de Cap SIM « Ouassen Sidi Haraz », les projets touristiques peuvent être autorisés sous réserve de respecter la réglementation des secteurs concernés de la zone D au niveau des caractéristiques de la construction du secteur concerné.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans la zone D :

- tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts à l'exception de petits centres commerciaux de proximité isolée par rapport à l'habitat qui peuvent être prévues dans les lotissements à créer.

- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol ;

Le tableau suivant indique pour chaque secteur de la zone D :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privatives
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative
- Les superficies et la largeur minimales de la parcelle privative

	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Secteur D1 Villa en bande	1	50%	150 m ²	8 m
Villa jumelée	0,8	40%	200 m ²	12 m
Secteur D2 Villas jumelées	0,8	40 %	200	20m
villas isolées	0,7	35%	300 m ²	12 m
Secteur D3 villas isolées	0,6	30%	500 m ²	20 m
Secteur D4 villas isolées	0,6	30%	1000 m ²	25m

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants 8 m et R+1.

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



Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,6 m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction

Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 2,5 m par rapport à l'alignement sur voie pour le secteur D1, de 4 m pour le secteur D 2 et de 5 m pour les secteurs de D3 et D4.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m par rapport à une des limites latérales et du fond de parcelle pour isolées et les villas jumelées et de 4 m par rapport au fond de parcelle pour les villas les villas isolées et construites en bande avec deux mitoyennetés.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de construction édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $H < L$ avec un minimum de 6 m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques à raison d'une place par villa

Article 9 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies
- Les surfaces de parcelles privatives non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses

Article 10 : Servitudes architecturales

Pour les villas en bande réalisées dans le secteur D1, il ne peut être prévus plus de 6 villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités sont considérées règlementairement comme des villas jumelées.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E

Article 1 : Définition de la zone

La zone E est une zone urbaine d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère traditionnel.

L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragées pour créer un habitat sur cour.

Le rez de chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupés par de l'artisanat ou de petits commerces de proximité.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits de la zone E :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories, les dépôts de plus de 120 m²
- Les établissements touristiques
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour chaque secteur de la zone E.

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privatives
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative
- Les superficies et la largeur minimales de la parcelle privative.

	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Habitat continu Individuel E1	1,85	88 %	80 m ²	8 m
Habitat continu, E2	2,7	86 %	90 m ²	9 m
Habitat continu amélioré E2d	Libre	Libre avec Respect des reculs initiaux	Parcelles existantes	Largeur existante
Habitat continu, E3	3,2	86 %	90 m ²	9 m

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- 8,5 m et R+1 pour le secteur E1
- 12 m et R+2 pour les secteurs E2.
- 12 m et R+2 pour les secteurs E2d avec terrasse inaccessible
- 15 m et R+2 + 50 % construit à la terrasse avec un recul de 3m par rapport à la façade au niveau de la terrasse pour les secteurs E3.



Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle. Pour le secteur E2d, le recul existant selon le plan du lotissement initial doit être respecté.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. La cour doit avoir une superficie minimale de :

- 9 m² et le petit coté de 3 m minimum pour le secteur E1
- 12 m² et le petit coté de 3 m minimum pour le secteur E2 et E3
- Pour le secteur E2d possibilité de la construction de 50 % de la cour couverte mais le recul existant doit être conservé

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur 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 d'activité commerciale ou artisanale.

Article 9 : Plantations

Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations représentent 7% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules.

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



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZT

Article 1: Définition de la zone

La zone ZT se définit comme zone touristique prévue pour l'hôtellerie et l'animation et résidences touristiques. Toutefois, cette zone peut recevoir également de l'Habitat, mais uniquement en dehors de la bande donnant sur le front de mer, ladite bande est d'une profondeur minimale de 40 m.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits de la zone ZT :

- Tous les établissements industriels de premières et deuxièmes catégories
- Les dépôts de plus de 500m²
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le morcellement du parcellaire existant

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Le tableau suivant indique pour la zone ZT
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privées
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée
- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privée

		COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
ZT	Hôtellerie, animation et résidences touristiques et activités touristiques	2	50%	500 m ²	10 m
	Habitat (en arrière de la bande de front de mer de profondeur minimale de 40 m)	2,4	60 %	300 m ²	10 m

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

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants 14,5m et R+3 pour le secteur ZT sous réserve de respecter la hauteur permise par les services compétents dans la zone tampon de protection de la médina.

Pour le secteur ZT, au-dessus de la hauteur autorisée, sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m.

Toutefois, toute construction implantée au bord d'une voie dont l'emprise est inférieure ou égale à 12 m, doit observer un recul au niveau du 3^{ème} étage en arrière de la façade située en bordure de la voie de façon à respecter le prospect L=H.



Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas être prévues *en mitoyenneté* et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur $L \geq 1/2H$ avec un minimum de 6 m

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $H \leq L$ avec un minimum de 8 m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhiculés, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques a raison :

- D'une place par logement,
- Une place pour 80 m² de surface construite hors œuvre de bureau une place pour 50m² de surface construite pour le commerce
- Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration pour les hôtels

Article 9 : Plantations

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement

Article 10 : Servitudes architecturales

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies sont frappés d'une servitude de recul. Celle-ci doit être prévue sur une profondeur minimale de 5m.



CHAPITRE 7 : SECTEUR S

Article 1 : Définition du secteur S

Le secteur S est réservé à la première phase de la station touristique **MOGADOR**.

Article 2 : Type d'occupation et possibilités d'utilisation du sol

La réglementation de la construction dans ce secteur doit se conformer au cahier de charge spécifique à l'aménagement de cette unité touristique.



CHAPITRE 10 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL HI

Article 1 : Définition de la Zone :

La zone **HI** est une zone semi-urbaine affectée à l'habitat individuel en R+1 de moyenne densité. Peuvent également être autorisés dans cette zone des établissements hôteliers et de services ne générant pas de nuisance aux riverains.

Article 2 : Types d'occupations interdites :

Sont interdits dans la zone HI :

- Tous les établissements industriels et les dépôts de plus 500 m²;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser, 8 m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 50 m² de surfaces cumulées de planchers.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone HI, les possibilités maximales d'utilisation du sol pour toutes les constructions sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains qui se présentent comme suit :

SECTEUR	Surface minimale	CES Max.	COS max.	Largeur minimale
HI	500 m ²	30%	0.6	20 m

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,50m (R+1).

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

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole.

Article 5 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article 6 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison d'une place par lot.



Article 7 : Servitudes architecturales

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 2,50m.



CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

Article 1 : Définition de la zone

La zone ZA est réservée aux activités industrielles de troisième catégorie, aux activités commerciales et de services. Un logement au maximum destinés aux artisans ou au gardiennage peut être autorisé par parcelle. Les activités de deuxième catégorie non polluantes, peuvent être autorisées dans le cadre d'un lotissement à condition que les lots destinés à ces types d'activités soient isolés par des voies publiques par rapport aux lots des activités industrielles de troisième catégorie.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisations interdites

- L'hôtellerie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone ZA, les possibilités maximales d'utilisation du sol pour toutes les constructions sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains qui se présentent comme suit :

Activités	Surface minimale	CES Max.	COS max.	Largeur minimale
ZA	500 m ²	60 %	1,2	30 m

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs suivantes : 9,5 m et R+1

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

La distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq 1/2H$ avec un minimum de 5 m.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevés : $L \geq H$ avec un minimum de 8 m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré sur parcelle privative a raison de : d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.



Dans ce secteur aux espaces réservés pour le stationnement s'ajoutent les espaces réservés pour celui des camions et services utilitaires et toutes précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Article 9 : Plantations

Sont prévus plantés :

- Le recul sur voies ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.



CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZM

Article 1. ZM : Destination de la zone :

La zone ZM est un secteur urbain mixte destiné à la fonction résidentielle et à l'hôtellerie et à l'activité touristiques et d'animation. Elle est destinée à de l'habitat à faible densité et à l'hôtellerie et l'animation touristique.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits de la zone ZM :

- Tous les établissements industriels de premières et deuxièmes catégories
- Les dépôts de plus e 500 m²
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol Le tableau suivant indique pour la zone ZM

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privatives
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative
- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privative

	Secteur	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
ZM	Habitat individuel	0,6	30%	500 m ²	20
	Habitat collectif	1	35%	2500 m ²	30
	Hôtellerie et activités touristiques	1,2	35%	10 000 m ²	50

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

	Secteur	Nombre de niveaux	Hauteur
ZM	Habitat individuel	R+1	8,5 m
	Habitat collectif de haut standing	R+2	11,5 m
	Hôtellerie et activités touristiques	R+2	12 m

Au-dessus de la hauteur autorisée, sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m.



Toutefois, toute construction implantée au bord d'une voie dont l'emprise est inférieure ou égale à 12 m, doit observer un recul au niveau du 3ème étage en arrière de la façade située en bordure de la voie de façon à respecter le prospect $L=H$

Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent observer un recul par rapport à la voie publique de 5 m pour l'Habitat individuel de 10 m pour l'habitat collectif et l'Hôtellerie.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites mitoyennes, égales ou supérieures à la moitié de leurs hauteurs avec un minimum de 4 m pour l'Habitat individuel, de 6 m pour l'Habitat collectif et l'Hôtellerie.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $H \leq L$ avec un minimum de 6 m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhiculés, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques a raison :

D'une place par logement,

- Une place pour 80 m² de surface construite hors œuvre de bureau une place pour 50m² de surface construite pour le commerce et bureaux
- Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration pour les hôtels

Article 9 : Plantations

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement



CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN (ZRU)

Article 1 : Définition

C'est une zone d'intervention de situation stratégique qui concerne le quartier industriel d'Essaouira actuellement en état de friche urbaine et de dégradation avancée, impliquant le changement d'affectation pour répondre aux besoins actuels et future de la ville d'Essaouira. Le changement d'affectation et le remodelage urbain de ce tissu, nécessite la rénovation des structures morphologiques et typologiques dégradées, désarticulées et à faible valeur économique et patrimoniale. Cette intervention sera développée par de nouveaux modèles urbains attribuant de nouvelles structures fonctionnelles.

L'administration peut décider du mode de renouvellement urbain de cette zone qui peut être assuré :

- Soit par intervention globale intégrée à initier et à gérer par la commune et les pouvoirs publics,
- Soit par la gestion urbaine des interventions et des projets de reconstruction, de rénovation et de modification des propriétaires des terrains concernés dans la zone.

Dans les deux cas un plan de rénovation urbaine doit être élaboré et validé par les administrations concernées. Ledit plan de rénovation urbaine doit prévoir les équipements publics et d'intérêt général à usage du public, nécessaires pour le développement de la zone et pour subvenir aux besoins de la population de la ville et son développement. Aussi, Le plan de rénovation à établir peut préciser et revoir la trame viaire et les dispositions règlementaires présentés ci-après, applicables à cette zone, tout en respectant les droits d'autrui, pour les adapter aux contraintes du site et pour saisir des opportunités d'investissement certaines et de développement de la zone.

La zone de renouvellement urbain est subdivisée en deux secteurs :

- ZRU1 destiné à l'Hôtellerie et aux activités d'animation touristique
- ZRU2 destiné aux activités d'animation touristique, aux activités de services, de bureaux de commerce, d'artisanat et de l'Habitat. L'Habitat peut être prévu dans le secteur ZRU2 dans les parcelles existantes avant homologation du présent plan d'aménagement selon les prescriptions suivantes :
 - Les parcelles existantes avant homologation du présent plan d'aménagement dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² peuvent être destinés à l'Habitat
 - Il peut être prévu 50 % pour l'Habitat et 50 % pour les activités touristiques et l'hôtellerie pour les parcelles de superficie supérieure à 400 et inférieure ou égale à 1000 m²
 - Il peut être prévu 40 % pour l'Habitat et 60 % pour les activités touristiques, l'hôtellerie, bureaux et services pour les parcelles de superficie supérieure à 1000 m².

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits de la zone ZRU :

- Tous les établissements industriels de première et deuxième catégories
- Les dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.



Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour la zone ZRU

- le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privées
- la surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée
- la superficie et la largeur minimales de la parcelle privée

Secteur		COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
ZRU1	Hôtellerie	1	35%	1500 m ²	40 m
	Activités animation touristique	0,75	40%	1000 m ²	20 m
ZRU2	Hôtellerie et activités touristiques	2,4	75%	300 m ²	12 m
	Bureaux et services	2,5	75%	200 m ²	12 m
	Habitat	2,5	75 %	200 m ²	12 m

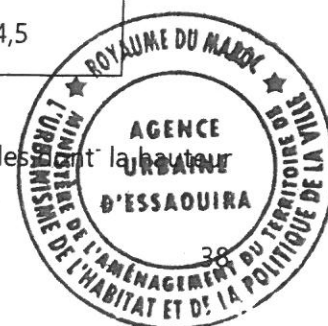
Pour les constructions du secteur ZRU2, implantées à l'angle de deux voies, il n'est fixe ni cos, ni emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

Secteur		Nombre de niveaux	Hauteur
ZRU1	Hôtellerie	R+2	12,5 m
	Activités d'animation	R+1	9,5 m
ZRU2	Hôtellerie	R+2	12,5 m
	Activités touristiques	R+3	14,5
	Bureaux et services	R+3	14,5 m
	Habitat	R+3	14,5

Au-dessus de la hauteur autorisée, sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m.



Toutefois, toute construction implantée au bord d'une voie dont l'emprise est inférieure ou égale à 12 m, doit observer un recul au niveau du 3ème étage en arrière de la façade située en bordure de la voie de façon à respecter le prospect $L=H$.

Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, les constructions dans le secteur ZRU1 doivent observer un recul par rapport à la voie publique de 5 m pour l'animation touristique et de 8 m pour l'Hôtellerie. Pour le secteur ZRU2, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Pour le secteur, ZRU1, les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites mitoyennes, égales ou supérieures à la moitié de leurs hauteurs avec un minimum de 4 m pour l'animation touristique, de 6 m pour l'Hôtellerie.

Pour le secteur ZRU2, dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas être prévues *en* mitoyenneté et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur $L \geq 1/2H$ avec un minimum de 4 m.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $H \leq L$ avec un minimum de 6 m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhiculés, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques a raison :

D'une place par logement,

- Une place pour 80 m² de surface construite hors œuvre de bureau une place pour 50m² de surface construite pour le commerce et bureaux
- Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration pour les hôtels

Article 9 : Plantations

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement

Article 10 : Servitudes architecturales

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que le front de mer de la ZRU1 est frappé d'une servitude de corniche. Celle-ci doit être prévue et aménagée sur une profondeur minimale de 10 m à partir de la limite du domaine public maritime et doit être libre accès au public.



CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZRT

Article 1. ZRT : Destination de la zone :

La zone ZRT est un secteur destiné à l'hôtellerie et à l'activité touristique et d'animation. Et au résidentiel haut standing

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits de la zone ZRT:

- Tous les établissements industriels de première et deuxième catégories
- Les dépôts 500 m²
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'habitat collectif.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour la zone ZRT

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privatives
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative
- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privative

	Secteur	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
ZRT	Résidentiel individuel haut standing	0,25	15 %	2000 m ²	30
	Activités et animations touristiques	0,25	15 %	2500 m ²	35
	Hôtellerie	0,65	25 %	15 000	60

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

	Secteur	Nombre de niveaux	Hauteur
ZRT	Résidentiel individuel haut standing	R+1	8,5 m
	Activités et animations touristiques	R+1	8,5 m
	Hôtellerie	R+2	10,5 m



Au-dessus de la hauteur autorisée, sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,2 m.

Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur ZRT, les constructions doivent observer un recul par rapport à la voie publique de :

- 10 m pour le résidentiel et pour les Activités et animations touristiques
- 12 m pour l'Hôtellerie.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Pour le secteur, ZRT, les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites mitoyennes, égales ou supérieures à la moitié de leurs hauteurs avec un minimum de 5 m pour le résidentiel individuel et l'activité et animations touristiques, de 6 m pour l'Hôtellerie.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $H \leq L$ avec un minimum de 6 m.



CHAPITRE 15 : SECTEUR DE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS

ET D'INTERET GENERAL SDE

Article 1 : Définitions et dispositions réglementaires

Il s'agit d'un secteur ouvert à des actions volontaristes de développement de la ville, dédié aux équipements à caractère public et ceux à caractère privé d'intérêt général et à usage du public. Ces équipements doivent être liés aux besoins de la population actuelle et future et aux besoins de développement économique de la ville dont le rayonnement dépasse l'environnement immédiat du secteur concerné pour concerner toute la commune d'Essaouira et son territoire d'influence.

Les équipements à y édifier sont de nature diverses et couvrent les domaines de l'administration, de la logistique, de l'enseignement, de la formation professionnelle, de la santé, du culte, de la culture, du sport, de l'intégration féminine, des personnes âgées, des personnes à besoins spécifiques ainsi que de tout autre espace répondant aux besoins communautaires et à la gestion de la chose publique.

Pour des raisons de mixité fonctionnelle, ce secteur peut recevoir, dans des proportions qui ne peut excéder 10 % de leurs surfaces respectives, des constructions à usage de commerces, de services et de résidences. Ce pourcentage peut être élevé à la hausse et à l'appréciation de l'administration pour les équipements d'enseignements et de formation pour les besoins notamment de logement des étudiants.

L'urbanisation et la valorisation de ce secteur sera réalisée de manière progressive dans le cadre d'un plan de masse global élaboré par l'Agence urbaine d'Essaouira et validé par une commission présidée par le Gouverneur de la province et regroupant la commune et l'ensemble des administrations et services publics concernés.

Le programme du plan masse global de ce secteur doit prendre en considération les besoins exprimés par les services de l'Etat, les collectivités locales, le tissu associatif et également le secteur privé professionnel.

Des programmes d'équipements d'intérêt général peuvent y être envisagés par le secteur privé dans le cadre d'un partenariat public-privé.

La viabilisation de ce secteur qui doit se conformer au plan global validé peut être de manière progressive. Cependant et afin d'assurer l'homogénéité et la prise en compte des spécificités du site (des dune dulcifiée, topographie mouvementé), la réalisation de tout équipement dans ce secteur doit se conformer aux études techniques préalables validé par la commune et les services concernés en matière de voirie et réseaux divers.

A titre indicatif, ce secteur peut comporter les équipements suivants :

- Equipements scolaires publics et privés
- Equipements administratifs (sureté, forces auxiliaires, arrondissement, ...)
- Espace logistique et centre commercial (mall)
- Gare routière
- Formation professionnelle
- Equipements d culturel, culturel et sportif
- Equipement de santé
- ...



Toutefois, la mise en place des équipements de ce secteur doit respecter les procédures en vigueur étant donné que son assiette foncière fait objet de la convention de Développement de la Nouvelle Station Touristique d'Essaouira Mogador.

Article 2 : Dispositions applicables aux constructions

La réglementation applicable à ce secteur est à définir par l'administration et doit être partie intégrante du plan masse global du secteur.



CHAPITRE 16 : ZONE NATURELLE ET DE PROTECTION DE SITE RB

Zone de protection de site totale constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages naturels qu'il convient de protéger et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Le secteur RB est soumis à une servitude non aedificandi. Sont interdits dans la zone RB, l'ouverture et l'exploitation de carrières. A titre exceptionnel, et pour cause d'intérêt public confirmée et valablement justifiée et après avis favorable des services des eaux et forêts, des équipements publics peuvent être autorisés dans la zone RB sous réserve de l'acceptabilité environnementale de l'étude d'impact du projet concerné

Cette zone RB est composée de deux sous-secteurs RB et RBc. Le sous-secteur RBc constitue la zone de protection de la ceinture verte de la ville d'Essaouira. La valorisation de cette ceinture verte doit se faire conformément aux termes de la convention de valorisation conclue à ce sujet par les parties concernés et sous le suivi et le contrôle des services des eaux et forêts et administrations compétentes.

CHAPITRE 17 : ZONE DE BOISEMENT (ZB)

Il s'agit d'une zone couvrant un site de grande valeur paysagère boisé qu'il convient de protéger et qui nécessite un reboisement pour la raison de la nature du sol ou pour compléter la trame paysagère existante. Toute construction est interdite dans cette zone. Cependant, cette zone au niveau du pôle CAP SIM « Ouassen Sidi Haraz » peut recevoir des activités d'animation touristiques et des aménagements paysagers pour le développement des activités de promenade et de randonnées.

La réalisation de projets d'activités d'animation touristique et/ou de services liés au sport est conditionné par la sauvegarde des caractéristiques écologiques du site, par une faible densité et par l'utilisations des matériaux légers dans la construction.

Lesdites activités d'animation touristique et/ou de services liés au sport doivent respecter les dispositions suivantes :

Type d'occupation ou d'utilisation interdite dans cette zone d'animation touristique :

- L'habitat
- Les activités industrielles ou artisanales non liées au tourisme et les bureaux
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privées est de 0,20 La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée ne peut dépasser 15 %.

La superficie et largeur minimales de la parcelle privée sont fixées à 3000 m² et 30 m de large

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants 8,5 m et R+1.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 par rapport à l'alignement sur voie et de 10 m par rapport au domaine maritime.

Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites mitoyennes, une distance égale ou supérieure à la moitié de leurs hauteurs avec un minimum de 4 m.

La distance séparant les façades en vis à vis des constructions édifiées, sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de



Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur parcelle privative, en dehors des emprises publiques à raison de :

- Une place pour 20 m² de surface hors œuvre pour les activités d'animation
- Une place pour 20 m² de salle de restauration,

Doivent être plantés :

- Les reculs sur voie des constructions ;
- Les surfaces fibres de constructions ou d'aires de stationnement ;
- Les abords des plates-formes aménagées dans les secteurs des dunes sur une épaisseur de 20 m.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

CHAPITRE 18 : ZONE TAMPON

Une servitude de zone tampon autour de la médina et indiquée par un graphisme approprié sur le plan d'aménagement est soumise à l'obligation de recueillir l'avis du département chargé du patrimoine et des affaires culturelles pour tout projet de construction de modification ou de création d'un lotissement ou groupe d'habitations. Le front bâti donnant sur la muraille de la médina sur une profondeur de 100 m ne doit pas dépasser 5 m et RDC. Toutefois, les constructions et lotissement autorisées avant l'entrée en vigueur de ce présent règlement gardent leurs hauteurs.

CHAPITRE 19: SERVITUDES

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures ainsi qu'à la zone de protection du littoral, du patrimoine historique et archéologique, des cimetières sont classées comme suit :

Servitude liée aux infrastructures :

Les servitudes non Aedificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents. Pour les servitudes non aedificandi des lignes électriques sont en général défini comme suit :

- 16 m de part et d'autre les lignes HT 225Kv
- 8 m de part et d'autre des lignes MT 60Kv
- 4 m de part et d'autre des lignes MT 22 Kv

Ces servitudes sont à mesurer sur le site à l'occasion de l'octroi de toute autorisation de construire ou de lotir. Le plan topographique faisant partie du dossier de demande d'autorisation de lotir doit mentionner toutes les lignes électriques existantes ou à créer sur le site ; même celles qui ne sont pas mentionnées par le document graphique du plan d'aménagement. Les servitudes indiquées ci-dessus s'appliquent alors de plein droit.

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

Les conduites d'eau potable ont des emprises variables à définir par les services compétents de l'ONEE services eau, selon les diamètres des conduites et leurs nombres. Ces emprises doivent être préservées sur toute leur largeur en terrain non Aedificandi, exemptes de toute construction ou aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public. Tout aménagement ou toute traversée de ces emprises par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau Potable.



En cas de disparitions desdites servitudes, par les départements concernés, les parcelles frappées seront affectées au zonage limitrophe le plus avantageux.

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

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

Aussi, la canalisation des oueds, approuvée par les services de l'ABHT, permettra de libérer les zones non couvertes par les risques d'inondations. Ces zones seront régies par le zonage avoisinant après avis des services de l'ABHT

Servitude liée à la protection des cimetières :

Les cimetières sont entourés par une zone non aedificandi de 30m de large au sein desquels toute construction est interdite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Protections architecturales :

La conservation des Monuments Historiques et des sites classés sera soumise pour chaque cas aux directives du département chargé du patrimoine et des Affaires Culturelles conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



CHAPITRE 20 : Dispositions applicables à la zone de restructuration ZR

Article 1.ZR : Définition de la Zone

Les tissus d'habitat portant le sigle ZR doivent faire l'objet d'une étude de restructuration à réaliser par les parties compétentes. Ils bénéficieront d'une réglementation spécifique et adaptée à la réalité du terrain.

Si dans le cas où les douars font l'objet d'éradication que se soit par un opérateur public ou privé, le terrain abritant cet habitat recevra en conséquence le zonage limitrophe ou fera l'objet d'un plan d'aménagement sectoriel.

Article 2.ZR : Dispositions relatives à la Zone ZR

Les autorisations de constructions dans la zone ZR seront régies par les plans de restructuration et leurs cahiers des charges approuvés par des commissions habilitées regroupant tous les services concernés (Préfecture, Commune, Agence Urbaine, ONEE, etc.). En tout cas la hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+2 et 12 m

Article 3.ZR : Dispositions transitoires

Dans l'attente de l'élaboration des plans de restructuration indiqués dans l'article 2.ZR ne sont autorisées que les constructions, nouvelles ou en modification, qui respectent les dispositions transitoires suivantes :

Minimum parcellaire et hauteurs

R+2 pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² ;

R+1 pour les parcelles dont la superficie est comprise entre 40 m² et 60 m² ;

Les règles de prospects doivent être respectées et compensées par des retraits aux étages appropriés.

Les pièces habitables doivent être éclairées et aérées en premier jour. Pour toutes les constructions, il n'est toléré au maximum que deux (02) pièces sans éclairage en premier jour.

Le commerce et les encorbellements sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10 m. L'encorbellement ne doit pas dépasser 100 cm.

De toutes les manières, l'examen au cas par cas et visite des lieux sont de mise pour les cas particuliers.

Chaque dossier de demande d'autorisation de construire doit comprendre des photos rendant compte de l'environnement du projet et une attestation délivrée par les services compétents attestant que le projet peut être raccordé à un réseau d'assainissement adéquat.

La mise à jour de ces dispositions sera effectuée chaque fois que c'est nécessaire, après accord des autorités compétentes.



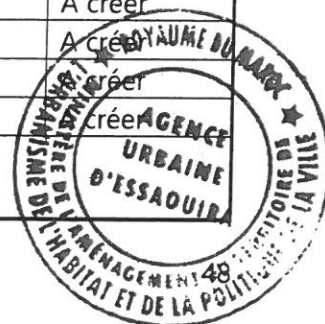
TITRE III : NOMENCLATURE ET CODIFICATION DES EQUIPEMENTS

CHAPITRE 21 : CODIFICATIONS DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements localisés. Ils doivent être complétés à l'occasion de projets de lotissements ou groupes d'habitations par d'autres équipements selon la grille d'équipements en vigueur. Les tableaux suivants indiquent 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 des équipements au sein d'une même parcelle réservée à cet effet.

ENSEIGNEMENTS :

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
Ec1	11050,88	Ecole Sakkala	Existant
Ec2	14691.79	Lycée qualifiant Nawras Mogador	Existant
Ec3	9300	Ecole El bohayra	Existant
Ec4	27733.37	Lycée Collège AAbdari	Existant
Ec5	4559.88	Ecole Lalla Amina1	Existant
Ec6	12469	Nouveau Collège	Existant
Ec7	27525.59	Collège Mohammed VI	Existant
Ec8	11038	Ecole Attilal	Existant
Ec9	14023.97	Institut Spécialisé de Technologie Appliquée	Existant
Ec10	14088.88	Institut Spécialisé en Hôtellerie et Tourisme	Existant
Ec11	14576	Lycée qualifiant Akhensous	Existant
Ec12	6481.36	Ecole Hassania I	Existant
Ec13	6274.89	Centre des Professions d'éducation et d'enseignement	Existant
Ec14	60451.26	Lycée qualifiant Mohammed V	Existant
Ec15	7457.24	Lycée Collège Oued Eddahab	Existant
Ec16	10168.03	Ecole Abi Dar Alghifari	Existant
Ec17	22239	Lycée Mohamed Bnou Abdellah	Existant
Ec18	5642	Ecole Attafatth Alfanni Walaadabi	Existant
Ec19	2556.63	Ecole Diabat	Existant
Ec20	690	Centre de qualification professionnelle maritime	Existant
Ec21	21531.49	Lycée technique	A créer
Ec23	3514	S S EL Ouyoune	Existant
Ec24	1368.50	S S Mohamed Ezzarktouni	Existant
Ec25	921.14	U S Ouassen	Existant
Ec28	4964.63	Ecole Lalla Amina2	Existant
Ec29	196469.71	Campus universitaire	A créer
Ec36	4654	Ecole	A créer
Ec37	8308.73	Collège	A créer
Ec38	11154	Lycée	A créer
Ec39	10895	Lycée	A créer
Ec41	4019.66	Ecole	A créer
Ec42	6281	Ecole	A créer
Ec43	7510.75	Ecole	A créer
Ec44	4491.88	Unités d'enseignement	A créer
TOTAL : 56 9102.26m²			



EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS :

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
Sc1	984.10	Club de l'enseignant	Existant
Sc2	5361.64	Orphelinat	Existant
Sc3	810	Centre d'accueil des jeunes	Existant
Sc4	2501	Maison de jeunes	Existant
Sc5	3027.24	Dar Taliba	Existant
Sc6	707	Orphelinat association Ibtissama	Existant
Sc7	723	Centre d'accueil des enfants en situation d'handicap	Existant
Sc8	566	Centre de qualification féminine et crèche	Existant
Sc9	966	Résidence d'enseignant	Existant
Sc10	1403.16	Dar al Mouatin	Existant
Sc11	1955.49	Médiathèque	Existant
Sc12	4805	Dar Sultan	Existant
Sc13	750	Orphelinat	Existant
Sc14	677	orphelinat association Essaouira Darna	Existant
Sc15	255	Centre de qualification féminine et crèche	Existant
Sc16	29923	Centre culturel	A créer
Sc17	1221	Maison des jeunes	Existant
Sc19	304	Dar Talib	Existant
Sc20	5367	Maison de jeunes	A créer
TOTAL : 6 2306,63 m²			

SANTE :

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
S1	41618	Hôpital	Existant
S2	641.39	Centre de dialyse	Existant
S3	1984.86	Centre de santé urbain	Existant
S4	1252.82	Centre de santé urbain	Existant
S5	544	Centre de santé urbain	Existant
S6	1336.54	Centre de santé urbain	A créer
S7	899.63	Centre de santé urbain	Existant
S8	1761	Centre de santé urbain	A créer
S9	1035	Equipement sanitaire	A créer
S10	984	Centre de santé urbain	A créer
TOTAL : 5 2057,24 m²			



EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
Sp1	2186	Salle couverte	Existant
Sp2	1466.68	Salle couverte	Existant
Sp3	1284	Terrain de proximité	Existant
Sp4	17308	Complexe municipal	Existant
Sp5	1035	Terrain de foot	Existant
Sp6	993.08	Terrain de foot	Existant
Sp7	2807.42	Terrain de sport	A créer
Sp8	5213	Terrain de sport	A créer
Sp9	4258	Centre socio-sportif	Existant
Sp10	7114	Terrain de sport	A créer
TOTAL : 4 3665.18 m²			

EQUIPEMENTS CULTUELS ET CIMETIERES :

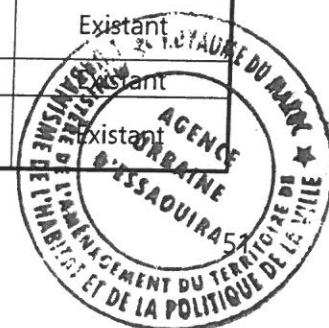
Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
M1	1330	Mosquée	Existant
M2	1479	Mosquée	Existant
M3	2048	Mosquée	Existant
M4	1115	Mosquée	Existant
M5	826	Mosquée	Existant
M6	30085	Mosquée	Existant
M7	2176	Mosquée	Existant
M8	1623	Mosquée	Existant
M9	501	Mosquée	Existant
M10	352	Mosquée	Existant
M12	415	Mosquée	Existant
M13	360	Mosquée	Existant
M14	329	Mosquée	Existant
M15	334	Mosquée	Existant
M16	375	Mosquée	Existant
M17	452	Mosquée	Existant
M20	3088	Marabout Sidi Magdoul	Existant
M21	310	Mosquée	Existant
M22	1548	Dar Al coran et dar Ikbira	A créer
M23	1893	Mosquée	A créer
EG1	1326.57	Eglise	Existant
TOTAL : 2 5908.64m²			
CM1	2723	Cimetière Chrétien	Existant
CM2	7128	Cimetière Chrétien	Existant
CM3	15492	Cimetière Juif	Existant
CM4	53048	Cimetière Musulman	Existant



CM5	21008	Cimetière Musulman	Existant
CM6	16200	Cimetière Musulman	Existant
CM7	48012	Cimetière Musulman	Existant
CM8	10347	Cimetière Musulman	Existant
CM9	4512	Cimetière Musulman	Existant
CM10	75428	Cimetière Musulman	Existant
CM11	1606	Cimetière Musulman	Existant
CM12	5664	Cimetière Musulman	Existant
CM13	7268	Cimetière Musulman	Existant
CM14	4115	Cimetière Musulman	Existant
TOTAL : 272 978m²			

ADMINISTRATIONS :

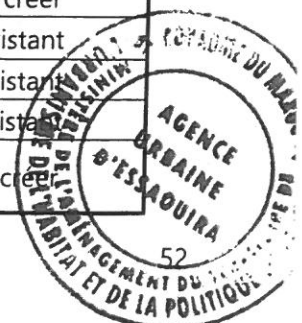
Dénomination	Surface en m²	Affectation	Observation
Ad1	17737.73	Siège de la province	Existant
Ad2	11196.69	Tribunal	Existant
Ad3	4492	District provincial de police	Existant
Ad4	1659	PTT	Existant
Ad5	6632	Logement de fonction d'agriculture	Existant
Ad6	3335	Gendarmerie royale	Existant
Ad7	1937	Protection civile	Existant
Ad8	579	Perception	Existant
Ad9	1083	Trésorerie de royaume	Existant
Ad10	825	La Poste	Existant
Ad11	851	Direction provinciale d'impôts (Service Enregistrement)	Existant
Ad12	5369	Résidence royale	Existant
Ad13	2821	Siège de la commune	Existant
Ad14	1002.81	Douane	Existant
Ad15	1252	Direction provinciale de la jeunesse et du sport	Existant
Ad16	801.9	Direction générale d'impôts	Existant
Ad17	418	Logement de fonction	Existant
Ad18	1549.45	Direction provinciale d'enseignement	Existant
Ad19	516	Pachalik	Existant
Ad20	1573	Direction provinciale de l'habitat et de la politique de la ville	Existant
Ad21	621.47	Commissariat de police	Existant
Ad22	1048.63	CNSS	Existant
Ad23	1117	ONEP	Existant
Ad24	2994	Administration	A créer
Ad25	893	ONSA	Existant
Ad26	2557	Direction provinciale de l'agriculture	Existant
Ad27	2351.15	Délégation des domaines de l'état	Existant
Ad28	1757.22	Trésorerie du royaume	Existant
Ad29	2251.75	Service de contrôle et de la protection des végétations	Existant
Ad30	699.47	Chambre de l'Agriculture	Existant
Ad31	2036.79	Direction provinciale de l'équipement et du transport	Existant



Ad32	1719.47	Trésorerie du royaume	Existant
Ad33	2362	ONE	Existant
Ad34	1202.33	Poste de police	Existant
Ad35	1724.91	Dépôt municipal	Existant qui peut être déplacé
Ad36	577.6	Arrondissement Urbain et Poste de police	Existant qui peut être déplacé
Ad37	1362.59	Logement de fonction	Existant
Ad38	170.28	Arrondissement urbain	Existant
Ad39	1023	Administration	Existant
Ad44	388	Délégation des commerces et d'industrie	Existant
Ad45	185	Espace de la mémoire historique de la résistance et de la libération	Existant
Ad46	232	Délégation provinciale de la promotion nationale	Existant
Ad47	1239	Arrondissement de police	Existant
Ad48	617	Arrondissement Urbain	Existant
Ad51	582	Administration	A créer
Ad52	1364	Phare Sidi Magdoul	Existant à sauvegarder
Ad59	1167.34	Administration	A créer
Ad60	1260	Administration	A créer
Ad61	790.21	Administration	A créer
Ad62	1190	Administration	A créer
Ad64	1016.64	Administration	A créer
Ad65	1147.08	Administration	A créer
Ad66	1125.20	Administration	A créer
Ad 70	9152.47	Administration	A créer
Ad71	149567	La STEP	A créer
Ad72	722	Logement de fonction	Existant
Ad73	1744	Logement de fonction	Existant
Ad74	3568	complexe ANCFCC	Existant
Ad75	113924	Centre pénitentiaire	A créer
TOTAL : 38 5081,18 m²			

Equipement d'intérêt général :

Dénomination	Surface en m²	Affectation	Observation
G1	4402.36	Hôtel	A créer
G3	18502.42	Hôtel	Existant
G4	379	Equipement public	Existant
G5	14789.90	Hôtel	A créer
G6	1500	Equipement d'intérêt général	A créer
G7	4736	Equipement d'intérêt général	Existant
G8	18949	Hôtel	Existant
G9	6900	Hôtel	Existant
G10	1729	Ensemble de bureaux de commerces et hôtel	A créer



G11	834	Hôtel	Existant
G12	858	Hôtel	Existant
G13	13057	Hôtel	Existant
G25	9158	Centre pénitentiaire	A déplacer
G28	1903.00	Equipement d'intérêt général	A créer
G29	11497	Gare routière	A déplacer
G32	2169	Ensemble de logements de commerces	A créer
G38	356181	Equipement d'intérêt général	A créer
G39	199556	Equipement d'intérêt général	A créer
G40	12038	Equipement d'intérêt général	A créer
G41	31345	Equipement d'intérêt général	A créer
G42	27752.61	Equipement d'intérêt général	A créer
G43	13904	Equipement d'intérêt général	A créer
TOTAL : 752140,29 m²			

COMMERCE ET SERVICE :

Dénomination	Surface en m²	Affectation	Observation
Cs1	846	Marché municipal	Existant
Cs2	4316.47	Marché de gros	Existant
Cs3	34972	Surface commerciale	Existant
Cs4	696.59	IAM	Existant
Cs 5	1910	Surface commerciale	Existant
Cs10	11764	Abattoir	Existant à déplacé
Cs17	18128	Station de service	A créer
Cs18	9256	Centre commerciale	A créer
TOTAL : 81889,06 m²			



PARKINGS PUBLICS

Dénomination	Surface en m ²	Observation	Dénomination	Surface en m ²	Observation
Pk1	645	Existant qui peut être déplacé	Pk41	1125	A créer
Pk2	1993	Existant qui peut être déplacé	Pk42	215	A créer
Pk3	483	Existant	Pk43	135	A créer
Pk4	859	Existant	Pk44	153	A créer
Pk5	418	Existant	Pk45	170	A créer
Pk6	812	Existant	Pk46	199	A créer
Pk7	220	Existant	Pk47	536	A créer
Pk8	305	Existant	Pk48	436	A créer
Pk9	5240	Existant	Pk49	851	A créer
Pk10	1399	Existant	Pk53	248	A créer
Pk11	1423	Existant	Pk54	371	A créer
Pk12	612	Existant	Pk55	404	A créer
Pk13	1937	Existant	Pk56	613	A créer
Pk14	389	Existant	Pk57	121	A créer
Pk15	884	Existant	Pk58	178	A créer
Pk16	874	Existant	Pk59	239	A créer
Pk17	142	Existant	Pk60	438	A créer
Pk18	139	Existant	Pk61	295	A créer
Pk19	151	Existant	Pk62	162	A créer
Pk20	282	Existant	Pk63	216	A créer
Pk21	12180	Existant	Pk64	286	A créer
Pk22	1215	Existant	Pk65	345	A créer
Pk28	2137	A créer	Pk66	167	A créer
Pk29	273	A créer	Pk67	184	A créer
Pk30	236	A créer	Pk68	130	A créer
Pk31	139	A créer	Pk69	412	A créer
Pk32	154	A créer			
Pk33	150	A créer			
Pk34	220	A créer			
Pk36	297	A créer			
Pk37	296	A créer			
Pk38	248	A créer			
Pk39	248	A créer			
Pk40	248	A créer			
TOTAL : 45877 m²					



PLACES PUBLIQUES :

Dénomination	Surface en m ²	Observation	Dénomination	Surface en m ²	Observation			
PL1	3839.74	Existant	PL22	2205	Existant			
PL2	517.42	Existant	PL25	865	A créer			
PL3	2664	Existant	PL26	1332	A créer			
PL4	862.45	Existant	PL28	658.25	A créer			
PL5	7873.70	Existant	PL29	560.86	A créer			
PL6	12164.85	Existant	PL30	842	A créer			
PL7	366.20	Existant	PL31	3587	Existant			
PL8	8611.64	Existant						
PL9	4879	Existant						
PL10	2037	Existant						
PL11	763.59	Existant						
PL12	1202.99	Existant						
PL13	1394	Existant						
PL14	3950	Existant						
PL15	694.16	Existant						
PL16	644.93	Existant						
PL19	4393	Existant						
PL21	6287	A créer						
TOTAL : 73195.78 m²								



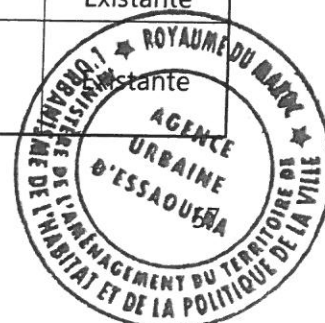
ESPACES VERTS

Dénomination	Surface en m ²	Observation	Dénomination	Surface en m ²	Observation
V1	30192	A créer	V9	394.47	Existant
V2	1584	Existant	V10	74182.63	A créer
V3	536	A créer	V11	6133.62	Existant
V4	2757	Existant	V12	2026	Existant
V6	545.77	A créer	V13	2110.10	A créer
V7	376.03	Existant	V15	12994	Existant
V8	517.20	Existant	V58	299.88	A créer
V16	15072.05	Existant	V59	970.10	A créer
V17	713.70	Existant	V60	3237	A créer
V18	768.62	Existant	V61	879	A créer
V19	911.04	Existant	V62	2645	A créer
V20	2560	Existant	V63	1621	A créer
V21	2832.05	Existant	V66	934	A créer
V22	12115.23	Existant	V68	414	A créer
V26	1105.29	A créer	V73	853	A créer
V41	373.44	A créer	V74	1088	A créer
V42	29459	A créer	V76	1543	A créer
V44	718	A créer	V78	4294.92	A créer
V45	71541	Existant			
V46	210714	Parc botanique à créer (le contenu le programme de ce parc est à définir dans le cadre d'une convention entre la commune et les eaux et forêt et en concertation avec les administrations et services chargé de l'urbanisme)	V79	2853	A créer
V47	2094.5	A créer	V80	7113	A créer
V48	1323	A créer	V81	12515.68	A créer
V49	1746	A créer	V83	4547	A créer
V51	291	A créer	V88	1786	A créer
V52	275	A créer			
V53	553	A créer			
V54	1902	A créer			
V55	996.18	A créer			
V56	398.49	A créer			
V57	331.41	A créer			
TOTAL : 54 0736,40 m²					



VOIRIE :

Désignation	Largeur d'emprise	Observation	Désignation	Largeur d'emprise	Observation
R.N N°1	30 m	Existante	Rue 28	8 m	Existante
R.N N°8	40 m	Existante	Rue 29	10 m	Existante
R.R N°301	30m	Existante	Rue 30	12 m	Existante
R.P N° 2201	20 m	Existante	Rue 31	15 m-20m	Existante
R.P N°2216	20 m	Existante	Rue 32	9 m- 12m	Existante
Rue 1	30 m	Existante	Rue 33	11 m	Existante
Rue 2	15 m	Existante	Rue 34	9 m	Existante
Rue 3	15m	Existante	Rue 35	14 m	Existante
Rue 4	8m-12 m	Existante	Rue 36	12 m	Existante
Rue 5	8m-10m	Existante	Rue 37	10 m	Existante
Rue 6	15m	Existante	Rue 38	20 m	Existante
Rue 7	15m	Existante	Rue 39	8m- 12 m	Existante
Rue 8	12m	Existante	Rue 40	9m	Existante
Rue 9	5 m	Existante	Rue 41	11m	Existante
Rue 10	10 m	Existante	Rue 42	10m-12m	Existante
Rue 11	10 m	Existante	Rue 43	variable	Existante
Rue 12	10 m	Existante	Rue 44	variable	Existante
Rue 13	variable	Existante	Rue 45	15 m	Existante
Rue 14	12 m	Existante	Rue 46	10 m	Existante
Rue 15	20 m	Existante	Rue 47	15 m	Existante
Rue 16	20 m	Existante	Rue 48	15 m	Existante
Rue 17	20m-30m	Existante	Rue 49	10 m	Existante
Rue 18	20m	Existante	Rue 50	12 m	Existante
Rue 19	12m	Existante	Rue 51	6m -10m	Existante
Rue 20	12m	Existante	Rue 52	6m	Existante
Rue 21	12m	Existante	Rue 53	5m	Existante
Rue 22	14m	Existante	Rue 54	6m	Existante
Rue 23	12m	Existante	Rue 55	6m-12m	Existante
Rue 24	20m- 25m-30m	Existante	Rue 56	6m	Existante
Rue 25	12m-10 m	Existante	Rue 57	6m	Existante
Rue 26	6m	Existante	Rue 58	10m	Existante
Rue 27	10 m	Existante	Rue 59	12m	Existante



Désignation	Largeur d'emprise	Observation	Désignation	Largeur d'emprise	Observation
Rue 60	15m	Existante	Rue 93	10m	Existante
Rue 61	15m-20 m	Existante	Rue 94	10m	Existante
Rue 62	25m	Existante	Rue 95	5m -15m	Existante
Rue 63	12m	Existante	Rue96	5m -15m	Existante
Rue 64	5m	Existante	Rue 97	10m-15m	Existante
Rue 65	5m- 6m	Existante	Rue 98	variable	Existante
Rue 66	6m	Existante	Rue 99	18m	Existante
Rue 67	6m	Existante	Rue 100	10m	Existante
Rue 68	6m	Existante	Rue 101	15m	Existante
Rue 69	20m-40m	Existante	Rue 102	15m	Existante
Rue 70	10m	Existante	Rue103	15m	Existante
Rue 71	12-15m	Existante	Rue104	12m	Existante
Rue 72	10m	Existante	Rue 105	12m	Existante
Rue 73	20m	Existante	Rue 106	20m	Existante
Rue 74	15m	Existante	Rue 107	10m	Existante
Rue 75	20m	Existante	Rue 108	15m	Existante
Rue 76	12m	Existante	Rue 109	variable	Existante
Rue 77	15m	Existante	Rue 110	10 m	Existante
Rue 78	20m-25m	Existante	Rue 111	12m	Existante
Rue 79	6 m	Existante	Rue 112	12m	Existante
Rue 80	variable	Existante	Rue 113	12m	Existante
Rue 81	10m	Existante	Rue 114	15m	Existante
Rue 82	8m	Existante	Rue 115	12m	Existante
Rue 83	10 m	Existante	Rue 116	8m	Existante
Rue 84	30m	Existante	Rue 117	12m	Existante
Rue 85	18m	Existante	Rue 118	10m	Existante
Rue 86	20m	Existante	Rue 119	30m	Existante
Rue 87	30 m	Existante	Rue 120	20 m	Existante
Rue 88	Variable	Existante	Rue 121	10m	Existante
Rue 89	20m	Existante	Rue 122	10m-6m-8m	Existante
Rue 90	variable	Existante	Rue 123	12m	Existante
Rue 91	11m	Existante	Rue 124	12m	Existante
Rue 92	10m	Existante	Rue 125	25 m	Existante



Désignation	Largeur d'emprise	Observation	Désignation	Largeur d'emprise	Observation
Rue 126	30m	Existante	Rue161	12m	A créer
Rue 127	12m	Existante	Rue162	10-12m	Existante
Rue 128	10 m	Existante	Rue163	12m	A créer
Rue 129	20 m	Existante	Rue165	20m	A créer
Rue 130	25m-30m	Existante	Rue 166	30 m	Existante
Rue 131	50m	Existante	Rue 167	12m- 18m	Existante
Rue132	20m	Existante	Rue 168	20m	Existante
Rue 133	12 m	A créer	Rue 169	15m-12m	Existante
Rue 134	15m	Existante	Rue 170	15m	Existante
Rue135	30 m	Existante	Rue188	15m	A créer
Rue 137	12m	Existante	Rue190	20m	A créer
Rue 139	8m-12 m	Existante	Rue192	12m-15m	A créer
Rue 140	30m	Existante	Rue194	15m	A créer
Rue 141	12m	Existante	Rue195	15m	A créer
Rue142	15m	Existante	Rue196	12m-15m	A créer
Rue 143	12m	Existante	Rue201	15m	A créer
Rue144	15m	Existante	Rue202	12m	A créer
Rue145	20m	Existante	Rue204	12m	A créer
Rue146	30m	Existante	Rue206	15m	A créer
Rue147	30 m	Existante	Rue208	20m	A créer
Rue148	30 m	Existante	Rue209	15m	Existante
Rue149	30 m	Existante	Rue210	20m	A créer
Rue150	30 m	Existante	Rue211	15m-20m	Existante
Rue151	30 m	Existante	Rue212	12m	A créer
Rue154	50m	Existante	Rue213	12m	A créer
Rue155	30 m	Existante	Rue214	12m	A créer
Rue156	30 m	Existante	Rue215	12m	A créer
Rue157	30m	Existante	Rue217	15m	A créer
Rue158	12m	Existante	Rue218	15m	A créer
Rue159	20m	Existante	Rue219	12m	A créer
Rue160	15m	A créer			



Désignation	Largeur d'emprise	Observation	Désignation	Largeur d'emprise	Observation
Rue220	10m	A créer	Rue257	15m	A créer
Rue221	12m	A créer	Rue258	15m	A créer
Rue223	10m	A créer	Rue259	10m-12m	A créer
Rue224	12m	A créer	Rue261	15m	A créer
Rue225	10m	A créer	Rue 262	12 m	A créer
Rue226	12m	A créer	Rue263	12m	A créer
Rue227	12m	A créer	Rue264	12m	A créer
Rue228	12m	A créer	Rue265	10m	A créer
Rue230	12m	A créer	Rue269	12m	A créer
Rue231	12m	A créer	Rue270	15m	A créer
Rue232	12m	A créer	Rue271	10m-20m	Existante
Rue233	15m	A créer	Rue272	12m	A créer
Rue234	12m	A créer	Rue 273	12m	A créer
Rue235	12m	A créer	Rue277	15m	A créer
Rue236	12m	A créer	Rue278	10m-12m	A créer
Rue237	15m	A créer	Rue281	12m	A créer
Rue238	12m	A créer	Rue282	12m	A créer
Rue239	15m	A créer	Rue 283	12m	A créer
Rue240	12 m	A créer	Rue284	12m	A créer
Rue241	12m	A créer	Rue285	15m	A créer
Rue242	12m	A créer	Rue286	15m	A créer
Rue245	12m	A créer	Rue287	20m	A créer
Rue247	8 m	A créer	Rue288	15m	A créer
Rue249	15m	A créer	Rue289	12m	A créer
Rue250	15m	A créer	Rue290	15m	A créer
Rue251	12m	A créer	Rue291	12m	A créer
Rue252	12m	A créer	Rue294	Variable	A créer
Rue253	12m -15m	A créer	Rue295	12m	A créer
Rue254	12m	A créer	Rue296	12m	A créer
Rue255	10m	A créer			



Désignation	Largeur d'emprise	Observation	Désignation	Largeur d'emprise	Observation
Rue297	15m	A créer	Rue329	12m	A créer
Rue298	12m	A créer	Rue330	12m	A créer
Rue 299	15m-20m	A créer	Rue331	20m	A créer
Rue 300	12m	A créer	Rue332	20m	A créer
Rue305	15m	A créer	Rue334	15m	A créer
Rue 307	15 m	A créer	Rue335	15m	A créer
Rue308	20m	A créer	Rue337	15m	A créer
Rue309	10m	A créer	Rue338	12m	A créer
Rue310	10m	A créer	Rue339	12m	A créer
Rue312	12m	A créer	Rue341	12m	A créer
Rue313	10m	A créer	Rue 342	12m-15m	A créer
Rue314	10m	A créer	Rue344	15m	A créer
Rue 316	15m	A créer	Rue345	15m-20m	A créer
Rue318	20m	A créer	Rue346	20m	A créer
Rue319	12m	A créer	Rue347	15m	A créer
Rue320	12m	A créer	Rue 348	6m	A créer
Rue322	15m	A créer	Rue 349	10m	A créer
Rue323	12m	A créer	Rue 350	6m	A créer
Rue324	12m	A créer	Rue 351	15m	A créer
Rue325	12m	A créer	Rue 352	20m	A créer
Rue 327	12m	A créer	Rue 353	10m	A créer

