ROYAUME DU MAROC
المملكة المغربية

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONALE, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLLE
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
الوكالة الحضرية للصويرة

PROVINCE D'ESSAOUIRA

COMMUNE TERRITORIALE DE TAMANAR

PLAN D'AMENGEMENT DU CENTRE DE TAMANAR

تصميم التهيئة لمركز تمنار

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

نظـــام التهيـــئة

Version Homologation

Janvier 2025

Aziza KRIMAA Architecte D.E.N.A

337 Lot. Erraounak, BP 511, Essaouira Tél/Fax : 05 24 47 65 30 E-mail : archi-space@hotmail.fr

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES ..... - 4 -
ARTICLE 1 : LES MODIFICATIONS PARTICULIÈRES : ..... - 7 -
ARTICLE 2 : PROTECTIONS ARCHITECTURALES ..... - 8 -
ARTICLE 4 : OBJET DU REGLEMENT : ..... - 9 -
ARTICLE 5 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT : ..... - 9 -
ARTICLE 6 : ZONAGE : - 10 -
ARTICLE 7 : VOIRIES CARROSSABLES ET CHEMINS PIETONS : ..... - 11 -
ARTICLE 8 : PLACES ET PARKINGS PUBLICS ..... - 15 -
ARTICLE 9 : ESPACE VERTS : ..... - 16 -
ARTICLE 10 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX SERVICES PUBLICS : ..... - 16 -
ARTICLE 11 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS : ..... - 19 -
ARTICLE 12 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI ..... - 20 -
ARTICLE 13 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES ..... - 20 -
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS RELATIVES AU DOMAINE PUBLIC HYDRAULIQUE ..... - 21 -
ARTICLE 15 : PARCELLES EN PENTE ..... - 21 -
ARTICLE 16 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX MONUMENTS HISTORIQUES ..... - 21 -
ARTICLE 17 : APPLICATION DU RPS 2011 ..... - 21 -
ARTICLE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS SOUS EQUIPES : ..... - 21 -
ARTICLE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS LIMITROPHE AUX DEPOTS DE GAZ : ..... - 22 -
ARTICLE 20 : DISPOSITIONS PARTICULIERES : ..... - 22 -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... - 24 -
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL -D- : ..... - 24 -
A/ DEFINITION DE LA ZONE -D- ..... - 24 -
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -D- ..... - 24 -
CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE -HE1- : ..... - 26 -
A/ DEFINITION DE LA ZONE -HE1- ..... - 26 -
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE –HE1- ..... - 26 -
CHAPITRE III : ZONE D'IMMEUBLE ECONOMIQUE -HE2- : ..... - 29 -
A/ DEFINITION DE LA ZONE -HE2- ..... - 29 -
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -HE2- ..... - 29 -
CHAPITRE IV : ZONE D'IMMEUBLE –B3- : ..... - 32 -
A/ DEFINITION DE LA ZONE -B3- ..... - 32 -
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -B3- ..... - 32 -
CHAPITRE V : ZONE D'HABITAT INTERMEDIAIRE A MOYENNE DENSITE -HI- : ..... 36 -
A/ DEFINITION DE LA ZONE -HI- ..... - 36 -
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -HI- ..... 36 -
CHAPITRE VI- ZONE D'ACTIVITES -ZA- : ..... - 37 -
A/ DEFINITION DE LA ZONE -ZA- ..... - 37 -

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA ..... - 37 -
CHAPITRE VII- ZONE DE BOISEMENT -RB- : ..... - 39 -
A/ DEFINITION DE LA ZONE -RB- ..... - 39 -
CHAPITRE VIII- ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE -RS- : ..... - 40 -

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le Plan d'Aménagement du Centre de TAMANAR, document graphique à l'échelle 1/2000, dont il est indissociable.
Le Règlement d'Aménagement est établi conformément aux textes législatifs suivants :

- Le Dahir du 15 Hija 1412 (17Juin 1992) relatif aux lotissements groupe d'habitation et morcellements.
- L'Arrêté Viziriel du 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 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°1-93-51 du 22 Rebia II 1414 (10 Septembre 1993) instituant les agences urbaines.
- Décret n°2-93-67 du 4 Rebia I 1414 (21 Septembre 1993) pris pour l'application du dahir portant loi n°1-93-51 instituant les agences urbaines.
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité, promulguée par le dahir n°1-80-341 du 17 Safar 1401 (25 Décembre 1980).
- Décret n°2-81-25 du 23 Hija 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.
- Dahir n° 1-10-150 du 13 ramadan 1431 (24 août 2010) portant promulgation de la loi n° 30-09 relative à l'éducation physique et aux sports.
- Loi n° 36-15 sur l'eau et ses textes publiés d'application.
- Loi n°12-90 relative Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 Juin 1992).
- La Loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- La Loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique promulguée par le Dahir n° 1-11-161 du 1er kaada 1432 (29 Septembre 2011). (B.O. n° 5996 du 17 novembre 2011).
- Le Dahir du 3 Janvier 1916 (Dahir du 4 mars 1925 (8 chaâbane 1343) sur la protection et la délimitation des forêts d'arganiers 26 safar 1334) portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat (B.O. 10 janvier 1916) ;

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'URBANISME DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA VILLE ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- Le Décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements (B.O. 20 octobre 1993)
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités (Bulletin Officiel du 19 juin 2003) ;
- Le Dahir du 30 Novembre 1918 (24 safar 1337) relatif aux occupations temporaires du domaine public (B.O. 20 janvier 1919) ;
- Arrêté du Premier Ministre n°3-8-04 du 19 moharrem 1425 (11 mars 2004) complétant l'arrêté du ministre délégué auprès du ministre de l'agriculture, du développement rural et des eaux et forêts, chargé des eaux et forêts n°370-02 du 20 hija 1422 (5 mars 2002) portant délégation de pouvoirs aux walis des régions
- Décret n°2-04-503 du 21 hija 1425 (1er février 2005) portant attributions et organisation du Haut-commissariat aux eaux et forêts et à la lutte contre la désertification ;
- Décret n°2.18.475 relatif à la définition des procédures et des modalités de délivrance des autorisations de rénovation, de réhabilitation et de démolition ;
- Décret N° 2.18.577 portant approbation du règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles, en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-12-682 du 28 mai 2013 modifiant le décret n° 2-02-177 du 22 février 2002 approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2011) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique.
- Arrêté n°2306-17 du 16 Rabii I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146-18 du 22 Joumada II 1440 (28 février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales.
- Circulaire n°1058 du 01 Mars 2022 relative au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général
- Loi n°47.09 relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment et son décret n°2-13-874 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions.
- Arrêté conjoint du ministre de l'énergie et des mines, du ministre des travaux publics, de la formation professionnelle et de la formation des cadres et du ministre des transports N° 1263-91 du 9 choual 1413 (1er avril 1993) approuvant le règlement général relatif aux normes de sécurité applicables aux centres emplisseurs, aux dépôts en vrac ou en bouteilles et aux stockages fixes à usage Industriel ou domestique de gaz de pétrole liquéfiés ainsi qu'au conditionnement, la manutention, le transport et l'utilisation de ces produits.
- Les lois et règlements en vigueur.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

CADRE GENERAL

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

En tant que document d'urbanisme opposable aux tiers, il définit les règles précises d'utilisation du sol.

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

1- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone d'activité, etc ... ;
2- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
3- Les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
4- Les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, modifier ou à créer ;
5- Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1.88.172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
6- Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées ;
7- Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs etc ... ;
8- Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;
9- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
10- Les servitudes établis dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ;
11- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

12- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

13- Les escaliers des batiments d'habitations doivent avoir une largeur minimale de 1,20 m ;

14- Les trottoirs doivent avoir une largeur minimale de 3 m, bande de stationnement exclue ;

15- Les lotissements et les groupements d'habitations doivent être équipés de poteaux d'incendie ;

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

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

Les présents termes de référence ont pour objectif de définir les orientations générales devant guider le contractant dans l'élaboration des tâches à mener hors de l'établissement des études du plan d'aménagement.

ARTICLE 1 : LES MODIFICATIONS PARTICULIÈRES :

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

Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'article précité. Pour ce faire, il doit en expliciter le concept.

En effet, la modification particulière ne doit pas être assimilée aux "faveurs " à accorder aux investisseurs pour réaliser des projets "hors-normes" au détriment du bienêtre de l'usage et contraintes aux règles de l'art "la modification particulière" doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus par le P.A. Elle peut être également un instrument technique pour augmenter le taux "d'applicabilité" des objectifs du présent plan d'aménagement. Elle doit, de ce fait, combler l'écart entre les schémas prévus et les schémas "faisables" pour atteindre les objectifs arrêtés à l'article ci-dessus.

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, 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 contraintes de la première variante et indiquant l'apport économique de la seconde en tant que :

✓ Meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;

ROYAUME DU MAROC MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

- ✓ Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- ✓ Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics et privés d'intérêt général (socio-collectifs et infrastructures, etc …), sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale.
- ✓ Opportunité économique bénéfique pour la commune, non prévue par le plan d'aménagement.
- ✓ Réalisation des investissements maitrisés à l'exception des projets de l'habitat. Dans ce cas l'investisseur peut bénéficier d'une augmentation du cos maximum de la zone (surélévation d'un niveau par exemple) tout en respectant les règles générales (prospect, rapport population/équipement et installations d'intérêt général…)

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées selon les procédures en vigueur, par une commission présidée exclusivement par Monsieur le Gouverneur de la Province et comptant parmi ses membres le Président de la Commune et la Directrice de l'Agence Urbaine, ainsi que toute personne jugée utile selon la spécificité de chaque projet. Par ailleurs aucune délégation de pouvoir ne peut être octroyé dans ce sens par les membres ci-dessus et énumérés.

Les modifications particulières peuvent conduire à des changements d'affectation du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets d'investissement concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la parcelle modifiée. Une attention particulière doit être accordée à l'esprit du parti d'aménagement et à ses objectifs énumérés à l'article ci-dessus, il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipement publics, équipements privés d'intérêt général et espaces verts.

ARTICLE 2 : PROTECTIONS ARCHITECTURALES

Les monuments historiques et les sites classés, seront soumis pour chaque cas aux directives du Ministère chargé des affaires culturelles.

La réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire pour chaque projet de construction ou lotissement lorsque l'administration le juge nécessaire tout en prenant en considération les résultats de l'étude relative à la carte d'aptitude à l'urbanisation dans la Province d'Essaouira.

ARTICLE 3 : MESURES TANSITOIRES

a. Les Lotissements Autorisés :

Les lotissements autorisés conformément à la réglementation en vigueur, 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 juin1992) portant promulgation de la loi n° 25.90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Cependant, l'administration peut décider les lotissements ne varietur avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, qui doivent respecter en partie ou en totalité les dispositions du présent plan d'aménagement sous réserve d'arrêter, en cas de densification, les mesures de mise à niveau des infrastructures de ces lotissements concernés pour subvenir aux exigences de la nouvelle affectation urbanistique des terrains concernés.

b. Le Minimum Parcellaire :

Les parcelles de terrains constituées à date certaine avant le lancement du Présent Plan d'aménagement, dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis, sont recevables et devront faire l'objet d'examens techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité.

Toute demande de modification ou de surélévation d'un bâtiment existant nécessite la présentation d'une attestation de stabilité délivrée par un Bureau d'Etudes Agrée.

c. Les Procès-verbaux de Gestion :

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

ARTICLE 4 : OBJET DU REGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'Aménagement du Centre de **TAMANAR**, suivant les options d'urbanisation retenues, notamment en privilégiant la densification de certains secteurs, en remplissant les espaces interstitiels, en favorisant la création de zones maitrisées et en créant des axes de liaison forts entre les différentes zones, tel que c'est indiqué par un graphisme approprié sur le plan.

ARTICLE 5 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT :

Le périmètre d'aménagement du Centre est défini par une forme polygonale délimitée par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z,Z',Z" définis par les coordonnées Lambert suivantes :

Point	X (m)	Y (m)	Point	X (m)	Y (m)
A	90528.44	452992.47	R	92460.40	451203.86
B	90573.12	453056.83	S	92298.04	450827.65
C	90828.93	453352.03	T	92295.78	450843.36
D	91078.56	453551.81	U	91785.56	450562.18
E	91257.86	453732.17	V	91135.33	450496.31
F	91504.95	453865.75	W	90974.00	450618.61

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

G	91733.03	453772.07	X	89815.42	450750.74
H	92233.25	453717.51	Y	88949.63	451474.10
I	92563.46	453371.32	Z	88904.59	452487.36
J	92772.62	453186.12	Z'	89054.89	452731.25
K	92811.60	453085.66	Z"	89857.24	453016.03
L	92831.64	452562.44			
M	92648.68	452061.80			
N	92766.15	452025.50			
O	92785.87	451848.77			
P	92770.61	451394.71			
Q	92681.63	451195.17			

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après approbation de ce règlement.

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

ARTICLE 6 : ZONAGE :

Le territoire couvert par le P.A. comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende comme suit:

1- Zone d'habitat mono-familial repérée par l'indice **D** ;
2- Zone d'habitat Économique repérée par l'indice **HE1** ;
3- Zone d'habitat Économique repérée par l'indice **HE2** ;
4- Zone immeubles **B3** ;
5- Zone d'habitat Intermédiaire **HI** ;
6- Zone d'activités **ZA**;
7- Zone de Boisement **RB** ;
8- Zone de Réserve Stratégique **RS**
9- Zone non aedificandi représenté par le graphisme approprié.

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

ARTICLE 7 : VOIRIES CARROSSABLES ET CHEMINS PIETONS :

1. Voies carrossables :

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelles sauf volonté exprimée par les acteurs locaux en concertation avec l'autorité compétente chargée de l'urbanisme.

Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement, La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes, à créer, à élargir ou à aménager, ainsi que leurs emprises suivant le tableau ci-dessous :

Dénomination	Emprise (m)	Etat	N° de planche
R.N.N°1	30	Existante, goudronnée à élargir	1,2
R.P.N°2234	20	Existante, goudronnée à élargir	1
Rue N° 1	20	A créer	1,2
Rue N° 2	10	A créer	1
Rue N° 3	15	Existante à élargir	1
Rue N° 4	12	A créer	1
Rue N° 5	12	A créer	1
Rue N° 6	12	A créer	1
Rue N° 7	10	Existante à aménager	1
Rue N° 8	12	A créer	1
Rue N° 9	12	Existante à élargir	1
Rue N° 10	15	Existante à élargir	1
Rue N° 11	08	Existante à aménager	1
Rue N° 12	20	A créer	1
Rue N° 13	12	A créer	1
Rue N° 14	12	A créer	1
Rue N° 15	15	Existante à élargir	1
Rue N° 16	12	Existante à aménager	1
Rue N° 17	12	Existante à aménager	1
Rue N° 18	20	Existante à aménager	1
Rue N° 19	15	Existante à aménager	1
Rue N° 20	10	A créer	2
Rue N° 21	15	A créer	
Rue N° 22	08	Existante à aménager	

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'URBANISME DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Rue N° 23	15	Existante à élargir	1
Rue N° 24	15	A créer	1
Rue N° 25	15	Existante à élargir	1
Rue N° 26	10	Existante à élargir	2
Rue N° 27	15	Existante à aménager	1
Rue N° 28	15	A créer	1
Rue N° 29	15	A créer	1
Rue N° 30	10	A créer	1,2
Rue N° 31	12	A créer	2
Rue N° 32	20	A créer	1
Rue N° 33	10	A créer	1
Rue N° 34	12	A créer	1,2
Rue N° 35	15	A créer	1,2
Rue N° 36	08	A créer	2
Rue N° 37	15	Existante à aménager	2
Rue N° 38	20	A créer	2
Rue N° 39	10	A créer	2
Rue N° 40	15	Existante à aménager	2
Rue N° 41	12	A créer	2
Rue N° 42	10	Existante à élargir	2
Rue N° 43	10	A créer	2
Rue N° 44	20	Existante à aménager	1,2
Rue N° 45	15	Existante à aménager	2
Rue N° 46	12	Existante à élargir	2
Rue N° 47	10	A créer	2
Rue N° 48	10	Existante à aménager	2
Rue N° 49	12	A créer	2
Rue N° 50	15	A créer	2
Rue N° 51	12	A créer	1
Rue N° 52	10	Existante à aménager	2
Rue N° 53	8	A créer	1,2
Rue N° 54	8	Existante à aménager	1,2
Rue N° 55	15	Existante à aménager	1,2
Rue N° 56	15	Existante à aménager	
Rue N° 57	10	A créer	
Rue N° 58	10	A créer	
Rue N° 59	10	A créer	

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Rue N° 60	12	A créer	2
Rue N° 61	10	A créer	2
Rue N° 62	15	Existante à aménager	2
Rue N° 63	8	Existante à aménager	1
Rue N° 64	15	Existante à élargir	2
Rue N° 65	8	A créer	1
Rue N° 66	12	Existante à aménager	2
Rue N° 67	15	Existante à élargir	1
Rue N° 68	10	Existante à aménager	1
Rue N° 69	10	A créer	1
Rue N° 70	10	A créer	2
Rue N° 71	10	Existante à aménager	1,2
Rue N° 72	10	A créer	1,2
Rue N° 73	10	A créer	2
Rue N° 74	15	Existante à aménager	1,2
Rue N° 75	20	A créer	2
Rue N° 76	15	A créer	2
Rue N° 77	15	A créer	1,2
Rue N° 78	10	A créer	2
Rue N° 79	12	A créer	2
Rue N° 80	12	Existante à élargir	2
Rue N° 81	12	A créer	2
Rue N° 82	12	Existante à élargir	2
Rue N° 83	12	Existante à aménager	2
Rue N° 84	12	Existante à aménager	2
Rue N° 85	12	Existante à aménager	2
Rue N° 86	12	A créer	2
Rue N° 87	10	Existante à aménager	2
Rue N° 88	12	A créer	2
Rue N° 89	10	A créer	2
Rue N° 90	10	Existante à élargir	2
Rue N° 91	10	A créer	2
Rue N° 92	12	A créer	2
Rue N° 93	15	A créer	2
Rue N° 94	10	A créer	
Rue N° 95	10	A créer	
Rue N° 96	12	A créer	

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'URBANISME DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Rue N° 97	15	A créer	1
Rue N° 98	15	Existante à élargir	1
Rue N° 99	12	Existante à aménager	1
Rue N° 100	12	A créer	1
Rue N° 101	12	Existante à aménager	1
Rue N° 102	10	Existante à aménager	1
Rue N° 103	8	A créer	1
Rue N° 104	12	A créer	1
Rue N° 105	20	A créer	1
Rue N° 106	15	A créer	1
Rue N° 107	20	A créer	1
Rue N° 108	10	A créer	1
Rue N° 109	10	A créer	1
Rue N° 110	10	A créer	1
Rue N° 111	8	Existante à aménager	1
Rue N° 112	10	Existante à aménager	1
Rue N° 113	15	A créer	1
Rue N° 114	15	Existante à aménager	1
Rue N° 115	20	Existante à aménager	1,2
Rue N° 116	8	A créer	1
Rue N° 117	12	A créer	2
Rue N° 118	20	A créer	2
Rue N° 119	15	A créer	2
Rue N° 120	15	A créer	1
Rue N° 121	12	A créer	1
Rue N° 122	15	A créer	1
Rue N° 123	08	A créer	2
Rue N° 124	12	Existante à aménager	1
Impasse			
Imp N° 01	10	A créer	1

2. **Chemins piétons**

Font ou feront partie du domaine public communal, les chemins piétons figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Cp 1	8	A créer
Cp 2	10	A créer
Cp 3	4	A créer

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Cp 4	6	A créer
Cp 5	6	A créer
Cp 6	8	A créer
Cp 7	8	A créer
Cp 8	8	A créer
Cp 9	8	A créer
Cp 10	8	A créer
Cp 11	4	A créer
Cp 12	6	A créer
Cp 13	5	A créer

ARTICLE 8 : PLACES ET PARKINGS PUBLICS

1. Places :

Pour les places **(PL),** la nomenclature en précise les principales caractéristiques. Il est à noter qu'aucune construction ne peut être édifiée sur les places.

Font ou feront partie du domaine public communal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m²	Etat
PL 1	1028.00	A créer
PL 2	1729.00	A créer
PL 3	522.00	A créer
PL 4	920.00	A créer
PL 5	1730.00	A créer
PL 6	12740.00	A créer
PL 7	6710.00	A créer
PL 8	310.00	A créer

Sur les terrains correspondant aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs de clôture, des petits espaces sanitaires et des espaces d'animation en structure légère. Et ce, sous condition qu'ils soient intégrés discrètement aux paysages urbains.

2. Parkings :

Font ou feront partie du domaine public communal, les parkings figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m²	Etat
Pa 1	440.00	A créer
Pa 2	613.00	A créer
Pa 3	1650.00	A créer
Pa 4	1372.00	A créer
Pa 5	560.00	A créer
Pa 6	1595.00	A créer
Pa 7	2690.00	A créer

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Pa 8	962.00	A créer
Pa 9	382.00	A créer
Pa 10	1252.00	A créer
Pa 11	1436.00	A créer
Pa 12	2915.00	A créer

ARTICLE 9 : ESPACE VERTS :

Font ou feront partie du domaine public communal, et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m²	Etat	Observations
EV 1	1289.00	A créer	Se situant entre les Rues N° 67, 74 et 78.
EV2	17240.00	A créer	Se situant entre les Rues N° 45, 50 et HE2
EV3	12233.00	A créer	Se situant entre Rues N° 30, 31 et 34
EV4	21571.00	A créer	Se situant entre les Rues N° 45 et 46 et 50
EV5	2298.00	A créer	Se situant à côté de la rue n°53

ARTICLE 10 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et les installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux 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 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

Les règles de hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des modifications peuvent être accordées après accord d'une commission présidée par monsieur le gouverneur et regroupant l'ensemble des services concernés et après avis favorable des services chargés de l'urbanisme.

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en précisent, s'il s'agit d'équipements existants ou à créer, leurs affectations, leurs surfaces et leurs natures.

En cas de désaffectation des équipements publics selon les lois en vigueur, les parcelles recevant ces derniers peuvent accueillir d'autres équipements publics, des projets d'investissement et d'équipement d'intérêt général à l'exception des projets d'habitation, sous réserve de l'accord d'une commission spéciale présidée par Monsieur le Gouverneur.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

1. Administration :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **A** et figuré en légende sur le plan sera réservé à l'administration, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observation
A1	Siège de la commune	2903.00	Existant
A2	Administration selon besoin	2558.33	A créer
A3	Agence IAM	1298.00	A créer
A4	Logement de président du cercle	10348.00	Existant
A5	Complexe Artisanal	3289.00	A créer
A6	Administration de L'Equipement	2855.00	Existant
A7	Administration selon besoin	2410.00	Existant
A8	Administration selon besoin	2564.00	Existant
A9	Centre des Travaux Agricol	16992.00	Existant
A10	Eaux et Forets	4792.90	Existant
A11	Ancien Siège de la Perception	1722.00	Existant
A12	Bureau de Poste	1638.00	Existant
A13	Poste Forestier	18104.90	Existant
A14	Nouveau Siège de la Perception	1541.00	Existant
A15	Siège Pachalik	745.90	Existant
A16	Nouveau Cercle de Tamanar	527.00	Existant
A17	Ancien Cercle de Tamanar	5555.00	Existant
A18	Entraide Nationale	2765.00	Existant
A19	Siège de Juge Résident	6695.00	En cours
A20	Service Vétérinaire	6438.70	Existant
A21	Eaux et Forets	8973.30	Existant

2. Equipements socio-économique :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **SE** et figuré en légende sur le plan sera réservé à l'équipement socio-économique, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observation
SE 1	Unité de valorisation des Produits d'Argan	1255.00	Existant
SE 2	Marché de gros	848.70	Existant
SE 3	Marché Municipal	911.20	Existant
SE 4	Souk	9701.00	Existant
SE 5	Equipement socio-économique	1305.00	A créer

3. Équipements publics et équipements privés d'intérêt général :

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les équipements publics et ceux privés d'intérêt général sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci jointes précisent qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation.

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observations	N° de planche
S	Centre de Santé	4357.00	Existant	2
GR	Gendarmerie Royal	6711.20	Existant	2
MC	Maison de culture	6701.00	A créer	1
P.C	Protection Civile	4552.00	En cours	1
H	Hôpital Local de Tamanar	20700.60	En cours	1,2
CSP1	Centre Socio Sportif de proximité intégré	6410.40	Existant	1,2
CSP2	Centre Socio Sportif de proximité intégré	9383.00	A créer	1
CSP3	Centre Socio Sportif de proximité intégré	8436.70	A créer	2
SP	Terrain de Sport	18553.80	A aménager	2
V.F	Village du Festival Argane	10408.60	Existant	2
M.J	Maison de jeune	4448.40	A créer	1
F.F	Foyer Féminin	3757.00	A créer	1
M	Park municipale	6182.00	Existant	1
E1	Collège tmanar	37873.00	Existant	2
E2	Lycée Collégial	22605.40	Existant	1
E3	Ecole Primaire Sidi Said	9426.00	Existant	1
E4	École Primaire Alqods	13553.90	Existant	2
E5	École Primaire	8175.50	A créer	1
E6	École Primaire	9097.60	A créer	1
E7	Centre de Qualification Professionnel	10461.68	A créer	1
DT1	Dar Talib	2888.00	Existant	1
LF 1	Logement de Fonctionnaire 1	1314.00	Existant	1
LF2	Logement de Fonctionnaire 2	998.00	Existant	1
DT2	Dar Talib	1738.20	Existant	1
DT3	Maison de l'Etudiant Achaabi	12031.60	Existant	2
DO	Dar El Omouma	1390.00	Existant	2
G1	Equipement d'intérêt général	47664.00	A créer	2
G2	Equipement d'intérêt général	4991.00	A créer	2
G3	Equipement d'intérêt général	3194.00	A créer	1
G4	Equipement d'intérêt général	3667.00	A créer	2
G5	Equipement d'intérêt général	15267.00	A créer	2
STEP	Station d'Epuration	107150.00	Existant	1,2
Ch	Chateau	1444.00	A créer	1
BIH	Bureau intercommunal d'hygiène	1917.00	A créer	2
ERE	Espace Récréatif Environnemental	10022.00	A créer	1

10- Lieux de culte : Mosquée

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre M et figurée en légende sur le plan sera réservé à des mosquées, suivie des numéros.

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observation
M1	Mosquée	420.00	Existante
M2	Mosquée	1272.30	Existante
M3	Mosquée	528.00	Existante
M4	Mosquée	209.00	Existante
M5	Mosquée	381.00	Existante
M6	Mosquée	251.00	Existante
M7	Mosquée	571.00	Existante
M8	Mosquée	2588.00	A créer
M9	Mosquée	714.00	Existante
M10	Mosquée	500.48	A créer

11- Cimetières

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre Ci et figurée en légende sur le plan sera réservé à des cimetières, suivie des numéros.

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observation
Ci1	Cimetière Sidi Hamou	14900.00	Existant
Ci2	Cimetière Tigemi Izderane	563.00	Existant
Ci3	Cimetière Sidi Said	4498.00	Existant
Ci4	Cimetière	1018.00	Existant
Ci5	Cimetière	1800.00	Existant

ARTICLE 11 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

a. Contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation

A l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, pour l'ensemble des terrains ou des unités foncières existantes de superficie supérieure à 20.000 m² même non grevés d'équipements publics, un ratio de 10% de la surface est à réserver à ces derniers sans droit à aucune indemnisation par l'État. Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement.

b. Conditions suspensives de la contribution à la réalisation des équipements publics

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

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement inférieure ou égale à 20.000 m² ;
- Unités foncières existantes frappées par des voies d'aménagement ou des équipements publics projetés dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de 50% ou plus de leur superficie ;
- Modification des lotissements approuvés « Ne Varietur » dès l'entrée en vigueur du présent Plan d'Aménagement.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

ARTICLE 12 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI

1° /Définition de la Zone non aedificandi :

La zone non aedificandi est une zone dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. La légende du document graphique précise, pour chaque catégorie de la zone non-aedificandi les raisons de l'interdiction de construire.

La disparition de ces raisons entraîne automatiquement la levée de l'interdiction. Le plan d'aménagement frappe les couloirs de passage des lignes électrique de moyenne et de haute tension, ainsi que les aires occupées ou réservées pour la réalisation du canal de drainage des eaux pluviales d'une servitude non aedificandi telle qu'elle est indiquée sur le document graphique. Il en est de même pour la bande de 30m de large autour des cimentières.

2° /Occupation du sol de la zone non aedificandi :

La zone non aedificandi ne doit comporter aucune construction.

3° /Servitude liée aux infrastructures :

Les servitudes non-ædificandi 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 22Kv

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-ædificandi, exemptes de toute construction et /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.

ARTICLE 13 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE ESSAOUIRA

La première zone de trente mètres (30m) est frappée de servitude non aedificandi.

Dans la deuxième zone, de soixante dix mètre (70m) à partir de la première, les établissements bruyants (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux... etc.) sont interdits.

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS RELATIVES AU DOMAINE PUBLIC HYDRAULIQUE

Toute autorisation de construire ou de lotir est tributaire du respect des servitudes relatives au domaine public hydraulique.

ARTICLE 15 : PARCELLES EN PENTE

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées au milieu de la façade principale où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Concernant les Monuments Historiques nécessitant une préservation et une restauration, l'avis des services de la culture s'impose.

Les modalités concernant la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain relevant du périmètre du Plan d'Aménagement se présentent comme suit :

- La démolition partielle ou totale d'une unité bâtie est interdite. Seules les démolitions d'ouvrages postérieurs à l'œuvre, ajouts ou greffes tardives, peuvent être autorisées lorsqu'elles permettent de retrouver une disposition d'origine.
- Toute extension par surélévation est strictement interdite.
- Dans le cas d'une disparition partielle d'une unité bâtie, ou d'une démolition partielle déjà opérée, il sera possible de procéder à des travaux de restauration en respectant les critères suivants :
    - La sauvegarde du caractère unique et distinctif du bâtiment et la protection de chacune de ses parties ou de ses caractéristiques architecturales ;
    - La conservation des caractéristiques architecturales d'origine ;
    - Le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain ;
    - Le respect du mode d'implantation existant.

ARTICLE 17 : APPLICATION DU RPS 2011

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2011 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

ARTICLE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS SOUS EQUIPES :

Dans les quartiers sous équipés (Sidi Said, Tabiwine, Ait Chaïb, Douar Laabid, ...) les autorisations de constructions seront régies par les plans de restructuration et leurs cahiers des charges approuvés par des commissions habilitées regroupant tous les services concernés (Préfecture, Communes, Agence Urbaine, ONEE, etc.). Ces études de restructuration doivent être initiées et engagées par le Conseil Communal.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Nonobstant, dans l'attente de l'élaboration de ces plans de restructuration, ne sont autorisées que les construction, nouvelles ou en modification, qui respectent les dispositions transitoires suivantes :

- Respect des dispositions réglementaires du zoning dans lequel le projet est situé ;
- Respect de l'Alignement approuvé par le service de l'urbanisme de la Commune ;
- Garantir un Mode d'Assainissement Adéquat à défaut du réseau public d'assainissement.

ARTICLE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS LIMITROPHE AUX DEPOTS DE GAZ :

Toute construction nouvelle limitrophe aux dépôts de Gaz, et aux installations des hydrocarbures et les combustibles liquides GPL (Gaz Pétrole Liquéfié) doit respecter les reculs réglementaires dictées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 20 : DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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

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

Afin de promouvoir de nouvelles approches innovantes face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, le présent règlement intègre le principe de « la règle fixe et de la règle alternative » afin de tenir compte de deux objectifs majeurs à savoir l'adaptabilité aux spécificités du lieu et du moment et la contribution à la mise en œuvre des objectifs du projet urbain escompté à travers les orientations d'aménagement et de développement du territoire en question.

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

Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire

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

Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, il ne peut être accordé de surélévations ni d'extensions. Seuls les travaux visant exclusivement à assurer l'amélioration desdites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions.

AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Adaptations mineures

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

- la nature du sol (géologie, géotechnique, présence de vestiges archéologiques, ...) ;

- la configuration des terrains (topographie, forme, ...) ;

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL -D- :

A/ DEFINITION DE LA ZONE -D-

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat mono-familial sous formes :

- Villa en bande en R+1 (D)
- Villa isolée en R+1 (D)

Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -D-

Article 1 -D- : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone D :

-Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts ;

-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, 8m 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 2 -D-: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SECTEUR	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
D1 Villa en Bande	200 m²	55 %	1.1	10 m
D2 Villas jumelés ou Isolée	300 m²	37 %	0.75	20 m

Article 3 -D- : Hauteur maximale des constructions

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00 m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m et une Buanderie d'une superficie maximale de 9m² adossée à la cage d'escaliers et en retrait de la façade principale.

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

Article 4 -D- : 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 5 -D- : 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 supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé : H≤L, avec un minimum de 6m .

Article 6 -D- : Stationnement des véhicules

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

-Une place par lot ;

Article 7 -D- : Plantations

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

-Les reculs sur voies ;

-Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, etc....

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

Article 8 -D- : Les sous-sols

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent respecter les conditions suivantes :

-La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;

- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;

- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés et éclairés.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Article 9 -D- : Encorbellement

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20 m sont autorisés uniquement sur les façades donnant sur voies et emprises publiques. Ces encorbellements ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de reculs par rapport aux limites séparatives.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC.

Article 10 -D- : 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 II : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE -HE1- :

A/ DEFINITION DE LA ZONE -HE1-

La zone HE1 est une zone urbaine alignée à 2 niveaux R+1 ; prévue e 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 sur toute la surface du rez-de-chaussée si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 m.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE –HE1-

ARTICLE 1 -HE1- : Types d'occupation ou d'utilisation interdite :

Sont interdits de la zone HE1 :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les camping et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les activités touristiques.

ARTICLE 2 -HE1- : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau suivant indique pour la zone HE1 :

- 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.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

SECTEUR	SURFACE minimale	CES Maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
Habitat en R+1 - HE1 -	70 m²	82 %	1,8	7 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.

Les minimums parcellaires indiqués au tableau ci-dessus s'appliquent aux parcelles privatives qui résultent d'une division ou d'un morcellement, mais il n'existe pas de limites minimales pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant l'homologation du plan d'aménagement.

ARTICLE 3 -HE1- : Hauteur maximale des constructions :

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

- 7 m et R+1 pour le secteur HE1 sans commerce ;

- 8 m et R+1 pour le secteur HE1 avec commerce. La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à 4 m.

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 2,5 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés et une Buanderie d'une superficie maximale de 9m² adossée à la cage d'escaliers et en retrait de la façade principale.

ARTICLE 4 -HE1- : 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.

ARTICLE 5 -HE1- : 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 : 12 m² dont le petit côté est de 3m minimum, et 4 m pour la vue directe des pièces habitables;

ARTICLE 6 -HE1- : 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≥H avec un minimum de 3m.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

ARTICLE 7 -HE1- : Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules, qui soit 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 300m² de surface hors œuvre de logement ;
- Une place pour 100m² de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

ARTICLE 8 -HE1- : 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.

ARTICLE 9 -HE1- : Réglementation spécifique à la zone :

1- Voirie :

Dans les nouveaux lotissements ou groupement d'habitation, les voies carrossables doivent avoir une largeur minimale de 10m. Les chemins piétons peuvent avoir une largeur minimale de 6m.

Dans les secteurs déjà engagés des constructions et/ou des surélévations peuvent être autorisés sur des voies et des chemins piétons ayant des largeurs inférieures à celles précisées en haut, à condition de prévoir des reculs nécessaires pour respecter la règle de prospect.

2- Garages :

Les garages sont autorisés sur les voies carrossables ayant 10m ou plus d'emprise à condition qu'ils ne donnent pas sur des voies piétonnes ou sur des parkings, ils peuvent être autorisés sur des voies carrossables ayant 8m et plus d'emprise dans les secteurs déjà engagés.

3- Balcons, loggias et encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m au dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas 1.20m pour les constructions donnant sur les voies égales ou supérieures à 10m d'emprise, et 0.30m sur les voies inférieures à 10m d'emprise.
- La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, doit prendre comme référence le rapport de 2/3 pleine, contre 1/3 vide de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C pour chaque étage.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

ARTICLE 10 -HE1- : Conditions particulières :

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.

CHAPITRE III : ZONE D'IMMEUBLE ECONOMIQUE -HE2- :

A/ DEFINITION DE LA ZONE -HE2-

La zone HE2 est une zone urbaine alignée à 2 niveaux R+2; d'habitat individuel ou collectif à moyenne densité sur petites parcelle dans laquelle les constructions constituent de mitoyen à mitoyen des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le Rez de chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupés par de l'artisanat ou de petits commerces de proximité sur toute la surface du rez-de-chaussée si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 m.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -HE2-

ARTICLE 1 -HE2- : Type d'occupation ou d'utilisations interdites :

Sont interdits de la zone HE2 :

- Tous les établissements industriels de premières et deuxièmes catégories ;
- Les dépôts de plus de 200 m² ;
- Les constructions à caractère provisoires, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Activités touristiques.

ARTICLE 2 -HE2- : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau suivant indique pour la zone HE2 :

- 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.
- Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

SECTEUR	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
Habitat en R+2 - HE2 -	80 m²	85 %	2	10 m

La surface minimale des cours ou patios est de 12 m² (4x3). Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines et salles de bain, la surface minimale peut être réduite à 9 m² et la largeur minimale à 3 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 3 -HE2- : Hauteur maximale des constructions :

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

- 11,5 m et R+2 pour le secteur HE2 sans commerce ;
- 12,50m et R+2 pour le secteur HE2 avec commerce. (Cette hauteur comprend la hauteur de la cage d'escalier). La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à 4 m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m et les cages d'escaliers de hauteur maximale de 2,50m dans la mesure ou les trois articles suivants sont respectés, et une Buanderie d'une superficie maximale de 9m² adossée à la cage d'escaliers et en retrait de la façade principale.

Dans un secteur déjà engagé, les constructions donnant sur des voies d'emprise inférieure ou égale à 6m, auront un retrait de 2,5m au 2ème étage et un retrait au1er étage égal à R=(8-L)/2 tel que L la largeur de la voie.

ARTICLE 4 -HE2- : Implantation 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 5 -HE2- : Implantation des constructions par rapport au limites séparatives ou mitoyennes :

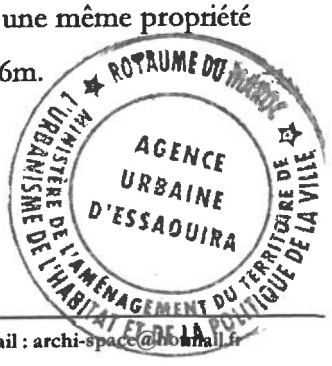
Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

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 prise à partir du sol naturel : L > 1/2 H avec un minimum de 6 m.

ARTICLE 6 -HE2- : 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<L avec un minimum de 6m.

ARTICLE 7 -HE2- : Stationnement des véhicules :



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

- Une place par logement ;
- Une place pour 50m² de surface construite pour le commerce ;

ARTICLE 8 -HE2- : Réglementation spécifique à la zone :

1- Voirie :

Dans les nouveaux lotissements ou groupement d'habitation, les voies carrossables doivent avoir une largeur minimale de 10m pour les R+2 sans commerce et 12m pour les R+2 commerciales.

Les chemins piétons peuvent avoir une largeur minimale de 8m pour les R+2 sans commerce et 10m pour les R+2 commerciales.

Dans les secteurs déjà engagés des constructions et/ou des surélévations peuvent être autorisés sur des voies et des chemins piétons ayant des largeurs inférieures à celles précisées en haut, à condition de prévoir des reculs nécessaires pour respecter la règle de prospect.

2- Garages :

Les garages sont autorisés sur les voies carrossables ayant 10m ou plus d'emprise à condition qu'ils ne donnent pas sur des voies piétonnes ou sur des parkings, ils peuvent être autorisés sur des voies carrossables ayant 8m et plus d'emprise dans les secteurs déjà engagés.

3- Balcons, loggias et encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas 1.20m pour les constructions donnant sur les voies égales ou supérieures à 10m d'emprise, et 0.30m sur les voies inférieures à 10m d'emprise.
- La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, doit prendre comme référence le rapport de 2/3 pleine, contre 1/3 vide de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C pour chaque étage.

ARTICLE 9 -HE2- : Plantations :

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haut tige au minimum pour100m² de surface plantée.

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

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

ARTICLE 10 -HE2- : Conditions particulières :

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.

ARTICLE 11 –HE2- : DROIT DE RETOUR

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

CHAPITRE IV : ZONE D'IMMEUBLE –B3- :

A/ DEFINITION DE LA ZONE -B3-

Dans la zone B3 (zone d'immeubles alignés à 4 niveaux R+3 prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements administratifs, des établissements d'enseignement et d'hébergements touristiques et activités touristiques) les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le Plan d'Aménagement.

Pour les parcelles donnant sur la RN°1 peuvent recevoir des équipements privés d'intérêt général, des projets d'investissement.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -B3-

ARTICLE 1 -B3- : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone B3 :

-Les établissements industriels de toute catégorie ;

-Les dépôts de plus de 500m2 ;

-Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

-L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

ARTICLE 2 -B3- : 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 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.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

- Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

SECTEUR	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
- **B3** -	120 m²	90 %	2,95	10 m

Dans cette zone, les constructions doivent avoir des cours ou patio pour l'éclairage et l'aération des pièces intérieures.

La surface minimale des cours ou patios est de 16 m² (4x4). Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines et salles de bain, la surface minimale peut être réduite à 9 m² et la largeur minimale à 3 m.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, les cours peuvent ne commencer qu'à partir du premier étage.

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

Dans le cadre d'opération de lotissement ou de création de groupe d'habitation, les cours des parcelles adjacentes doivent être groupées.

ARTICLE 3 -B3- : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale de la construction ne peut dépasser :

- 14,5 m et R+3 pour le secteur B3 sans commerce ;
- 15,50m et R+3 pour le secteur B3 avec commerce, avec 5,50 m comme hauteur sous plafond du RDC. Les hauteurs sous plafond des RDC pourront être surélevées d'un mètre en cas de servitude de portiques ; ainsi que les hauteurs totales.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol », non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus. Dans le RDC à hauteur minimale de 5,50m, sont autorisées, les mezzanines dont la superficie ne doit pas dépasser 50 % du local concerné, et doivent observer un retrait minimal de 3 m par rapport à la façade principale.

Au-dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés, et une Buanderie d'une superficie maximale de 9m² adossée à la cage d'escaliers et en retrait de la façade principale.

Toutefois, pour le secteur B3, toute construction implantée au bord d'une voie dont l'emprise est inferieure 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.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

ARTICLE 4 -B3- : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : H≤L.

Toutefois, la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multipliée par 1,2 : H≤L X 1,2 si la largeur de la voie est inférieure à 15m.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits en retrait des façades s'ils s'inscrivent dans un angle de 45° en respectant la hauteur maximale permise au secteur.

ARTICLE 5 -B3- : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté par rapport au fond de la parcelle et la distance entre tous points des constructions au-dessus du RDC et audites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : L≥1/2 H, avec un minimum de 4m.

ARTICLE 6 -B3- : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à vis comportant des ouvertures éclairant des pièces habitables des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : L≥H.

Pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtellerie, la distance séparant les façades en vis-à-vis comportant des ouvertures principales de constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : L≥1/2 H.

La distance séparant les façades en vis-à-vis, ne peut être, en aucun cas, inférieure à 4m.

ARTICLE 7 -B3- : Droit de retour

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

ARTICLE 8 -B3- : Stationnement des véhicules

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ★ AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous –sol dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes, dans les conditions suivantes :

-Habitat	: Une place par logement ;
-Bureaux	: Une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre.
-Commerces	: Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre.
-Etablissements d'Hébergement Touristique	: Se conformer aux dispositions de la loi 61-00

ARTICLE 9 -B3- : Plantations

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées 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 2 places de stationnement.

ARTICLE 10 -B3- : Sous-sols

-Les sous-sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 2,40 m et ne peuvent en aucun cas être habitables.

ARTICLE 11- B3- : Réglementation spécifique à la zone :

1- Voirie :

Dans les nouveaux lotissements ou groupement d'habitation, les voies carrossables doivent avoir une largeur minimale de 15m.

Les chemins piétons peuvent avoir une largeur minimale de 10m.

Dans les secteurs déjà engagés des constructions et/ou des surélévations peuvent être autorisés sur des voies et des chemins piétons ayant des largeurs inférieures à celles précisées en haut, à condition de prévoir des reculs nécessaires pour respecter la règle de prospect.

2- Garages :

Les garages sont autorisés sur les voies carrossables ayant 12m ou plus d'emprise à condition qu'ils ne donnent pas sur des voies piétonnes ou sur des parkings, ils peuvent être autorisés sur des voies carrossables ayant 8m et plus d'emprise dans les secteurs déjà engagés.

3- Balcons, loggias et encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 12m.

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas 1.20m pour les constructions donnant sur les voies égales ou supérieures à 10m d'emprise, et 0.30m sur les voies inférieures à 10m d'emprise.
- La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, doit prendre comme référence le rapport de 2/3 pleine, contre 1/3 vide de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C pour chaque étage.

CHAPITRE V : ZONE D'HABITAT INTERMEDIAIRE A MOYENNE DENSITE -HI- :

A/ DEFINITION DE LA ZONE -HI-

La zone HI est une zone semi-urbaine affectée à l'habitat intermédiaire en R+1 de moyenne densité.

Peuvent également être autorisé dans cette zone des établissements, cette zone peut recevoir en plus de l'habitat, des annexes fonctionnelles et des dépendances agricoles, par ailleurs, cette zone peut recevoir des activités touristiques conformément à la règlementation en vigueur.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -HI-

Article 1 -HI- : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone HI :

-Tous les établissements industriels et des 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, 8m 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 2 -HI-: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SECTEUR	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
HI	500 m²	38 %	0.76	20 m

Article 3 -HI- : Hauteur maximale des constructions

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA VILLE ET DE L'HABITAT

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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m et les cages d'escaliers de hauteur maximale de 2,50m dans la mesure ou les trois articles suivants sont respectés, et une Buanderie d'une superficie maximale de 9m² adossée à la cage d'escaliers et en retrait de la façade principale.

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 4 -HI- : 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 5 -HI- : 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 6 -HI- : 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 VI- ZONE D'ACTIVITES -ZA- :

A/ DEFINITION DE LA ZONE -ZA-

La zone **ZA** est réservée aux activités commerciales, artisanales et industrielles de 3ème catégorie.

Peuvent être intégrés dans ce secteur un logement au maximum par parcelle au niveau supérieur du bâtiment.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

Article 1 -ZA- : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

-L'hôtellerie ;

-Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

-L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 -ZA- : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le tableau suivant indique pour la zone ZA :

- 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 ;

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE

- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privative.
- Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

SECTEUR	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
Zone d'Activité en R+1 - ZA -	80 m²	100 %	1.9	8 m

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement, une superficie minimale de **80m²** et une largeur minimale de **8m**.

La surface minimale des cours ou patios est de 12 m² (4x3). Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines et salles de bain, la surface minimale peut être réduite à 9 m² et la largeur minimale à 3 m.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, les cours peuvent ne commencer qu'à partir du premier étage.

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

Dans le cadre d'opération de lotissement ou de création de groupe d'habitation, les cours des parcelles adjacentes doivent être groupées.

Article 3 -ZA- : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m et les cages d'escaliers de hauteur maximale de 2,50m dans la mesure ou les trois articles suivants sont respectés, et une Buanderie d'une superficie maximale de 9m² adossée à la cage d'escaliers et en retrait de la façade principale.

Article 4 -ZA- : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au moins au niveau de la façade principale, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de haut au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur $\leq$ 1,10m.

Les clôtures en mitoyenneté et au fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,50m.

Article 5 -ZA- : Implantation par rapport aux limites séparatives

ROYAUME DU MAROC
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les constructions sur limites séparatives mitoyennes peuvent être autorisées, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu adaptés.

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée des constructions situées dans le secteur **ZA** en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage.

Article 6 -ZA- : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur **ZA**, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

Article 7 -ZA- : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors-œuvres.

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

Si les dimensions des parcelles ne permettent pas de répondre à la condition du 1er alinéa du présent article, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre de lotissement.

Article 8 -ZA- : Plantations :

Sont prévus plantés les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 9 -ZA- : Traitement des façades :

Les constructions dans cette zone doivent être d'un niveau esthétique recherché en vue de donner à cette zone un trait qui lui est propre et assurer l'intégration des volumes par rapport aux sites naturels et au cadre bâti.

Article 10 -ZA- : Sécurité et hygiène

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

CHAPITRE VII- ZONE DE BOISEMENT -RB- :

A/ DEFINITION DE LA ZONE -RB-

La zone **RB** est une zone de protection de site, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Elle peut recevoir des aménagements paysagers pour le développement des activités de promenade et de randonnées, ainsi que les activités touristiques ou de service en plein air ou en léger, et ce après l'accord

ROYAUME DU MAROC AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

des services de la Direction Provinciale de l'Agence Nationale des Eaux et Forêts, et tout en préservant le milieu forestier.

Toute construction est interdite dans cette zone, cependant des petites constructions basses de 3 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, peuvent être admises si elles ont directement lié à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative.

Cette zone RB est composée de deux sous-secteurs RB et RBC. Le sous-secteur RBC constitue la zone de protection naturelle conventionnée. La valorisation de cette zone doit se faire dans le cadre d'une convention de valorisation à ce sujet par les parties concernées et sous le suivi et le contrôle des services et administrations compétentes.

CHAPITRE VIII- ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE -RS- :

La zone de Réserve Stratégique RS est une zone de projets destinée à l'extension future de l'agglomération, elle peut être ouverte à des projets intégrés portant une plus-value réelle en termes d'investissement stratégique, d'offre d'emplois, permettant une qualité du bâti exceptionnelles et des équipements associés.

Lorsqu'il s'agit de projets ponctuels et bien définis, ils peuvent s'y inscrire, sous certaines conditions.

A cet effet, tout dossier de demande d'autorisation de construire de ce type de projet, devra obligatoirement être accompagné d'un business plan, spécifiant notamment :

- Les principales caractéristiques du projet et les modes de son financement;
- L'apport du projet pour l'intérêt général ;
- Les délais d'exécution du projet ;
- L'état du site et son environnement, l'état du bâti existant s'il y a lieu, les équipements et l'infrastructure existants ;
- L'impact du projet sur l'environnement, l'économie agricole, touristique, ou autre ;
- Les modes d'assainissement à adopter et possibilités de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- Un cahier de charges récapitulant l'ensemble des éléments cités offrant la visibilité du projet pour faciliter la prise de décision;

Toutefois cette zone peut recevoir les équipements publics ou d'intérêt général.

Cependant, l'implantation de toute activité polluante est interdite.

Tout projet situé dans cette zone doit être soumis à l'avis préalable d'une commission spéciale présidée par Monsieur le Gouverneur.

ROYAUME DU MAROC ★ MINISTÈRE DE L'URBANISME DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ★ AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA ★ AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE