



CABINET SOUAD BELKEZIZ
ARCHITECTURE, URBANISME, DECORATION
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
EXPERTISE JUDICIAIRE

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 DE BENI MELLAL

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA VILLE D'EL KSIBA ET D'UNE PARTIE DE SA ZONE PERIPHERIQUE

(PROVINCE DE BÉNI MELLAL)

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Avril 2019

Homologue par

**Décret n° 2.19.586 du 16 Kaada 1440 (19 Juillet 2019),
publié au bulletin officiel n° 6797 du 19 Kaada 1440
(22 Juillet 2019) (Version arabe)**

Cabinet Souad Belkeziz

31, bis Av Mohamed V, Guéliz, Marakech
Tel: 05 24 44 84 50 Fax: 05 24 43 65 27
Email: csbarchi@gmail.com



Sommaire

| | |
|---|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 8 |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES | 8 |
| ARTICLE 1 : RÉFÉRENTIELS JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES..... | 8 |
| ARTICLE 2 : OBJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT | 10 |
| ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION..... | 11 |
| ARTICLE 4 : LIMITES DU PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT..... | 12 |
| ARTICLE 5 : DIVISION DE L'AIRE D'ÉTUDE EN ZONES..... | 13 |
| CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES..... | 14 |
| ARTICLE 6 : MODIFICATIONS PARTICULIÈRES :..... | 14 |
| ARTICLE 7 : ADAPTATIONS MINEURES : | 15 |
| CHAPITRE III - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES | 15 |
| ARTICLE 8 : ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À BESOINS SPÉCIFIQUES:..... | 15 |
| CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU ZONES D'HABITAT | 16 |
| ARTICLE 9 : LOTISSEMENTS ET GROUPEMENTS D'HABITATIONS :..... | 16 |
| ARTICLE 10: MUR DE CLOTURE DES GRANDES PARCELLES : | 16 |
| ARTICLE 11: ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL: | 16 |
| ARTICLE 12 : PARCELLES EN PENTE..... | 16 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA VOIRIE PUBLIQUE (VOIES CARROSSABLE, CHEMINS PIETONS, IMPASSES ET PARKING) AUX ESPACES VERTS ET AUX PLACES PUBLIQUES..... | 17 |
| ARTICLE 13 : VOIES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS : | 17 |
| ARTICLE 14 : VOIES CARROSSABLE, CHEMINS PIETONS ET PARKING..... | 17 |
| ARTICLE 15 : EMPLACEMENTS RÉSERVES AUX PLACES PUBLIQUES :..... | 28 |
| ARTICLE 16 : ESPACES VERTS : | 28 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS | 31 |
| ARTICLE 17 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS :..... | 31 |
| ARTICLE 18 : EMPLACEMENTS RÉSERVES AUX ÉQUIPEMENTS PUBLIQUES:..... | 31 |
| ARTICLE 19 : EMPLACEMENTS RÉSERVES AUX ÉQUIPEMENTS SPORTIFS: | 32 |



| | |
|--|----|
| ARTICLE 20 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT : | 32 |
| ARTICLE 21 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE: | 32 |
| ARTICLE 22 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS : | 33 |
| ARTICLE 23 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE : | 33 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT | 35 |
| CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VILLA | 35 |
| ARTICLE 24 : DEFINITION DE LA ZONE | 35 |
| ARTICLE 25 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS | 35 |
| ARTICLE 26 : UTILISATION DU SOL ET DIMENSION MINIMALE DES PARCELLES..... | 36 |
| ARTICLE 27 : CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL..... | 36 |
| ARTICLE 28 : HAUTEUR MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION | 36 |
| ARTICLE 29 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 37 |
| ARTICLE 30 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES | 37 |
| ARTICLE 31 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE | 37 |
| ARTICLE 32 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... | 37 |
| ARTICLE 33 : DISPOSITIONS DIVERSES | 38 |
| ARTICLE 34 : CAS PARTICULIER | 39 |
| CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+3 (HC3)..... | 40 |
| ARTICLE 35 : DEFINITION DE LA ZONE | 40 |
| ARTICLE 36 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES..... | 40 |
| ARTICLE 37 : DIMENSION DES PARCELLES : | 40 |
| ARTICLE 38 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL : | 40 |
| ARTICLE 39 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 40 |
| ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES : | 41 |
| ARTICLE 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES : | 41 |
| ARTICLE 42 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE : | 42 |



| | |
|---|----|
| ARTICLE 43 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :..... | 42 |
| ARTICLE 44 : DISPOSITIONS DIVERSES :..... | 42 |
| ARTICLE 45 : CAS PARTICULIERS: | 44 |
| CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D’HABITAT CONTINU EN (HC2)..... | 45 |
| ARTICLE 46 : DEFINITION DE LA ZONE :..... | 45 |
| ARTICLE 47 : TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION INTERDITE | 45 |
| ARTICLE 48 : DIMENSIONS MINIMALES DES PARCELLES :..... | 45 |
| ARTICLE 49 : POSSIBILITES MAXIMALES D’UTILISATION DU SOL | 45 |
| ARTICLE 50 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 46 |
| ARTICLE 51 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES : | 46 |
| ARTICLE 52 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (MITOYENNES) :..... | 46 |
| ARTICLE 53 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :..... | 47 |
| ARTICLE 54 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... | 47 |
| ARTICLE 55 : DISPOSITIONS DIVERSES :..... | 47 |
| ARTICLE 56 : CAS PARTICULIERS | 49 |
| CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D’HABITAT RESTRUCTURE EN R+3 (ZR3) | 49 |
| ARTICLE 57 : DEFINITION DE LA ZONE :..... | 49 |
| ARTICLE 58 : DEMOLITION..... | 49 |
| ARTICLE 59 : CONSTRUCTION | 49 |
| ARTICLE 60 : DIMENSION DES PARCELLES..... | 50 |
| ARTICLE 61 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 50 |
| ARTICLE 62 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES..... | 51 |
| ARTICLE 63 : DISPOSITIONS GENERALES | 51 |
| ARTICLE 64 : DISPOSITIONS PARTICULIERES ET PONCTUELLES | 53 |
| ARTICLE 65 : MISE EN ŒUVRE DE LA RESTRUCTURATION | 53 |
| CHAPITRE IX- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D’HABITAT RESTRUCTURE EN R+2 (ZR2) | 53 |
| ARTICLE 66 : DEFINITION DE LA ZONE | 53 |



| | |
|---|----|
| ARTICLE 67 : DEMOLITION..... | 53 |
| ARTICLE 68: CONSTRUCTION..... | 54 |
| ARTICLE 69 : DIMENSION DES PARCELLES..... | 54 |
| ARTICLE 70 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 54 |
| ARTICLE 71 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES..... | 55 |
| ARTICLE 72 : DISPOSITIONS GENERALES..... | 55 |
| ARTICLE 73 : DISPOSITIONS PARTICULIERES ET PONCTUELLES..... | 57 |
| ARTICLE 74 : MISE EN ŒUVRE DE LA RESTRUCTURATION..... | 57 |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPÉCIFIQUES SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES | 58 |
| CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE (Z.A) :..... | 58 |
| ARTICLE 75 : DEFINITION DE LA ZONE :..... | 58 |
| ARTICLE 76 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :..... | 58 |
| ARTICLE 77 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :..... | 58 |
| ARTICLE 78 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :..... | 58 |
| ARTICLE 79 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUE :..... | 58 |
| ARTICLE 80 : COURS :..... | 58 |
| ARTICLE 81 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :..... | 59 |
| ARTICLE 82 : STATIONNEMENT DES VOITURES :..... | 59 |
| ARTICLE 83 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES :..... | 59 |
| ARTICLE 84 : VOIRIE :..... | 59 |
| ARTICLE 85 : DISPOSITIONS DIVERSES :..... | 59 |
| CHAPITRE XI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR MILITAIRE (SM):..... | 60 |
| CHAPITRE XII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (RA):..... | 60 |
| ARTICLE 86 : DEFINITION DE LA ZONE..... | 60 |
| ARTICLE 87 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS..... | 60 |
| ARTICLE 88 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL..... | 60 |
| ARTICLE 89 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 61 |



| | |
|---|----|
| ARTICLE 90 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, MUR DE CLOTURE ET EMPRISES PUBLIQUES. | 61 |
| CHAPITRE XIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT (RB):..... | 61 |
| ARTICLE 91 : DEFINITION DE LA ZONE | 61 |
| CHAPITRE XIV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE (ZI)..... | 62 |
| ARTICLE 92 : DEFINITION DE LA ZONE :..... | 62 |
| ARTICLE 93 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE | 62 |
| ARTICLE 94 : POSSIBILITES MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL | 62 |
| ARTICLE 95 : HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS | 62 |
| ARTICLE 96 : MATERIAUX : | 62 |
| ARTICLE 97 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :..... | 62 |
| ARTICLE 98 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (MITOYENNES):..... | 63 |
| ARTICLE 99 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :..... | 63 |
| ARTICLE 100 : STATIONNEMENT DES VOITURES : | 63 |
| ARTICLE 101 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES | 63 |
| ARTICLE 102 : VOIRIE : | 63 |
| ARTICLE 103 : SOUS-SOL : | 64 |
| ARTICLE 104 : MUR DE CLOTURE : | 64 |
| CHAPITRE XV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE (ZT) | 64 |
| ARTICLE 105 : DEFINITION DE LA ZONE : | 64 |
| ARTICLE 106 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION A PROSCRIRE : | 64 |
| ARTICLE 107 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL. | 64 |
| ARTICLE 108 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS. | 65 |
| ARTICLE 109 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :..... | 66 |
| ARTICLE 110 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES : | 66 |
| ARTICLE 111 : CLOTURE ET IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE. | 66 |
| ARTICLE 112 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... | 66 |



| | |
|--|----|
| CHAPITRE XVI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ANIMATION ET LOISIRS (ZAL)..... | 67 |
| ARTICLE 113 : DEFINITION DE LA ZONE | 67 |
| ARTICLE 114 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE | 67 |
| ARTICLE 115 : MINIMUM PARCELLAIRE | 67 |
| ARTICLE 116 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 67 |
| ARTICLE 117 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES D'EMPRISES PUBLIQUES..... | 67 |
| ARTICLE 118 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE | 67 |
| ARTICLE 119 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... | 67 |
| ARTICLE 120 : DISPOSITIONS PARTICULIERES..... | 68 |
| ARTICLE 121 : MATERIAUX DE CONSTRUCTION | 68 |
| ARTICLE 122 : INSTRUCTION POUR LA ZONE..... | 68 |
| CHAPITRE XVII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVES STRATEGIQUES (RS)..... | 68 |
| ARTICLE 123 : DEFINITION DE LA ZONE | 68 |
| ARTICLE 124 : ACTIVITES INTERDITES | 68 |
| ARTICLE 125 : CAS PARTICULIER..... | 68 |
| CHAPITRE XVIII- ZONE DES SERVITUDES NON-AEDIFICANDI :..... | 69 |
| ARTICLE 126 : DEFINITION DE LA ZONE | 69 |
| ARTICLE 127 : SERVITUDES LIEES AUX INFRASTRUCTURES: | 69 |
| ARTICLE 128 : SERVITUDE DES CRUES, DES OUED, SEGUIA, DES ZONES ACCIDENTEES ET DES ZONES INONDABLES..... | 69 |
| ARTICLE 129 : SERVITUDE HAUTE ET MOYENNE TENSION : | 70 |
| ARTICLE 130 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI DU CIMETIERE : | 70 |
| ARTICLE 131 : SERVITUDE DES CRUES : | 70 |



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

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

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

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

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée;
- Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, promulguée par le dahir n° 1- 92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles;
- Dahir portant loi n° 1-84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n° 1- 07-56 du 23 mars 2007;
- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (6 mai 1982);
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003);
- Loi n°10-95 sur l'eau , promulguée par le dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par le dahir n°1-99-174 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1995) ;



- Dahir du 20 hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts; Dahir du 7 chaabane 1332 (1er juillet 1914) sur le domaine public;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1- 03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1- 02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Loi n° 22-07 relatives aux aires protégées ;
- Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination, promulguée par le dahir n° 1-06- 153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006);
- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété (dahirs de 1923, 1933, 1937, 1938,1940 et 1952) ;
- Loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1errabii II 1423 (13 juin 2002) ;
- Décret n° 2-02-640 du 2 chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n°1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14rejeb 1424 (11 septembre 2003) ;
- Décret n°2-05-1326 relatif au domaine public ;
- Décret n°2-97-875 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à l'utilisation des eaux usées;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hijja 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux.
- Arrêté Viziriel du 22 Jourmada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Décret n°2-76-69 du 8 octobre 1977 pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.



- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2013) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions;
- Décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.
- Dahir n° 1.15.84 du 20 Ramadan 1436 (07 juillet 2015) pris pour l'application de la loi organique 113.14 relative aux communes.
- 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.

ARTICLE 2 : OBJET DU PLAN D'AMENAGEMENT

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



- 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;
- 12- Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover;
- 13- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

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

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan d'aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement de la Commune Territoriale d'El Ksiba et d'une partie de sa périphérie.

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

Les lotissements approuvés "ne varietur", avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions des cahiers des charges les concernant. En cas de changement de zonage les anciens lotissements d'habitat continu approuvés peuvent bénéficier des surélévations des niveaux supplémentaires si les superficies des lots et les emprises des voies le permettent. Quant à leurs équipements, voirie et autres espaces d'intérêt publics, ils continuent à être valides.

Toute opération de lotissement ou d'habitation située sur un terrain accidenté ou de topographie difficile doit être accompagnée obligatoirement par une étude de la solidité du sol effectuée par un bureau d'études agréé.



ARTICLE 4 : LIMITES DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est délimité par une figure géométrique représentée en trait discontinue, reliant les points dont les sommets sont définis par les points de coordonnées Lambert suivantes.

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29

La limite entre tous les points est représentée par des lignes droites.

Les coordonnées Lambert faisant la limite du périmètre d'aménagement sont:

| | | | | | |
|-----|--|-----|---|-----|--|
| B1 | $\begin{cases} X=443269.3815 \\ Y=220298.3164 \end{cases}$ | B2 | $\begin{cases} X=443271.3363 \\ Y=219919.0901 \end{cases}$ | B3 | $\begin{cases} x=443177.6050 \\ y=219203.1444 \end{cases}$ |
| B4 | $\begin{cases} X=442578.7672 \\ Y=218912.3119 \end{cases}$ | B5 | $\begin{cases} X=442598.1573 \\ Y=217880.3681 \end{cases}$ | B6 | $\begin{cases} X=442888.1467 \\ Y=217091.0321 \end{cases}$ |
| B7 | $\begin{cases} X=442771.6405 \\ Y=216679.3768 \end{cases}$ | B8 | $\begin{cases} X=442464.1741 \\ Y=216797.6331 \end{cases}$ | B9 | $\begin{cases} X = 442389.0074 \\ Y = 216963.6607 \end{cases}$ |
| B10 | $\begin{cases} X=442015.0000 \\ Y=216930.0000 \end{cases}$ | B11 | $\begin{cases} X=441813.21332 \\ Y = 218693.5802 \end{cases}$ | B12 | $\begin{cases} X = 440490.0000 \\ Y = 218254.6812 \end{cases}$ |
| B13 | $\begin{cases} X = 439886.3753 \\ Y= 218266.1005 \end{cases}$ | B14 | $\begin{cases} X = 439686.7310 \\ Y = 218306.0314 \end{cases}$ | B15 | $\begin{cases} X = 439178.0632 \\ Y = 217942.4054 \end{cases}$ |
| B16 | $\begin{cases} X = 438994.7562 \\ Y = 217221.2636 \end{cases}$ | B17 | $\begin{cases} X = 438700.4837 \\ Y = 216994.9002 \end{cases}$ | B18 | $\begin{cases} X = 438035.2134 \\ Y = 217157.0877 \end{cases}$ |
| B19 | $\begin{cases} X = 437322.6343 \\ Y= 217069.1934 \end{cases}$ | B20 | $\begin{cases} X = 436380.18 60 \\ Y = 217202.1785 \end{cases}$ | B21 | $\begin{cases} X = 436094.0495 \\ Y = 219287.0117 \end{cases}$ |
| B22 | $\begin{cases} X = 437027.1439 \\ Y = 219212.9859 \end{cases}$ | B23 | $\begin{cases} X = 437014.7306 \\ Y = 219791.1327 \end{cases}$ | B24 | $\begin{cases} X = 438404.3671 \\ Y = 219799.9994 \end{cases}$ |



| | | |
|---|---|---|
| B25 { X=438525.0000 Y=219888.0000 | B26 { X=440236.0000 Y=220140.0000 | B27 { X=441277.4105 Y=219919.2939 |
| B28 { X=441846.8545 Y=219923.4697 | B29 { X=442707.3557 Y=220107.7647 | |

ARTICLE 5 : DIVISION DE L'AIRE D'ETUDE EN ZONES

Le périmètre d'aménagement de la ville de d'el ksiba comprend différents types d'utilisation du sol indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurés en légende, et énumérés ci-après :

1- Les zones d'emplacements réservés

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

- La voirie : voies carrossables, chemins piétons, impasses, parkings publics et places ;
- Les espaces verts ;
- Les équipements publics :
- Les équipements de santé ;
- Les équipements d'enseignement ;
- Les équipements de sport ;
- Equipements Socioculturels ;
- Equipements réservés a des installations traditionnelles : Mosquées, Cimetières, Marabout

2- Les zones urbaines

Auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 1 et 2 du titre III du présent règlement et comprend :

- HC2 : Zone Habitat continu R+2.) ;
- HC3 : Zone Habitat continu R+3;
- ZV : Zone villa;
- Z.R.2 : Zone Restructurée en R+2;
- Z.R.3 : Zone Restructurée en R+3.



3- Les zones spécifiques

- RB : Zone de protection boisée;
- RA : Zone agricole
- ZT : Zone Touristique
- ZI : Zone industrielle
- ZA : Zone d'activité
- ZAL : Zone Animation et Loisir
- SM : Secteur Militaire
- N.A : Zone Non Aedificandi
- ZIn : Zones Inondables

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 6 : MODIFICATIONS PARTICULIERES :

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

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 touristique, zone vivrière... ;

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

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

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

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



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

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

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

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

ARTICLE 7 : ADAPTATIONS MINEURES :

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

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...) ;
- La configuration du terrain (topographie, forme, ...) ;
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

ARTICLE 8 : ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES:

Des dispositions spéciales devront être mises en œuvre pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder facilement à l'ensemble des lieux et bâtiments publics.

Aussi, les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments, depuis les entrées jusqu'à la cage d'ascenseur et ce à partir du sous-sol ou du R.D.C habitable, doivent-ils être munis de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès par les personnes à mobilité réduite.

Les dispositions réglementaires de l'accessibilité ne s'appliquent pas aux installations existantes ou celles pour lesquelles le permis de construire est déjà délivré.



CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU ZONES D'HABITAT

ARTICLE 9 : LOTISSEMENTS ET GROUPEMENTS D'HABITATIONS :

Toute opération de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, doit faire l'objet d'une étude technique, urbanistique et architecturale détaillées ; en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

Tous lotissement, groupe d'habitations ou opération nouvellement créée, doit observer hors voirie et parking des équipements collectifs tout en respectant les dispositions du référentiel de programmation des équipements.

Toutefois les espaces verts doivent avoir une superficie minimale de l'ordre de 6% de la superficie constructible, et doivent être groupés.

Dans les nouvelles opérations de lotissements et groupe d'habitations, il faut prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée. Aussi faut-il préciser que l'emprise des voies pour chaque zonage doit respecter la règle $L \geq H$.

ARTICLE 10: MUR DE CLOTURE DES GRANDES PARCELLES :

Pour les grandes parcelles vides ou plantées de 1000m² et plus, il est possible de construire un mur de clôture après l'obtention d'un permis auprès de la commission les conditions suivantes :

- Présenter l'attestation de propriété et le plan cadastral ou un plan topographique établi par un topographe agréé.

- Présenter un plan de situation 1/2000 et un plan de masse 1/500 comportant la conception du mur (plans et façades) avec hauteur maximal de 1.50m. Le mur peut être surmonté d'un treillis à ossature métallique avec la possibilité d'atteindre 2,00m.

ARTICLE 11: ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL:

Est frappé par ordonnancement architectural l'axe principal de la ville d'El Ksiba, objet de l'étude d'aménagement et d'ordonnancement architecturale de l'artère principale de la ville d'El Ksiba établi dans le cadre du marché n° 11/2013 qui préconise des actions d'ordonnancement, de ravalement des façades et du mobilier urbain et végétal (voir annexe).

ARTICLE 12 : PARCELLES EN PENTE

Les constructions doivent être traitées de manière à bien intégrer la topographie du terrain. Les dossiers de demande d'autorisations de construire doivent être accompagnés d'un plan coté.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE PUBLIQUE (VOIES CARROSSABLE, CHEMINS PIETONS, IMPASSES ET PARKING) AUX ESPACES VERTS ET AUX PLACES PUBLIQUES

ARTICLE 13 : VOIES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies publiques constituant les voies d'aménagement sont repérées sur le plan par l'indication de leurs emprises.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasses, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aires de stationnement public devront être conçues et aménagées de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies importantes.

ARTICLE 14 : VOIES CARROSSABLE, CHEMINS PIETONS ET PARKING

1- Voiries :

Font et feront partie du domaine public, les routes, les chemins, les avenues, les boulevards et les rues figurés au plan et énumérés avec leurs largeurs d'emprise au tableau ci-après:

| Désignation | Existant | A créer | A élargir | Emprise |
|-------------|----------|---------|-----------|----------|
| R.R.N.317 | x | | | 15-20 m |
| Rue n°: 1 | x | | | 30 m |
| Rue n°: 2 | | X | | 12-15 m |
| Rue n°: 3 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 4 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 5 | | X | | 6 m |
| Rue n°: 6 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 7 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 8 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 9 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 10 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 11 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 12 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 13 | | X | | variable |
| Rue n°: 14 | | X | | variable |



| | | | | |
|------------|---|---|--|---------------|
| Rue n°: 15 | | X | | 8 m |
| Rue n°: 16 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 17 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 18 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 19 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 20 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 21 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 22 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 23 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 24 | x | | | 15 m |
| Rue n°: 25 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 26 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 27 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 28 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 29 | x | | | 15 m variable |
| Rue n°: 30 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 31 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 32 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 33 | x | | | 10 m |
| Rue n°: 34 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 35 | x | | | 12 m–15 m |
| Rue n°: 36 | | X | | 8 m |
| Rue n°: 37 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 38 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 39 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 40 | | X | | 12 m–15 m |
| Rue n°: 41 | x | | | 10 m–12m |
| Rue n°: 42 | | X | | variable |
| Rue n°: 44 | x | | | 8 m–10 m |
| Rue n°: 45 | x | | | 10 m |
| Rue n°: 46 | x | | | 10-12 m |
| Rue n°: 47 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 48 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 49 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 50 | x | | | 30m |
| Rue n°: 51 | | X | | 8 m |
| Rue n°: 53 | x | | | variable |
| Rue n°: 54 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 55 | | X | | 12 m |



| | | | | |
|------------|---|---|--|--------------|
| Rue n°: 56 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 57 | x | | | 10-12 m |
| Rue n°: 58 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 59 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 60 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 61 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 63 | | X | | variable |
| Rue n°: 64 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 65 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 66 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 67 | x | | | 10 m-12 m |
| Rue n°: 68 | | X | | 12 m-15m |
| Rue n°: 69 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 70 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 71 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 72 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 73 | | X | | 15m |
| Rue n°: 74 | x | | | 20m-30m-40 m |
| Rue n°: 75 | x | | | 15m |
| Rue n°: 76 | x | | | 15 m |
| Rue n°: 77 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 79 | | X | | 10 - 12 m |
| Rue n°: 81 | | X | | 15m |
| Rue n°: 82 | x | | | variable |
| Rue n°: 83 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 84 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 85 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 86 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 87 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 88 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 89 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 90 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 91 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 92 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 93 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 94 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 95 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 96 | | X | | variable |



| | | | | |
|-------------|---|---|---|-----------|
| Rue n°: 97 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 98 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 99 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 100 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 101 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 102 | | X | | 15 -20 m |
| Rue n°: 103 | x | | | variable |
| Rue n°: 104 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 105 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 106 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 107 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 108 | x | | | 10 m |
| Rue n°: 109 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 110 | x | | x | 15 m |
| Rue n°: 111 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 113 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 114 | x | | | 10 - 12 m |
| Rue n°: 115 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 116 | | X | | variable |
| Rue n°: 117 | x | | | 10 m |
| Rue n°: 118 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 119 | | X | | 8 m |
| Rue n°: 120 | x | | | variable |
| Rue n°: 121 | x | | | variable |
| Rue n°: 122 | x | | | variable |
| Rue n°: 123 | | X | | variable |
| Rue n°: 124 | x | | x | 15m |
| Rue n°: 125 | x | | | variable |
| Rue n°: 126 | x | | | 10 m |
| Rue n°: 127 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 128 | | X | | 8 m |
| Rue n°: 129 | x | | | 12 m |
| Rue n°: 130 | | X | | variable |
| Rue n°: 131 | x | | | variable |
| Rue n°: 132 | x | | | 15 m |
| Rue n°: 133 | | X | | 10 m |
| Rue n°: 134 | | X | | 15 m |
| Rue n°: 135 | | X | | 15 m |



| | | | |
|-------------|---|---|----------|
| Rue n°: 136 | | X | 12 m |
| Rue n°: 137 | | X | 12 m |
| Rue n°: 139 | | X | 12 m |
| Rue n°: 140 | | X | 12 m |
| Rue n°: 141 | | X | 12m-15 m |
| Rue n°: 142 | | X | 15 m |
| Rue n°: 143 | | X | 12 m |
| Rue n°: 144 | | X | 12 m |
| Rue n°: 145 | x | | variable |
| Rue n°: 146 | | X | 15 m |
| Rue n°: 147 | | X | 12 m |
| Rue n°: 148 | x | | variable |
| Rue n°: 149 | | X | variable |
| Rue n°: 150 | | X | 15 m |
| Rue n°: 151 | | X | 10 m |
| Rue n°: 152 | | X | 10 m |
| Rue n°: 153 | | X | 10 m |
| Rue n°: 154 | | X | 8 m |
| Rue n°: 155 | x | | variable |
| Rue n°: 156 | x | | variable |
| Rue n°: 157 | x | | variable |
| Rue n°: 158 | | X | variable |
| Rue n°: 159 | | X | variable |
| Rue n°: 160 | | X | 10 m |
| Rue n°: 161 | | X | variable |
| Rue n°: 162 | x | | 12 m |
| Rue n°: 163 | x | | 15 m |
| Rue n°: 164 | | X | 15 m |
| Rue n°: 165 | | X | variable |
| Rue n°: 166 | | X | 10 m |
| Rue n°: 167 | | X | variable |
| Rue n°: 168 | | X | 8 m |
| Rue n°: 169 | | X | 15 m |
| Rue n°: 170 | | X | 15 m |
| Rue n°: 171 | | X | 8 m |
| Rue n°: 172 | | X | 15 m |
| Rue n°: 173 | | X | 10 m |
| Rue n°: 174 | | X | 12 m |



| | | | | |
|-------------|--|---|--|------|
| Rue n°: 175 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 176 | | X | | 12 m |
| Rue n°: 177 | | X | | 12 m |

4- Chemins piétons

| Désignation | Existant | A créer | A élargir | Emprise |
|-------------|----------|---------|-----------|----------|
| CP N° 1 | X | | | 6 m |
| CP N° 2 | | X | | 10 m |
| CP N° 3 | | X | | 6 m |
| CP N° 4 | | X | | variable |
| CP N° 5 | | X | | variable |
| CP N° 6 | | X | | 8 m |
| CP N° 7 | | X | | 8 m |
| CP N° 8 | | X | | 6m |
| CP N° 9 | | X | | 10 m |
| CP N° 10 | X | | | 8 m |
| CP N° 11 | | X | | variable |
| CP N° 12 | | X | | 8 m |
| CP N° 13 | X | | | 6 m |
| CP N° 14 | X | | | variable |
| CP N° 15 | X | | | variable |
| CP N° 16 | X | | | variable |
| CP N° 17 | | X | | variable |
| CP N° 18 | | X | | variable |
| CP N° 19 | | X | | 6 m |
| CP N° 20 | X | | | variable |
| CP N° 21 | X | | | variable |
| CP N° 22 | X | | | variable |
| CP N° 23 | X | | | variable |
| CP N° 24 | X | | | variable |
| CP N° 25 | X | | | variable |
| CP N° 26 | X | | | variable |
| CP N° 27 | | X | | 5 m |
| CP N° 28 | X | | | variable |
| CP N° 29 | X | | | variable |
| CP N° 30 | X | | | variable |
| CP N° 31 | X | | | variable |
| CP N° 32 | X | | | variable |



| | | | | |
|----------|---|---|---|----------|
| CP N° 33 | | x | | 8 m |
| CP N° 34 | | x | | variable |
| CP N° 35 | | x | | 6 m |
| CP N° 36 | | x | | 8 m |
| CP N° 37 | X | | | 8 m |
| CP N° 38 | X | | | variable |
| CP N° 39 | | x | | variable |
| CP N° 40 | X | | | variable |
| CP N° 41 | X | | | variable |
| CP N° 42 | X | | | variable |
| CP N° 43 | | x | | variable |
| CP N° 44 | X | | | 6 m |
| CP N° 45 | X | | | variable |
| CP N° 46 | X | | | variable |
| CP N° 47 | X | | | variable |
| CP N° 48 | X | | | variable |
| CP N° 49 | X | | | variable |
| CP N° 50 | X | | | variable |
| CP N° 51 | X | | | variable |
| CP N° 52 | X | | | variable |
| CP N° 53 | | x | | 10 m |
| CP N° 54 | | x | | variable |
| CP N° 55 | X | | | 6 m |
| CP N° 56 | X | | | variable |
| CP N° 57 | X | | | variable |
| CP N° 58 | | x | | 8m |
| CP N° 59 | | x | | variable |
| CP N° 62 | | x | | variable |
| CP N° 63 | | x | | variable |
| CP N° 64 | | x | | variable |
| CP N° 65 | X | | x | variable |
| CP N° 66 | X | | | variable |
| CP N° 67 | X | | | variable |
| CP N° 68 | X | | | variable |
| CP N° 69 | X | | | variable |
| CP N° 70 | | x | | variable |
| CP N° 71 | | x | | variable |
| CP N° 72 | X | | | variable |



| | | | | |
|-----------|---|---|---|----------|
| CP N° 73 | | x | | 6 m |
| CP N° 74 | | x | | variable |
| CP N° 75 | | x | | 8 m |
| CP N° 76 | X | | | variable |
| CP N° 77 | X | | | variable |
| CP N° 78 | X | | | variable |
| CP N° 79 | X | | | variable |
| CP N° 80 | | x | | variable |
| CP N° 81 | | x | | variable |
| CP N° 82 | | x | | variable |
| CP N° 83 | | x | | variable |
| CP N° 84 | | x | | variable |
| CP N° 85 | | x | | variable |
| CP N° 86 | X | | | variable |
| CP N° 87 | X | | x | variable |
| CP N° 88 | X | | x | variable |
| CP N° 89 | X | | x | variable |
| CP N° 90 | X | | x | variable |
| CP N° 91 | | x | | variable |
| CP N° 92 | | x | | variable |
| CP N° 93 | | x | | variable |
| CP N° 94 | | x | | variable |
| CP N° 95 | X | | | variable |
| CP N° 96 | X | | | variable |
| CP N° 97 | X | | | variable |
| CP N° 98 | x | | | variable |
| CP N° 99 | X | | | variable |
| CP N° 100 | X | | | variable |
| CP N° 101 | X | | | variable |
| CP N° 102 | X | | x | variable |
| CP N° 103 | X | | | variable |
| CP N° 104 | X | | x | variable |
| CP N° 105 | | x | | variable |
| CP N° 106 | | x | | variable |
| CP N° 107 | X | | | variable |
| CP N° 108 | X | | | variable |
| CP N° 109 | X | | | variable |
| CP N° 110 | X | | | variable |



| | | | | |
|-----------|---|---|--|----------|
| CP N° 111 | X | | | variable |
| CP N° 112 | X | | | variable |
| CP N° 113 | X | | | variable |
| CP N° 114 | X | | | variable |
| CP N° 115 | X | | | variable |
| CP N° 116 | | x | | variable |
| CP N° 117 | | x | | variable |
| CP N° 118 | X | | | variable |
| CP N° 119 | X | | | variable |
| CP N° 120 | X | | | variable |
| CP N° 121 | | x | | variable |
| CP N° 122 | X | | | variable |
| CP N° 123 | X | | | variable |
| CP N° 124 | X | | | variable |
| CP N° 125 | X | | | variable |
| CP N° 126 | X | | | variable |
| CP N° 127 | X | | | variable |
| CP N° 128 | X | | | variable |
| CP N° 129 | | x | | variable |
| CP N° 130 | | x | | variable |
| CP N° 131 | | x | | variable |
| CP N° 132 | X | | | variable |
| CP N° 133 | | x | | variable |
| CP N° 134 | | x | | variable |
| CP N° 135 | | x | | variable |
| CP N° 136 | X | | | variable |
| CP N° 137 | X | | | variable |
| CP N° 138 | X | | | variable |
| CP N° 139 | X | | | variable |
| CP N° 140 | X | | | variable |
| CP N° 141 | X | | | variable |
| CP N° 142 | X | | | variable |
| CP N° 143 | X | | | variable |
| CP N° 144 | X | | | variable |
| CP N° 145 | X | | | variable |
| CP N° 146 | X | | | variable |
| CP N° 147 | X | | | variable |
| CP N° 148 | X | | | variable |



| | | | | |
|-----------|---|---|--|----------|
| CP N° 149 | X | | | variable |
| CP N° 150 | X | | | variable |
| CP N° 151 | X | | | variable |
| CP N° 152 | X | | | variable |
| CP N° 153 | X | | | variable |
| CP N° 154 | X | | | variable |
| CP N° 155 | X | | | variable |
| CP N° 156 | X | | | variable |
| CP N° 157 | X | | | variable |
| CP N° 158 | X | | | variable |
| CP N° 159 | X | | | variable |
| CP N° 160 | X | | | variable |
| CP N° 161 | | x | | variable |
| CP N° 162 | X | | | variable |
| CP N° 163 | X | | | variable |
| CP N° 164 | X | | | variable |
| CP N° 165 | | x | | 6 m |
| CP N° 166 | | x | | variable |
| CP N° 167 | | x | | variable |
| CP N° 168 | | x | | 8 m |
| CP N° 169 | | x | | variable |
| CP N° 170 | | x | | variable |
| CP N° 171 | | x | | variable |
| CP N° 172 | | x | | variable |
| CP N° 173 | | x | | variable |
| CP N° 174 | | x | | variable |
| CP N° 175 | | x | | variable |
| CP N° 176 | | x | | variable |
| CP N° 177 | | x | | variable |
| Imp n° 1 | X | | | variable |
| Imp n° 2 | X | | | variable |
| Imp n° 3 | X | | | variable |
| Imp n° 4 | X | | | variable |
| Imp n° 5 | X | | | variable |
| Imp n° 6 | X | | | variable |
| Imp n° 7 | X | | | variable |
| Imp n° 8 | X | | | variable |
| Imp n° 9 | X | | | variable |



| | | | | |
|-----------|---|--|--|----------|
| Imp n° 10 | X | | | variable |
| Imp n° 11 | X | | | variable |
| Imp n° 12 | X | | | variable |
| Imp n° 13 | X | | | variable |

3- les parkings (pa)

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

| Désignation | SURFACE m ² | LOCALISATION | ETAT |
|-------------|------------------------|----------------------------|----------|
| Pa1 | 1487 | R u e n°: 1 | A CREER |
| Pa2 | 537 | R u e n°: 2 | A CREER |
| Pa3 | 645 | R u e n°: 7 | A CREER |
| Pa4 | 539 | R u e n°: 7 | A CREER |
| Pa5 | 1407 | R u e n°: 162 | A CREER |
| Pa6 | 1405 | R u e n°: 162 | A CREER |
| Pa8 | 115 | R.R.N.317 | A CREER |
| Pa9 | 72 | R.R.N.317 | A CREER |
| Pa10 | 126 | R.R.N.317 | A CREER |
| Pa11 | 43 | R.R.N.317 | A CREER |
| Pa12 | 228 | R u e n°: 116 | A CREER |
| Pa13 | 563 | R.R.N.317 | A CREER |
| Pa15 | 158 | R.R.N.317 | A CREER |
| Pa17 | 505 | R u e n°: 29 | A CREER |
| Pa18 | 141 | CP n°: 37 | A CREER |
| Pa19 | 277 | R u e n°: 29 | A CREER |
| Pa21 | 2818 | R u e n°: 74 | A CREER |
| Pa22 | 985 | R u e n°: 74 | Existant |
| Pa25 | 378 | R u e n°: 72 | A CREER |
| Pa32 | 544 | R u e n°: 86 | A CREER |
| Pa33 | 580 | R u e n°: 86 | A CREER |
| Pa34 | 597 | R u e n°: 84 | A CREER |
| Pa35 | 625 | R u e n°: 84 | A CREER |
| Pa37 | 565 | R u e n°: 83- R u e n°: 84 | A CREER |



ARTICLE 15 : EMBLEMES RESERVES AUX PLACES PUBLIQUES :

Font et feront partie du domaine public et sont destinées à être aménagées en places minérales ou végétales les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignées dans les tableaux suivants :

| Désignation | A créer | Surface m ² | Localisation |
|-------------|---------|------------------------|------------------------------|
| PL1 | X | 443 | R u e n°: 151 |
| PL2 | X | 25746 | R u e n°: 50 |
| PL3 | X | 744 | R u e n°: 25 |
| PL4 | X | 2797 | R u e n°: 28- R u e n°: 29 |
| PL5 | X | 2707 | R u e n°: 17 |
| PL6 | X | 1646 | R u e n°: 32 |
| PL10 | X | 430 | R u e n°: 122 |
| PL11 | X | 1052 | R u e n°: 54 |
| PL12 | X | 1352 | R u e n°: 82- R u e n°: 126 |
| PL13 | X | 1203 | R u e n°: 77- R u e n°: 79 |
| PL17 | X | 2155 | R u e n°: 83- R u e n°: 84 |
| PL18 | X | 978 | R u e n°: 89- R u e n°: 92 |
| PL19 | X | 980 | R u e n°: 89- R u e n°: 92 |
| PL20 | X | 7850 | R u e n°: 2 |
| PL22 | X | 1695 | R u e n°: 100- R u e n°: 163 |
| PL24 | X | 424 | R u e n°: 58 |
| PL25 | X | 2560 | R R n°: 317 |

ARTICLE 16 : ESPACES VERTS:

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts, qui sont indiqués sur le Plan d'Aménagement.

Sur les terrains correspondants à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception des kiosques de petites dimensions et des 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 2.50m.

La création de lotissements, la construction de logements, de bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial y sont strictement interdites.

Font ou feront partie du domaine public communal et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan, par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre V suivies d'un numéro :



| DESIGNATION | SURFACE m ² | LOCALISATION | ETAT |
|-------------|------------------------|-----------------------|----------|
| V1 | 131 | CP n°:27 - Rue n°:136 | A CREER |
| V2 | 181 | Rue n°:32 | A CREER |
| V3 | 1014 | Rue n°: 50 | Existant |
| V4 | 278 | CP n°: 135 | Existant |
| V5 | 348 | CP n°: 135 | Existant |
| V6 | 89 | CP n°: 130 | A CREER |
| V7 | 563 | Rue n°:1 | A CREER |
| V8 | 1325 | Rue n°:16 | A CREER |
| V9 | 2301 | Rue n°:17 | A CREER |
| V10 | 90 | Rue n°:152 | A CREER |
| V11 | 320 | Rue n°: 96 | |
| V12 | 4098 | Rue n°:7 -8 | A CREER |
| V13 | 201 | Rue n°:59 | A CREER |
| V14 | 52 | Rue n°:7 - 9 | A CREER |
| | | | |
| V15 | 314 | Rue n°:25-26-10 | A CREER |
| V19 | 1778 | Zone Inondable | A CREER |
| V20 | 598 | Zone Inondable | A CREER |
| V21 | 764 | Rue n°: 2-17 | A CREER |
| V22 | 901 | Zone Inondable | A CREER |
| V23 | 2277 | Zone Inondable | A CREER |
| V24 | 347 | Zone Inondable | A CREER |
| V27 | 273 | Rue n°: 19 - 162 | A CREER |
| V28 | 140 | Zone Inondable | A CREER |
| V29 | 4065 | Zone Inondable | A CREER |
| V30 | 3332 | Zone Inondable | A CREER |
| V31 | 3830 | Zone Inondable | A CREER |
| V32 | 3506 | Zone Inondable | A CREER |
| V34 | 201 | Rue n°:7 | A CREER |
| V35 | 3460 | Rue n°:11 | A CREER |
| V36 | 2413 | Rue n°:11 | A CREER |
| V37 | 15355 | CP n° 75 | A CREER |
| V38 | 33467 | RR n° 317 | A CREER |
| V39 | 1992 | Rue n°:29-28 | A CREER |
| V41 | 201 | Rue n°:32 | A CREER |
| V42 | 116 | Rue n°:29 | Existant |
| V46 | 113 | Rue n°:43 – 44 | A CREER |
| V47 | 91 | Rue n°:116 | A CREER |
| V48 | 615 | Rue n°:50 | A CREER |
| V49 | 3054 | Rue n°:40 | A CREER |
| V50 | 668 | Rue n°:50 | A CREER |
| V51 | 907 | Rue n°:50 | A CREER |



| | | | |
|------|-------|---------------------------|----------|
| V53 | 237 | Rue n°:74 | Existant |
| V54 | 1790 | Rue n°:74 | Existant |
| V55 | 280 | Rue n°:74 | A CREER |
| V56 | 1056 | Rue n°:74 | A CREER |
| V57 | 748 | Rue n°:74 | A CREER |
| V58 | 902 | Rue n°:74 | Existant |
| V59 | 258 | Rue n°:74 | A CREER |
| V66 | 79 | CP n° 115-116 Rue n°: 141 | A CREER |
| V67 | 3678 | Rue n°:74 | A CREER |
| V68 | 741 | Rue n°:74 | A CREER |
| V70 | 1563 | Rue n°:74 | A CREER |
| V71 | 1556 | Rue n°:74 | A CREER |
| V72 | 1300 | Rue n°:74 | A CREER |
| V78 | 1900 | Rue n°:74 | A CREER |
| V79 | 3566 | Rue n°:74 | A CREER |
| V80 | 3596 | Rue n°:74 | A CREER |
| V81 | 2163 | Rue n°:94 - 89 | A CREER |
| V82 | 365 | CP n° 167 | A CREER |
| V83 | 340 | CP n° 166 | A CREER |
| V84 | 5870 | Rue n°:71 | A CREER |
| V85 | 932 | Rue n°:93 - 88 | A CREER |
| V87 | 440 | Rue n°:89 | A CREER |
| V88 | 425 | Rue n°:89 | A CREER |
| V89 | 1633 | Rue n°:93 | A CREER |
| V90 | 926 | Rue n°:93 | A CREER |
| V92 | 955 | Rue n°: 79 - 160 | A CREER |
| V93 | 4070 | CP n°:91 | A CREER |
| V94 | 393 | Rue n°:114 | A CREER |
| V95 | 3870 | Rue n°:130 - 124 | EXISTANT |
| V96 | 594 | Rue n°:122 | A CREER |
| V97 | 89 | Rue n°:130 | EXISTANT |
| V100 | 33350 | Rue n°:100-150-171-172 | A CREER |

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 17 : EQUIPEMENTS PUBLICS :

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures dont la nomenclature est indiquée ci-après.

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 ou au prolongement de ces équipements, est interdite.

Les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres à leur fonctionnement le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées. Toutefois, il y a lieu de ne pas perdre de vue les conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité des constructions avoisinantes.

Les zones d'habitat ou autres peuvent recevoir des équipements publics si les dispositions réglementaires auxquelles sont assujetties ces zones leurs sont applicables et s'ils s'y intègrent sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

ARTICLE 18 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS:

Sont et seront réservés aux services publics, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, désignée par les lettres P et suivies d'un numéro.

| Désignation | SURFACE | AFFECTATION | Etat |
|--------------------|----------------|---|-------------|
| P1 | 16202 | Institut supérieur des technologies appliquées ISTA | A CREER |
| P2 | 11126 | Equipement Communal | A CREER |
| P3 | 8242 | Equipement Communal | A CREER |
| P4 | 9810 | Gare Routière | A CREER |
| P6 | 44092 | Centre d'accueil | A CREER |
| P7 | 138395 | SOUK HEBDOMADAIRE | A CREER |
| P8 | 931 | Orphelinat | EXISTANT |
| P9 | 598 | Equipement Communal | A CREER |
| P10 | 761 | Equipement Communal | A CREER |
| P11 | 104 | Protection civile | EXISTANT |
| P12 | 104 | Poste de gendarmerie | A CREER |
| P13 | 175 | Piscine publique | EXISTANT |
| P14 | 4625 | Centre commercial | A CREER |
| P15 | 3888 | Eaux et Forêts | Existant |
| P18 | 1815 | Gendarmerie Royale | Existant |
| P19 | 1625 | Perception | Existant |
| P20 | 1112 | Poste | Existant |
| P21 | 2297 | Tribunal | Existant |
| P22 | 6426 | Fourrière | Existant |
| P23 | 3114 | Municipalité de Ksiba | Existant |
| P24 | 2423 | Direction eaux et forêts | Existant |



| | | | |
|------------|------|----------------------------------|----------|
| P25 | 5836 | Protection civile | Existant |
| P26 | 1243 | ONE | Existant |
| P27 | 1885 | Maison communale | Existant |
| P28 | 1472 | Travaux Public | Existant |
| P29 | 970 | Office national de L'eau potable | Existant |
| P30 | 869 | ONEP | Existant |
| P31 | 526 | Cercle | Existant |
| P32 | 533 | Pachalik | Existant |
| P33 | 2182 | Equipement communal | A CREER |
| P34 | 848 | Equipement communal | A CREER |

ARTICLE 19 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Sont et seront réservés à des équipements sportifs les espaces indiqués sur le plan d'aménagement et de sauvegarde par une représentation graphique appropriée et figurée en légende .ils sont désignés par la lettre SP suivie du numéro et énumérés dans le tableau ci-après :

| DESIGNATION | SURFACE m² | AFFECTATION | LOCALISATION | ETAT |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
| SP 1 | 23687 | Terrain de sport | Rue N°:39-Rue N°:40 | EXISTANT |
| SP 2 | 7321 | CSP (centre sportif de proximité) | Rue N°:93 | A CREER |
| SP 3 | 7165 | CSP (centre sportif de proximité) | Rue N°: 174-23 | A CREER |
| SP 4 | 9540 | Terrain de football | R.R.N° : 317 | A CREER |
| SP 5 | 736 | Terrain de basketball | Rue N°:130-122 | A CREER |

ARTICLE 20 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT:

Sont et seront réservés aux équipements de l'enseignement les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre E.

| DESIGNATION | SURFACE m² | 5- AFFECTATION | ETAT |
|--------------------|------------------------------|------------------------|-------------|
| E1 | 6751 | Ecole Charkia | Existant |
| E2 | 6671 | Ecole Oum El Mouminine | Existant |
| E3 | 16463 | Collège Mouha ou Said | Existant |
| E4 | 14448 | Ecole Gharbie | Existant |
| E5 | 35426 | Collège Mouha ou Said | Existant |
| E6 | 7328 | Ecole Anas Bnomalik | Existant |
| E8 | 1916 | Ecole Primaire | A CREER |
| E9 | 4512 | Collège | A CREER |
| E10 | 1187 | Ecole primaire | Existant |

ARTICLE 21 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE :

Sont et seront réservés aux équipements de Santé les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre S.



| DÉSIGNATION | SURFACE | PROJET PREVUE | ETAT |
|-------------|---------|----------------------------|----------|
| S1 | 9164 | Centre santé-Dar EL omouma | EXISTANT |
| S2 | 2590 | Centre santé | A CREER |

ARTICLE 22 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS :

Sont et seront réservés aux services socio-culturel, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, désignée par les lettres SC et suivies d'un numéro.

| Désignation | SURFACE | AFFECTATION | Etat |
|-------------|---------|-----------------|----------|
| SC1 | 705 | Maison de jeune | A CREER |
| SC2 | 692 | Foyer féminin | A CREER |
| SC3 | 556 | Maison de jeune | EXISTANT |
| SC4 | 158 | Foyer féminin | EXISTANT |
| SC9 | 502 | Maison de jeune | A CREER |
| SC10 | 515 | Foyer féminin | A CREER |
| SC11 | 1225 | Centre culturel | A CREER |

ARTICLE 23 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE :

1-Les Mosquées (M):

Sont et seront réservés aux Mosquées les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée dans les tableaux suivants :

| DESIGNATION | SURFACE m ² | Etat |
|-------------|------------------------|----------|
| M1 | 263 | EXISTANT |
| M2 | 182 | EXISTANT |
| M3 | 110 | EXISTANT |
| M4 | 160 | EXISTANT |
| M5 | 998 | EXISTANT |
| M6 | 113 | EXISTANT |
| M7 | 410 | EXISTANT |
| M8 | 678 | EXISTANT |
| M9 | 217 | EXISTANT |
| M10 | 620 | EXISTANT |
| M11 | 104 | EXISTANT |
| M12 | 110 | EXISTANT |
| M13 | 146 | EXISTANT |
| M14 | 139 | EXISTANT |
| M15 | 300 | EXISTANT |

2 -Marabouts (M.B):

Sont et seront réservés aux Marabouts les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée dans les tableaux suivants.



| DESIGNATION | SURFACE m ² | LOCALISATION | Etat |
|-------------|------------------------|-----------------|----------|
| M.B | 324 | Rue n°: 29 - 53 | EXISTANT |

3 -Les Cimetières (C):

Les cimetières doivent être bordés d'une zone non aédificandi de 30m de largeur conformément au Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) relatif à la création d'une zone d'isolement autour des cimetières.

Sont et seront réservés aux Cimetières les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée dans les tableaux suivants.

| DESIGNATION | SURFACE m ² | LOCALISATION | Etat |
|-------------|------------------------|---------------------|----------|
| C1 | 25790 | Rue n°: 6 | EXISTANT |
| C2 | 8333 | Rue n°: 24 | EXISTANT |
| C3 | 4682 | Rue n°: 24 | EXISTANT |
| C4 | 996 | Rue n°: 57-63 | EXISTANT |
| C5 | 10490 | Rue n°: 114-117-112 | EXISTANT |
| C6 | 6942 | Rue n°: 53 | EXISTANT |
| C7 | 997 | Rue n°: 53 | EXISTANT |
| C8 | 9117 | Rue n°: 132-74 | EXISTANT |



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VILLA

ARTICLE 24 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat de type villa est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial ou bi-familial. Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

Il existe 3 types de villa :

- Villa isolée ;
- Villa jumelée ;
- Villa en bande.

1- Définition de la villa isolée :

C'est une habitation isolée, construite d'un seul tenant qui s'associe étroitement au sol naturel aménagé en jardin ;

2- Définition de la villa jumelée :

C'est une habitation d'un seul tenant, un mur est mitoyen avec une autre villa s'associant étroitement au sol naturel aménagé en jardin. Ce type de villas peut s'allier seulement et uniquement en groupe de deux ;

3- Définition de la villa en bande :

C'est une habitation d'un seul tenant dont un ou deux murs sont mitoyens et qui s'associent étroitement au sol naturel aménagé en jardin, les lots d'angle sont jumelés ;

ARTICLE 25 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont proscrits dans cette zone:

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les locaux à usage de bureaux et l'artisanat.
- L'habitat collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans cette zone, les activités de proximité ainsi que les équipements nécessaires à la vie sociale peuvent être autorisés, à condition de respecter les dispositions réglementaires de la zone.

ARTICLE 26 : UTILISATION DU SOL ET DIMENSION MINIMALE DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain doivent satisfaire aux dimensions et superficies minimales suivantes :

- 350 m² et 15 m de large de façade pour les villas isolées ;
- 300 m² et 12 m de large de façade pour les villas jumelées.
- 190 m² et 10 m de large de façade pour les villas en bande.

Toutefois, pour les lots d'angle, le minimum parcellaire est de 300m².

ARTICLE 27 : CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

La surface maximale constructible au sol (RDC) par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain après lotissement est limitée à :

- 35% pour les constructions individuelles isolées.
- 40% pour les constructions individuelles jumelées.
- 50% pour les constructions individuelles en bande.

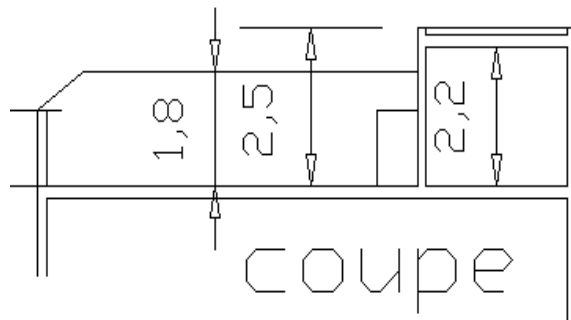
Pour chaque cas, la surface admissible à l'étage doit être inférieure ou égale à 80% de celle permise au R.D.C, pour les villas isolées et 90% pour les villas jumelées et en bande.

Pour chaque cas, l'aménagement d'un sous-sol est autorisé sur une partie au la totalité de la parcelle constructible, le sous-sol peut être habitable avec toutefois un accès à partir du R.D.C. et à condition qu'il soit suffisamment aéré, éclairé et disposant d'une porte de secours.

ARTICLE 28 : HAUTEUR MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION

La villa ne peut comporter qu'un ou deux niveaux sur un soubassement maximal de 1m. Elle ne peut dépasser une hauteur de 9m mesurée au milieu de la façade sur rue et 10,50m si la toiture est en pente (avec un angle de 30°).

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles sont autorisées une buanderie de 6m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50m. La hauteur des murs mitoyens est de 1,80m (figure 1).



(Figure 1)



ARTICLE 29 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m en arrière de l'alignement des voies. Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, ne peut empiéter sur la marge de recul par rapport au domaine public, sauf pour le porche d'entrée lequel ne doit pas être exploité à partir de l'étage.

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement doivent avoir une hauteur de 1,20 m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré à claire-voie de 80 cm.

ARTICLE 30 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4 m, sauf dans le cas des villas en bande.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, et lorsque la construction ne comporte pas de sous-sol, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances d'une surface maximale de 30 m² peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserves :

* Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,20 m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui, en aucun cas, ne peuvent recevoir de surélévation ;

* Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, ne peut empiéter sur les marges de recul imposées à partir des limites séparatives ou mitoyennes.

ARTICLE 31 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 32 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Pour les nouveaux lotissements, il doit être prévu sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :



- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour un lot.
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement pour 30m² de plancher hors œuvre ou par local commercial de surface inférieure ou égale à 30m².

ARTICLE 33 : DISPOSITIONS DIVERSES

1- Sous-sol :

Pour chaque cas, et si la nature du sol le permet, l'aménagement d'un sous-sol est autorisé sur une partie ou la totalité de la zone constructible de la parcelle, il peut être habitable avec toutefois un accès à partir du R.D.C. et à condition qu'il soit suffisamment aéré, éclairé et qu'il dispose d'une porte de secours.

L'éclairage et la ventilation du sous sol devront être conçus à partir de cours anglaises ou de soubassements. La hauteur maximale du soubassement est de 1,00m et la hauteur sous plafond de la cave est de 2,20m.

La surface de la cour anglaise située au jardin postérieur ne doit pas dépasser 25m² pour les villas en bande et 40m² pour les villas jumelées et isolées.

2- Terrasses :

Les terrasses sont accessibles, mais une toiture en pente est obligatoire sur les façades ouvrantes sur la voie publique, toutefois cette toiture ne doit pas dépasser le 1/3 de la profondeur totale de la parcelle.

3- Encorbellements

Des encorbellements sur 0,90m maximum de largeur, peuvent être autorisés à raison de 50% maximum et uniquement sur les façades donnant sur les voies publiques.

- Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.

4- Retrait des ouvertures :

Les fenêtres et les encorbellements ouverts doivent commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne lorsque les façades sont linéaires, et 2,00m lorsque ces façades forment un angle inférieur à 150 degrés;

5- Superficies des pièces :

La pièce principale d'un logement aura une superficie minimale de 12m², les autres pièces d'habitation auront une superficie minimale de 9m² ;

La cuisine doit avoir une surface minimale de 6m² avec une largeur moyenne de 2,50m sans qu'elle soit inférieure à 2,00m.

6- Eclairage :

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres, dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1m².

L'éclairage de toute autre pièce, hall ou débarras en second jour est rigoureusement interdit quand sa superficie dépasse 6m².

7- Murs de clôture :

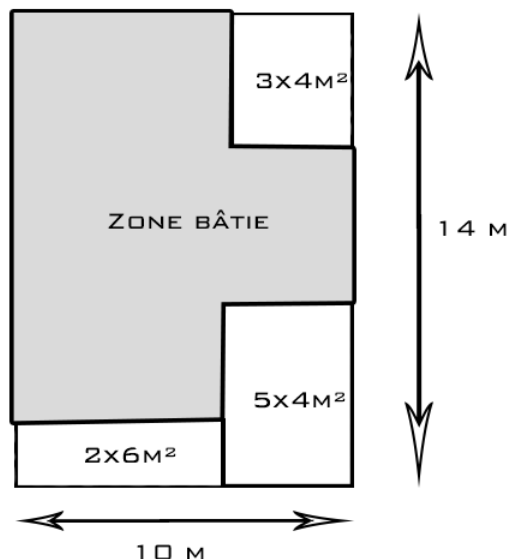
Les murs de clôture sur l'alignement de la voie ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 m. Ils peuvent contenir un élément ajouré à claire-voie (en ferronnerie ou autres) de 0,80m de hauteur. En cas d'utilisation de jardinières, ces dernières devront être incluses dans 1,20m en maçonnerie.

Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie ou de la même manière que les clôtures sur les voies. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m

ARTICLE 34 : CAS PARTICULIER

En ce qui concerne la zone villa située entre les rues 1, 2, 16 et 17 elle est destinée à accueillir une zone de villas économiques en bande devant satisfaire les conditions suivantes:

- 140 m² et 10m de largeur de façade
- En façade un jardin d'agrément devra être aménagé sur une largeur de 6m et une profondeur de 2m devant la porte d'entrée.
- Un accès garage de 4m de large et 5m de profondeur devra être aménagé en façade.
- Une cour intérieure de 12 m² (3x4) devra être aménagée en fonds de parcelle, il est recommandé de grouper les cours rapprochées.
- Les constructions, acrotère de 1,50 m compris, ne peuvent pas dépasser 9 m et R+1 sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m. Une buanderie de 6 m² est tolérée à la terrasse à condition qu'elle ne donne pas sur les façades. En cas de toiture en pente, la hauteur pourra atteindre 10,50m (angle d'inclinaison de 20°) (figure 2).



(Figure 2)



CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT

CONTINU EN R+3 (HC3)

ARTICLE 35 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu R+3 est une zone urbaine d'habitat, d'activités et de services, 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 reculs indiquées sur le plan d'aménagement.

La zone est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat (activités artisanales non nuisibles et compatibles avec le secteur) et les équipements administratifs ou hôteliers.

Peuvent recevoir des constructions en R+3 :

- Les parcelles donnant sur des voies d'emprises supérieures ou égales à 12 m ;
- Les parcelles donnant sur des voies d'emprises entre 10 et 12 avec le 3^{ème} étage en retrait de 1,5m.

ARTICLE 36 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES

- Les établissements industriels de 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les villas

ARTICLE 37 : DIMENSION DES PARCELLES :

Dans cette zone, Les règles de prospect et des limites de hauteur ci dessous - Le minimum parcellaire de 120m² et 10 m de large de façade s'applique aux parcelles privatives qui résultent d'une division, mais il n'existe pas de limites minimales pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'aménagement.

ARTICLE 38 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

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

ARTICLE 39 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 16,50m (et R+3) avec rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur maximale de 5,00m hors-œuvre.
- 14,50m (et R+3) avec rez-de-chaussée habitable.
- La hauteur minimale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,00m et un soubassement d'une hauteur maximale de 1,00m.
- La hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2,80m.

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

- Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement ou de lotissement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.
- La hauteur de tout point d'une construction doit être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.
- Au-delà de la hauteur maximale possible à l'alignement, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale fixée pour la zone.
- En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en tenant compte de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché et ce, à l'axe du dit débouché.

ARTICLE 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

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

La superficie des cours et patios est déterminés de la façon suivante :

- Minimum de la surface de la cour : 16,00m².
- Largeur minimale de la cour : 4,00m.

Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement, à l'exception du cas où le rez-de-chaussée est commercial celui-ci peut couvrir la totalité de la parcelle.

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

Les prospects doivent obligatoirement tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir en continuité et en complément des dégagements existants, quand il est possible de le faire.

Pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage des prospects de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.



ARTICLE 42 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété doit être égale ou supérieure à 1/1.2 la hauteur de la construction la moins élevée ($L \geq H / 1.2$) avec un minimum de 8.00m.

ARTICLE 43 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque logement. Dans le cas des lots d'habitation donnant sur une voie carrossable et ne comportant pas de parking, seul un garage de 30,00m² = 3,00m x 10,00m, au niveau du rez-de-chaussée, est autorisé pour chaque lot d'habitation.

Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale (y compris les bâtiments administratifs) : une place de stationnement par 80m² de plancher hors-œuvre.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, une place de stationnement pour 4 chambres et une place 30m² de plancher hors oeuvre de salle de restaurant et de café.

Pour un projet de groupement d'habitat économique il est prévu une place pour 300m² de plancher hors œuvre.

La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couvert ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 44 : DISPOSITIONS DIVERSES :

1- Sous-sol

Pour chaque cas, l'aménagement d'un sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain ou la nature du sol le permettent.

Le sous sol peut couvrir la totalité de la partie constructible et il doit être intégré au RDC et ne sera en aucun cas exploité à usage d'habitation.

L'éclairage et la ventilation du sous sol devront être conçus à partir de cours anglaises ou de soubassements :



- La cour anglaise d'une largeur minimum de 2,00m.
- Le soubassement d'une hauteur maximale de 1,00m.

La hauteur sous plafond des sous-sols ne peut être inférieure à 2,50m sous plafond.

2- Mezzanine

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

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 2,00m. Aussi elle ne doit pas dépasser 60% de la surface du local concerné.
- La hauteur sous-plafond de la mezzanine sera d'au moins 2,20m.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local et éclairée, le cas échéant du second jour et ne pourra servir d'habitation.
- Un issue de secours est obligatoire.

3- Encorbellements et saillis :

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

- Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (1/3 fermé et 1/3 ouvert - balcons-) sur les rues de 12,00m et plus de large.
- Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprise inférieure à 12,00m.
- Ne pas dépasser 1,20 m de saillie sur les rues de 12,00m et plus de large.
- Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne.
- Tout encorbellement doit respecter la vis à vis d'angle de 2,00m pour les lots d'angle formant un angle \leq à 150°.

4- Retrait des ouvertures :

Les fenêtres et les encorbellements ouverts doivent commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne lorsque les façades sont linéaires, et 2,00m lorsque ces façades forment un angle inférieur à 150 degrés;

5- Superficies des pièces :

La pièce principale d'un logement aura une superficie minimale de 12m², les autres pièces d'habitation auront une superficie minimale de 9m² ;

La cuisine doit avoir une surface minimale de 6m² avec une largeur moyenne de 2,50m sans qu'elle soit inférieure à 2,00m.



6- Eclairage :

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres, dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1m².

L'éclairage de toute autre pièce, hall ou débarras en second jour est rigoureusement interdit quand sa superficie dépasse 6m².

7- Courette d'éclairage :

Une courette de 10m² est autorisée pour l'éclairage des pièces secondaires (dégagement, salles d'eau, cage d'escaliers et tous autres locaux non habitables) avec une dimension minimale de 2,50m.

8- Terrasses, cages d'escaliers et buanderies :

La terrasse pourra être accessible, elle sera semi couverte par une toiture en pente de hauteur minimale de 2 m et maximale de 2.50 m.

En plus de la cage d'escaliers, la buanderie avec bloc sanitaire, une pièce peut être tolérée, à condition que la superficie totale couverte au niveau de la terrasse ne dépasse pas la moitié de la superficie constructible.

9- Garages :

Les garages pour véhicules peuvent être autorisés sur les voies carrossables d'emprises supérieures ou égales à 10m pour R+3. Leurs superficies seront de 15,00 m² (5,00 m x 3,00 m) maximum.

10- Côte de seuil :

La côte de seuil du rez-de-chaussée doit être de +0,10m à +0,15m, par rapport au niveau supérieur de la bordure du trottoir ou du niveau de la rue piétonne, à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public.

ARTICLE 45 : CAS PARTICULIERS:

Dans les tissus existants, les projets d'habitat ne répondants pas aux dispositions précitées applicables à cette zone (superficie et largeur minimales de façades ...), peuvent être traités au cas par cas par la commission d'instruction des demandes d'autorisation de constructions.



CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT

CONTINU EN (HC2)

ARTICLE 46 : DEFINITION DE LA ZONE :

La zone d'habitat continu R+2 est une zone dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Dans cette zone, les administrations et les équipements collectifs nécessaires à la vie de la cité peuvent être autorisés à condition de respecter les dispositions réglementaires de la zone.

Peuvent recevoir des constructions en R+2 :

Les parcelles donnant sur des voies d'emprises supérieures ou égales à 10,00m.

Les parcelles donnant sur des voies d'emprises entre 8,00m et 10,00m avec le 2ème étage en retrait de 1.50m.

ARTICLE 47 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Sont proscrits dans cette zone :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les activités pouvant nuire au bon voisinage ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'artisanat.

ARTICLE 48 : DIMENSIONS MINIMALES DES PARCELLES :

La superficie minimale d'un lot dans cette zone est de 80m². Sa largeur ne doit pas être inférieure à 8,00m.

ARTICLE 49 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour cette zone, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) doit être égal ou inférieur à 2,60.

Pour être constructibles, les parcelles privatives doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

La surface maximale constructible au sol (C.E.S) de chaque parcelle privative de terrain après lotissement est limitée à :

- 85% pour les habitations plurifamiliales en R+2 sur cour dans la mesure où les dispositions fixant la dimension minimale des cours sont respectées. Toutefois, s'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur de 4,00 m hors-œuvre.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour les commerces de proximité. Tout lotissement ou groupe d'habitations doit réserver hors voirie et parking une superficie minimale correspondant à 10% de la surface du terrain pour la réalisation de places plantées, de terrains de jeux, jardins et espaces publics après déduction des surfaces prévues pour les équipements normatifs, à savoir la voirie et parkings.

ARTICLE 50 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 12,50m (et R+2) avec rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur de 4,00m hors-œuvre.
- 11,50m (et R+2) avec rez-de-chaussée habitable.
- La hauteur minimale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,00m et un soubassement d'une hauteur maximale de 1,00m.
- La hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2,80m.

Au-dessus de la dalle supérieure pour les terrasses accessibles, sont autorisés des cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m et une buanderie de 9m² par logement et en retrait par rapport à la façade.

ARTICLE 51 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Dans l'ensemble de la zone, les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies. Des reculs différents peuvent être imposés lorsqu'il s'agit de préserver l'ordonnancement d'une rue existante ou bien pour ne pas rompre l'aménagement d'un groupe d'habitations ou tous autres projets groupés (lotissement, restructuration de quartiers).

Au-delà de la hauteur maximale possible à l'alignement, sur les voies de plus de 12,00m, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45% et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée. Le retrait doit être d'un minimum de 3,00m.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en tenant compte de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché, et ce à l'axe du dit débouché. Ceci s'applique également pour le cas des voies d'emprises différentes.

ARTICLE 52 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (MITOYENNES) :

Les nouvelles constructions situées à l'alignement, peuvent être construites sur la limite séparative de la parcelle voisine, dans le cas où une construction existante se trouve sur cette limite.

Les cours doivent être jointives à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée. Leur position dépend de l'orientation du Nord. Les



surfaces des cours seront de 12,00m² (4,00m X 3,00m) au minimum, avec une largeur minimale de 3,00m.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour de C.O.S. et C.E.S. à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisines soient éclairés directement sur façades.

Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement, à l'exception du cas où le rez-de-chaussée est commercial, celui-ci peut couvrir la totalité de la parcelle.

ARTICLE 53 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance égale ou supérieure à la construction la plus élevée ($L > H$).

ARTICLE 54 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu un emplacement de stationnement par logement et doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Seul un garage de 15m² est autorisé au rez-de-chaussée de chaque lot d'habitation à condition qu'il soit desservi par une voie d'emprise supérieure ou égale à 12,00m, ne comportant pas de parking.

Pour les constructions à usage commerciale, il doit être prévu un emplacement de parking pour 100m² de plancher hors œuvre assuré en dehors de la voirie publique.

Pour les nouveaux lotissements, il doit être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque logement ;

Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale (y compris les bâtiments administratifs) : une place de stationnement par 100m² de plancher hors œuvre ;

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, une place de stationnement pour 4 chambres et une place 80m² de plancher hors œuvres de salle de restaurant et de café ;

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture.

ARTICLE 55 : DISPOSITIONS DIVERSES :

1- Sous-sol :

Pour chaque cas, l'aménagement d'un sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain ou la nature du sol permettent.



Le sous sol peut couvrir la totalité de la partie constructible et il doit être intégré au RDC et ne sera en aucun cas exploité à usage d'habitation.

L'éclairage et la ventilation du sous sol devront être conçus à partir de cours anglaises ou de soubassements :

- La cour anglaise d'une largeur minimum de 2,00m.
- Le soubassement d'une hauteur maximale de 1,00m.

La hauteur sous plafond des sous-sols ne peut être inférieure à 2,50m sous plafond.

2- Mezzanine :

La mezzanine n'est pas autorisée dans cette zone.

3- Encorbellements et saillis :

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

- Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (1/3 fermé et 1/3 ouvert -balcons-) sur les rues de 12,00m et plus de large.
- Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprise inférieure à 12,00m.
- Ne pas dépasser 1,20 m de saillie sur les rues de 12,00m et plus de large.
- Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne.
- Tout encorbellement doit respecter la vis à vis d'angle de 2,00 m pour les lots d'angle formant un angle \leq à 150°.

4- Retrait des ouvertures :

Les fenêtres et les encorbellements ouverts doivent commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne lorsque les façades sont linéaires, et 2,00m lorsque ces façades forment un angle inférieur à 150 degrés;

5- Superficies des pièces :

La pièce principale d'un logement aura une superficie minimale de 12m², les autres pièces d'habitation auront une superficie minimale de 9m² ;

La cuisine doit avoir une surface minimale de 6m² avec une largeur moyenne de 2,50m sans qu'elle soit inférieure à 2,00m.

6- Eclairage :

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres, dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1m².

L'éclairage de toute autre pièce, hall ou débarras en second jour est rigoureusement interdit quand sa superficie dépasse 6m².

7- Terrasses, cages d'escaliers et buanderies :

La terrasse pourra être accessible, elle sera semi couverte par une toiture en pente de hauteur minimale de 2 m et maximale de 2.50 m.

En plus de la cage d'escaliers, la buanderie avec bloc sanitaire, une pièce peut être tolérée, à condition que la superficie totale couverte au niveau de la terrasse ne dépasse pas la moitié de la superficie constructible.

8- Garages :

Les garages pour véhicules peuvent être autorisés sur les voies carrossables d'emprises supérieures ou égales à 8m pour R+2. Leurs superficies seront de 15,00 m² (5,00 m x 3,00 m) maximum.

9- Côte de seuil :

La côte de seuil du rez-de-chaussée doit être de +0,10m à +0,15m, par rapport au niveau supérieur de la bordure du trottoir ou du niveau de la rue piétonne, à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public.

ARTICLE 56 : CAS PARTICULIERS

Dans les tissus existants, les projets d'habitat ne répondant pas aux dispositions précitées applicables à cette zone, peuvent être traités au cas par cas par la commission d'instruction des demandes d'autorisation de construire.

CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT

RESTRUCTURE EN R+3 (ZR3)

ARTICLE 57 : DEFINITION DE LA ZONE :

Dans cette zone, Les parcelles donnant sur des voies carrossables d'emprises supérieures ou égales à 12m, peuvent recevoir des constructions en R+3, avec toiture en pente.

ARTICLE 58 : DEMOLITION

Toute démolition, en tout ou en partie, d'une construction existante, doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le président du conseil communal et doit être supervisée par un BET spécialisé et les services concernés de la commune, qui en dressent un procès verbal ; cette pièce doit être jointe au dossier de demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 59 : CONSTRUCTION

Toute construction nouvelle, modification ou extension d'une construction existante doit:

- être soumise à une autorisation à délivrer par le président du conseil communal, suivant la procédure réglementaire en vigueur;



- faire l'objet d'une implantation établie par un géomètre agréé en respect de l'alignement prévu par le plan de restructuration.
- faire l'objet d'un plan de levé topographique établi par un géomètre agréé sur la base du plan de restructuration, ce dernier doit impérativement figurer dans le dossier de la demande d'autorisation de construire.
- faire l'objet d'une attestation d'expertise, établie par un expert agréé, dans le cas de modification ou de surélévation, cette dernière doit impérativement figurer dans le dossier de la demande d'autorisation de construire.

Toute construction nouvelle, reconstruction après démolition, modification ou surélévation d'une construction existante, est soumise aux règles de l'article XVII (ZR3).

ARTICLE 60 : DIMENSION DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent respecter les conditions suivantes :

| Type de la construction | Superficie minimale | Largeur minimale de façade | Affectation RDC | Dimensions de la cour |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| R+3 | 80 m ² | 8 m | Habitable -Commercial | 3m x 4m |

Tout projet, ne répondant pas aux dispositions applicables à la zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

ARTICLE 61 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 16,50 m (et R+3) avec rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité de la parcelle sur une hauteur maximale de 4,50 m hors-d'œuvre.
- 14,50 m (et R+3) avec rez-de-chaussée habitable. La hauteur des murs mitoyens est de 1,80m. La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

1-REZ DE CHAUSSEE :

La hauteur minimal sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,00m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,50m.

Le R.D.C. peut être commercial dans le cas:

- Où la voie est existante et commerçante.
- D'une nouvelle voie lorsque son emprise le permet, tout en respectant la règle $H \leq L$.

Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

2-MEZZANINE :

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



- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 2,00m. Aussi elle ne doit pas dépasser 60% de la surface du local concerné.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,20m sous poutres et ne peut dépasser 2,50m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local et éclairée, le cas échéant, du second jour.
- Une issue de secours est obligatoire.

ARTICLE 62 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément indiquée par le plan de restructuration, ou par le plan de lotissement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.

La hauteur de tout point d'une construction doit toujours, être égale ou inférieure à une fois la distance comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé, sans dépasser les limites fixées pour les constructions en R+3.

ARTICLE 63 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- Retrait des fenêtres :

Les fenêtres et encorbellements ouverts doivent commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne lorsque les façades sont linéaires, et 2,00m lorsque ces façades forment un angle inférieur à 150 degrés;

2- Côte de seuil :

La côte de seuil du rez-de-chaussée sera de +0,10 m au minimum, par rapport au niveau supérieur de la bordure du trottoir ou du niveau de la rue piétonne, à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public.

3- Sous-sol

Pour chaque cas, l'aménagement d'un sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain ou la nature du sol le permettent.

Le sous sol peut couvrir la totalité de la partie constructible et il doit être intégré au RDC et ne sera en aucun cas exploité à usage d'habitation.

L'éclairage et la ventilation du sous sol devront être conçus à partir de cours anglaises ou de soubassements :

- La cour anglaise d'une largeur minimum de 2,00m.
- Le soubassement d'une hauteur maximale de 1,00m.

La hauteur sous plafond des sous-sols ne peut être inférieure à 2,50m sous plafond.

4- Terrasses, cages d'escaliers et buanderies :

La terrasse pourra être accessible, elle sera semi couverte par une toiture en pente de hauteur minimale de 2 m et maximale de 2.50 m.



En plus de la cage d'escaliers, la buanderie avec bloc sanitaire, une pièce peut être tolérée, à condition que la superficie totale couverte au niveau de la terrasse ne dépasse pas la moitié de la superficie constructible.

5- Garages :

Les garages pour véhicules peuvent être autorisés sur les voies carrossables d'emprises supérieures ou égales à 10m. Leurs superficies seront de 15,00 m² (5,00 m x 3,00 m) maximum.

6- Superficies des pièces :

La pièce principale d'un logement aura une superficie minimale de 12m², les autres pièces d'habitation auront une superficie minimale de 9m² ;
La cuisine doit avoir une surface minimale de 6m² avec une largeur moyenne de 2,50m sans qu'elle soit inférieure à 2m.

7- Eclairément :

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres, dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1m².

L'éclairément de toute autre pièce, hall ou débarras en second jour est rigoureusement interdit quand sa superficie dépasse 6 m².

8- Encorbellements et saillies :

Les encorbellements ne sont pas autorisés sur les voies d'emprise inférieure à 10m pour R+3, et doivent respecter les conditions suivantes:

- Ils ne doivent pas dépasser 1m
- La hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (2/3 de plein et 1/3 du vide).
- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m des limites séparatives lorsque les façades sont linéaires et 2m lorsque ses façades forment un angle inférieur à 150° au même titre que les fenêtres.

9- Cours :

Les cours doivent être jointives à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement, à l'exception du cas où le rez-de-chaussée est commercial celui-ci peut couvrir la totalité de la parcelle.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cours, à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur façades sans toutefois que la profondeur des pièces dépasse les normes admises.



ARTICLE 64 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET PONCTUELLES

1 / Dans les tissus de restructurés, les projets d'habitat ne répondant pas aux dispositions applicable à la zone peuvent être traités au cas par cas par la commission d'examen des plans, qui doit tenir compte de l'alignement existant et de l'ordonnancement architectural.

2 / La commune est chargée d'organiser les propriétaires en amicale d'habitat qui doit présenter Un levé topographique de toutes les propriétés constituant le ou les îlot(s) en première phase;

a- Le levé topographique doit être légalisé par l'ensemble des bénéficiaires et services concernés. Aussi les bénéficiaires doivent présenter un engagement que les frais de branchement seront à leurs charges.

b- Le levé topographique est repris par un architecte pour l'ajuster conformément aux plans de restructurations;

c- Le permis d'habiter est subordonné au branchement à l'eau potable.

d- La commune est chargée de suivre la réalisation et de veiller à l'aboutissement du programme d'équipement.

ARTICLE 65 : MISE EN ŒUVRE DE LA RESTRUCTURATION

Dans la perspective de la mise en œuvre du plan de restructuration, notamment en ce qui concerne la voirie, les équipements publics et les espaces verts prévus, la commune d'El ksiba, prendra, au cours de l'année qui suit l'approbation du plan de restructuration, les mesures financières et réglementaires nécessaires pour s'approprier les terrains qui serviront d'assiette

Foncière à la réalisation des réseaux divers, V.R.D, équipements publics et espaces verts.

La commune d'El Ksiba est également tenue d'organiser les habitants au cours des six premiers mois qui suivent l'approbation du plan de restructuration, en association(s), afin de les faire participer à l'action de mise à niveau du cadre bâti du quartier.

CHAPITRE IX- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT

RESTRUCTURE EN R+2 (ZR2)

ARTICLE 66 : DEFINITION DE LA ZONE

Dans cette zone, Les parcelles donnant sur des voies carrossables d'emprises supérieures ou égales à 8m, peuvent recevoir des constructions en R+2, avec toiture en pente.

Les parcelles donnant sur des voies carrossables d'emprises inférieures à 8m et supérieures ou égales à 5m, peuvent recevoir également des constructions en R+2 avec retrait au niveau du 2^{ème} étage variable suivant la voie existante de façon à atteindre la largeur de 8m, avec la toiture en pente.

ARTICLE 67 : DEMOLITION

Toute démolition, en tout ou en partie, d'une construction existante, doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le président du conseil communal et doit être supervisée par un

BET spécialisé et les services concernés de la commune, qui en dressent un procès verbal ; cette pièce doit être jointe au dossier de demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 68: CONSTRUCTION

Toute construction nouvelle, modification ou extension d'une construction existante doit:

- être soumise à une autorisation à délivrer par le président du conseil communal, suivant la procédure réglementaire en vigueur;
- faire l'objet d'une implantation établie par un géomètre agréé en respect de l'alignement prévu par le plan de restructuration.
- faire l'objet d'un plan de levé topographique établi par un géomètre agréé sur la base du plan de restructuration, ce dernier doit impérativement figurer dans le dossier de la demande d'autorisation de construire.
- faire l'objet d'une attestation d'expertise, établie par un expert agréé, dans le cas de modification ou de surélévation, ce dernier doit impérativement figurer dans le dossier de la demande d'autorisation de construire.

Toute construction nouvelle, reconstruction après démolition, modification ou surélévation d'une construction existante, est soumise aux règles de l'article 18 (ZR2).

ARTICLE 69 : DIMENSION DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent respecter les Conditions suivantes :

| Type de la construction | Superficie minimale | Largeur minimale de façade | Affectation RDC | Dimensions de la cour |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| R+2 | 64 m ² | 8 m | Habitable -Commercial | 3mx3m |

Tout projet, ne répondant pas aux dispositions applicables à la zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

ARTICLE 70 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction doit toujours, être égale ou inférieure à une fois la distance comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé, sans dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- Avec RDC Habitable : 11,50 m
- Avec RDC Commercial : 12,50 m
- La hauteur maximale de l'acrotère est de 1,50m
- La hauteur maximale du RDC hors oeuvre à usage d'habitation est de 3m.
- La hauteur maximal sous-plafond au R.D.C. à usage commercial est de 4,50m.
- La hauteur minimale sous plafond à l'étage est de 2,80m



ARTICLE 71 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément indiquée par le plan de restructuration, ou par le plan de lotissement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.

La hauteur de tout point d'une construction doit toujours, être égale ou inférieure à une fois la distance comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé, sans dépasser les limites fixées pour les constructions en R+2.

ARTICLE 72 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- Retrait des fenêtres :

Les fenêtres et encorbellements ouverts doivent commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne lorsque les façades sont linéaires, et 2,00m lorsque ces façades forment un angle inférieur à 150 degrés ;

2- Sous-sol :

Pour chaque cas, l'aménagement d'un sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain ou la nature du sol le permettent.

Le sous sol peut couvrir la totalité de la partie constructible et il doit être intégré au RDC et ne sera en aucun cas exploité à usage d'habitation.

L'éclairage et la ventilation du sous sol devront être conçus à partir de cours anglaises ou de soubassements :

- La cour anglaise d'une largeur minimum de 2,00m.
- Le soubassement d'une hauteur maximale de 1,00m.

La hauteur sous plafond des sous-sols ne peut être inférieure à 2,50m sous plafond.

3- Mezzanine :

La mezzanine n'est pas autorisée dans cette zone.

4- Côte de seuil :

La côte de seuil du rez-de-chaussée sera de +0,10 m au minimum, par rapport au niveau supérieur de la bordure du trottoir ou du niveau de la rue piétonne, à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public.

5- Terrasses, cages d'escaliers et buanderies :

La terrasse pourra être accessible, elle sera semi couverte par une toiture en pente de hauteur minimale de 2 m et maximale de 2.50 m.

En plus de la cage d'escaliers, la buanderie avec bloc sanitaire, une pièce peut être tolérée, à condition que la superficie totale couverte au niveau de la terrasse ne dépasse pas la moitié de la superficie constructible.



6- Garages :

Les garages pour véhicules peuvent être autorisés sur les voies carrossables d'emprises supérieures ou égales à 8m pour R+2. Leurs superficies seront de 15,00 m² (5,00 m x 3,00 m) maximum.

7- Superficies des pièces :

La pièce principale d'un logement aura une superficie minimale de 12m², les autres pièces d'habitation auront une superficie minimale de 9m² ; La cuisine doit avoir une surface minimale de 6m² avec une largeur moyenne de 2,50m sans qu'elle soit inférieure à 2m.

8- Eclairage :

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres, dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1m². L'éclairage de toute autre pièce, hall ou débarras en second jour est rigoureusement interdit quand sa superficie dépasse 6 m².

9- Encorbellements et saillies :

Les encorbellements ne sont pas autorisés sur les voies d'emprise inférieure à 8m pour R+2, et doivent respecter les conditions suivantes:

- Ils ne doivent pas dépasser 1m
- La hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (2/3 de plein et 1/3 du vide).
- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m des limites séparatives lorsque les façades sont linéaires et 2m lorsque ses façades forment un angle inférieur à 150° au même titre que les fenêtres.

10- Cours :

Les cours doivent être jointives à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement, à l'exception du cas où le rez-de-chaussée est commercial celui-ci peut couvrir la totalité de la parcelle.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cours, à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur façades sans toutefois que la profondeur des pièces dépasse les normes admises.



ARTICLE 73 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET PONCTUELLES

1- Dans les tissus restructurés, les projets d'habitat ne répondant pas aux dispositions applicables à la zone peuvent être traités au cas par cas par la commission d'examen des plans, qui doivent tenir compte de l'alignement existant et de l'ordonnancement architectural.

2- La commune est chargée d'organiser les propriétaires en amicale d'habitat qui doit présenter :

a- Un levé topographique de toutes les propriétés constituant le ou les îlot(s) en première phase;

b- Le levé topographique doit être légalisé par l'ensemble des bénéficiaires et services concernés. Aussi les bénéficiaires doivent présenter un engagement que les frais de branchement seront à leurs charges.

c- Le levé topographique est repris par un architecte pour l'ajuster conformément aux plans de restructuration;

d- Le permis d'habiter est subordonné au branchement à l'eau potable.

e- La commune est chargée de suivre la réalisation et de veiller à l'aboutissement du programme d'équipement.

ARTICLE 74 : MISE EN ŒUVRE DE LA RESTRUCTURATION

Dans la perspective de la mise en œuvre du plan de restructuration, notamment en ce qui concerne la voirie, les équipements publics et les espaces verts prévus, la municipalité d'El ksiba, prendra, au cours de l'année qui suit l'approbation du plan de restructuration, les mesures financières et réglementaires nécessaires pour s'approprier les terrains qui serviront d'assiette

Foncière à la réalisation des réseaux divers, V.R.D, équipements publics et espaces verts.

La municipalité d'El Ksiba est également tenue d'organiser les habitants au cours des six premiers mois qui suivent l'approbation du plan de restructuration, en association(s), afin de les faire participer à l'action de mise à niveau du cadre bâti du quartier.



TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPÉCIFIQUES SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE (Z.A) :

ARTICLE 75 : DEFINITION DE LA ZONE :

C'est une zone réservée aux activités industrielles de troisième catégorie, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de bureaux qui sont le complément indispensable aux zones d'habitations mais qui, compte tenu de leur nature, ne doivent pas trouver place au sein de ces dernières.

Dans cette zone peuvent être autorisés des logements à l'étage dans la mesure où les articles ci-après sont respectés

ARTICLE 76 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories ;
- Les logements en RDC ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 77 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :

Dans cette zone, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ni limitation d'emprise au sol.

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain après lotissement devront avoir les dimensions minimales de 120 m² et 10 m de large sur la façade.

ARTICLE 78 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions acrotère de 1,50m compris ne pourront dépasser la hauteur de 12m et R+2.
- La terrasse est accessible.
- La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 5m.

ARTICLE 79 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUE :

Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement ou aux plans de lotissement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.

ARTICLE 80 : COURS :

Les cours doivent être jointives à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur de 2,80m. Leur surface minimale est de 16 m² (4,00m X 4,00 m).

Les cours sont couverts sur la totalité de la parcelle au RDC.



Les lots d'angles peuvent être dispensés de cours, de C.O.S. et C.U.S, à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur façades sans toutefois que la profondeur des pièces dépasse les normes admises.

ARTICLE 81 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance $L > 2/3H$.

ARTICLE 82 : STATIONNEMENT DES VOITURES :

- Seul un garage de 15m² est autorisé pour chaque parcelle.
- Pour les nouveaux lotissements, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant à la norme ci-après :
 - Une place de stationnement pour 150m² de surface de plancher hors-œuvre.
 - La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 83 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES :

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardins, plantés et entretenus.

ARTICLE 84 : VOIRIE :

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

- La largeur minimum des voies de desserte sera de 15m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 85 : DISPOSITIONS DIVERSES :

- La hauteur minimale sous plafond à l'étage est de 2,80m.
- Les sous-sols sont strictement interdits.
- La hauteur maximale des murs des cours de séparation est de 3,00m.
- Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :
 - La hauteur sous encorbellement doit être égale ou supérieure à la hauteur du R.D.C.



- Ne pas dépasser le 1/2 de la surface totale de la façade.
- Ne pas dépasser 1,00m de saillie.
- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne.

CHAPITRE XI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR MILITAIRE

(SM):

Cette zone représente l'emprise foncière des forces armées royales au niveau du périmètre urbain. Toute construction à l'intérieur de ce secteur sera subordonnée à l'avis favorable préalable de l'ALEM.

CHAPITRE XII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (RA):

ARTICLE 86 : DEFINITION DE LA ZONE

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation agricole qu'il faut protéger. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés uniquement l'habitat des propriétaires, et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Dans l'ensemble de la zone RA, l'implantation de petites unités d'activités agro-alimentaires est admise si elles sont directement liées à l'agriculture ou à l'élevage, nécessitant un sol agricole, et sous condition qu'elles ne soient pas nuisibles à l'environnement.

Dans cette zone, il doit être prévu un système d'assainissement adéquat tel que les fosses septiques, et en aucun cas les rejets liquides ou solides ne doivent être opérés sur les terrains agricoles ou sur le domaine public le long des routes ou pistes.

ARTICLE 87 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.

Sont interdits dans les zones RA :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités industrielles autres que les activités agro-industrielles.
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers.

ARTICLE 88 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.

Dans la zone RA les possibilités maximales d'occupation du sol, pour toutes les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains en fonction de ce qui suit :

Dans la zone RA, il ne pourrait être autorisé qu'un seul logement d'une superficie totale couverte de 400 m² maximum.

Pour être constructibles, les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 10 000 m². Toutefois, dans cette zone, il est possible de construire un logement sur les parcelles existantes avant l'enquête public du plan d'aménagement sous réserve de respecter les articles ci-après.

Les surfaces relatives aux dépendances liées à l'activité agricole à savoir les établissements, groupes pour machines agricoles, poulaillers, châteaux d'eau quelque soit la hauteur seront soumises à l'examen de la commission chargée d'étudier le projet.

ARTICLE 89 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur maximale est de 8 m et R+1 pour l'habitat.
- L'étage peut recevoir des constructions ne dépassant en aucun cas 100 m².
- La hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-alimentaires est de 8m.
- Le mur de clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 m. il doit être réalisé à la limite de l'emprise de la voie.

ARTICLE 90 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, MUR DE CLOTURE ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de :
- 10 mètres par rapport au mur de clôture.
- 10 mètres de l'emprise de toute voie non classée.
- 15 mètres de l'emprise des pistes classées.
- 15 mètres de l'emprise des routes principales et secondaires.

CHAPITRE XIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT (RB):

ARTICLE 91 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone de boisement est une zone constituée par des espaces naturels, où toute activité polluante est interdite. Toute construction y est interdite à l'exception de constructions légères qui ne dépassent pas 2,5 m de hauteur. Toutefois, dans cette zone, les constructions existantes peuvent être reconstruites à surface égale avec une hauteur n'excédant pas 4 m et s'intégrant au paysage.

Toute demande d'autorisation doit être accompagnée d'un descriptif montrant un levé de l'état existant de la construction.



CHAPITRE XIV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE

(ZI)

ARTICLE 92 : DEFINITION DE LA ZONE :

Cette zone regroupe les unités et établissements d'activités agro-industrielles (industries de catégorie 2 et 3).

ARTICLE 93 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

- Les établissements industriels de 1ère catégorie ;
- Les constructions précaires ou provisoires, sauf pendant la période de chantier ;
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements de tourisme, les équipements socio-collectifs et les ensembles commerciaux.

ARTICLE 94 : POSSIBILITES MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

La superficie minimale sera de 1500 m²

La dimension minimale de la façade sur la voie publique est de 20,00 m.

La superficie constructible ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du lot.

ARTICLE 95 : HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 7.00m en rez de chaussée, avec 30 % de Mezzanine. Toutefois, si des impératifs techniques exigent une hauteur supérieure à 7 m, des autorisations pourront être accordées après avis favorable du service compétent de l'Urbanisme.

ARTICLE 96 : MATERIAUX :

La nature des matériaux devra être définie dans le projet présenté pour la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 97 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Des reculs peuvent être imposés pour des raisons architecturales et esthétiques. Les marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

La hauteur des constructions à l'alignement sera égale ou inférieure à la distance mesurée au point le plus proche de l'alignement opposé.

L'encorbellement ne peut pas dépasser le tiers de la longueur de la façade principale donnant sur la voie et ne doit pas être en saillie de plus d'un mètre.



ARTICLE 98 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (MITOYENNES):

Les nouvelles constructions situées à l'alignement peuvent être construites sur la limite séparative de la parcelle voisine dans les cas où une construction existante (dont les dimensions correspondent à la réglementation en vigueur) se trouve sur cette limite.

Dans tous les autres cas, la façade arrière doit être en retrait par rapport à la limite mitoyenne. La formule $L > 1/2 H$ doit être appliquée : H = hauteur des façades, L = retrait avec un minimum de 4,00 m. Cette zone de superficie de 40 m² doit être traitée comme jardin. Pour les lots d'angle, la superficie minimale de la zone de recul est de 30% de la surface du lot.

ARTICLE 99 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Entre deux constructions non jointives quelle qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5,00m de large.

Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 10,00m.

ARTICLE 100 : STATIONNEMENT DES VOITURES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des parties de la voirie réservée à la circulation.

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

Il est exigé une place de stationnement couverte ou non par 100m² de surface de plancher hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules s'ajoutent les espaces à réserver pour les dégagements nécessaires aux opérations de chargement des véhicules qui doivent être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 101 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardins, plantés et entretenus.

ARTICLE 102 : VOIRIE :

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



- La largeur minimum des voies de desserte sera de 20,00m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 103 : SOUS-SOL :

Quand la nature du sol le permet, un sous-sol sur la totalité du bâtiment est autorisé, réservé pour les dépôts et stockage avec 1m de soubassement.

ARTICLE 104 : MUR DE CLOTURE :

Les murs de clôture de façades auront une hauteur maximale de 2,50m composés par 1,80m de maçonnerie enduite et 0,70m d'élément ajouré.

Les murs de clôture en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,50m réalisés soit en maçonnerie enduite, soit en grillage sur poteaux.

CHAPITRE XV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE

(ZT)

ARTICLE 105 : DEFINITION DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée exclusivement aux villages de vacances et aux complexes touristiques et d'animation des œuvres sociales des organismes (publics, semi-publics ou privés) et des associations, et aux activités d'hébergement hôtelier et parahôtelier sous forme d'hôtels, de motels de groupements de bungalows.

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

ARTICLE 106 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION A PROSCRIRE :

- Tous les établissements industriels et les dépôts ;
- L'ouverture de commerces sur les lots destinés aux bungalows ou chalets ;
- Les lotissements et les morcellements des parcelles ;
- L'aménagement et l'exploitation des carrières ;
- L'ménagement et l'utilisation des caves ;
- Les garages individuels pour les chalets et bungalows ;
- L'habitat individuel type "villa" ;
- L'habitat collectif type "immeuble" ;

ARTICLE 107 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.

La surface minimale est de 10 000 m². La superficie constructible sera au maximum à 25%. La construction à l'étage ne doit pas dépasser 80% de celle du rez de chaussée.

- Le coefficient d'occupation du sol (COS est fixé à 40%)

Il se définit comme étant le rapport entre la somme cumulée de toutes les surfaces des planchers hors-œuvre nettes, couverts, habitables et la surface de la parcelle. Il doit être égal ou inférieur à 40%.

- Les 60% restant seront alors réservés aux espaces libres :
- 30% seront destinés aux espaces verts, aires de jeux et espaces d'animation...
- 30% destinés aux parkings et voirie.

Toute opération quelle soit à caractère résidentielle, touristique ou d'animation doit réserver hors voirie et parking un grand espace libre à l'intérieur des îlots qui sera destiné aux activités sportives et qui sera planté avec des arbres de la région.

La superficie minimale de cet espace libre doit correspondre à 30% de la superficie totale de la parcelle support du projet.

Pour les centres vacanciers il faut prévoir des équipements communs (espace accueil, salle polyvalente, local technique, buanderie cuisine...).

La surface couverte minimale à réserver pour ces équipements est de 200m² (comprise dans le COS).

Une guérite de gardien ne dépassant pas 9m² de superficie peut être implantée à l'entrée principale de chaque opération.

ARTICLE 108 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre suivants :

-10m et R+1

Le sous-sol est permis sur la totalité du bâtiment principal, le seuil du RDC ne peut dépasser 90 cm.

Elles comporteront 2 à 3 niveaux selon les cas sur un soubassement en pierre de la région d'une hauteur maximale de 1,00m.

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

Il est également admis de réaliser des surélévations, permettant une meilleure expression volumétrique, à l'aide de dômes, coupoles, ou toitures à plans inclinés.

Ces dépassements de hauteur pour les éléments d'architecture (coupoles pyramide...) ne dépassant pas 2m de hauteur sont admis, sur 10% de la surface constructible.



ARTICLE 109 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 20,00m, toute construction doit observer un recul minimal de 8 m en arrière à l'alignement des voies.

Dans le cas où l'emprise de la voie est inférieure à 20,00m, cette marge de recul est ramenée à 6,00m.

Dans le cas de la construction d'un équipement à usage administratif, la marge de recul sur rue est portée à 10,00m.

Pour sauvegarder le caractère verdoyant de la ville, il convient dans ce sens de limiter la constructibilité de la façade à 1/3 et au-delà, il faut opérer un recul supplémentaire égal à la moitié de la hauteur à l'alignement de voies.

Les marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées avec des essences de la région.

L'emplacement du véhicule doit être prévu dans le sous-sol s'il est édifié sous tout ou partie du rez de chaussée. Dans le cas contraire il doit être prévu dans la partie postérieure de la zone de retrait en dehors de la zone de reculs.

Dans ce cas, la surface nécessaire est déterminée à raison de 25 m² utile.

ARTICLE 110 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Tous les points d'une construction doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leurs hauteurs ($L=H/2$) avec un minimum de 6,00m.

ARTICLE 111 : CLOTURE ET IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE.

La zone de retrait peut être séparée du domaine public par un mur d'une hauteur de 1,80 m.

ARTICLE 112 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

L'emplacement du véhicule doit être prévu dans le sous-sol s'il est édifié sous tout ou partie du rez de chaussée. Dans le cas contraire il doit être prévu dans la partie postérieure de la zone de retrait en dehors de la zone de reculs.

Dans ce cas, la surface nécessaire est déterminée à raison de 25 m² utile.

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



CHAPITRE XVI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ANIMATION ET LOISIRS (ZAL)

ARTICLE 113 : DEFINITION DE LA ZONE

Les zones d'animation et de loisirs sur 1000 m² sont les zones situées dans les espaces indiqués dans le plan d'aménagement. Ces zones pourront être destinées aux équipements de loisirs tels les cafés, les restaurants, les jardins d'enfants, les équipements sportifs en plein air ou tout autre équipement destiné à l'animation et à la récréation. Dans les zones englobant un habitat réglementaire existant, ces zones pourront accueillir un habitat de type villa dans la continuité de l'habitat existant.

ARTICLE 114 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

- La construction de logements que ce soit sous forme de résidence principale ou secondaire.
- Les activités industrielles, artisanales, commerciales ou bureaux non liées aux activités récréatives.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

ARTICLE 115 : MINIMUM PARCELLAIRE

Le minimum parcellaire est fixé à 1000 m², et Le Coefficient d'utilisation du sol est de 30 %.

ARTICLE 116 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 8.20 m. Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses dont l'élévation maximale est de 1,20m, les cages d'escaliers auront une hauteur maximale de 2,20m, et Les clôtures ne peuvent dépasser la hauteur de 1.80 m.

ARTICLE 117 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES D'EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit observer un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies, les marges de recul seront traitées en espaces verts.

ARTICLE 118 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës devra être égale au minimum à 4m quelle que soit la hauteur des constructions.

ARTICLE 119 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques.



ARTICLE 120 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Doivent être plantés :

- Les reculs des constructions sur voie.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.
- Les surfaces libres des constructions ou d'aires de stationnement

ARTICLE 121 : MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Afin d'assurer une harmonie et intégration avec le milieu naturel de la zone, seuls les matériaux légers sont autorisés pour l'édification des bâtiments.

ARTICLE 122 : INSTRUCTION POUR LA ZONE

Dans le souci d'obtenir une qualité architecturale et la préservation du site, une commission locale constituée des membres des commissions d'examen des plans et d'esthétique sera chargée d'instruire une projection concernant cette zone.

CHAPITRE XVII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVES STRATEGIQUES (RS)

ARTICLE 123 : DEFINITION DE LA ZONE

Il s'agit de zone à préserver pour une urbanisation future. Tout morcellement y est interdit. Son urbanisation doit être précédée par l'établissement d'un plan d'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 124 : ACTIVITES INTERDITES

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient
- Tout morcellement des parcelles actuelles
- Et d'une manière générale, toute action d'urbanisation avant l'élaboration d'un plan d'aménagement couvrant le secteur à urbaniser.

ARTICLE 125 : CAS PARTICULIER

Cette Zone peut être ouverte à des projets intégrés apportant une plus-value à la commune en termes d'investissements et d'emplois, de la qualité du bâti et des équipements associés.



CHAPITRE XVIII- ZONE DES SERVITUDES NON-AEDIFICANDI :

ARTICLE 126 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone de servitude non aedificandi est une zone dans laquelle toute construction, de quelque nature qu'elle soit, est formellement interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturelles, en vue d'assurer la protection et la sécurité des populations.

Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés (boisements) et voirie peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

Les zones frappées de servitude "non aedificandi" sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende (NA et ZIn)

ARTICLE 127 : SERVITUDES LIEES AUX INFRASTRUCTURES:

Les servitudes non aedificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.

Les lignes électriques aériennes imposent une servitude de 4m minimum de part et d'autre de l'axe de la ligne de tension (3,5m à partir du dernier câble de chaque cote), cette servitude peut être rétrécie ou supprimée, si les lignes sont enterrées ou déplacées, conformément aux normes arrêtées par les services de l'Office National d'électricité ou du service de régie compétent.

Les conduites d'eau potable ont des emprises variant selon les diamètres des conduites et leurs nombres. 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 ou du service de régie compétent.

La suppression ou l'enterrement des lignes électriques entraîne automatiquement la levée ou la réduction de cette servitude qui sera remplacée par le zonage limitrophe.

Sont frappées de servitude non aedificandi les couloirs de passage des lignes de moyenne et haute tension et dont la limite est indiquée sur le plan par une représentation appropriée et figurée en légende.

ARTICLE 128 : SERVITUDE DES CRUES, DES OUED, SEGUIA, DES ZONES ACCIDENTEES ET DES ZONES INONDABLES

Sont également frappées de servitude non aedificandi les zones des crues situées aux bords des lits des oueds et des chaâbas et les zones à topographie accidentées, qui sont définies par les services concernés.

Dans le cas de projets situés dans des zones qui n'ont pas encore bénéficié d'une étude par les services compétents, ces projets devront être soumis au préalable à l'avis de ces services (ABHOER.), avant le dépôt du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire ou de lotir.



Les servitudes non aedificandi des crues peuvent être modifiées en fonction des études et aménagements qui seraient entrepris par les services concernés (construction des ouvrages d'art relatifs aux Oued, chaâba...). Ainsi la levée de la raison de la servitude non aedificandi est laissée à la discrétion de l'administration concernée. Les zones qui ont été couvertes par ces servitudes seront remplacées par le zonage limitrophe

ARTICLE 129 : SERVITUDE HAUTE ET MOYENNE TENSION :

Sont également frappées de servitude non-aedificandi les zones situées en dessous des lignes de moyenne et haute tension conformément à la réglementation appliquée par l'ONEE. Dans le cas où une ligne électrique est supprimée ou enterrée, la servitude non aedificandi correspondante est supprimée et est remplacée par le zonage avoisinant.

ARTICLE 130 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI DU CIMETIERE :

Les cimetières doivent être bordés d'une zone non aedificandi de 30m de largeur conformément au Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) relatif à la création d'une zone d'isolement autour des cimetières.

ARTICLE 131 : SERVITUDE DES CRUES :

Sont également frappées de servitude non-aedificandi, les zones de crues situées au bord des lits des oueds, mais, il y a lieu de signaler que les projets de constructions devront être soumis au préalable à l'avis du service concerné (ABHOER) avant le dépôt du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

Ces servitudes non aedificandi des crues peuvent être modifiées en fonction des études et aménagements qui seraient entrepris par les services concernés.



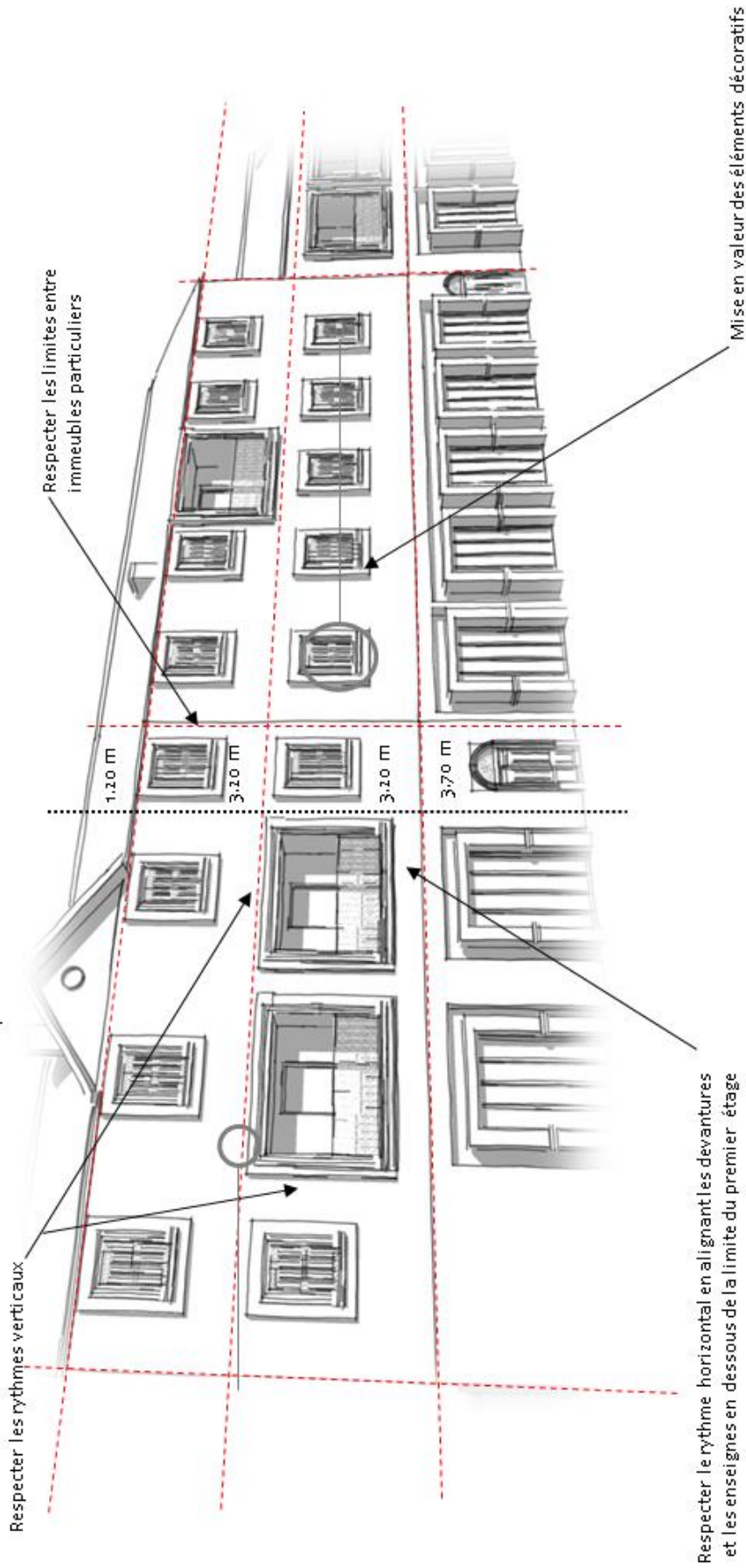
ANNEXES : ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL
DES ARTÈRES PRINCIPALES DE LA MUNICIPALITÉ D'EL KSIBA





PRINCIPES DE COMPOSITION GLOBALE

Notre proposition a pour but de maintenir l'organisation spatiale antérieure tout en donnant aux façades un aspect original par le biais de l'utilisation de couleurs claires contrastant avec des matériaux de parement sur les travées et encadrements des devantures commerciales.



Le principe de la proposition est de produire une animation architecturale visuelle qui va rehausser la valeur de cette façade.



La façade est d'une composition simple qui sera mise en relief par la couleur prononcée de le parement en pierre de taille locale du soubassement.
Le traitement des éléments architectoniques qui composent la volumétrie s'est basé sur une reformulation des détails existants au sein du centre d'El Ksiba.

La toiture doit être exécutées dans le respect des épaisseurs, des proportions et des détails reproduisant toutes la finesse de la toiture en pente. Les différents motifs et encadrement doivent faire partie intégrante de la masse du mur. Les plaquages, tels les éléments en carreaux de faïence sont strictement interdits.

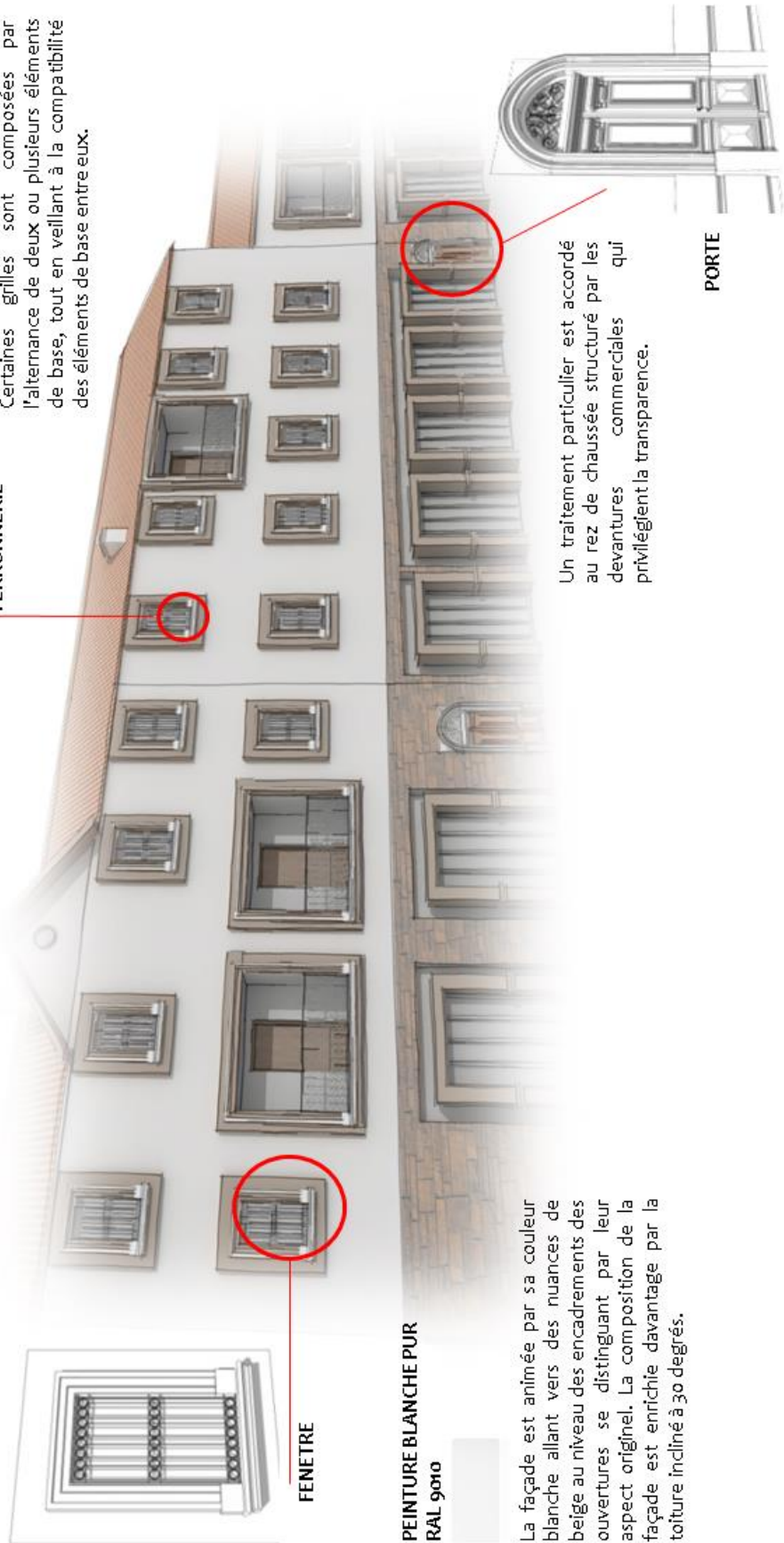
- Les toitures seront en majorités inclinées.
- Il sera utilisé pour les couvertures des terrasses inclinées, la tuile de couleur rouge brique.
- Le degrés d'inclinaison doit être compris entre 25 % et 30 % Inaccessibles.



FERRONNERIE

La composition des grilles de protection est obtenue par un assemblage des éléments de base, disposés d'une manière symétrique par rapport aux barreaux verticaux et ce dans le respect des tailles et des proportions.

Certaines grilles sont composées par l'alternance de deux ou plusieurs éléments de base, tout en veillant à la compatibilité des éléments de base entre eux.



FENETRE

PEINTURE BLANCHE PUR
RAL 9010

La façade est animée par sa couleur blanche allant vers des nuances de beige au niveau des encadrements des ouvertures se distinguant par leur aspect originel. La composition de la façade est enrichie davantage par la toiture incliné à 30 degrés.

Un traitement particulier est accordé au rez de chaussée structuré par les devantures commerciales qui privilégient la transparence.

PORTE