



PREFECTURE DE FES
عمالة فاس

COMMUNE DE FES
جماعة فاس

ARRONDISSEMENT JNANE EL WARD
مقاطعة جنان الورد

PLAN D'AMÉNAGEMENT
DE L'ARRONDISSEMENT JNANE EL WARD

تصميم تهيئة
مقاطعة جنان الورد

REGLEMENT D'AMENAGEMENT
نظام التهيئة

Version homologation



TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 4

CHAPITRE I – CHAMP D’APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

Article 1 : Champ d'application	5
Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs.....	8

CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement.....	9
Article 4 : Equipements publics	14
Article 5 : Servitudes.....	17
Article 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions.....	18
Article 7 : Espaces libres, plantations et espaces verts	21
Article 8 : Prise en compte des enjeux environnementaux.....	22

CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

Article 9 : Définition	24
Article 10 : Modalités de mise en oeuvre.....	24
Article 11 : Perméabilité des sols	25
Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics	26
Article 13 : Contribution à la réalisation de la politique de stationnement.....	26
Article 14 : regroupement des parcelles.....	27
Article 15 : Développement des filets de hauteur le long des voies d’aménagement.....	27

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 16 : Définition de la zone.....	28
Article 17 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	29
Article 18 : Constructibilité des parcelles.....	29
Article 19 : Hauteur maximale des constructions.....	29
Article 20 : Implantation des constructions par rapport aux voies.....	29
Article 21 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	30
Article 22 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	30

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "ER"

Article 23 : Définition de la zone.....	31
---	----

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "AA"

Article 24 : Définition de la zone.....	32
Article 25 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	32
Article 26 : Constructibilité des parcelles.....	32
Article 27 : Hauteur maximale des constructions.....	32
Article 28 : Implantation de la construction par rapport aux voies.....	32
Article 29 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	32
Article 30 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	32

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RB"

Article 31 : Définition de la zone.....	33
Article 32 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	33
Article 33 : Constructibilité des parcelles.....	33
Article 34 : Hauteur maximale des constructions.....	33
Article 35 : Implantation des constructions par rapport aux voies	33
Article 36 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	33
Article 37 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	33

ANNEXES : NOMENCLATURE DES VOIES, ESPACE SPUBLICS ET EQUIPEMENTS.....34

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Règlement accompagne le document graphique du plan d'aménagement de l'Arrondissement Jnane El Ward, Commune de Fès. Il est établi conformément aux dispositions de/du :

- Dahir portant loi n° 19.88 relatif à l'Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fès le 22 novembre 1989 ;
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1.92.7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi-cadre n° 99-12 portant charte Nationale Del 'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n° 1-03-58 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités et le décret n°2-11-246 pris pour son application ;
- Loi n° 27-13 promulguée par le dahir n° 1-15-66 du 21 chaabane 1436 (9 juin 2015) relative aux carrières;
- Décret n°2.92.832 du Rebia II (14 octobre1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n°2-92-833 du Rebia II 1414 (14 octobre1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-18-577 du 08 Chaoual 1440(12juin2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- Décret n°2-14-499 du 20 octobre 2014 relatif au règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique ;
- Décret n°2-12-682 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique ;
- Décret n° 2-12-666 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2-18-475 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Arrêté n°2306-17 du 16 Rabii I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Arrêté n°3146-18 du 22 Joumada II 1440 (28 février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales.

Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

CHAPITRE I – CHAMP D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

Article 1: Champ d'application

Le présent règlement d'aménagement s'applique au territoire de l'Arrondissement de Jnane El Ward, dont le périmètre d'aménagement est défini par la liste des coordonnées se présentant comme suit :

	X	Y		X	Y		X	Y
A1	539910.37	386329.79	A26	539670.67	382965.34	A51	539963.43	385404.05
A2	540340.00	386260.00	A27	539617.56	383136.60	A52	539930.51	385461.36
A3	542490.00	386212.00	A28	539588.77	383174.11	A53	539965.67	385659.80
A4	542315.00	384430.00	A29	539533.86	383239.67	A54	539937.47	385739.21
A5	541565.00	382910.00	A30	539344.66	383835.58	A55	539673.26	385901.69
A6	539670.00	381530.00	A31	539275.74	383963.26	A56	539602.26	385833.35
A7	539655.33	381527.01	A32	539304.94	384010.75	A57	539597.32	385692.11
A8	539636.44	381616.98	A33	539424.00	384243.02	A58	539586.77	385664.56
A9	539582.47	381667.25	A34	539720.19	384362.42	A59	539532.71	385649.04
A10	539529.80	381689.96	A35	539758.11	384388.23	A60	539334.92	385770.33
A11	539517.58	381717.60	A36	539820.43	384467.06	A61	539280.02	385924.94
A12	539521.36	381759.77	A37	539839.91	384488.34	A62	539300.39	385951.27
A13	539474.75	381849.76	A38	539879.54	384518.45	A63	539237.00	386025.83
A14	539479.20	381949.70	A39	539995.22	384566.76	A64	539155.58	386007.05
A15	539565.26	382048.36	A40	540165.30	384686.45	A65	539061.05	386101.53
A16	539577.81	382067.54	A41	540245.97	384843.08	A66	539145.09	386162.71
A17	539611.49	382114.59	A42	540313.45	384890.52	A67	539183.26	386107.12
A18	539621.57	382149.83	A43	540504.76	384942.26	A68	539312.39	386085.64
A19	539644.98	382180.52	A44	540511.11	384975.09	A69	539370.99	386160.94
A20	539682.76	382301.32	A45	540312.46	385085.69	A70	539474.76	386159.90
A21	539650.18	382321.33	A46	540264.42	385229.72	A71	539536.98	386250.46
A22	539643.36	382475.52	A47	540317.18	385410.71	A72	539594.07	386291.52
A23	539619.37	382682.19	A48	540147.20	385460.77	A73	539808.50	386290.10
A24	539623.24	382765.52	A49	540121.85	385460.85			
A25	539663.58	382901.12	A50	540046.64	385405.15			

Modalités d'application :

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux lotissements, morcellements, groupes d'habitation, aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes.

Sauf volonté exprimée par le présent Plan d'Aménagement en cas de mutation de zonage, les lotissements approuvés "Ne-varietur" avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides. Cependant l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux, conformément à l'article 18 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration du délai réglementaire qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation en application des dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

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

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

Afin de promouvoir de nouvelles approches innovantes face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, le présent règlement intègre le principe de « la règle fixe et de la règle alternative » en vue de pallier les contraintes rencontrées auparavant lors de la phase de la mise en œuvre des dispositions du plan d'aménagement. Et aussi, tenir compte de deux objectifs majeurs à savoir l'adaptabilité aux spécificités du projet et la contribution à la mise en œuvre des objectifs du projet urbain escompté à travers les orientations d'aménagement et de développement du territoire en question.

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

1.1. Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire

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

1.2. Application du règlement aux constructions existantes :

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

1.3. Adaptations mineures :

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

- la nature du sol (géologie, géotechnique, présence de vestiges archéologiques, ...) ;
- la configuration des terrains (topographie, forme, ...) ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

Ces adaptations mineures ne donnent pas lieu à la création d'un sous-sol à destination autre que le stationnement des véhicules.

1.4. Modifications particulières :

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

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

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

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

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

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront examinées préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention des permis et autorisations, par une commission composée du Gouverneur de la Préfecture de Fès, du Directeur de l'Agence Urbaine de Fès, du Président de la Commune de Fès et du Président de l'Arrondissement de Jnane El Ward. A cette commission peut s'adjoindre tout service dont l'avis est jugé nécessaire.

Outre les plans, schémas et esquisses, le maître d'œuvre de chaque projet doit joindre à sa demande une note traitant de l'analyse et de l'intégration urbaine de son projet dans son environnement ainsi que les éclaircissements nécessaires par rapport aux objectifs cités ci-dessus.

1.5. Projets dérogés :

Concernant les projets dérogés, les règles et les clauses suspensives applicables sont celles figurant dans les lettres de notification des dérogations octroyées.

1.6. Zones non soumises au présent règlement d'aménagement

Certaines zones définies dans le périmètre d'aménagement et figurant dans le document graphique, ne sont pas couvertes par le présent règlement et sont soumises à une réglementation spécifique, il s'agit :

- Des Palais et Demeures royaux et leurs abords

- Des Emprises des installations ferroviaires

Toutefois, les constructions sur les emprises ferroviaires, qui ne sont pas indispensables au fonctionnement des installations ferroviaires, sont soumises aux dispositions du Règlement Général de Construction en vigueur et au présent règlement d'aménagement.

1.7. Contribution au programme visant la lutte contre l'habitat insalubre :

Les projets faisant l'objet de convention dans le cadre du programme de la lutte contre l'habitat insalubre et la résorption des bidonvilles, seront examinés préalablement à leur dépôt en vue de l'obtention des permis et autorisations nécessaires, par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture de Fès, du Directeur de l'Agence Urbaine de Fès,

du Président de la Commune de Fès et du Président de l'Arrondissement Jnane El Ward, et ce, pour définir les mesures techniques et urbanistiques requises devant servir de référentiel pour l'examen des projets en question par les Commissions techniques. A cette commission peut s'adjoindre tout service dont l'avis est jugé nécessaire.

Les projets intégrant le programme précité peuvent bénéficier des adaptations urbanistiques particulières en application des dispositions des alinéas 1 et 9 de l'Article 19 de la Loi 12-90 relative à l'urbanisme. Lesdites adaptations concernent le zonage, les règles de constructibilités, la non application des règles concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation, la mixité sociale... Toutefois, la valorisation des équipements publics nécessaires doit être prévue dans le cadre de l'opération et figurant dans le document contractuel du projet.

Aussi, Dans le cadre du programme « Villes Sans Bidonvilles » de la ville de Fès et en application de l'article 11 de la convention signée le 12 novembre 2012, la contribution des propriétaires des terrains privés à l'éradication des poches d'habitats insalubres peut se faire soit par consentement mutuel, soit par augmentation de la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation de 10% à 20%. Cependant, pour des terrains dont la surface répond aux conditions suspensives de contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation telles que stipulée dans l'article 4-2, seule une contribution de 10% pour l'éradication de ces poches insalubres sera exigée

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de l'Arrondissement de Jnane El Ward regroupe des zones urbaines et des zones d'activités indiquées sur le plan par une représentation appropriée figurée en légende et énumérée ci-après :

1. Zone urbaine d'habitat économique multifamilial et collectif indiquée par la lettre « E »
2. Zone d'habitat économique à restructurer indiquée par les lettres « ER »
3. Zone d'activités artisanales indiquée par les lettres « AA »
4. Zone de Boisement indiquée par les lettres « RB »

CHAPITRE II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

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

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

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

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

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

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

3.1.1. Voirie et espace publics :

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

Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer.

La nomenclature précise les largeurs de leurs emprises. En cas d'incohérence entre la nomenclature et le document graphique, le document graphique prime.

Les voies et chemins piétons existants, les tronçons réalisés suite aux élargissements et leur prolongement, ainsi que les alignements engagés figurants ou non sur le plan d'aménagement sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle sauf possibilité d'élargissement conformément aux emprises réglementaires liées au zonage.

Les voies, les parcs de stationnement et les places publiques, indiqués sur le Plan d'Aménagement et figurés dans la Nomenclature, feront partie du domaine public communal.

Les voies existantes, chemins piétons et les tronçons réalisés suite aux élargissements, ainsi que leur prolongement, figurés ou non sur le plan et non énumérés au tableau qui figure en annexe, et d'une manière générale les emprises publiques libres feront également parties du domaine public communal.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

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

Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

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

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitations, les secteurs en mutation ainsi que ceux nouvellement urbanisables l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création de voies d'emprises minimales définies comme suit :

- Pour le secteur (R+4) : 16m
- Pour le secteur (R+3) : 14m
- Pour le secteur (R+2) : 12m
- Dans les zones d'activités artisanales : 15m

3.1.2. Accès piétons :

Font ou feront partie du domaine public, les chemins piétons figurés sur le plan, représentés dans le règlement par le symbole « CP » suivi d'un numéro et énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau qui figure en annexe.

3.1.3. Accès des véhicules :

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

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

3.2. Desserte par les réseaux et collecte des déchets :

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

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eau pluviale :

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

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

Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 100m².

3.2.3. Electricité :

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

3.2.4. Assainissement :

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

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

3.2.5. Collecte des déchets :

Tout immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au moins une conciergerie ou local syndic doivent comporter des locaux collectifs de stockage des déchets, d'une superficie minimale de 5m² avec une largeur minimale de 2m, de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

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

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

3.3. Aires de stationnement, de dépose et de livraison :

3.3.1. Stationnement des véhicules à moteur :

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré sur des parcelles dédiées aux parkings, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés.

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques suivantes :

- Voies d'aménagement de toute emprise
- Voies de lotissements de moins de 14m d'emprise.

Pour les parkings d'une capacité inférieure à 30 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2,80m. La largeur de la porte d'accès au parking sera également de 2,80m minimum.

Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 30 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5 m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2,80m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur

minimale respectivement de 5m et 2, 80m. La rampe aura une pente maximale de 25%.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public.

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

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m² par place de voiture. Des mesures incitatives sont prévues en cas de réalisation de places additionnelles de stationnement selon les conditions et les modalités figurant dans l'article 13 du présent règlement.

Les normes à respecter sont les suivantes :

a- Habitat :

Dans le cadre de construction

- Une place minimum par logement dans toutes les zones à l'exception de la zone E.

Au cas où le nombre de places de stationnement n'est pas satisfait, un 2^{ème} sous-sol fonctionnel peut être prévu en tenant compte des dispositions techniques et réglementaires.

- Une place minimum pour 200m² de surface plancher de logement pour la zone « E » si le stationnement n'est pas pris en compte dans le cadre du lotissement.

Toutefois, pour les parcelles de terrain situées dans des secteurs engagés ayant une superficie égale ou inférieure à 160m², il n'est pas exigé de place de parking sur la parcelle privative.

Dans le cadre des projets de lotissements

Des aires de stationnement doivent être assurées à raison d'un minimum d'une place de parking par lot à l'exception de la zone « E ».

Pour la zone « E », une place de stationnement au minimum pour 200m² de surface plancher de logement et 100m² de surface hors œuvre de plancher d'activité commerciale.

Si les places de stationnement ne sont pas comptabilisées dans le cadre du lotissement, elles seront prévues au niveau des lots issus du lotissement. Dans ce cas, le parcellaire créé doit être supérieur ou égale à 200m² pour le secteur « E3-R+3 » et supérieur ou égale à 250m² pour le secteur « E4-R+4 ». Les lots recevant les parkings au sous-sol doivent être contigus et regroupés dans un ou des ilots isolés.

b- Bureau : une place minimum pour 80m² de surface plancher ;

c- Equipement : une place minimum pour 100m² de surface plancher (des tolérances peuvent être accordées en fonction de la nature de l'équipement)

d- Artisanat : une place minimum pour 120m² de surface plancher ;

e- Commerce, services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de plancher. Pour la zone « E » une place minimum pour 100 m² de surface plancher ;

f- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres ;

g- Clinique : 3 places par bloc opératoire et 1 pour l'administration. Toutefois lorsque la parcelle est située en zone d'immeuble aligné et ne permet pas d'accueillir des places de stationnement privatives en raison de la nature de l'activité nécessitant des locaux

techniques pour le fonctionnement de la clinique, la location du domaine public communal peut être envisagé pour le stationnement des véhicules.

3.3.2. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

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

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants.

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

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

*** Bureaux :**

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

*** Commerce, artisanat, industrie :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 2000m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

*** Entrepôt :**

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

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

*** Hébergement hôtelier :**

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

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

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention. Des mesures d'atténuation ou des propositions d'aménagement en dehors du terrain peuvent être tolérées dans le cas de l'impossibilité de le réaliser à l'intérieur du terrain en raison des aménagements existants, de la forme de la parcelle, de la topographie du terrain,

Article 4 : Equipements publics

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite à l'exception des dispositions du dernier paragraphe de l'article 28 de la loi 12-90.

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

La nomenclature, la nature et l'affectation des équipements publics localisés sur le plan d'aménagement sont indiquées en annexe indiquant s'il s'agit d'équipements existants ou à créer.

A la demande de l'Administration « Département Ministériel concerné », un changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement public, soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement ou dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics au sein de la même unité foncière, peut être opéré après accord d'une commission présidée par Monsieur le Wali ou son représentant et en présence du département affectataire.

4.1 Contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation

Pour l'ensemble des terrains ou des unités foncières existantes de superficie supérieure à 1Ha grevés ou non d'équipements publics, un ratio de 10% de la surface est à réserver à ces derniers sans droit à aucune indemnisation par l'Etat. Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement et des espaces publics prévus par le plan d'aménagement (espaces verts, places et parking)

Pour les unités foncières issues de lotissements autorisés avant le présent Plan d'aménagement, et dont des tranches ne sont pas réceptionnées, ce ratio sera calculé sur la base de la superficie de la tranche objet du projet.

4.2 Conditions suspensives de contribution à la réalisation des équipements publics

La disposition de l'aliéna 4.1 concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation ne s'applique pas aux :

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement **inférieure ou égale à 1Ha** ;
- **Zones d'activités économiques** à vocation logistique, industrielle, ou tertiaire ;
- **Projets exclusivement dédiés aux activités** de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes frappées par des voies d'aménagement et des équipements publics projetés dans le cadre du plan d'aménagement à hauteur de 50% ou plus de leur superficie ;
- Modification des lotissements approuvés « Ne-varietur » (conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi 25-90) dès clôture de l'enquête publique afférente au présent plan d'aménagement.
- Unités foncières issues des tranches de lotissements autorisées et non réceptionnées dont le ratio de 10% a déjà été appliqué au niveau de tranches réceptionnées.

4.3 Implantation des équipements publics à céder

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

Les modalités de mobilisation de la partie résiduelle de la surface des équipements publics en cas de dépassement du ratio cité ci-haut, sont explicitées au niveau de l'article 12 du présent règlement.

4.4. Affectation et cession des équipements publics à céder :

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics à céder dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements sans droit à aucune indemnisation sera définie au niveau du cahier des charges. Une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Préfecture de Fès, du Directeur de l'Agence Urbaine de Fès, du Président de la Commune de Fès et du Président de l'Arrondissement de Jnane El Ward le cas échéant doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipements du lotissement ou groupe d'habitations en question.

Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

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

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

Les formalités administratives pour l'accomplissement de la procédure effective de cession dudit lot ou partie ou des lots à céder doivent être achevées dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de réception provisoire du projet. Les cahiers des charges desdits lotissements ou groupes d'habitations doivent mentionner la possibilité accordée à l'Etat ou à la commune d'entreprendre l'ensemble des mesures administratives et juridiques devant permettre l'inscription en leurs noms des terrains objet de la cession sans indemnité (inscription de pré-notation ou de toutes autres charges sur les livres fonciers de l'opération).

4.5 Des équipements privés d'intérêt général

Aux équipements susmentionnés s'ajoutent des équipements privés d'intérêt général, repérés par l'indice "G".

Les parcelles de terrains affectées aux équipements privés d'intérêt général feront l'objet d'un projet intégré dont les composantes présenteront une cohérence. Les plateaux bureaux seuls sont interdits.

Les parcelles réservées « G » peuvent faire l'objet d'un lotissement destiné exclusivement aux équipements privés d'intérêt général à condition que chaque lot respecte un minimum

parcellaire de 1000m² et une largeur de façade minimale de 25m. Les dispositions réglementaires appliquées en matière de constructibilité des lots (hauteurs, emprises des voies ...) sont celles de la zone où se trouve l'équipement en question. Lorsque la superficie du terrain est supérieure ou égale à 5000m², la réservation d'un espace vert conformément au présent règlement est exigée.

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

4.6 Possibilité de translation des équipements publics ou privé d'intérêt général

Les équipements publics et privés d'intérêt général projetés dans le cadre du présent plan d'aménagement peuvent être traduits au sein de la même assiette foncière sous réserve de préserver les mêmes surfaces et configurations des assiettes foncières proposées initialement en dehors des parcelles difficilement constructibles ou situées dans des zones à risques (inondation, présence des lignes électriques HT ou THT, topographie accidentée, ...) et d'assurer l'accessibilité à l'équipement en question et son raccordement aux réseaux divers,....

Cette translation devra permettre le regroupement et la consolidation de noyaux en faveur de la cohésion sociale et de l'amélioration de l'accessibilité aux services publics en tenant compte également du développement futur des propriétés mitoyennes ou dans le cadre de centralité urbaine.

La translation des équipements publics ou privés d'intérêt général est permise au sein du même zonage.

4.7 – Réalisation des équipements publics communaux

Les équipements publics communaux sont dans leur majorité, des lieux de proximité et d'intégration. Ils sont regroupés selon les catégories suivantes :

- Equipements administratifs : sièges administratifs, fourrière, parc auto, garage communal, entrepôt communal, latrines publiques et morgue.
- Equipements à caractère social : maison de jeunes, foyer féminin, Dar Ettalib, centre d'accueil, centre de réintégration des enfants des rues.
- Equipements à caractère culturel : maison de la culture, médiathèque, théâtre et conservatoire de musique.
- Equipements à caractère sportif : stade municipal, salle omnisport, terrain sommaire et piscine couverte.
- Equipements à caractère commercial : marché, souk, kissariat.

La réalisation des équipements publics communaux est à la charge de la Commune de Fès.

Toutefois, en vue de permettre une accélération de la réalisation des équipements publics communaux prévus par le Plan d'Aménagement, durant la période de déclaration d'utilité publique, un partenariat peut être établi entre la Commune de Fès et le secteur privé pour la réalisation des équipements publics communaux.

Ce partenariat Commune-Privé doit respecter ce qui suit :

- L'équipement public communal objet du partenariat doit être prévu par le plan d'aménagement en tant que « Services publics » désigné par la lettre « P » ou « Équipements

sportifs » désignés par la lettre « S » ;

- La cession gracieuse à la Commune de la moitié (50%) de la superficie du terrain réservé à l'équipement communal. Ce pourcentage de 50% n'inclut pas la contribution foncière de 10% exigée par le règlement du plan d'aménagement. La superficie de la parcelle objet de donation à la commune doit être suffisante pour la réalisation d'un équipement communal ;
- Le partenaire privé de la Commune s'engage à réaliser, sur la deuxième moitié du terrain, un équipement privé d'intérêt public conformément à la vocation urbanistique réservée par le plan d'aménagement ou défini par la commission citée ci-après, le cas échéant un établissement hôtelier classé ;

Une commission préfectorale présidée par Monsieur le Gouverneur de la Préfecture de Fès ou son représentant, du Directeur de l'Agence Urbaine de Fès, du Président de la Commune de Fès et du Président de l'Arrondissement le cas échéant sera chargée de l'encadrement et de l'accompagnement de cette opération dès la réception de la demande de partenariat.

Article 5 : Servitudes

5.1. Servitude liée aux chemins de fer :

La servitude ferroviaire doit être prévue conformément aux normes arrêtées par l'Office National des Chemins de Fer. Il s'agit d'une bande non constructible longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer.

En cas de réduction et ou suppression des emprises dédiées aux lignes de chemin de fer, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.2. Servitude liée aux infrastructures :

Les servitudes non-ædificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.

Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude de 8m minimum de part et d'autre de l'axe de la ligne de haute tension et de 16m pour la très haute tension, cette servitude peut être supérieure selon la nature et le nombre de lignes conformément aux normes arrêtées par les services de l'Office National d'Electricité et d'Eau Potable (ONEE).

S'il y a déplacement ou suppression des lignes électriques, après accord du service concerné (ONEE, RADEEF) les servitudes non ædificandi de ces lignes seront supprimées. Les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

Les conduites d'eau potable ont des emprises variant selon les diamètres des conduites et leurs nombres. Ces emprises doivent être préservées sur toute leur largeur en terrain non ædificandi, exemptes de toute construction et /ou aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public. Tout aménagement ou toute traversée de ces emprises par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau et d'Electricité (Branche Eau Potable) et des régies et services chargés de la gestion des réseaux.

5.3. Servitude liée à la protection des cimetières :

Les cimetières sont entourés par une servitude non-ædificandi de 30m de largeur au sein de laquelle toute construction est interdite. Les constructions existantes autorisées avant la date d'homologation du plan d'aménagement, peuvent recevoir des modifications ne portant pas sur l'extension ni horizontale ni verticale desdites constructions.

5.4. Servitudes des oueds :

Espace naturel frappé de servitude non-ædificandi sur l'ensemble de son emprise. Aucune construction ni aucune installation fixe ou amovible n'y est tolérée à l'exception des ouvrages hydrauliques.

L'emprise de ces servitudes non-ædificandi devra respecter la délimitation établie par les services de l'ABHS. En cas de réduction de ladite emprise de servitude non-ædificandi, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se trouvent.

5.5 Servitudes de proximité des Palais et demeures Royaux :

Une servitude de proximité et de sécurité matérialisée sur le plan graphique a été établie autour des Demeures Royales.

Au sein de cette servitude de proximité et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, tout projet de lotissement, groupe d'habitation, de morcellement, de construction, de modification et d'aménagement devra systématiquement être examiné par la commission chargée de la sécurité des Palais et Demeures Royaux, et ce après avis et visa préalables de la commission technique locale.

Des projets particuliers, de par leur nature ou leur impact, peuvent être soumis à la même procédure spéciale même s'ils sont situés à l'extérieur des zones de proximité des Palais et Demeures Royaux.

5.6 Servitudes de portiques

La servitude de portique est à prévoir le long des voies où la zone de portiques est déjà engagée. Cette servitude impose l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques ou arcades à rez-de-chaussée des immeubles considérés, suivant les prescriptions de l'Arrêté Municipal permanent, portant règlement de voirie et de construction.

5.7 Révision des servitudes :

Des adaptations des dispositions afférentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières, peuvent être accordées sous réserve de l'accord des services gestionnaires concernés. Les dispositions urbanistiques des zones ainsi libérées seront applicables aux demandes de permis de construire et aux autorisations de lotir et de créer un groupe d'habitations.

Article 6 : Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

6.1. Prescriptions architecturales :

6.1.1. Garde-corps et acrotères :

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

6.1.2. Eaux pluviales :

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

6.1.3. Antennes :

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

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

6.2. Recommandations architecturales :

6.2.1. Recommandations générales :

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

Dans le secteur E2, la hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à 4m ; Dans la zone immeuble, la hauteur maximale du Rez de chaussée est de 6m. Toutefois cette hauteur doit prendre en considération les hauteurs des constructions voisines.

Le soubassement maximal est fixé à +1.00m par rapport au niveau du trottoir.

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

6.2.2. Recommandations spécifiques :

a. Façades :

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

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

b. Couleurs :

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons de la ville de Fès (blanc cassé de Fès) sauf en cas d'utilisation de matériaux pérennes ou de modification de cette couleur.

c. Saillies d'éléments de construction :

c.1 Dispositions relatives à l'habitat économique en R+2

Les encorbellements ne seront autorisés que sur des voies, dont la largeur est égale ou supérieure à 10m, selon une saillie maximum de 1.00 m dont la hauteur au sol ne sera pas inférieure à 2.60 m.

Un lot pourra recevoir un encorbellement sur chaque façade.

L'encorbellement sera calculé linéairement et ne doit en aucun cas dépasser les 2/3 de la façade (encorbellement fermé et ouvert cumulé). Le 1/3 restant sera sans encorbellement.

Le traitement d'angle reste à l'appréciation de la commission d'étude.

c.2 Dispositions relatives à la zone immeuble

Les saillies des étages construits à l'alignement ainsi que celles des étages construits en retrait de l'alignement doivent être inférieures ou égales à :

- 1.00m pour les voies de 10 à moins de 15 m de large ;
- 1.20 m pour les voies de 15 à moins de 18 m de large ;
- 1.40 m pour les voies de 18 à moins de 21 m de large ;
- 1.60 m pour les voies de 21 à moins de 24 m de large ;
- 1.80 m pour les voies de 24 à moins de 27 m de large ;
- 2.00 m pour les voies d'une largeur supérieure à 27m.

Aucune saillie de plus de 0.20m n'est autorisée sur les rues de moins de 10m de large.

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis au-dessus du sol de la voie publique à une hauteur inférieure à 4m.

Les encorbellements fermés ou ouverts doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m.

La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par la projection sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas être supérieure au 1/3 de la surface totale de la façade pour les immeubles édifiés en bordure des rues de moins de 18m de large. Les encorbellements pourront égaler le ½ de la façade des immeubles situés en bordure des rues de 18m et plus. Toutefois, une tolérance peut être acceptée, pour des raisons d'esthétiques et la commission d'étude se réserve le droit d'en juger.

Pour le calcul des surfaces des encorbellements fermés, de forme trapézoïdale ou similaire, il sera tenu compte de la largeur moyenne.

Pour les bâtiments ayant plusieurs façades sur rue, chaque façade sera considérée isolément pour le calcul des surfaces permises aux constructions fermées en encorbellements.

Chaque pan fermé sera compté, ou isolément, ou avec l'une des deux façades qu'il sépare au choix du constructeur.

Les dispositions concernant les saillies sur l'alignement sont applicables aux façades bâties en retrait de l'alignement sans dépasser 1.00m.

d. Mezzanine :

d.1 Mezzanine pour commerce

Les mezzanines peuvent être autorisées dans les locaux commerciaux ayant une H.S.P minimale de 4.90m, le RDC bas ne peut avoir une H.S.P inférieur à 2.50m. Le retrait par rapport aux voies sera de 3m, et la superficie sera de 50% par rapport à la surface du local commercial.

d.2.Duplexe pour l'arrière commerce

Un duplexe peut être toléré à l'arrière du commerce ayant une HSP de 5.00m min et une profondeur de 7m, en respectant la réglementation relative aux mezzanines, à savoir 50% de la surface de l'espace exploité en s'éloignant d'un minimum de 3.00m par rapport à la façade arrière sur cour en terrasse ouverte.

e. Cours :

Les dimensions des cours réglementaires sont déterminées en fonction du règlement d'aménagement de la zone et du secteur correspondants. Afin d'éviter le vis-à-vis direct, ces

cours ou courettes peuvent être séparées par des murets ne dépassant pas une hauteur de 2.50m. La plus petite dimension des courettes qui en résultent ne doit pas être inférieure à ladite hauteur.

Dans le cas où l'éclairage des cuisines à partir des cours réglementaires de la parcelle, ne peut être envisagé sans contraindre la conception du projet, un éclairage à l'aide de courettes peut être prévu, à condition de satisfaire aux prescriptions suivantes :

Les courettes nécessaires à l'éclairage des cuisines doivent avoir une superficie minimale de 16m² et leur plus petite dimension ne sera pas inférieure à 4m.

Si deux cuisines ne présentent pas un vis-à-vis direct et donnent sur des courettes, alors la superficie minimale de chaque courette doit être de 10m² avec une largeur de 2.50m minimum.

Si deux cuisines en vis-à-vis direct donnent sur une courette, alors la plus petite dimension les séparant doit être de 6m.

f. Accès immeuble :

Les portes d'accès aux immeubles à R+3 doivent avoir une largeur minimale de 2.00m, pour les immeubles à R+4 et plus et dont la largeur des façades est supérieure ou égale à 15m, la porte d'accès doit avoir une largeur minimale de 2.50m.

g. Clôture :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 60cm. La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,20m. Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Article 7 : Espaces libres, plantations et espaces verts

7.1. Caractéristiques des espaces libres et des espaces verts :

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

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

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

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

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

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

La règle fixe relative à la création des espaces verts, mails, jeux, jardins ou place, fixe la surface allouée auxdits espaces à :

- Une surface 10 % de la superficie du lotissement ou groupement d'habitation après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules pour la zone « E ».
- Une surface 7% de la superficie du lotissement ou groupement d'habitation après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules pour la zone « AA ».

Si l'espace vert engendré par les normes ci-dessus a une superficie inférieure à 80m², la commission peut juger la possibilité de l'application de cette norme.

Dans le cas où le ratio de perméabilité des sols (surface végétalisée) est supérieur à 0,15 une majoration de planchers hors œuvre nette SHON pourrait être accordée et ce, conformément aux dispositions de l'article 11 en faveur de la perméabilité des sols.

7.2. Plantations :

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

Article 8 : Prises-en compte des enjeux environnementaux

8.1. Le climat :

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

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

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

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

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

Toutefois, une majoration pourrait être accordée aux projets intégrant les techniques de

l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans l'article 16 en faveur de l'efficacité et de la performance énergétique.

8.2. Risques et pollution :

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

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

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

Article 9 : Définition

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

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

- La perméabilité des sols ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- La contribution à la réalisation de la politique du stationnement ;
- Le regroupement des parcelles ;
- Le développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement.

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

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

Les règles fixes sont celles prévues pour chaque zone à respecter obligatoirement : le zonage, la voirie, les équipements et toutes les servitudes du plan d'aménagement, le coefficient d'utilisation du sol, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur maximale, l'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et au fond de parcelle, le ratio d'espaces verts, les ratios de places de stationnement à créer en fonction de la nature de l'occupation.

Les règles alternatives, sont facultatives, elles renseignent la manière avec laquelle les objectifs majeurs découlant des objectifs du projet de territoire arrêté lors des phases de diagnostic et d'élaboration des scénarios d'aménagement dont notamment ceux figurant au niveau du deuxième paragraphe ci-haut ou découlant des objectifs des programmes et orientations issues des politiques publiques.

Article 10 : Modalités de mise en œuvre

La majoration de la surface de planchers hors œuvre nette en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives concerne uniquement les opérations intégrées réalisées par le porteur du projet (projets valorisés et construits dans leur intégralité par le porteur du projet). Seule la règle alternative relative au développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement concerne les projets de lotissement.

Les règles alternatives ne sont pas applicables à l'intérieur des zones de proximités des Palais et demeures royaux ainsi qu'aux zones limitrophes ayant un impact direct ou indirect sur ces zones de proximité.

La mise en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives doit faire l'objet d'une note justificative illustrée par une analyse urbaine, architecturale et paysagère traduite par des schémas et des graphiques illustrant les modalités de prise en considération des différents aspects évoqués à l'Article 9 ci-dessus.

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

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

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

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

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

L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes du projet permettant une véritable innovation architecturale et urbaine et s'inscrire en cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, sites classés, topographie du site, contraintes techniques, ...). Cette implantation doit aussi assurer le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minimas parcellaires et largeur de façades, aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques, au fond de parcelle et aux limites séparatives, aux règles de constructibilité, ratio d'espaces verts et espaces libres, ...).

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc. Quant à l'implantation des attiques, ils doivent se limiter à une occupation ne dépassant pas la moitié de l'emprise au sol de chaque bloc tout en observant un retrait minimal de 3 m par rapport aux alignements sur voies et par rapport à l'emprise des blocs pour les projets devant respecter un retrait par rapport à l'alignement sur voies en un ou deux niveaux sommitaux.

Article 11 : Perméabilité des sols

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

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

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

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

Par surface perméable, il est entendu l'ensemble des espaces végétalisés au sol permettant l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les espaces aménagés en tant que parkings paysagers adoptant des solutions de revêtement assurant l'infiltration des eaux sans

ruissellement superficielle avec des caractéristiques des fondations adaptées (perméabilités et stabilités) peuvent être comptabilisés dans la surface perméable sans toutefois dépasser un plafond de 15% de cette dernière.

Les bassins d'orage et/ou de rétention des eaux pluviales ainsi que les aménagements hydrauliques ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols.

Les surfaces végétalisées sont calculées à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement, des équipements publics et des servitudes d'utilité publique.

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

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

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

La règle fixe relative à la création des espaces verts définit les surfaces allouées auxdits espaces (article 7 relatif aux espaces libres, plantations et espaces verts).

La règle alternative en faveur de la perméabilité des sols concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B et E.

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe est calculé comme suit :

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

Article 12 : Contribution à la réalisation des équipements publics

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°4 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

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

Article 13 : Contribution à la réalisation de la politique du stationnement

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

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

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

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

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

La réalisation des espaces de stationnement doit respecter l'ensemble des normes réglementaires, notamment celles édictées dans le présent règlement relatif au stationnement des véhicules à moteur.

Article 14 : Regroupement des parcelles

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

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres A, B et E, où la réalisation des opérations sur des grandes parcelles sont encouragées à travers le regroupement de deux ou plusieurs unités foncières contiguës jusqu'à atteindre une surface minimale supérieure ou égale à 15ha.

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

Article 15 : Développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement

Cette disposition s'applique aux zones d'immeubles collectifs indiquées dans le présent plan d'aménagement par les lettres A, B et E. Elle vise principalement à favoriser la réalisation de filets de hauteur sur une profondeur maximale de 20m sous forme d'ilots implantés le long des voies d'aménagement. La superficie brute de la parcelle objet du lotissement doit avoir une superficie minimale de 1 Ha et la voie d'aménagement ne doit pas avoir une largeur inférieure à 25 m. Les ilots doivent être obligatoirement valorisés au sein de l'opération de lotissement donnant ainsi droit à une majoration en hauteur correspondant à un seul niveau sur un maximum de 75% de la surface plancher de l'étage inférieur.

En cas de réalisation du projet dans son intégralité, le porteur du projet peut bénéficier des majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives et ce, conformément aux dispositions de l'article 10 cité ci-haut.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les projets relatifs aux hôtels classés, Ryads classés ainsi que les équipements d'intérêt général prévus par le Plan d'Aménagement et indiqués par la lettre « G » peuvent bénéficier d'un étage supplémentaire à l'exception des parcelles situées dans des zones soumises à réglementations particulières (servitudes des murailles ; zone de proximité des palais et résidences royales...).

CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

Article 16 : Définition de la zone

La zone "E" est une zone urbaine mixte constituée en grande partie de quartiers d'habitats composés d'habitations multifamiliales et des immeubles collectifs à l'alignement.

Elle peut recevoir du logement, des activités de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité assurant ainsi une mixité fonctionnelle.

La mixité fonctionnelle doit être assurée dans toute opération de logement générant un nombre supérieur ou égale à 500 logements à travers l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m², ce qui peut se traduire par un ratio de 1m² d'activité dédiée au noyau de vie par logement.

Pour les nouveaux lotissements, les lots à rez-de-chaussée commercial ne doivent pas représenter plus de 40% de l'ensemble des lots. La continuité des voies commerciales existantes peut être conservée.

En plus des règles fixes imposées dans la zone "E", des majorations peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions des articles figurant au chapitre III du présent règlement.

La zone E comprend les secteurs : « E2 », « E3 » et « E4 »

- **Le secteur E2** comprenant des habitations multifamiliales sur cour en **R+2**.
- **Le secteur E3** comprenant des immeubles collectifs où les constructions peuvent recevoir des constructions en **R+3 et R+2** (E3 et E2). Dans ce secteur, le pourcentage maximum réservé aux constructions en R+2 (E2) est de 30% de la surface totale lotie. Toutefois la commission technique peut adapter ce ratio en fonction du contexte urbain. Aussi, pour les tronçons de voies non engagées, le projet doit prévoir des lots en R+3 le long des voies d'aménagements d'emprises supérieures ou égales à 20 m, en prévoyant des voies de séparation entre les différents secteurs de hauteur différentes ;
- **Le secteur E4** comprenant des immeubles collectifs où les constructions peuvent recevoir des constructions en **R+4, R+3 et R+2** (E4, E3 et E2). Dans ce secteur, le pourcentage maximum réservé aux constructions en R+2 (E2) est de 30% de la surface totale lotie. Toutefois la commission technique peut adapter ce ratio en fonction du contexte urbain. Aussi, pour les tronçons de voies non engagées, le projet doit prévoir des lots en R+4 le long des voies d'aménagements d'emprises supérieures ou égales à 20 m, en prévoyant des voies de séparation entre les différents secteurs de hauteur différentes ;

Article 17 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts à l'exception des réserves indiquées à l'article 18.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 18 : Constructibilité des parcelles

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone E les superficies, les largeurs minimales des parcelles privatives et les dimensions des cours ;

Type d'habitat	Surface minimale	Largeur minimale	Dimensions minimales des cours
E2	80 m ²	8 m	4 m x 4 m
E3	-Libre -200m ² si le sous-sol est réservé au parking	12 m	4.5 m x 4.5 m
E4	-Libre -250m ² si le sous-sol est réservé au parking	14 m	5 m x 5 m

Dans les Secteurs E2, E3 et E4, il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S. et lorsque le rez-de-chaussée est commercial, il peut occuper la totalité du terrain.

Le sous-sol est réservé au stationnement des véhicules. Toutefois, lorsque le stationnement est exigé par la réglementation au sous-sol, (à raison d'une place pour 200m² de SHON pour l'habitat et 100m² pour les commerces), et que le nombre de place de stationnement projeté est suffisant et fonctionnel, le reste du sous-sol pourra être affecté à des réserves liées aux commerces ou à l'activité projetée au niveau du RDC.

Article 19 : Hauteur maximale des constructions

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

- 11.50 m (RDC+ 2 étages) pour les Secteurs E2.
- 15.50 m (RDC+ 3 étages) pour le secteur E3.
- 18.50 m (RDC+ 4 étages) pour le secteur E4.

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

Article 20 : Implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme d'ouvertures...).

Pour le Secteur E2 :

Toute construction ne peut s'implanter à moins de 6 m de l'axe de la voie.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

Pour les secteurs engagés où l'emprise de la voie est inférieure à 8m, le dernier étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur.

Pour les secteurs E3 et E4 :

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

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeur inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

Article 21 : Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Les cours auront une superficie minimale telle que définit dans le tableau ci-dessus ;

- Dans la zone E, lorsque le RDC est occupé par le commerce, la cour sera observée à partir du 1er étage.
- Dans le secteur E2 les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cour. En cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit dans le tableau ci-dessus.

Article 22 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 10m pour le secteur E4, 9m pour le secteur E3 et 8m pour le secteur E2.

Les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

Article 23 : Définition de la zone

La zone de restructuration est une zone en partie occupée par des constructions existantes.

Sa restructuration aura lieu sur la base d'un plan de détail d'affectation et de zonage, de création de trame viaire et de projection des équipements nécessaires à la population de la zone.

Toute construction n'est autorisée qu'après l'approbation du projet de restructuration conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois la parcelle en dent creuse ou donnant sur des voies existantes engagées peut être autorisée et sera gérée par la réglementation du secteur E2.

La délimitation des quartiers à restructurer pourra être redéfinie, par une commission mixte composée de la Préfecture de Fès, de la Commune de Fès , de l'Arrondissement de Jnane El Ward, l'Inspection Régionale de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Architecture et de l'Agence urbaine de Fès, en fonction de l'existant.

Aussi, les parcelles vacantes qui peuvent recevoir plus d'une construction doivent faire l'objet d'un projet de lotissement conformément aux lois et procédures en vigueur en respectant la réglementation de la zone E2. Toutefois, La commission d'examen des demandes d'autorisations doit tenir compte de l'intégration du projet aux tissus existants environnant (Emprises des voies, regroupement des cours, règles de prospect et de vis-à-vis...)

Pour des quartiers ou des poches d'habitat déjà dotés d'un plan de restructuration ou qui seront couverts par un projet de plan de restructuration sont et seront gérés par les prescriptions de leur Cahier des Charges.

En cas de changement du programme de restructuration et de délimitation, les terrains exclus de la zone "ER" bénéficieront du zonage E2.

Article 24 : Définition de la zone

La zone "AA" est une zone destinée aux activités artisanales et commerciales. Cette zone concerne aussi bien les activités d'artisanat au sens propre, telles que la poterie, l'ébénisterie, le tissage de tapis... que les activités un peu salissantes (mécanique et pneumatique, menuiserie...).

Seul le secteur AA pourra recevoir des logements à l'étage à raison d'un logement par étage.

Article 25 : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de première et deuxième catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.

Article 26 : Constructibilité des parcelles

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 120m² et une largeur minimale de façade de 10m.

Article 27 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 12m et le nombre de niveaux (R+2).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Article 28 : Implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions seront implantées à l'alignement sur voie.

Article 29 : Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage observant un recul minimum de 4m.

Article 30 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$ avec un minimum de 4 m.

Article 31 : Définition de la zone

Cette zone est destinée à recevoir toute activité d'animation dont la fonction principale est la récréation, l'animation sportive et culturelle. Elle peut accueillir, outre des arbres et plantation, des installations telles que :

- Terrains de sport non couverts ;
- Cafés et restaurants ;
- Théâtres en plein air ;
- Zoo et abris pour animaux.

Cette zone peut recevoir des équipements publics (cimetières, équipements sportifs...)

Article 32 : Occupations et utilisation du sol interdites

En dehors des équipements cités en haut, aucun édifice n'est permis dans cette zone, qu'il soit d'habitation ou à caractère industriel ou commercial.

Toutefois, seules les constructions à caractère d'habitat autorisées et déjà construites dans cette zone, peuvent faire l'objet de modification à la base des plans autorisés et aucune extension ou surélévation de ces habitations n'est permise.

Article 33 : Constructibilité des parcelles

Après lotissement, les lots doivent avoir un minimum parcellaire de 5ha. Toutefois, les parcelles existantes et immatriculées avant la date d'homologation du plan d'aménagement, peuvent recevoir des constructions si leur superficie est supérieure ou égale à 2ha.

Pour les parcelles de terrain satisfaisant ces conditions, la surface couverte des masses construites ne peut dépasser les 2% de la superficie totale de la parcelle sans dépasser 400m².

Dans un espace aménagé, les plantations doivent représenter au minimum 70% de la superficie du terrain.

Article 34 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est de 4m au maximum. Une intégration parfaite à l'espace naturel est recommandée dans ces zones.

Article 35 : Implantation de la construction par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15m de l'alignement sur voies.

Article 36 : Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'éloigner des limites séparatives ou mitoyennes de 15m.

Article 37 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$ avec un minimum de 4 m.

ANNEXES :

NOMENCLATURE DES VOIES, ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS

- **Annexe 1 : Voies carrossables**
- **Annexe 2 : Chemins piétons**
- **Annexe 3 : Parkings**
- **Annexe 4 : Places**
- **Annexe 5 : Espaces verts et boisement**
- **Annexe 6 : Emplacements réservés aux services publics**
- **Annexe 7 : Emplacements réservés aux installations traditionnelles de la vie sociale**

Voies carrossables

Font ou feront partie du domaine public, les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérés avec largeur d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (en m)	Observation	N° de planche
Rue N° 1	25	Existante, A prolonger	Planche 1
Rue N° 2	30	Existante	Planche 1
Rue N° 3	25	A créer	Planche 1
Rue N° 4	20	A créer	Planche 1
Rue N° 5	20	A créer	Planche 1
Rue N° 6	25	A créer	Planche 1
Rue N° 7	15	A créer	Planche 1
Rue N° 8	40	A créer	Planche 1
Rue N° 9	15	A créer	Planche 1
Rue N° 10	30	A créer	Planche 1
Rue N° 11	25	A créer	Planche 1
Rue N° 12	15	A créer	Planche 1
Rue N° 13	20	A créer	Planche 1
Rue N° 14	20	A créer	Planche 1
Rue N° 15	15	A créer	Planche 1
Rue N° 16	12	A créer	Planche 1
Rue N° 17	50-58	Existante	Planches 1 et 2
Rue N° 18	50 – 75	Existante	Planche 1
Rue N° 19	22	Existante	Planche 1
Rue N° 20	12	Existante	Planche 1
Rue N° 21	13 – 20	Existante	Planche 1
Rue N° 22	16 – 18 – 22	Existante	Planche 1
Rue N° 23	15	A créer	Planche 1
Rue N° 24	30	Existante	Planche 1
Rue N° 25	12	Existante	Planche 1
Rue N° 26	12	Existante	Planche 1
Rue N° 27	13	Existante	Planche 1
Rue N° 28	15	A créer	Planche 1
Rue N° 29	14	A créer	Planche 1
Rue N° 30	15	A créer	Planche 1
Rue N° 31	15	A créer	Planche 1
Rue N° 32	15	A créer	Planche 1
Rue N° 33	12	Existante	Planche 1
Rue N° 34	12	Existante à prolonger	Planche 1
Rue N° 35	20	A créer	Planche 2
Rue N° 36	12	A créer	Planche 1
Rue N° 37	18	Existante	Planche 2

Dénomination	Emprise (en m)	Observation	N° de planche
Rue N° 38	22 - 40	Existante	Planche 2
Rue N° 39	15-20-30	A créer	Planche 2
Rue N° 40	10	A créer	Planche 2
Rue N° 41	8	A créer	Planche 2
Rue N° 42	8	A créer	Planche 2
Rue N° 43	10	A créer	Planche 2
Rue N° 44	15	A créer	Planche 2
Rue N° 45	15	A créer	Planche 2
Rue N° 46	15	A créer	Planche 2
Rue N° 47	25	A créer	Planche 2
Rue N° 48	18	A créer	Planche 2
Rue N° 49	12 - 15	A créer	Planche 2
Rue N° 50	15	A créer	Planche 2
Rue N° 51	12	A créer	Planche 2
Rue N° 52	20	A créer	Planche 2
Rue N° 53	40	A créer	Planche 2
Rue N° 54	20	A créer	Planche 2
Rue N° 55	40	A créer	Planche 2
Rue N° 56	15	Existante	Planche 2
Rue N° 57	12	Existante	Planche 2
Rue N° 58	15-27	Existante	Planche 2
Rue N° 59	14	A créer	Planche 2
Rue N° 60	12-15 - 14	Existante	Planche 2
Rue N° 61	12	A créer	Planche 2
Rue N° 62	14	A créer	Planche 2
Rue N° 63	18	Existante	Planche 2
Rue N° 64	10-12-15-18	Existante	Planche 2
Rue N° 65	12-14-15-20	Existante	Planche 2
Rue N° 66	20	Existante	Planche 2
Rue N° 67	15	A créer	Planche 2
Rue N° 68	11-12	A créer	Planche 2
Rue N° 69	12	A créer	Planche 2
Rue N° 70	15	A créer	Planche 2
Rue N° 71	18	A créer	Planche 2
Rue N° 72	14	A créer	Planche 2
Rue N° 73	18	Existante	Planche 2
Rue N° 74	15	A créer	Planche 2
Rue N° 75	12 - 15	A créer	Planche 2
Rue N° 76	12	A créer	Planche 2
Rue N° 77	20	A créer	Planche 2
Rue N° 78	20	A créer	Planche 2

Dénomination	Emprise (en m)	Observation	N° de planche
Rue N° 79	12	A créer	Planche 2
Rue N° 80	12 - 20	A créer	Planche 2
Rue N° 81	15 – 20	Existante à prolonger	Planche 2
Rue N° 82	15	Existante à prolonger	Planche 2
Rue N° 83	25	A créer	Planche 2
Rue N° 84	16	A créer	Planche 2
Rue N° 85	20	A créer	Planche 2
Rue N° 86	15	A créer	Planche 2
Rue N° 87	15	A créer	Planche 2
Rue N° 88	12	A créer	Planche 2
Rue N° 89	12	A créer	Planche 2
Rue N° 90	22	Lotissement	Planche 2
Rue N° 91	20	Lotissement	Planche 2
Rue N° 92	12 - variable	A créer	Planche 2
Rue N° 93	15	A créer	Planche 2
Rue N° 94	10 - 12 - 15	A créer	Planche 2
Rue N° 95	12– 16	A créer	Planche 2
Rue N° 96	15	A créer	Planche 2
Rue N° 97	8 – 12	A créer	Planche 2
Rue N° 98	12 - variable	Existante	Planche 2
Rue N° 99	12	A créer	Planche 2
Rue N° 100	10	Existante	Planche 2
Rue N° 101	18 – 20 – 30	Existante	Planche 2
Rue N° 102	15–20	Existante	Planche 2
Rue N° 103	12	Existante	Planche 2
Rue N° 104	12	Existante	Planche 2
Rue N° 105	15–16–18	A créer	Planche 2
Rue N° 106	12	Existante	Planche 2
Rue N° 107	12 - 15	Existante	Planche 2
Rue N° 108	14	A créer	Planche 2
Rue N° 109	12	A créer	Planche 2
Rue N° 110	13	Existante	Planche 2
Rue N° 111	13-15	Existante	Planche 2
Rue N° 112	12	Existante	Planche 2
Rue N° 113	12	Existante	Planche 2
Rue N° 114	12	Existante	Planche 2
Rue N° 115	12	Existante	Planche 2
Rue N° 116	10	Existante	Planche 2
Rue N° 117	15-10 variable	Existante	Planche 2
Rue N° 118	12	A créer	Planche 2
Rue N° 119	12	A créer	Planche 2

Dénomination	Emprise (m)	Observation	N° de planche
Rue N° 120	12	A créer	Planche 2
Rue N° 121	10 -12	Existante	Planche 2
Rue N° 122	10	Existante	Planche 2
Rue N° 123	12 - variable	Existante	Planche 2
Rue N° 124	15 -12	A créer	Planche 2
Rue N° 125	20	A créer	Planche 2
Rue N° 126	12	A créer	Planche 2
Rue N° 127	18	A créer	Planche 2
Rue N° 128	30	Existante	Planche 2
Rue N° 129	40	Existante	Planche 2
Rue N° 130	28	Existante	Planche 2
Rue N° 131	40	Existante	Planches 2 et 3
Rue N° 132	30	A prolonger	Planches 2 et 3
Rue N° 133	40	Existante	Planches 2 et 3
Rue N° 134	40	A créer	Planche 3
Rue N° 135	30	A créer	Planche 3
Rue N° 136	62	A créer	Planche 3
Rue N° 137	14	Existante	Planche 2
Rue N° 138	12	Lotissement	Planche 2

Annexe 2 : Chemins piétons

Font ou feront partie du domaine public, les chemins piétons figurés sur le plan, représentés dans le règlement par le symbole « CP » suivi d'un numéro et énumérés avec leur largeur d'emprise motionnés au tableau ci-après :

Dénomination	Equipement de	Emprise (en m)	Observation	N° de planche
CP N°1	PA	Variable	Existant	Planche 1
CP N°2	PA	Variable	Existant	Planche 1
CP N°3	PA	Variable	A prolonger	Planche 1
CP N°4	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°5	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°6	PA	8	A prolonger	Planche 1
CP N°7	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°8	PA	Variable	Existant	Planche 1
CP N°9	PA	8	A créer	Planche 1
CP N°10	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°11	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°12	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°13	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°14	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°15	PA	10	A créer	Planche 1
CP N°16	PA	10	A créer	Planche 1
CP N°17	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°18	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°19	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°20	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°21	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°22	PA	8	Existant	Planche 1
CP N°23	PA	7 - 10	Existant	Planches 1 et 2
CP N°24	PA	8	Existant	Planche 2
CP N°25	PA	10	Existant	Planche 2
CP N°26	PA	15	A créer	Planche 2
CP N°27	PA	6	A prolonger	Planche 2
CP N°28	PA	8	A prolonger	Planche 2
CP N°29	PA	8	Existant	Planche 2
CP N°30	PA	8	Existant	Planche 2
CP N°31	PA	8	Existant	Planche 2
CP N°32	PA	8	Existant	Planche 2
CP N°33	PA	8	Existant	Planche 2
CP N°34	PA	12	Existant	Planche 2
CP N°35	PA	6	A créer	Planche 2
CP N°36	PA	6	A créer	Planche 2

Dénomination	Equipement de	Emprise (en m)	Observation	N° de planche
CP N°37	PA	12	A créer	Planche 2
CP N°38	PA	10	A créer	Planche 2
CP N°39	PA	12	A prolonger	Planche 2
CP N°40	PA	10	A créer	Planche 2
CP N°41	PA	Variable	Existant en partie	Planche 2

Annexe 3 : Parkings

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

Dénomination	Equipement de	Surface (m²)	Etat	N° planche
Pa1	PA	7.879,00	A créer	Planche 1
Pa2	PA	522,00	A créer	Planche 1
Pa3	PA	4087,00	A créer	Planche 1
Pa4	PA	488,00	A créer	Planche 1
Pa5	PA	533,00	Existant	Planche 1
Pa6	PA	758,00	Existant en partie	Planche 1
Pa7	PA	343,00	A créer	Planche 1
Pa8	PA	316,00	Existant	Planche 1
Pa9	PA	486,00	A créer	Planche 1
Pa10	PA	3.096,00	Existant	Planche 1
Pa11	PA	970,00	Existant	Planche 1
Pa12	PA	411,00	A créer	Planche 1
Pa13	PA	1.019,00	A créer	Planches 1 et 2
Pa14	PA	104,00	A créer	Planche 2
Pa15	PA	172,00	Existant	Planche 2
Pa16	PA	659,00	A créer	Planche 2
Pa17	PA	335,00	A créer	Planche 2
Pa18	PA	316,00	A créer	Planche 2
Pa19	PA	143,00	Existant	Planche 2
Pa20	PA	494,00	Existant	Planche 2
Pa21	PA	350,00	Existant	Planche 2
Pa22	PA	3.323,00	A créer	Planche 2
Pa23	PA	829,00	Existant	Planche 2
Pa24	PA	837,00	A créer	Planche 2
Pa25	PA	477,00	A créer	Planche 2
Pa26	PA	1.911,00	A créer	Planche 2
Pa27	PA	371,00	A créer	Planche 2
Pa28	PA	355,00	A créer	Planche 2
Pa29	PA	1680,00	A créer	Planche 2
Pa30	PA	661,00	A créer	Planche 2
Pa31	PA	1.468,00	A créer	Planche 2
Pa32	PA	398,00	A créer	Planche 2
Pa33	PA	779,00	A créer	Planche 2
Pa34	PA	826,00	A créer	Planche 2
Pa35	PA	325,00	Existant	Planche 2

Dénomination	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
Pa36	PA	609,00	A créer	Planche 2
Pa37	PA	647,00	Existant	Planche 2
Pa38	PA	286,00	A créer	Planche 2
Pa39	PA	260,00	A créer	Planche 2
Pa40	PA	770,00	A créer	Planche 2
Pa41	PA	66,00	A créer	Planche 2
Pa42	PA	1.676,00	A créer	Planches 2 et 3
Pa43	Parc Communal	1126	A créer	Planches 1

Annexe 4 : Places

Feront partie du domaine public municipal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée (PL) et énumérées au tableau ci-après :

Désignation	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
PL1	PA	970,00	Existant	Planche 1
PL2	PA	416,00	Existant	Planche 1
PL3	PA	50,00	Existant	Planche 1
PL4	PA	1.009,00	Existant	Planche 1
PL5	PA	467,00	A créer	Planche 1
PL6	PA	372,00	Existant	Planche 1
PL7	PA	784,00	A créer	Planche 1
PL8	PA	2.400,00	A créer	Planche 1
PL9	PA	2.736,00	A créer	Planche 2
PL10	PA	1.114,00	A créer	Planche 2
PL11	PA	1.652,00	Existant	Planche 2
PL12	PA	174,00	A créer	Planche 2
PL13	PA	523,00	Existant	Planche 2
PL14	PA	1.115,00	Existant	Planche 2
PL15	PA	784,00	Existant	Planche 2
PL16	PA	496,00	Existant	Planche 2
PL17	PA	1.108,00	A créer	Planche 2
PL18	PA	784,00	A créer	Planche 2
PL19	PA	245,00	Existant	Planche 2

Annexes 5 : Espaces verts et boisement

Feront partie du domaine public et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, désignée par la lettre V suivie des numéros, énumérées au tableau ci-après :

Désignation	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
V1	PA	5.551,00	A créer	Planche 1
V2	PA	11.867,00	A créer	Planche 1
V3	PA	9.676,00	Existant	Planche 1
V4	PA	2.875,00	A créer	Planche 1
V5	PA	782,00	Existant	Planche 1
V6	PA	993,00	A créer	Planche 1
V7	PA	288,00	A créer	Planche 1
V8	PA	1.435,00	A créer	Planche 1
V9	PA	8.684,00	P. Existant	Planche 1

Désignation	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
V10	PA	292,00	A créer	Planche 1
V11	PA	318,00	A créer	Planche 1
V12	PA	426,00	A créer	Planche 1
V13	PA	111,00	A créer	Planche 1
V14	PA	72,00	A créer	Planche 2
V15	PA	396,00	A créer	Planche 1
V16	PA	813,00	A créer	Planche 1
V17	PA	1.671,00	A créer	Planche 1
V18	PA	2.631,00	A créer	Planche 1
V19	PA	238,00	A créer	Planche 1
V20	PA	598,00	Existant	Planche 1
V21	PA	2.768,00	Existant	Planche 1
V22	PA	14.790,00	Existant	Planche 1
V23	PA	2.365,00	A créer	Planche 1
V24	PA	7562,00	A créer	Planche 1
V25	PA	1.047,00	A créer	Planche 1
V26	PA	3.998,00	Existant	Planche 1
V27	PA	41.548,00	A créer	Planches 1 et 2
V28	PA	2.757,00	A créer	Planches 1 et 2
V29	PA	96,00	A créer	Planche 2
V30	PA	2.004,00	A créer	Planche 2
V31	PA	505,00	A créer	Planche 2
V32	PA	3.623,00	A créer	Planche 2
V33	PA	1.127,00	A créer	Planche 2
V34	PA	119,00	Existant	Planche 2
V35	PA	243,00	Existant	Planche 2
V36	PA	2170	A créer	Planche 2
V37	PA	763,00	A créer	Planche 2
V38	PA	3230,00	A créer	Planche 2
V39	PA	2.439,00	A créer	Planche 2
V40	PA	3.443,00	A créer	Planche 2
V41	PA	1.225,00	A créer	Planche 2
V42	PA	202,00	A créer	Planche 2
V43	PA	1.522,00	A créer	Planche 2
V44	PA	4.723,00	A créer	Planche 2
V45	PA	264,00	A créer	Planche 2
V46	PA	1.488,00	A créer	Planche 2
V47	PA	83,00	A créer	Planche 2
V48	PA	312,00	A créer	Planche 2
V49	PA	1.355,00	A créer	Planche 2
V50	PA	1.056,00	A créer	Planche 2
V51	PA	568,00	A créer	Planche 2
V52	PA	402,00	A créer	Planche 2
V53	PA	420,00	A créer	Planche 2
V54	PA	1.969,00	A créer	Planche 2
V55	PA	1.054,00	A créer	Planche 2
V56	PA	3.548,00	A créer	Planche 2
V57	PA	5.186,00	A créer	Planche 2
V58	PA	588,00	Existant	Planche 2
V59	PA	77,00	A créer	Planche 2

Designation	Equipment de	Surface (m²)	Etat	N° planche
V60	PA	188,00	A créer	Planche 2
V61	PA	186,00	A créer	Planche 2
V62	PA	323,00	A créer	Planche 2
V63	PA	2.235,00	A créer	Planche 2
V64	PA	1.633,00	Existant	Planche 2
V65	PA	1.021,00	Existant	Planche 2
V66	PA	1.140,00	A créer	Planche 2
V67	PA	654,00	A créer	Planche 2

Annexe 6 : Emplacements réservés aux services publics

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à certains services publics.

1- Services publics

Intitulé	Equipment de	Affectation	Surface (m²)	Etat	N° planche
P1	PA	Equipement socio-culturel	1.380,00	A créer	Planche 2
P2	PA	Poste	978,00	Existant en partie	Planche 1
P3	PA	Equipement public	1.046,00	A créer	Planche 1
P4	PA	Protection Civile	2.254,00	A créer	Planche 2
P5	PA	Marché du cuir	8.32400	A créer	Planche 1
P6	PA	Marché couvert	7.952,00	Existant	Planche 1
P7	PA	Equipement public	4.270,00	Existant	Planche 1
P8	PA	Equipement public	1.303,00	Existant	Planche 1
P9	PA	Marché couvert	3.709,00	Existant	Planche 1
P10	PA	Arrd. de police	965,00	A étendre	Planche 1
P11	PA	Maison des Citoyens	398,00	Existant I.N.D.H.	Planche 1
P12	PA	Station G.Taxis	7.508,00	Existant	Planche 1
P13	PA	District Jnane El Ward	619,00	Existant	Planche 2
P14	PA	RDEEF	481,00	Existant	Planche 2
P15	PA	Marché	7.575,00	Existant	Planche 2
P16	PA	Tannerie	10.077,00	Existant	Planche 1
P17	PA	Equipement lotissement	83,00	A créer	Planche 2
P18	PA	Equipement public	2.750,00	A créer	Planche 2
P19	PA	Complexe socio culturel	2.482,00	A créer	Planche 2
P20	PA	Marché couvert	5.900,00	A créer	Planche 2
P21	PA	Centre socio-culturel	2.615,00	A créer	Planche 2
P22	PA	Equipement public	2.949,00	A créer	Planche 2
P23	PA	Marché couvert	3.452,00	Existant I.N.D.H.	Planche 2
P24	PA	Annexe Louizate	653,00	Existant	Planche 2
P25	PA	Centre Socio-éducatif	474,00	INDH Existant	Planche 2
P26	PA	Arrondissement de police	6.598,00	A créer	Planche 2
P27	PA	Equipement socio-culturel	747,00	A créer	Planche 2
P28	PA.	Equipement INDH	1.503,00	Existant	Planche 2

Intitulé	Equipement de	Affectation	Surface (m²)	Etat	N° planche
P29	Lotissement		1.117,00	A créer	Planche 2
P30	PA	Equipment public	3.339,00	A créer	Planche 2
P31	PA	Marché couvert	1.443,00	A créer	Planche 2
P32	PA	INDH : Centre sportif et culturel	4.585,00	Existant	Planche 1
P33	PA	Gare ferroviaire	24.690,00	Existant en partie	Planche 1
P34	PA	Gare routière 2	10.366,00	A créer	Planches 1 et 2
P35	PA	Station de traitement	64.440,00	Existant	Planches 1 et 2
P36	PA	Borj Sud	5.627,00	Existant	Planche 2
P37	PA	RADEEF Reserve Bab Hamra	14.806,00	Existant	Planche 2
P38	PA	RADEEF Reserve Sahrij Gnawa	13.850,00	Existant	Planches 2 et 3
P39	PA	Equipment public	1100.00	A créer	Planches 1

2- Education Nationale

Intitulé	Equipement de	Affectation	Surface (m²)	Etat	N° planche
E01	PA	Ecole	14.047,00	Existant	Planche 1
E02	PA	Ecole	5.564,00	Existant	Planche 1
E03	PA	Ecole	3.984,00	Existant	Planche 1
E04	PA	Ecole	5.921,00	Existant	Planche 1
E05	PA	Ecole	12.514,00	Existant	Planche 1
E06	PA	Collège	19.524,00	Existant	Planche 1
E07	PA	Ecole	5.566,00	Existant	Planche 1
E08	PA	Ecole	4.530,00	Existant	Planche 1
E09	PA	Ecole	4.613,00	Existant	Planche 1
E10	PA	Ecole	8.845,00	Existant	Planche 1
E11	PA	Collège	11.879,00	Existant	Planche 1
E12	PA	Collège	13.994,00	Existant	Planche 1
E13	PA	Ecole	9.860,00	A créer	Planche 1
E14	PA	Ecole	10.780,00	Existant	Planche 1
E15	PA	Ecole	8.029,00	Existant	Planche 1
E16	PA	Lycée	20.512,00	Existant	Planche 1
E17	PA	Lycée	12.061,00	Existant	Planche 1
E18	PA	Ecole	5.309,00	Existant	Planche 1
E19	PA	Lycée	11.444,00	A créer	Planche 1
E20	PA	Lycée	18.585,00	Existant	Planches 1 et 2
E21	PA	Lycée	14.598,00	Existant	Planches 1 et 2
E22	PA	Ecole	11.175,00	Existant	Planches 1 et 2
E23	PA	Institut des Arts Traditionnels	15.276,00	Existant	Planches 1 et 2
E24	PA	CFP	9.807,00	A créer	Planche 2
E25	PA	Ecole	5.916,00	Existant	Planche 2
E26	PA	Ecole	5.058,00	Existant	Planche 2
E27	PA	Ecole	3.935,00	Existant	Planche 2
E28	PA	Collège	4.200,00	A créer	Planche 2
E29	PA	Collège	5.119,00	Existant	Planche 2
E30	PA	Lycée	11.121,00	Existant	Planche 2
E31	PA	Collège	7.633,00	A créer	Planche 2
E32	PA	Ecole	5.231,00	A créer	Planche 2

Intitulé	Equipement de	Affectation	Surface (m ²)	Etat	N° planche
E33	PA	Collège	6.546,00	A créer	Planche 2
E34	PA	Collège	10.234,00	Existant	Planche 2
E35	PA	Ecole	4.434,00	Existant	Planche 2
E36	PA	Collège	7.468,00	Existant	Planche 2
E37	PA	Collège	9.826,00	Existant	Planche 2
E38	PA	Ecole	5.007,00	Existant	Planche 2
E39	PA	Ecole	2.123,00	A créer	Planche 2
E40	PA	Ecole	4.801,00	Existant	Planche 2
E41	PA	Collège	7.972,00	Existant	Planche 2
E42	PA	Collège	10.280,00	Existant	Planche 2
E43	PA	Ecole	8.016,00	A créer	Planche 2
E44	PA	Collège	7.968,00	Existant	Planche 2
E45	PA	Collège	9.950,00	A créer	Planche 2
E46	Lotissement	Ecole	5.050,00	Existant	Planche 2

3- Equipements sportifs

Intitulé	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
S1	PA	8.215,00	Existant	Planche 1
S2	PA	1.436,00	A créer	Planche 1
S3	PA	4.529,00	A créer	Planche 1
S4	PA	23.835,00	A Etendre	Planches 1 et 2
S5	Lotissement	1.691,00	A créer	Planche 2
S6	PA	5.417,00	A créer	Planche 2
S7	PA	3.398,00	A créer	Planche 2
S8	PA	6.058,00	A créer	Planche 2
S9	INDH Salle de Sport Couverte	2.719,00	Existant	Planche 2
S10	PA	4564,00	A créer	Planche 2
S11	PA	6.298,00	A créer	Planche 2
S12	PA (Piscine)	5.566,00	A créer	Planche 2
S13	PA	2.673,00	Existant	Planche 2
S14	PA	1137,00	Existant	Planche 1

4 - Santé

Intitulé	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
Sa1	PA	3830,00	A etendre	Planche 1
Sa2	PA	2.242,00	Existant	Planche 1
Sa3	PA	925,00	Existant	Planche 1
Sa4	PA	1.517,00	Existant	Planche 2
Sa5	PA	1.916,00	A créer	Planche 2
Sa6	PA	880,00	A créer	Planche 2
Sa7	PA	2.678,00	A créer	Planche 1
Sa8	PA	1174,00	A créer	Planche 2
Sa9	PA	390,00	Existant	Planche 2

Annexe 7 : Emplacements réservés aux installations traditionnelles de la vie sociale

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à des installations particulières :

1 - Cimetières

Intitulé	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
C1	PA	15.920,00	A Etendre	Planche 1
C2	PA	285.332,00	Existant	Planche 2
C3	PA	97.770,00	Existant	Planche 2

2- Mosquées

Intitulé	Equipement de	Surface (m ²)	Etat	N° planche
M1	PA	2.326,00	Existant	Planche 1
M2	PA	917,00	Existant	Planche 1
M3	PA	761,00	Existant	Planche 1
M4	PA	2.418,00	Existant	Planche 1
M5	PA	247,00	Existant	Planche 1
M6	PA	607,00	Existant	Planche 2
M7	Lotissement	418,00	A créer	Planche 2
M8	PA	892,00	Existant	Planche 2
M9	Lotissement	460,00	Existant	Planche 2
M10	Lotissement	284,00	A créer	Planche 2
M11	Lotissement	509,00	Existant	Planche 2
M12	PA	612,00	A créer	Planche 2
M13	PA	372,00	Existant	Planche 2
M14	PA	4.692,00	Existante	Planche 2
M15	Lotissement	634,00	A créer	Planche 2
M16	PA	1.903,00	A créer	Planche 2
M17	PA	3742,00	A créer	Planche 2
M18	PA	5030,00	A créer	Planche 2

Annexe 8 : Emplacements réservés aux équipements privés d'intérêt général

1- Equipements privés d'intérêt général

Intitulé	Equipement de	Affectation	Surface (m ²)	Etat	N° planche
G1	PA		1.067,00	Existant	Planche 1
G2	PA		1.509,00	A créer	Planche 1
G3	PA		4.581,00	A créer	Planche 1
G4	Lotissement		154,00	A créer	Planche 2
G5	PA		1049,00	A créer	Planche 2
G6	PA		8.680,00	Existant en partie	Planches 1 et 2
G7	Lotissement		396,00	A créer	Planche 2
G8	Lotissement		218,00	A créer	Planche 2

Intitulé	Equipement de	Affectation	Surface (m²)		Etat	N° planche
G9	PA		1.600,00	A créer		Planches 1 et 2
G10		Station de service	7.881,00	Existant		Planches 1 et 2
G11	PA		5.412,00	A créer		Planches 1 et 2
G12	PA		5.028,00	A créer		Planches 1 et 2
G13	PA		2.971,00	A créer		Planche 2
G14	Lotissement		1.919,00	A créer		Planche 2
G15	Lotissement		450,00	A créer		Planche 2
G16	PA		1.620,00	Existant		Planche 2
G17	Lotissement		101,00	A créer		Planche 2
G18	PA		6.392,00	Existant		Planche 2
G19	PA		5.584,00	Existante		Planche 2