

ROYAUME DU MAROC

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

PROVINCE D'ESSAOUIRA
COMMUNE D'AIT DAOUD

إقليم الصويرة
جماعة أيت داوود

PLAN D'AMÉNAGEMENT
DU CENTRE D'AIT DAOUD

تصميم التهيئة لمركز آيت داوود

REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT
ضابطة التهيئة

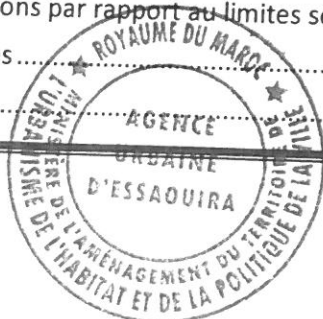
Octobre 2019

الوكالة الحضرية للصويرة
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

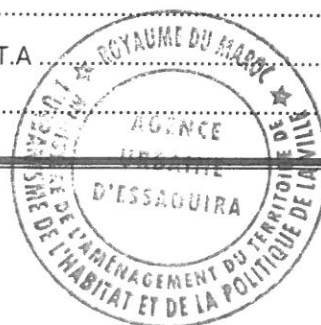


TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 : Références aux Textes.....	5
ARTICLE 2 : Effets.....	5
ARTICLE 3 : Les modifications particulières.....	5
ARTICLE 4 : Division du Territoire en Zones	7
ARTICLE 5 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers.....	7
ARTICLE 6 : Les espaces Verts	7
ARTICLE 7 : Equipements Publics	7
ARTICLE 8 : Cimetière.....	8
ARTICLE 9 : Mesures transitoires	8
ARTICLE 10 : Objet du règlement.....	9
ARTICLE 11 : Champ d'Application.....	9
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION ET CELLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION	10
ARTICLE 1 : Hauteur sous plafond.....	10
ARTICLE 2 : Cote de seuil.....	10
ARTICLE 3 : Soupente (Mezzanine)	10
ARTICLE 4 : Retrait à l'alignement.....	10
ARTICLE 5 : Ventilation.....	10
ARTICLE 6 : Mur séparatif.....	10
ARTICLE 7 : Saillies.....	10
ARTICLE 8 : Balcons, Loggias, encorbellements fermés.....	11
ARTICLE 9 : Boutiques	11
ARTICLE 10 : Eclairage et ventilation des sous-sols.....	11
ARTICLE 11 : Locaux d'habitation.....	11
ARTICLE 12 : Les salles de bain.....	11
ARTICLE 13 : Escaliers et règles de sécurité	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES.....	12
I-DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR (B).....	12
ARTICLE 1.B : Définition de la zone B.....	12
ARTICLE 2.B : Types d'occupation ou d'utilisations interdites de la zone B.....	12
ARTICLE 3B : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	12
ARTICLE 4B : Hauteur maximale des constructions	12
ARTICLE 5 B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
ARTICLE 6 B : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	13
ARTICLE 7 B : Stationnement des véhicules.....	13
ARTICLE 8 B : Plantations	13



ARTICLE 9 B : Servitudes architecturales.....	13
ARTICLE 10 B : Conditions particulières	13
II-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (D).....	14
ARTICLE 1.D : Définition de la zone D.....	14
ARTICLE 2.D : Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone D	14
ARTICLE 3.D : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone D.....	14
ARTICLE 4.D : Distance minimales séparant les façades comportant des ouvertures de la zone D.....	14
ARTICLE 5.D : Servitudes architecturales	14
ARTICLE 6.D : Stationnement des véhicules de la zone D	14
ARTICLE 7.D : Plantations de la zone D	15
ARTICLE 8.D : Equipements de proximité de la zone D.....	15
ARTICLE 9.D : Réglementation spécifique à la zone.....	15
ARTICLE 10.D : Conditions particulières.....	15
III-DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE H.R.....	16
ARTICLE 1 H.R. : Définition de la zone.....	16
ARTICLE 2 H.R. : Types d'occupations ou d'utilisation interdits :.....	16
ARTICLE 3 H.R. : Possibilités maximales d'utilisation du sol :.....	16
ARTICLE 4 H.R. : Hauteur maximale des constructions :.....	16
ARTICLE 5 H.R. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :.....	16
ARTICLE 6 H.R. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	17
ARTICLE 7 H.R. : Stationnement des véhicules.....	17
ARTICLE 8 H.R. : Plantations	17
Article 9 H.R. : Servitudes architecturales.....	17
ARTICLE 10 H.R. : Conditions particulières.....	17
VI-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.A.A.....	18
Article 1 Z.a.a. : Définition de la zone	18
Article 2 Z.a.a. : Types d'occupations interdites.	18
Article 3 Z.a.a. : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	18
Article 4 Z.a.a. : Hauteurs maximales des constructions.	18
Article 5.Z.a.a. : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article 6.Z.a.a. : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales et mitoyennes.....	19
Article 7.Z.a.a. : Stationnement des véhicules	19
Article 8.Z.a.a. : Plantations	19
Article 9.Z.a.a. : Nuisance et pollution	19
Article 10.Z.a.a. : Voirie	19
Article 11.Z.a.a. : Conditions particulières	20
VII-DISPOSTIONS APPLICABLES AUX TISSUS ANCIENS T.A.....	21
Article 1.T.A : définition de la zone	21



Article 2.T.A : Types d'occupations interdites.....	21
VIII-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.V	22
ARTICLE 1. ZV : Définition.....	22
ARTICLE 2. ZV : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	22
ARTICLE 3. ZV : Possibilités maximales d'utilisation du sol	22
ARTICLE 4. ZV : Hauteurs maximales des constructions par rapport aux emprises publiques	22
ARTICLE 5. ZV : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	22
ARTICLE 6. ZV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	22
ARTICLE 7. ZV : Implantation des constructions sur une même propriété	23
ARTICLE 8. ZV : Dépendances et clôtures.....	23
ARTICLE 9. ZV : Conditions particulières :	23
IX-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTRUCTURATION (ZR)	23
ARTICLE 1.Z.R : Définition :	23
X-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE ZPN	23
ARTICLE 1.Z.P.N : Définition	23
XI -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS	24
ARTICLE 1 : Définition.....	24
CHAPITRE 3 : VOIRIE	25
CHAPITRE 4 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :.....	27
CHAPITRE 5 : SERVITUDES	29



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Références aux Textes

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux diverses zones et secteurs urbains. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné de l'aire couverte par le plan d'aménagement du secteur dit AIT DAOUD commune d'AIT DAOUD.

Il est établi conformément à :

- La loi 12-90 promulguée par le dahir 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n°2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.

ARTICLE 2 : Effets

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers. Conformément aux Articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme. L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, services communaux, espaces libres et équipements publics conformément à l'article 28 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'Article 19 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation, de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 4 du présent règlement.

ARTICLE 3 : Les modifications particulières

L'article 19 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse l'objet d'une modification particulière à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée (art 19-loi 12/90).

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



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

a Conditions d'octroi " modifications particulières"

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

- ✓ Meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- ✓ Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- ✓ Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio- collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.
- ✓ Opportunité économique bénéfique pour la ville, non prévue par le plan d'aménagement.
- ✓ Réalisation des opérations maîtrisées au lieu des lotissements destinés à l'auto- construction.

Dans ce cas le promoteur peut bénéficier d'une augmentation du cos maximum de la zone (surélévation d'un niveau par exemple) tout en respectant les règles générales (prospect, rapport population/équipement et installations d'intérêt général...)

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées selon les procédures en vigueur, peuvent conduire à des changements d'affectation du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la parcelle modifiée. Une attention particulière doit être accordée à l'esprit du parti d'aménagement et à ses objectifs énumérés à l'article ci-dessus, il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics et espaces verts.

b Cas ou aucune modification ne doit être opérée :

Les modifications ne peuvent pas être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement énumérés à l'article ci-dessus.



ARTICLE 4 : Division du Territoire en Zones

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

- ✓ Zone d'habitat collectif aligné en R+1 $S \geq 80 \text{ m}^2$, repérée par l'indice B1 ;
- ✓ Zone d'habitat collectif aligné en R+2 $S \geq 100 \text{ m}^2$, repérée par l'indice B2 ;
- ✓ Zone d'habitat individuel en R+1 $S \geq 200 \text{ m}^2$, repérée par l'indice D ;
- ✓ Zone d'habitat rural : zones $\geq 200 \text{ m}^2$, repérée par l'indice H.R
- ✓ Zone d'activité artisanales $\geq 200 \text{ m}^2$ en R+1, repérée par l'indice Z.A.A.. ;
- ✓ Tissu ancien, repérée par l'indice T.A. ;
- ✓ Zone vivrière, $S \geq 2000 \text{ m}^2$ en R+1, repérée par l'indice : Z.V ;
- ✓ Zone d'habitat à restructurer, repérée par l'indice Z.R. ;
- ✓ Zone de protection naturelle, repérée par l'indice Z.P.N. ;
- ✓ Zone non Aedificandi Z.N.A.

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

ARTICLE 5 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des places et des parkings. Les voies sont désignées par "rue" suivie d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres PL et les parkings sont désignés par les lettres Pa ; également suivis d'un numéro d'ordre.

Les voies à créer ou à élargir ainsi que les places et les parcs de stationnement doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des équipements, des voies d'aménagement, des espaces verts, des parkings et places publics.

Leur emplacement à l'échelle 1/2000^e demande à être adapté au terrain au moment de l'exécution. De ce fait, des adaptations mineures sont possibles ; notamment lors de la procédure de cessibilité.

ARTICLE 6 : Les espaces Verts

Les espaces verts publics sont indiqués sur le plan d'aménagement par la lettre V. Les terrains nécessaires à leur réalisation tombent sous la déclaration d'utilité publique dès l'homologation du présent plan d'aménagement.

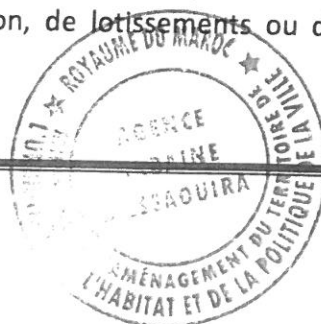
Les arbres d'alignement sur la partie réservée aux trottoirs des voies d'aménagement seront plantés et entretenus par la municipalité.

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

Leur emplacement à l'échelle 1/2000^e demande à être adapté au terrain au moment de l'exécution. De ce fait, des adaptations mineures sont possibles ; notamment lors de la procédure de cessibilité.

ARTICLE 7 : Equipements Publics

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



A cet effet, des modifications peuvent toucher :

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

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

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

Leur emplacement à l'échelle 1/2000^e demande à être adapté au terrain au moment de l'exécution. De ce fait, des adaptations mineures sont possibles ; notamment lors de la procédure de cessibilité.

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

Les autres n'ont pas été localisés ; mais doivent être prévu par les projets de création de lotissement ou de groupes d'habitations. Ils doivent respecter la grille des équipements jointe au présent règlement.

ARTICLE 8 : Cimetière

Il est indiqué sur le plan par un symbole approprié. Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune. Il est obligatoirement entouré par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.

ARTICLE 9 : Mesures transitoires

Les cahiers de charges des lotissements autorisés et réceptionnés avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, demeureront applicables uniquement pour les lotissements concernés, même si certaines de leurs dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.

Cependant, au cas où le pétitionnaire (lotisseur ou association de propriétaires) désire bénéficier d'un zonage plus favorable prévu par le plan d'aménagement pour le secteur concerné, un plan modificatif du lotissement (ou partie du lotissement) doit être déposé pour approbation auprès des services compétents. L'approbation (conditionnée ou pas) de ces services entraîne l'application des dispositions du présent règlement au profit de ces lotissements (ou parties de lotissements).

Pour les parcelles déjà immatriculées qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement au niveau de la surface minimale à respecter, une dérogation pourra être accordée afin de les rendre constructibles ; tout en respectant les règles du prospect et des vues directes relatives à la zone



concernée.

ARTICLE 10 : Objet du règlement

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

ARTICLE 11 : Champ d'Application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire délimitée par le polygone défini par les points suivant :

	X	Y
B1	121662.10	460148.80
B2	122412.31	460267.97
B3	122594.35	460460.72
B4	122659.58	460690.70
B5	122997.69	460604.33
B6	122790.22	460401.92
B7	122671.39	460177.40
B8	122728.79	460141.52
B9	123634.62	460141.52
B10	123865.36	460825.69
B11	123874.08	459779.14
B12	123780.54	459249.54
B13	123479.20	459105.48
B14	121570.18	459105.48
B15	121599.73	459233.66
B16	121595.43	459373.32
B17	121606.89	459449.53
B18	121642.07	459604.35
B19	121650.86	459644.31
B20	121661.18	459738.44
B21	121673.37	459898.86
B22	121678.54	459976.97
B23	121677.78	460030.53



TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION ET CELLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 1 : Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond est fixée à :

- ✓ Locaux à usage d'habitation : 2,80m
- ✓ Bureaux : 2,80m
- ✓ Locaux à usage commercial : 5,25m pour les nouveaux lotissements.

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

ARTICLE 2 : Cote de seuil

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

ARTICLE 3 : Soupente (Mezzanine)

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

- ✓ La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.
- ✓ Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.
- ✓ Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.25m au minimum.
- ✓ Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5.25m pour les immeubles nouvellement construits, et de 5.00m pour les immeubles construits avant la date d'approbation de présent règlement.

ARTICLE 4 : Retrait à l'alignement

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

ARTICLE 5 : Ventilation

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

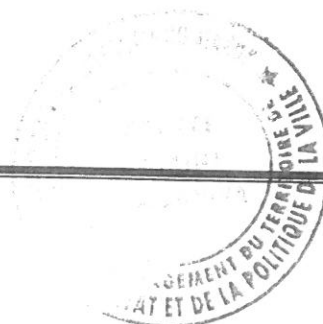
Tous les W-C, cabinets de toilette ou salles de bain, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

ARTICLE 6 : Mur séparatif

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

ARTICLE 7 : Saillies

Les saillies de 0,20m sont autorisés sur les voies publiques et ceci pour permette le développement des motifs architecturaux-2/3 -1/3.



ARTICLE 8 : Balcons, Loggias, encorbellements fermés.

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,6m au-dessus du niveau de point moyen (Bas + Haut/2) du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est $\leq 8m$.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10^{ème} de la longueur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupements d'habitation) sans excéder 1.50m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

La surface cumulée des encorbellements fermes obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de façade.

ARTICLE 9 : Boutiques

Les boutiques auront une surface minimum de 9m² quant aux W-C et les lavabos. Ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m².

ARTICLE 10 : Eclairage et ventilation des sous-sols

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

ARTICLE 11 : Locaux d'habitation

A l'intérieur d'une habitation, toute pièce d'habitation doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m² au minimum avec une largeur minimale de 2.00m pour la petite largeur. Pour les studios, une Kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle soit bien ventilée avec une superficie minimale de 4.00m².

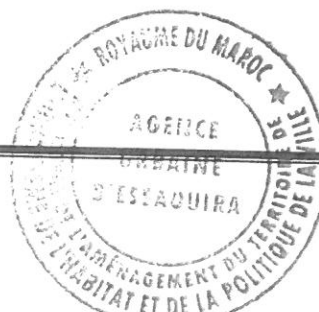
La surface minimale des pièces habitables est de 9.00m², avec une largeur minimale de 2.50 m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra pas dépasser le double de la largeur.

ARTICLE 12 : Les salles de bain

Elles auront une surface minimum de 3m² pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus, de 2m² pour les garçonnères.

ARTICLE 13 : Escaliers et règles de sécurité

- ✓ Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtre s'ouvrant directement à l'aire libre sur cour, recul, ou courettes. Cette dernière aura une surface minimum de 7 m²
- ✓ Pour les R+2 un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage des escaliers.
- ✓ Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.
- ✓ Les constructions d'un lotissement ou groupement d'habitation devront être desservis par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances) à cet effet les voies piétonnes devront être supérieures à 8m pour faciliter accessibilité aux véhicules de secours.
- ✓ Dans les lotissements et groupement d'habitation, des bouches d'incendie extérieures de lutte contre l'incendie devront être prévues.



Dans les secteurs déjà engagés, des constructions et/ou des surélévations peuvent être autorisées sur des voies et des chemins piétons ayant des largeurs inférieures à celles précisées en haut, à condition de prévoir des reculs nécessaires pour respecter la règle de prospect. Les garages sont autorisés sur des voies carrossables ayant 10m ou plus d'emprise à condition qu'ils ne donnent pas sur des parkings. Ils peuvent être autorisés sur des voies carrossables ayant 8m et plus d'emprise dans les secteurs déjà engagés.

ARTICLE 5 B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie sur au moins 2/3 de la largeur de la parcelle.

ARTICLE 6 B : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes
Dans le secteur B1 et B2, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Le patio doit avoir une superficie minimale de 9m² et une largeur minimale de 3 m dans le secteur B1 et la cour doit avoir une superficie minimale de 16 m² et une largeur minimale de 4 m dans le secteur B2.

ARTICLE 7 B : Stationnement des véhicules

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

- ✓ Une place de stationnement pour 300 m² de logements hors œuvres ;
- ✓ Une place pour 100m² de surface construite pour le commerce.

ARTICLE 8 B : Plantations

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

ARTICLE 9 B : Servitudes architecturales

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies sont frappés d'une servitude de galerie (servitude d'arcade). Celle-ci doit être prévue sur une profondeur de 3m et d'une hauteur sous plafond de passage de 4 m et se développer sur toute la façade. La galerie doit présenter une homogénéité architecturale au niveau de chaque axe.

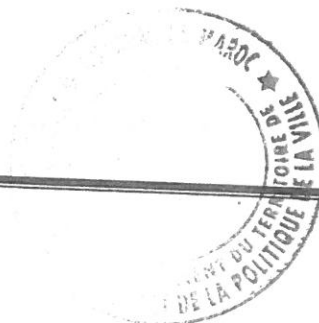
La longueur des immeubles est limitée à 60 m.

Les mêmes servitudes peuvent être obligées par la commission dans le cadre d'instruction des dossiers qui seront objet des demandes de modification ou de reconstruction.

ARTICLE 10 B : Conditions particulières

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

Pour tout projet, de construction, d'aménagement et de réhabilitation il faut se conformer au RPS 2013.



II-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (D)

ARTICLE 1.D : Définition de la zone D

La zone D est une zone résidentielle d'habitat individuel sous forme de villas. Elle peut recevoir des équipements et activités touristiques, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions de ce secteur ne doivent pas dépasser une hauteur de 8m (toute superstructure comprise), le nombre de niveaux est R+1. Les sous-sols sont tolérés sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et la protection contre les eaux pluviales.

ARTICLE 2.D : Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone D

La zone D est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée, Sont interdits :

- ✓ Les activités industrielles ;
- ✓ Les activités artisanales ;
- ✓ Les dépôts de plus de 120m² ;

Sous réserve de l'accord écrit des voisins ou de la mention explicite au niveau du cahier de charges du lotissement dûment autorisé, certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- ✓ Les bureaux ;
- ✓ Les cliniques privées ;
- ✓ Les écoles ou garderies.

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du quartier le justifie, la création d'un noyau commercial ou d'un petit commerce est admise.

ARTICLE 3.D : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone D

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

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

Secteur	C.O.S maxi	C.U.S maxi	Surface minimale	Largeur minimale	Hauteur maxi	Recul par rapport à la voie	Recul par rapport au fond de la parcelle
D	1.1	55%	200m ²	10m	8m	5m	4

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

ARTICLE 4.D : Distance minimales séparant les façades comportant des ouvertures de la zone D

Les façades comportant des ouvertures sont séparées obligatoirement par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE 5.D : Servitudes architecturales

Dans le secteur D, il ne peut être prévu plus de 6 villas mitoyennes en bande.

Pour les villas situées aux extrémités de la bande, les surfaces et largeurs minimales des parcelles doivent être augmentées pour assurer une optimisation de la surface constructible du bâtiment tout en respectant les reculs et dispositions réglementaires de la zone en question.

ARTICLE 6.D : Stationnement des véhicules de la zone D

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle – même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages doivent faire corps avec la construction et ne peuvent en aucun cas être construits dans les zones de recul.

ARTICLE 7.D : Plantations de la zone D

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

ARTICLE 8.D : Equipements de proximité de la zone D

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

ARTICLE 9.D : Réglementation spécifique à la zone

- **Voirie** : La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 10 m.
- **Encorbellement** : Les encorbellements fermés et ouverts seront autorisés sur la moitié des façades, sans empiéter sur les marges de reculs.
- **Mur de clôture** : La clôture sur voie, sera constituée d'un muret bas en pierre blanche de la région d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60m. Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,00m.

ARTICLE 10.D : Conditions particulières

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

Pour tout projet, de construction, d'aménagement et de réhabilitation il faut se conformer au RPS 2013.



III-DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE H.R.

ARTICLE 1 H.R. : Définition de la zone

La zone H.R est une zone d'habitat continu à (R+1), individuel ou collectif d'habitations à caractère social est destinée aux logements s'ouvrant sur cour. Le rez-de-chaussée du bâtiment ne peut pas recevoir de garage ou de petits commerces de proximités sauf si les parcelles donnant sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 10m.

ARTICLE 2 H.R. : Types d'occupations ou d'utilisation interdits :

- ✓ Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts ;
- ✓ Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- ✓ Les activités touristiques
- ✓ Les bureaux ;
- ✓ Les cliniques privées ;
- ✓ Les écoles privées.

ARTICLE 3 H.R. : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau ci-dessous indique :

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
 - ✓ La surface constructible au sol maximal (C.U.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
 - ✓ Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives ;
- Pour les lots ayant deux façades ou plus, sur voies, il n'est fixé ni CUS ni COS.

Secteur	C.O.S maximum	C.U.S maximum	Superficie Minimale	Largeur minimale	Hauteur maximale
HR	1.5	75%	200 m ²	10 m	8

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les habitations déjà existantes avant la date d'effet de ce P.A.

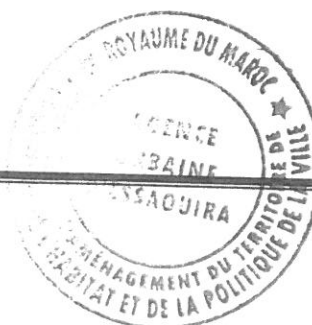
ARTICLE 4 H.R. : Hauteur maximale des constructions :

- ✓ Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates accessibles ;
- ✓ La hauteur des parapets des terrasses ne peut dépasser 1.20m ;
- ✓ Au-dessus de la hauteur autorisée, sont admises les cages d'escalier, les parapets et la buanderie (de 10 m² maximum) en terrasse ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2.50m hors œuvre et doivent être construites avec un recul de 3m par rapport aux façades.

Dans les secteurs déjà engagés, les constructions et les surélévations peuvent être autorisées sur des voies ayant une largeur de moins de 8m à condition de prévoir des reculs nécessaires pour respecter la règle de prospect.

ARTICLE 5 H.R. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.



ARTICLE 6 H.R. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

- ✓ Les constructions implantées en limites séparatives, auront un patio d'une superficie minimale de 49 m² (7X7).
- ✓ La hauteur des murs des cours, sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

ARTICLE 7 H.R. : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation, sera prévu dans le cadre du lotissement :

- ✓ Une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher H.O. de logement.

Dimensions minimales des places de stationnement

- ✓ En surface : 2,50 m x 5,00 m
- ✓ En sous-sol ou en élévation : 2.50 x 5.00 m

ARTICLE 8 H.R. : Plantations

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (mails, jeux, jardins, etc. ...), et représentera 7% de la superficie totale du lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et les parkings. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Article 9 H.R. : Servitudes architecturales

Voirie :

La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 8m.

Encorbellements :

- ✓ Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10m d'emprise et plus, sans dépasser les 2/3 de la façade (1/3 vide, 1/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m ;
- ✓ La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10e de l'emprise de la voie sans dépasser 1.00m ;
- ✓ Dans les secteurs déjà engagés les encorbellements peuvent être autorisés sur les voies de 8m d'emprise et plus, dans les mêmes conditions.

Garages :

- ✓ L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelle que soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;
- ✓ L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 10m.

ARTICLE 10 H.R. : Conditions particulières

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

Pour tout projet, de construction, d'aménagement et de réhabilitation il faut se conformer au RPS 2013.



VI-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.A.A

Article 1 Z.a.a. : Définition de la zone

La zone Z.a.a. est une zone réservée exclusivement aux activités artisanales regroupant des artisans traditionnels et modernes. Cette zone peut recevoir un logement par lot pour l'habitat à l'étage, la surveillance et le gardiennage.

Article 2 Z.a.a. : Types d'occupations interdites.

- ✓ Les établissements industriels polluants :
- Conformément à l'arrêté viziriel du 13 octobre 1933 (22 jourmada II 1352) portant classements insalubres, incommodes ou dangereux, ces activités sont classées 3^{ème} catégories comme suit :
- Malteries ;
 - Fabrication de terres cuites, terres émaillées ;
 - Dépôts de fourrages ;
 - Battoirs à écorces ;
 - Brulage de boites et autres objets en fer ;
 - Nettoyage des graisses, blutage et mélanges des farines de céréales ;
 - Traitement des cailloux par broyage à sec ou par calcination ;
 - Fabrication des liqueurs avec distillation d'alcools ;
 - Laiteries, en grand, dans les agglomérations urbaines.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ✓ L'hôtellerie et les campings caravanings ;
- ✓ Les bureaux autres que ceux de l'unité d'activité économique.

Des mesures s'imposent afin d'empêcher que telles activités par leur fonctionnement créent une gêne sensible pour le voisinage, (dû au bruit, aux odeurs, émanations de fumée, etc ...) portant ainsi atteint à la commodité et à l'hygiène publique.

Article 3 Z.a.a. : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- ✓ La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privées (C.U.S).
- ✓ Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privée et le nombre de m² de plancher total par lot.
- ✓ La superficie et la largeur minimales de ces parcelles privées.

Secteur	COS	CUS	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
Z.A.A	1.75	100%	200 m ²	10 m	8.60 m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots déjà existants dans un parcellaire avant l'homologation de ce P.A.

Article 4 Z.a.a. : Hauteurs maximales des constructions.

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur 8.60 m et R+1.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisées les constructions pouvant avoir accès aux terrasses, les parapets de terrasse accessibles dont l'élévation est fixée à 1,20 m, les cages d'escaliers et les différentes installations toutes d'une hauteur maximum de 2,20m.

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

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

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

Article 6.Z.a.a. : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales et mitoyennes

Dans une bande de 15 m d'épaisseur, mesuré à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre (mitoyenneté).

Au R.D.C, les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales et au fond de la parcelle, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des murs coupe-feux adaptés.

L'étage observant un recul postérieur minimum de 5 m.

Article 7.Z.a.a. : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

- ✓ Activités : une place par 100 m² de la zone d'activité.

Article 8.Z.a.a. : Plantations

Sont prévus plantés :

- ✓ Les reculs sur voies des constructions ;
- ✓ Les surfaces libres des constructions doivent être planté à raison d'un arbre haute tige pour 100 m² minimum ;
- ✓ Aire de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de parkings.

Article 9.Z.a.a. : Nuisance et pollution

La protection contre les risques de pollution ou de nuisance de quelque nature que ce soit, sera assurée par toute disposition nécessaire à la sauvegarde de l'environnement. L'acquéreur devra donner l'assurance de l'élimination de pollution et nuisance, devront être soumis avant exécution à l'agrément des services intéressés, qui se réservent le droit de les faire étudier par organisme spécialisé aux frais de l'acquéreur.

Le traitement des fumées, odeurs, ou autres émanations gazeuses est obligatoire. Les rejets atmosphériques seront assurés en utilisant si nécessaire toutes techniques évoluées d'épuration physique, chimique ou autre. L'acquéreur devra préciser le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels. La collecte des ordures sera effectuée par la collectivité locale. L'acquéreur devra respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

Le niveau de bruit produit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés, au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone industrielle. De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux riverains. Dans chaque lot de la zone d'activité, il faut en prévoir une partie qui sera aménagée en espace vert afin de réduire le taux de pollution.

Article 10.Z.a.a. : Voirie

Les conditions techniques applicables aux voies carrossables au niveau des lotissements sont les suivantes :

- ✓ La largeur minimale des voies de desserte sera de 12m. Elles seront obligatoirement traitées et revêtues.



✓ Le revêtement des voies et des trottoirs devra nécessairement s'étendre sur toute la largeur d'emprise.

Aucune voie en impasse n'est autorisée.

Article 11.Z.a.a. : Conditions particulières

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

Pour tout projet, de construction, d'aménagement et de réhabilitation il faut se conformer au RPS 2013.



Article 1.T.A : définition de la zone

Cette zone concerne le tissu ancien formé par les anciennes constructions qui se sont édifiées le long de l'histoire englobant le Marabout et les Douars avoisinant. Toute nouvelle construction dans cette zone est soumise à des dispositions particulières à savoir :

Son implantation et son prolongement doit être compatible avec la destination de la zone. Les propositions doivent faire l'objet d'étude de plan de masse à soumettre avant toute réalisation à l'approbation de l'administration, et ceci avant même une étude de restructuration afin d'éviter tout blocage ou tout investissement.

Ces constructions doivent :

- Eviter tout gêne entre différentes formes de constructions.
- Respecter le voisinage, le gabarit et la typologie existante (Matériaux anciens et nouveaux s'intégrant dans le tissu ancien sans aucune rupture).
- Toute construction vétuste présentant un danger pour les occupants et le voisinage doit être démolie être construite sur le lieu conformément à la réglementation de la zone.
- Les constructions ne doivent pas dépasser R+1 avec accès à la terrasse.
- Hauteur totale de 8.5m toute superstructure confondue.
- Cour de 4m de largeur minimale.
- Pas d'encorbellement, ni garage sur rue d'emprise inférieure à 8m.
- Il n'est admis en terrasse qu'une buanderie de 12m² maximum.
- Parapet en terrasse d'une hauteur de 1.20m.
- L'autorisation de construction, de modification ou de lotissement dans le périmètre du tissu ancien doit faire l'objet d'un dépôt de données pour accord à une commission regroupant tous les intervenants à savoir : commune, province, agence urbaine inspection des monuments historiques.

Article 2.T.A : Types d'occupations interdites

- L'industrie sous toutes ses formes, les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire et les campings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone T.A.

ARTICLE 1. ZV : Définition

Cette zone comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisées l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Un habitat dispersé individuel sur grande parcelle peut être admis dans la mesure où il n'exige pas la mise en place des infrastructures.

ARTICLE 2. ZV : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdit dans la zone ZV :

- Les activités industrielles et artisanales, autres que les activités agro-industrielles de la troisième catégorie ;
- L'habitat collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3. ZV : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone ZV, les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

Secteur	C.O.S.	C. U.S.	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur totale maximale de la construction
ZV	0.08	4%	2000 m ²	20 m	8.5m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots déjà existants avant la date d'effet de ce P.A. Une seule construction sera autorisée par parcelle.

ARTICLE 4. ZV : Hauteurs maximales des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur maximale acrotères compris, de 8.50m et R+1 ; Les cages d'escaliers des terrasses qui peuvent être accessibles, ne dépasseront pas la hauteur totale de 2.50m, acrotère compris et les parapets, la hauteur maximale de 1.20m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et aux activités agro-industrielles.

ARTICLE 5. ZV : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de : 10m par rapport aux pistes et voies publiques. Ce recul ne s'applique pas pour les murs de clôture. Ces derniers doivent être implantés d'une manière à avoir une largeur minimale de 10m pour les voies et les pistes.

ARTICLE 6. ZV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

ARTICLE 7. ZV : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera supérieure ou égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée : $L \geq 2H$.

L'emplacement des constructions liées à l'exploitation agricole sera étudié par la commission en fonction du plan de masse du projet et en fonction de l'existant de la zone.

ARTICLE 8. ZV : Dépendances et clôtures

Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés dans le secteur.

Les garages doivent faire corps avec le bâtiment principal et être construits sur la moitié latérale-postérieure du terrain, avec une hauteur ne dépassant pas 2,50 m y compris acrotère, et une superficie n'excédant pas 25 m² et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

Murs de clôture :

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas en pierre blanche de la région d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,00m et peuvent être réalisés en maçonnerie.

ARTICLE 9. ZV : Conditions particulières :

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

Pour tout projet, de construction, d'aménagement et de réhabilitation il faut se conformer au RPS 2013.

IX-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTRUCTURATION (ZR)

ARTICLE 1.Z.R : Définition :

La zone d'habitat à restructurer est une zone d'habitat non réglementaire à restructurer pour la mettre à niveau (habitat, équipements et infrastructure) destinée à la population locale de la commune. Aucune autorisation de construction, de surélévation ou de modification ne sera délivrée avant qu'une étude de restructuration de la zone ne soit réalisée avec un cahier des charges.

X-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE ZPN

ARTICLE 1.Z.P.N : Définition

C'est une zone interdite à toute construction sauf de petites unités d'exploitation ou de surveillance ne dépassant pas 100 m² maximum et une hauteur maximale de 4m. Cet espace ne doit pas servir à de l'habitat ou à de l'activité.



XI -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

ARTICLE 1 : Définition

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

Ces études doivent également comporter un phasage de réalisation et respecter les dispositions suivantes :

- Prévoir des équipements complémentaires à ceux prévus par le P.A. ; prenant comme référence la grille normative des équipements annexée au présent règlement. Ces équipements doivent être indiqués dans le phasage de réalisation comme étant prioritaires.
- Préserver - au minimum - 7% de la superficie brute de la parcelle à lotir à des espaces paysagers répartis ou groupés.
 - Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée.
 - Respecter les normes de sécurité ainsi que celles relatives à la protection de l'environnement.
 - Respecter les normes techniques adoptées pour les infrastructures et services urbains ; notamment ceux relatifs à la collecte des déchets.
 - Prévoir un cahier des charges spécifique à la gestion durable et à l'entretien des espaces publics.
 - Prévoir au cas où le lotissement concernerait plusieurs propriétaires désirant réaliser un projet commun, un contrat explicitant le mode de répartition des charges ainsi que les compensations et échanges éventuels entre propriétaires.
 - L'harmonie architecturale à respecter ; notamment en matière : des hauteurs, de l'agencement des volumes, du traitement de façades, etc...
- Réserver, au minimum, 2% de la superficie brute de la parcelle à lotir aux aires de jeux.



A. VOIES CARROSSABLES:

Les voies sont indiquées sur le document graphique par la mention rue suivie d'un numéro et d'une indication de la largeur de l'emprise. Ainsi le tableau de voirie se présente comme suit :

Désignation	Emprise	Observation
RP 2215	20	Existe
RP 2034	20	Existe
Rue 1	12	A créer
Rue 2	12	A créer
Rue 3	12	A créer
Rue 4	8	A créer
Rue 5	10	A créer
Rue 6	12	A créer
Rue 7	12	A créer
Rue 8	12	A créer
Rue 9	8	A créer
Rue 10	15	A créer
Rue 11	15	A créer
Rue 12	12	A créer
Rue 13	12	A créer
Rue 14	12	A créer
Rue 15	12	Existe
Rue 16	8	A créer
Rue 17	12	A créer
Rue 18	5.5	Existe
Rue 19	15	Existe
Rue n°20	12	A créer
Rue n°21	Variable 3.5-7	A créer
Rue n°22	Variable 5-7-8	A créer
Rue n°23	10	Existe
Rue n°24	10-12	Existe
Rue n°25	10	Existe
Rue n°26	12	Existe
Rue n°27	10	Existe
Rue n°28	10	Existe
Rue n°29	7	A créer
Rue n°30	12	A créer
Rue n°31	12	A créer
Rue n°32	15	A créer
Rue n°33	12	A créer
Rue n°34	12	A créer
Rue n°35	12	A créer
Rue n°36	12	A créer
Rue n°37	Variable 7.5-8-10	A créer
Rue n°38	7	A créer
Rue n°39	10	A créer
Rue n°40	7	Existe



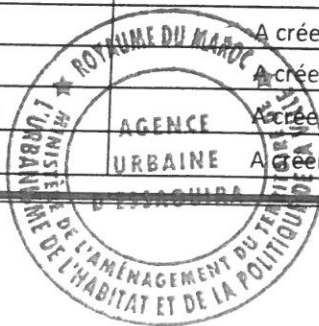
Rue 41	8	Existe
Rue 42	8	Existe
Rue 43	10	Existe
Rue 44	12	Existe
Rue 45	12	Existe
Rue 46	12	Existe et à prolonger
Rue 47	10	Existe
Rue 48	15	A créer
Rue 49	8	A créer
Rue 50	8	A créer
Rue 51	10	A créer
Rue 52	10	A créer
Rue 53	10	A créer
Rue 54	10	A créer
Rue 55	12	A créer
Rue 56	12	A créer
Rue 57	12	A créer
Rue 58	10	A créer

B. IMPASSES :

Dénomination	Emprise	Observation
IMP1	12	A créer
IMP2	10	A créer
IMP3	Variable 2.8 -4.7	A créer
IMP4	6	A créer
IMP5	15	A créer
IMP6	7	A créer
IMP7	8	A créer
IMP8	6	A créer

C. CHEMINS PIETONS :

Dénomination	Emprise	Observation
CP1	6	A créer
CP2	Variable 1,60-5	A créer
CP3	Variable 4-5-6	A créer
CP4	5.5	A créer
CP5	5	A créer
CP6	6	A créer
CP7	6	A créer
CP8	6	A créer
CP9	7	A créer
CP10	6	A créer
CP11	6	A créer
CP12	6	A créer
CP13	5	A créer
CP14	Variable 3-4	A créer
CP15	6	A créer



CHAPITRE 4 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :

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

a) ADMINISTRATIONS :

Dénomination	Situation	Affectation	Surface en m ²	Observation
A1	RP 2034-Rue 58	Gendarmerie	1738.19	Existe
A2	RP 2034-Rue 44	Municipalité	1311.36	Existe
A3	Rue 44-CP 14	Logement du Fonctionnaire	2354.29	A créer
A4	RP 2034-Rue 44	Pachalik	2280.96	Existe
A5	RP 2034-CP 12	Poste du Maroc	984.40	Existe
A6	RP 2034-Rue 26	Centre de conseil agricole	1047.89	Existe
A7	RP 2034-Rue 14-Rue 11	Gendarmerie	3680.72	A créer
A8	Rue 39-CP 15	Administration	989.30	A créer
A9	Rue 1 -Rue 2	Maison de l'artisan	558.75	A créer

b) EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

Dénomination	Situation	Affectation	Surface en m ²	Observation
E1	Rue 6-13	Lycée	18419.33	A créer
E2	Rue 3-11-15-16	Lycée- collège	20420.95	Existe
E3	Rue 2-3-9	Collège	4602.07	A créer
E4	RP 2034- Imp 7	Ecole primaire	4019.52	Existe

c) EQUIPEMENTS DE SANTE :

Dénomination	Situation	Affectation	Surface en m ²	Observation
S1	RP 2034-Rue 51-52-53	Centre de santé	3817.96	Existe
S2	RP 2034- Imp 5	Centre de santé	909.22	Existe

d) MOSQUEES :

Dénomination	Situation	Affectation	Surface en m ²	Observation
M1	Rue 39-48-46	MOSQUEE 1	2223.03	A créer
M2	Rue 22	MOSQUEE 2	699.18	Existe
M3	Rue 29	MOSQUEE 3	720.23	Existe
M4	Rue 4	MOSQUEE 4	244.81	Existe

e) CIMETIERES :

Dénomination	Situation	Affectation	Surface en m ²	Observation
CI1	RP2034-Rue51-54-46	Cimetière 1	3373.78	Existe
CI2	Rue 24-26- CP 2-3	Cimetière 2	9034.3400	Existe
CI3	Rue 25-CP 9-10	Cimetière 5	2624.51	Existe
CI4	Rue 28	Cimetière 4	20930.06	Existe



f) EQUIPEMENTS SOCIO- CULTURELS :

Dénomination	Situation	Affectation	Surface en m ²	Observation
FF1	RP2034-CP12	Foyer Féminin	1259.04	Existe
FF2	-	Foyer Féminin	536.05	Existe
MJ	Imp6	Maison Des jeunes	860.60	A créer
CSP	Rue16	Complexes Socio-sportif	1923.00	Existe
DT1	RP2034-Pa2	Résidence Scolaire des garçons	652.16	Existe
DT2	RP2034-Rue16	Résidence Scolaire des Filles	1488.74	Existe
DT3	RP2034-Rue17-Imp7	Dar Taliba	1306.58	A créer
CSC1	Rue5-22-28-CP1	Complexes Socio-Culturel	730.24	A créer
CSC2	Rue28-CP4	Bibliothèque	315.25	A créer

g) EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Dénomination	Situation	Affectation	Surface en m ²	Observation
SP	Rue 15- Imp 6	Terrain de sport	7045.22	Existe

h) PLACES PUBLIQUES :

Dénomination	Situation	Surface en m ²	Observation
PL1	RP2034-Rue 6-13	902.10	A créer
PL2	Rue 5-28-29	2331.77	A créer
PL3	Rue 5-29	817.14	A créer
PL4	Rue29	186.26	A créer
PL5	RP2034-Rue16	672.53	A créer

i) JARDINS, PARCS ET BOISEMENTS PUBLICS :

Dénomination	Situation	Surface en m ²	Observation
V1	RP2034- Rue 16	993.75	A créer
V2	Rue 16	300.80	A créer
V3	RP2034- Rue 16	164.66	A créer
V4	Rue12-15	311.56	A créer
V5	RP2034- Rue51-52	117.73	A créer

j) PARKINGS :

Dénomination	Situation	Surface en m ²	Observation
Pa1	Rue 51-54	1007.53	A créer
Pa2	RP2034-Rue15	307.00	A créer
Pa3	Rue 16	740.78	Existe
Pa4	Rue 16	252.39	Existe
Pa5	Rue 16	230.59	Existe
Pa6	RP2034- Rue 18-19	323.13	Existe

k) **EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS PUBLIQUES :**

Dénomination	Affectation	Situation	Surface en m ²	Observation
P1	Réseau Méditel	Rue26-CP7-6	141.06	Existe
P2	Réseau	CPN 8-CP7	86.19	Existe
P3	Château D'eau	Rue25-CP11	563.89	Existe
P4	Souk	Rue5-21	41002.15	Existe
P5	Gare routière	Rue 44-CP12-13	1484.27	A créer
P6	Parc communal	Rue 45-47	1093.19	Existe

l) **EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL :**

Dénomination	Affectation	Situation	Surface en m ²	Observations
G	Station de service	RP2034-Rue11-12	600.10	Existe

CHAPITRE 5 : SERVITUDES

Servitude non aedificandi :

Font et feront partie du domaine public et seront frappés de servitudes non aedificandi, les zones de protection des cimetières, des chaâbas, le long de la rivière, le long des lignes de moyenne et haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

Servitude de portiques :

Sont frappées de servitude de portique, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée. Elles correspondent à des zones de commerces ou d'activités artisanales ou à des séquences spécifiques de certains axes où la nécessité est justifiée par la continuité d'une servitude de portiques déjà existante ou à créer. La profondeur de cette servitude est de 3 m.

