

ROYAUME DU MAROC

المملكة المغربية

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

وزارة التعمير و اعداد التراب الوطني

PROVINCE D'ESSAOUIRA  
COMMUNE RURALE DE IDA OU GUELLOUL

إقليم الصويرة  
الجماعة القروية لإيدا وكلول

**PLAN D'AMENAGEMENT  
DU CENTRE D'IDA OU GUELLOUL**

تصميم التهيئة لمركز إيدا وكلول

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT**

نظام التهيئة

Juin 2015

الوكالة الحضرية للصويرة  
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

BENMIMOUN M., Architecte D.P.L.G  
9, Rue Larbi Batma, Av. Akrach Souissi – Rabat Tél : 0537 63 22 89



# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| <b>DISPOSITION GENERALES</b> .....  | 4  |
| Préambule .....   | 5  |
| Cadre général .....   | 5  |
| Article 1 : Les modifications particulières .....   | 6  |
| Article 2 : Objet du règlement .....  | 7  |
| Article 3 : Périmètre d'aménagement .....   | 8  |
| Article 4 : Zonage .....  | 8  |
| Article 5 : Voiries carrossables et parkings publics.....   | 9  |
| Article 6 : Les places et voies non carrossables .....  | 10 |
| Article 7 : Jardins, parcs et boisements publics .....  | 10 |
| Article 8 : Emplacements réservés aux services publics .....  | 10 |
| Article 9 : Emplacements réservés aux installations traditionnelles et aux autres éléments<br>de la vie sociale ..... | 12 |
| Article 9 : Emplacements réservés à des installations traditionnelles .....   | 12 |
| Article 10 : Emplacements réservés aux installations publiques .....  | 12 |
| Article 11 : Servitudes architecturales .....   | 12 |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : ZONE B</b>                                  | 13 |
| Article 1 : Définition de la zone .....   | 13 |
| Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits .....   | 13 |
| Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol .....   | 13 |
| Article 4 : Hauteur maximale des constructions .....  | 14 |
| Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                          | 14 |
| Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes...                       | 14 |
| Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété .....   | 14 |
| Article 8 : Stationnement des véhicules .....   | 14 |
| Article 9 : Plantations .....   | 14 |
| Article 10 : Servitudes architecturales .....   | 15 |
| Article 11 : Conditions particulières .....   | 15 |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURAL : ZONE H.R</b> .....  | 16 |
| Article 1 : Définition de la zone .....   | 16 |
| Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits .....   | 16 |
| Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol .....   | 16 |
| Article 4 : Hauteur maximale des constructions .....  | 16 |
| Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                          | 16 |
| Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes...                       | 17 |
| Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété .....   | 17 |
| Article 8 : Stationnement des véhicules .....   | 17 |
| Article 9 : Plantations .....   | 17 |
| Article 10 : Dépendances et clôtures .....  | 17 |
| Article 11 : Conditions particulières .....   | 17 |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE : ZONE Z.V.</b> .....  | 18 |
| Article 1 : Définition de la zone .....   | 18 |
| Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits .....   | 18 |
| Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol .....   | 18 |
| Article 4 : Hauteur maximale des constructions .....  | 18 |
| Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                          | 18 |



|   |           |
|---|-----------|
| Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes... | 19        |
| Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété .....                         | 19        |
| Article 8 : Stationnement des véhicules .....   | 19        |
| Article 9 : dépendance et clôture .....   | 19        |
| Article 11 : Conditions particulières .....   | 19        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES D'ACTIVITE ARTISANALE : ZONE Z.a.a. ....</b>                        |           |
| Article 1 : Définition de la zone .....   | 20        |
| Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits .....                                 | 20        |
| Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol .....                                   | 20        |
| Article 4 : Hauteur maximale des constructions .....  | 21        |
| Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....    | 21        |
| Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes... | 21        |
| Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété .....                         | 21        |
| Article 8 : Stationnement des véhicules .....   | 21        |
| Article 9 : Plantation .....  | 21        |
| Article 10 : Nuisance et pollution .....  | 21        |
| Article 11 : Voirie .....   | 22        |
| Article 12 : Conditions particulières .....   | 22        |
| <b>DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE DE BOISEMENT : ZONE ZB.....</b>                             | <b>23</b> |
| <b>DISPOSITION APPLICABLE AUX LOTISSEMENT .....</b>   | <b>23</b> |



## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de **Ida Ou Guelloul** (document graphique à l'échelle 1/2000) dont il est indissociable.

Le règlement 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 ;



**REGLEMENT D'AMENAGEMENT****PREAMBULE****CADRE GENERAL**

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

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

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

- 1- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestières ... ;
- 2- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite;
- 3- Les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4- Les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, modifier ou à créer ;
- 5- Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1.88.172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
- 6- Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;
- 7- Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs etc ... ;
- 8- Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;



- 9- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
- 10- Les servitudes établis dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ;
- 11- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;
- 12- Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;
- 13- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

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

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

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

### **ARTICLE 1 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES :**

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 "faisable" 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 équipement 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 2 : OBJET DU REGLEMENT :**

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'Aménagement du Centre de Ida Ou Guelloul, 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 3 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT :**

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale délimitée par les points A, B, C, D, E et F définis par les coordonnées Lambert suivants :

| Point | Coordonnées X | Coordonnées Y |
|-------|---------------|---------------|
| A     | 89 264,39     | 446 961,91    |
| B     | 89 886,94     | 446 942,71    |
| C     | 89 905,01     | 446 378,02    |
| D     | 89 696,31     | 445 977,59    |
| E     | 88 990,72     | 446 127,61    |
| F     | 88 832,64     | 446 548,63    |

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

Le minimum parcellaire et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privées insérées dans parcellaire existant avant l'approbation de ce P.A.

**ARTICLE 4 : ZONAGE**

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

- 1- Zone d'habitat collectif continu  $S \geq 100 \text{ m}^2$  (R+1) repérée par l'indice B1
- 2- Zone d'habitat collectif continu  $S \geq 120 \text{ m}^2$  (R+2) repérée par l'indice et B2 ;
- 3- Zone d'habitat rural à moyenne densité  $S \geq 200 \text{ m}^2$  (R+1) repérée par l'indice HR;
- 4- Zone Vivrière  $S \geq 2000 \text{ m}^2$  (R+1) repérée par l'indice Z.V. ;
- 5- Zone d'activité artisanale  $S \geq 200 \text{ m}^2$  (R+1) repérée par l'indice Z.a.a. ;
- 6- Zone non aedificandi ;



**ARTICLE 5 : VOIRIES CARROSSABLES ET PARKINGS PUBLICS****1) Voies carrossables :**

| Désignation | Emprise | Observation |
|-------------|---------|-------------|
| R.N. 1      | 30      | Existe      |
| Rue n°1     | 20      | A créer     |
| Rue n°2     | 12      | A créer     |
| Rue n°3     | 12      | A créer     |
| Rue n°4     | 15      | A créer     |
| Rue n°5     | 15      | A créer     |
| Rue n°6     | 20      | A créer     |
| Rue n°7     | 15      | A créer     |
| Rue n°8     | 15      | A créer     |
| Rue n°9     | 15      | A créer     |
| Rue n°10    | 20      | A créer     |
| Rue n°11    | 15      | A créer     |
| Rue n°12    | 20      | A créer     |
| Rue n°13    | 15      | A créer     |
| Rue n°14    | 16      | A créer     |
| Rue n°15    | 15      | A créer     |
| Rue n°16    | 15      | A créer     |
| Rue n°17    | 15      | A créer     |
| Rue N°18    | 12      | A créer     |

**2- Chemins piétons :**

Font et feront partie du domaine public du centre de *Ida Ou Guelloul* les chemins publics figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **CP**, suivie des numéros 1 à 3.

| Désignation | Emprise       | Observation |
|-------------|---------------|-------------|
| CP1         | 6 et variable | A créer     |
| CP2         | 6             | A créer     |
| CP3         | 8             | A créer     |

**3- Impasses**

Font et feront partie du domaine public du centre de *Ida Ou Guelloul* les impasses figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **Imp.**, suivie du numéro 1.

| Désignation | Emprise        | Observation |
|-------------|----------------|-------------|
| Imp. 1      | 10 et variable | A créer     |

**4- Parkings :**

Font et feront partie du domaine public du centre de *Ida Ou Guelloul* les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **Pa**, suivie des numéros 1 à 7.

| Dénomination | Situation    | Superficie | Observation |
|--------------|--------------|------------|-------------|
| Pa 1         | Rue 1- SP-V1 | 873        | A créer     |
| Pa 2         | RN 1- Rue 3  | 220        | A créer     |
| Pa 3         | RN1          | 472        | A créer     |



| Dénomination | Situation | Superficie | Observation |
|--------------|-----------|------------|-------------|
| Pa 4         | Rue 5     | 397        | A créer     |
| Pa 5         | Rue 7     | 211        | A créer     |
| Pa 6         | Rue 6     | 157        | A créer     |
| Pa 7         | Rue 1     | 325        | A créer     |

## **ARTICLE 6 : PLACES ET VOIES NON CARROSSABLES**

### **1) Places : Aucune construction n'est autorisée dans cet espace.**

Font et feront partie du domaine public du Centre de **Ida Ou Guelloul**, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre **PL**, suivie des numéros de 1 à 3 :

| Dénomination | Situation | Superficie | Observation |
|--------------|-----------|------------|-------------|
| PL1          | Rue 3-RN1 | 979        | A créer     |
| PL2          | Rue 4-RN1 | 2 350      | A créer     |
| PL3          | Rue 5     | 574        | A créer     |

## **ARTICLE 7 : JARDINS, PARCS ET BOISEMENTS PUBLICS**

Font et feront partie du domaine public, et sont destinés à être aménagés en jardins, parcs ou boisements, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre **V**, suivie des numéros de 1 à 6. **Pour toutes occupations se référer à la réglementation définie par la zone.**

| Dénomination | Situation | Superficie | Observation |
|--------------|-----------|------------|-------------|
| V1           | Rue 1     | 285        | A créer     |
| V2           | Imp.1     | 364        | A créer     |
| V3           | Rues 1-5  | 3 409      | A créer     |
| V4           | Rue 5     | 1 336      | A créer     |
| V5           | Rue 6     | 321        | A créer     |
| V6           | CP2-RN1   | 340        | A créer     |

## **ARTICLE 8 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :**

### **1- Administration :**

Le P.A. réserve des terrains pour des équipements publics et des installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autre que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, sont interdites à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir 17 Juin 92 portant promulgation de la loi 12-90.

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



| Dénomination | Affectation      | Situation | Superficie en m <sup>2</sup> | Observation |
|--------------|------------------|-----------|------------------------------|-------------|
| SP           | Terrain de sport | Rue 1-Pa1 | 7 970                        | A créer     |

### **ARTICLE 9 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS PUBLIQUES**

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre P et figurée en légende sur le plan sera réservé à des installations publiques, et suivie des numéros 1 et 4.

| Dénomination | Affectation    | Situation         | Superficie en m <sup>2</sup> | Observation |
|--------------|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|
| P1           | Souk           | Rues 3-4          | 22 199                       | Existe      |
| P2           | Coopérative    | Entre Rues 5-6-V4 | 588                          | Existe      |
| P3           | Bassin d'eau   | Rue 3             | 405                          | Existe      |
| P4           | Halte routière | RN1-Rue 6-CP1     | 2 403                        | A créer     |

### **ARTICLE 11 : SERVITUDES**

#### **a) 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 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.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B1-B2****ZONE D'HABITAT COLLECTIF CONTINU****Article 1B : Définition de la zone**

La zone B est une zone d'habitat collectif continu dans laquelle les constructions constituent de mitoyen à mitoyen des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

**Article 2B : Types d'occupation ou d'utilisations interdites**

Sont interdits dans les zones B1-B2 :

- Tous les établissements industriels de première et deuxième catégories (l'extension ou la modification des installations classées s'il n'en résulte pas une aggravation du danger et des nuisances pour le voisinage) ;
- Les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoires, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Article 3B : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau suivant indique pour les zones B1-B2 :

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

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

| Désignation                    | COS maximum | CUS maximum | Superficie Minimale du lot | Largeur minimale du lot |
|--------------------------------|-------------|-------------|----------------------------|-------------------------|
| Habitat collectif continu : B1 | 1,7         | 85%         | 100 m <sup>2</sup>         | 8 m                     |
| Habitat collectif continu : B2 | 2,4         | 80%         | 120 m <sup>2</sup>         | 10 m                    |

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

**Article 4B : Hauteur maximale des constructions**

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

- 7,5 m pour le secteur B1 sans commerce et 8,5 m pour le secteur B1 avec commerce.
- 11 m pour le secteur B2 sans commerce et 12 m pour le secteur B2 avec commerce.



Au dessus de la hauteur autorisée, sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,5m.

#### **Article 5B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

#### **Article 6B : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles**

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

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

Dans cette bande, si la conception prévoit l'implantation d'une cour, cette dernière doit avoir une superficie minimale de  $16m^2(4*4)$ . Le rassemblement des cours mitoyennes est encouragé. Leurs murs ne doivent pas dépasser la hauteur du rez de chaussée.

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

#### **Article 7B: Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure ou égale à 8m pour le secteur B1 et 12m pour le secteur B2.

#### **Article 8B : Stationnement des véhicules**

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

- Une place par logement ;
- Une place pour  $80m^2$  de surface construite hors œuvre de bureau ;
- Une place pour  $50m^2$  de surface construite pour le commerce ;

#### **Article 9B : Plantations**

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour  $100m^2$  de surface planté.

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



**Article 10B : 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 prévu sur une profondeur de 3m et d'une hauteur sous plafond de passage de 4m et se développer sur toute la façade. La galerie doit présenter une homogénéité architecturale au niveau de chaque axe.

Le plan d'aménagement, précise en outre, sur certains axes un alignement commercial au R.D.C. indiqué par une représentation graphique.

**Article 11B – 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.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : H.R****ZONE D'HABITAT RURAL A MOYENNE DENSITE****Article 1 H.R – Définition de la zone**

La zone d'habitat rural groupé est une zone d'habitat à caractère rural destinée à la population locale des douars.

**Article 2 H.R– Types d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdits :

- Les activités industrielles ou les activités polluantes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

**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.

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots issus des morcellements ayant lieu avant la date d'effet de ce P.A.

|           | <b>COS<br/>maximum</b> | <b>CUS<br/>maximum</b> | <b>Superficie<br/>Minimale du lot</b> | <b>Largeur minimale<br/>du lot</b> |
|-----------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>HR</b> | <b>1</b>               | <b>50%</b>             | <b>200 m<sup>2</sup></b>              | <b>12</b>                          |

**Article 4 H.R– Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivant : R+1 soit 8m.

Les terrasses des constructions seront accessibles.

Au-dessus de la hauteur permise, des retraits ne sont pas autorisés.

**Article 5 H.R– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté expressément indiquée sur le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de : 4m des voies publiques.

**Article 6 H.R– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

- Les constructions implantées en limites séparatives, auront une cour sur toute la largeur sur une profondeur de  $L > H/2$ .
- La hauteur des murs des cours arrière, sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.



### **Article 7 H.R– Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant les façades vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à leurs hauteurs avec un minimum de 8 m.

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

### **Article 8 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher H.O. de logement ;
- Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface H.O. d'activités commerciales ou artisanales.

#### **Dimensions minimales des places de stationnement**

- en surface : 2,30 m x 5,00 m

### **Article 9 H.R- Plantations**

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige (au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée) :

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

### **Article 10 H.R– Dépendances et clôtures**

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

Les garages peuvent faire corps avec le bâtiment principal lorsqu'ils sont en limite séparative de propriété. Ils doivent être construits sur la moitié postérieure du terrain, avec une hauteur ne dépassant pas 2,50 m y compris acrotère, et une superficie n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

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

### **Article 11 H.R– Conditions particulières**

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosse sceptique et puits perdu. Pour les déchets solides la commune doit assurer un ramassage quotidien et un stockage dans un endroit à l'écart de l'agglomération qui soit étanche et gardé.

Pour tout projet de lotissement, de construction, d'aménagement et de réhabilitation il faut se conformer à l'article de RPS 2013.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.V.****ZONE VIVRIERE****ARTICLE 1 Z.V. : Définition de la zone :**

Dans la zone vivrière, les parcelles peuvent recevoir une seule habitation individuelle et des bâtiments à usage agricole et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole (Locaux pour matériels, Stockage de semences, bois,.....) ;

**ARTICLE 2 Z.V. : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :**

- Tous les établissements industriels et d'artisanat ;
- L'habitat collectif ;
- Les établissements agro-industriels de toutes natures ;
- L'hôtellerie et le commerce ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**ARTICLE 3 Z.V. : 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.

*Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots issus des morcellements ayant lieu avant la date d'effet de ce P.A.*

|                      | <b>COS<br/>maximum</b> | <b>CUS<br/>maximum</b> | <b>Superficie<br/>Minimale du lot</b> | <b>Largeur minimale<br/>du lot</b> |
|----------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Zone vivrière : Z.V. | 0,1                    | 10%                    | 2 000 m <sup>2</sup>                  | 30m                                |

**ARTICLE 4 Z.V.: Hauteur maximale des constructions :**

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur maximale acrotères compris, de 8.00m 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.

**ARTICLE 5 Z.V. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 10m, par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

- 8m par rapport aux pistes et voies publiques. Le recul ne s'applique pas pour les murs de clôture. Ces derniers doivent être implantés d'une manière à avoir une largeur minimale de 10 m pour les voies et les pistes.



**ARTICLE 6 Z.V. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

Les constructions doivent s'éloigner de 5m minimum, des limites latérales et fond de parcelles.

**ARTICLE 7 Z.V. : Implantation des constructions sur une même propriété :**

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

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

**ARTICLE 8 Z.V. : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique.

**ARTICLE 9 Z.V. – Dépendances et clôtures**

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

Les garages peuvent faire corps avec le bâtiment principal lorsqu'ils sont en limite séparative de propriété. Ils doivent être construits sur la moitié postérieure du terrain, avec une hauteur ne dépassant pas 2,50 m y compris acrotère, et une superficie n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

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

**ARTICLE 10 Z.V. – Condition particulière**

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosse sceptique et puits perdu.

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.a.a.

### ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE

#### 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 jourada II 1352) portant classements insalubres, incommodes ou dangereux, ces activités sont classées 3<sup>ème</sup> 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, (du 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 privatives (C.U.S).
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative et le nombre de m<sup>2</sup> de plancher total par lot.
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles privatives.

| Zone                                 | C.O.S maximum | C.U.S maximum | Surface minimale du lot | Largeur minimale du lot |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Z.a.a.: zone d'activités économiques | 1,7           | 85%           | 200 m <sup>2</sup>      |                         |



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 Z.a.a.: Hauteurs maximales des constructions.**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur 9m 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 coupes feu adaptés L'étage observant un recul postérieur minimum de 5 m.

#### **Article 7.Z.a.a. : Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions dans le secteur Z.a.a. doivent respecter une cour de 16 m<sup>2</sup> (4m x 4m).

#### **Article 8.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 m<sup>2</sup> de la zone d'activité ;

#### **Article 9.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 m<sup>2</sup> minimum ;
- Aire de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de parkings.



**Article 10 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 autre émanation 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 11 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 12 Z.a.a.: Conditions particulières**

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosses sceptiques et puits perdus. Pour les déchets solides la commune doit assurer un ramassage quotidien et un stockage dans un endroit à l'écart de l'agglomération qui soit étanche et gardé.

Pour tout projet de lotissement, de construction, d'aménagement et de réhabilitation il faut se conformer à l'article de RPS 2013.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE de Boisement \*ZB\*

Les zones de boisement sont indiquées sur le plan par une légende appropriée. Ces zones ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

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 - 5% 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.

