

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC  
MINISTRE DE L'URBANISME  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

إقليم الصويرة  
PROVINCE D'ESSAOUIRA  
الجماعة الترابية للآدادرآ  
COMMUNE TERRITORIALE DE LAGDADRA

دائرة الصويرة  
CERCLE D'ESSAOUIRA  
الوكالة الحضرية للصويرة  
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

تصميم التهيئة لمركز لآدادرآ  
PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE  
DE LAGDADRA

نظام التهيئة  
REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Bennani Mohammed Architecte DESA Imm Sacar, Appt 5, Etage 2, Av Hassan II

Tél : 05 37 72 43 39

Fax : 05 37 72 19 56



## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 1 : Références aux Textes : .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2: Effets: .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE3:Les modifications particulières: .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 4 : Division du Territoire en Zones : .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5: Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers : .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 6 : Les espaces Verts : .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 7 : Equipements Publics : .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 8 : Cimetière : .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 9 : Mesures transitoires : .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 10 : Objet du règlement : .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 11 : Champ d'Application : .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION ET CELLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 1 : Hauteur sous-plafond .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 2 : Cote de seuil .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 3: Soupente (Mezzanine).....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 4: Retrait à l'alignement .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 5: Ventilation.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 6: Mur séparatif.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 7: Saillies .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 8: Encorbellements fermés, Balcons et Loggias, .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 9: Commerces,.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 10: Eclairage et ventilation des sous-sols.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 11: Hauteur et utilisation des sous-sols .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 12 : Locaux d'habitation.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 13: Les salles d'eau .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 14 : Escaliers et règles de sécurité .....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLESAUX DIFFERENTES ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
<b>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B1 (R+1) .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 1 : Hauteur maximale des constructions .....</b>	<b>10</b>



ARTICLE 2 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	10
ARTICLE 3 : Implantation des constructions sur une même propriété .....	11
ARTICLE 4 : Stationnement des véhicules .....	11
ARTICLE 5 : Possibilités maximales d'utilisation du sol .....	11
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B2 (R+2).....</b>	<b>11</b>
ARTICLE 1 : hauteur maximale des constructions .....	11
ARTICLE 2 : Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	12
ARTICLE 3 : Implantation des constructions sur une même propriété .....	12
ARTICLE 4 : Stationnement des véhicules .....	12
ARTICLE 5 : Servitudes architecturales .....	12
ARTICLE 6 : Plantations .....	13
ARTICLE 7 : Possibilités maximales d'utilisation du sol .....	13
<b>III .DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (D).....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 1D : Définition de la zone D : .....	13
ARTICLE 2D : Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone D : .....	13
ARTICLE 3D : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone D : .....	14
ARTICLE 4D : Distances minimales séparant les façades comportant des ouvertures de la zone D : .....	14
ARTICLE 5D : Servitudes architecturales .....	14
ARTICLE 6D : Stationnement des véhicules de la zone D : .....	14
ARTICLE 7D : Plantations de la zone D : .....	14
ARTICLE 8D : Equipements de proximité de la zone D : .....	14
ARTICLE 9D : Conditions particulières : .....	14
ARTICLE 10D Réglementation spécifique à la zone : .....	14
<b>IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (CC).....</b>	<b>16</b>
<b>V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES ZAE .....</b>	<b>17</b>
ARTICLE 1 ZAE: Définition de la zone : .....	17
ARTICLE 2 ZAE : Types d'occupation ou d'utilisation interdits : .....	17
ARTICLE 3 ZAE : Possibilités maximales d'occupation du sol : .....	17
ARTICLE 4 ZAE : Hauteur maximale des constructions .....	17
ARTICLE 5 ZAE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	17
ARTICLE 6 ZAE : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	17
ARTICLE 7 ZAE : Stationnement des véhicules .....	18



ARTICLE 8 ZAE : Plantations.....	18
ARTICLE 9 ZAE : Servitudes architecturales.....	18
ARTICLE 10 ZAE : Conditions particulières.....	18
VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RURALE (RA).....	19
ARTICLE 1 RA : Définition .....	19
ARTICLE 2 RA : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits .....	19
ARTICLE 3RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	19
ARTICLE 4 RA : Hauteurs maximales des constructions liées à l'exploitation agricole .....	19
ARTICLE 6RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes ...	19
ARTICLE 7 RA : Implantation des constructions sur une même propriété.....	20
ARTICLE8 RA : Conditions particulières : .....	20
ARTICLE9RA : Murs de clôture .....	20
VII-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (ZNA).....	21
ARTICLE 1 ZNA : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi (ZNA): .....	21
ARTICLE 2 ZNA : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi (ZNA) : .....	21
VIII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A RESTRUCTURER (ZR).....	22
IX-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT (ZB) .....	22
CHAPITRE 3 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	23
ADMINISTRATIONS :( AD) .....	23
SANTE:(S).....	23
MOSQUEES ETCIMETIERES: (M).....	23
SERVICES PUBLIQUES:.....	24
ESPACES VERTS (EV).....	24
PLACE(PI): .....	24
SPORT: .....	24
ENSEIGNEMENT:(E).....	25
PARKINGS :( Pa) .....	25
CHAPITRE 4: LA VOIRIE.....	26
1- Voies carrossables : .....	26
2- Chemins piétonniers:.....	27
3- Impasse : .....	27



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.

#### **1. 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.
- #### **2. Cas où 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 B : Il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif ;
- Zone D : Il s'agit d'une zone de logements individuels de moyenne densité ;
- Zone ZAE : Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques
- Zone ZR : Il s'agit d'une zone de restructuration
- Zone RA : Il s'agit d'une zone 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) ;
- Servitude ZNA : Il s'agit de servitudes dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées ;
- Zone ZB : Il s'agit d'une zone réservée au boisement.

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 réalisées 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 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 les lettres EV. 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 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 maximas et minimas 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

B 4	117 183.25	111457.74
B 5	116 988.63	111 391.53
B 6	117 272.21	110 881.53
B 7	117 340.61	110 949.78
B 8	117354.37	110952.17
B 9	117 399.17	110 963.27
B 10	117 458.17	110 988.36
B 11	117 479.53	110 949.86
B 12	117 877.53	110 933.18
B 13	117 890.53	111 065.18
B 14	118 256.60	111 210.39
B 15	118 389.20	111 174.01
B 16	118 445.26	111 230.25
B 17	118 439.38	111 287.80
B 18	118 577.53	111 419.42
B 19	118 121.04	112 516.28
B 20	117 636.25	112 .32435

## **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 2.8 m pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et de bureaux.

A l'extérieur de ces zones, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes - ne respectant pas cette réglementation - doit être prise en considération.

#### **ARTICLE 2 : Cote de seuil**

La cote de seuil des commerces et garages est fixée à un maximum de 0,10m au-dessus du point le plus 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 :

- 1- La mezzanine devra être accessible uniquement de l'intérieur du local commercial.
- 2- Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie du local.
- 3- Elle devra avoir une hauteur minimum sous plafond de 2.25m.
- 4- Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les commerces ayant une hauteur sous plafond de 5.00m pour les immeubles nouvellement construits, et de 4.50m pour les immeubles construits avant l'approbation de présent plan d'aménagement.



### **ARTICLE 13: Les salles d'eau**

Toute nouvelle construction doit nécessairement prévoir une SDB et WC dont les superficies minimales sont les suivantes :

La superficie minimale des SDB est fixée à 3m<sup>2</sup>.

Celle des WC est fixée à 2 m<sup>2</sup>

### **ARTICLE 14 : Escaliers et règles de sécurité**

Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les lotissements ou groupements d'habitations devront être desservis par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances,...) à cet effet les emprises des voies piétonnes devront être supérieures ou égales à 8m.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, des bouches d'incendie devront y être prévues.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES**

### **I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B1 (R+1)**

Les dispositions ci-dessous sont valables à toutes les zones d'habitat en R +1 définies dans le présent règlement tels que : les zones existantes qui nécessitent une restructuration ainsi que les zones d'habitat économique projetées.

Toutefois les constructions existantes préalablement à l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement peuvent bénéficier de dérogation aux règles urbanistiques stipulées par le présent règlement, notamment le COS, le CUS, le minimum parcellaire, le prospect, les hauteurs maximales et minimales etc. lors de modification ou extension éventuelle.

#### **ARTICLE 1 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale de la construction ne peut excéder :

- 7m pour habitat sans commerce.
- 8m pour habitat avec commerce.

Au-dessus de cette hauteur, sont autorisés les parapets de terrasse accessible, dont la hauteur maximale sera de 1,20m et les cages d'escaliers de 2.50m. A hauteur de 20 % de la superficie de la terrasse, une buanderie et/ou des toilettes et une pièce de service est autorisée avec une hauteur maximale de 2.50m.

#### **ARTICLE 2 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté exprimée au Plan de lotissement préalablement autorisé toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

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





### ARTICLE3 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $H \leq 1,2L$

### ARTICLE 4 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative ou en sous-sol, dans les conditions suivantes ;

**Bureaux** : une place pour 80m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre

**Commerces** : une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre

**Hôtellerie** : une place pour quatre chambres et une place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restauration

Les espaces non constructibles ou d'aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige.

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

### ARTICLE 5 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour la zone B1

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privatives ;
- La surface constructible au sol par (CUS) par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privative.
- Ces minimums ne s'appliquent pas pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce PA.

Secteur	COS maximum	CUS Emprise maximale	Surface minimale	Largeur min du lot
Secteur B1	1,7	85%	80 m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>

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

Pour le secteur B1 : R+1 (8m avec commerce et 7m sans commerce).

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B2 (R+2)

Les dispositions ci-dessous sont valables à toutes les zones d'habitat en R+2 définies dans le présent règlement tels que les zones incluses dans les lotissements autorisés, les zones existantes qui nécessitent respectivement une valorisation et une restructuration ainsi que les zones d'habitat économique projeté.

Les règles urbanistiques stipulées par le présent règlement, notamment le COS, le CUS, le minimum parcellaire, le prospect, les hauteurs maximales et minimales ne s'appliquent pas aux constructions présentes avant le présent PA lors de modification ou extension éventuelle.

### ARTICLE1 : hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale de la construction ne peut excéder 10m pour les lots réservée exclusivement à l'habitat et 11.50m pour les lots pouvant recevoir le commerce, au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasse accessible, dont la hauteur maximale sera de 1,20m et les cages d'escaliers de 2,50m à la hauteur

- La hauteur sous-plafond de cette galerie couverte sera de 4,50m maximum mesurée au milieu de la largeur de la parcelle
- Les sections des piliers de structure de cette galerie doivent être de forme carrée et de dimensions identiques de 40cm y compris le revêtement ; celui-ci doit être en brique de teinte rouge ou d'un matériau équivalent de teinte sobre et sur une hauteur de 2,20m

#### **ARTICLE 6 : Plantations**

Les espaces non constructibles ou d'aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige.

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

#### **ARTICLE 7 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau suivant indique pour la zone B2

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

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

Secteur	COS maximum	CUS Emprise maximale	Surface minimale	Largeur min du lot
Secteur B2	2,4	80%	120 m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>

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

- Pour le secteur B2 : R+2 (11.5 m avec commerce et 10 sans commerce).

### **III .DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (D)**

#### **ZONE (D) D'HABITAT INDIVIDUELLE (VILLA)**

##### **ARTICLE 1D : Définition de la zone D :**

La zone D est une zone résidentielle d'habitat individuel sous forme de villas isolées. Les villas isolées peuvent recevoir des équipements touristiques tenant compte de la réglementation du secteur dans lequel elles se trouvent.

Les constructions de ce secteur ne devront pas dépasser la hauteur de 8m (toute superstructure comprise), le nombre de niveaux sera de R+1. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'ils soient suffisamment éclairés, ventilés, assainissables et isolés contre l'humidité.

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

La zone D est une zone résidentielle y seront interdits:

- les activités industrielles;
- les activités artisanales;
- les dépôts de plus de 120m<sup>2</sup>.
- 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.



- **Encorbellements:**

Les encorbellements fermés et ouverts seront autorisés sur la moitié des façades, sans empiéter sur les marges de reculs.

- **Murs de clôture:**

La clôture sur voies, 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 7 ZAE : Stationnement des véhicules**

Dans le secteur ZAE, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative à raison d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvres.

Aux espaces aménagés pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour les opérations de manutention et de décharges des véhicules à prévoir en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de lotissement, si les dimensions, trop réduites des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

#### **ARTICLE 8 ZAE : Plantations**

Dans le secteur ZAE, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

#### **ARTICLE 9 ZAE : Servitudes architecturales**

Les garages doivent 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 2,50m. y compris acrotère, et une superficie n'excédant pas 25m<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 garages ne sont autorisés que sur des voies carrossables ayant plus de 10m d'emprise et qu'ils ne s'ouvrent pas sur un parking.

#### **ARTICLE 10 ZAE : 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 après avis des services compétents en la matière et à condition que le mode futur d'assainissement et d'alimentation en eau potable présente les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité.



## VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RURALE (RA)

### ARTICLE 1 RA : Définition

La zone RA comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisées l'habitat des exploitants en R+1 et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole en 1 seul niveau.

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

### ARTICLE 2 RA : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdit dans la zone RA :

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

### ARTICLE 3RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone RA, 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	COS Maximum	CUS maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
RA	0.12	6%	2500 m <sup>2</sup>	30m	7.5m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les habitations déjà existantes avant la date d'effet de ce PA. Une seule construction sera autorisée par parcelle.

### ARTICLE 4 RA : Hauteurs maximales des constructions liées à l'exploitation agricole

Sera fixée une hauteur de 6m pour les constructions liées à l'exploitation agricole. Toutefois cette hauteur peut être dépassée en cas de projet agricole nécessitant une hauteur supérieure.

Au-dessus de la hauteur autorisée de la bâtisse principale sera ajoutée une hauteur de  $h=2,50m$  pour contenir la cage d'escaliers, ou monte-charge.

### ARTICLE 5 RA: 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 6RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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



### **ARTICLE 7 RA : Implantation des constructions sur une même propriété**

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

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 RA : 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 après avis des services compétents en la matière à condition que les futurs modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité.

### **ARTICLE 9 RA : 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. Leur implantation doit respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe de la voie.



## VII-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (ZNA)

### ARTICLE 1 ZNA : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi (ZNA):

Il s'agit d'une servitude dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturelles. Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée (SNA) les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- Existence de chaâbas, oueds ou cours d'eaux pluviales. Au cas où ces derniers sont canalisés, suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du bassin hydraulique, ces servitudes sont levées dès l'exécution des travaux de canalisation. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.

- Existence de lignes de Moyennes ou de haute tension.

En cas de déviation de ces lignes la servitude est automatiquement levée, Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.

En cas d'enterrement de ces lignes la servitude sera reconduite en voie d'aménagement ;

- Existence de cimetière. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aedificandi liée au cimetière est levée.

### ARTICLE 2 ZNA : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi (ZNA) :

La zone frappée de servitude (ZNA) ne doit comporter aucune construction.

Dans le cas de l'existence d'une Chaâba, Oued ou ligne électrique non apparente au document graphique du PA, tout projet de construction limitrophe devra être examiné par le service concerné (Agence du bassin hydraulique du Tensift, ONEE,...).



## VIII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A RESTRUCTURER (ZR)

La zone d'habitat à restructurer est une zone d'habitat nécessitant un aménagement (habitat, équipements et infrastructure). Aucune autorisation de construction, de surélévation ou de modification dans cette zone ne sera délivrée avant la réalisation et de l'approbation d'une étude de restructuration.

## IX-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 à l'exception de petites unités d'un maximum de 100m<sup>2</sup>, couvrant 2% de la surface de la parcelle et pouvant être destinées à la surveillance ou l'exploitation, tels que cafeteria, kiosque, carrousel pour enfants, théâtre de plein air,...





### CHAPITRE 3 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements des tableaux ci-après à réaliser dans le cadre du présent PA seront complétés à l'occasion de la création de nouveaux lotissements ou 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 réservé à ces équipements.

#### ADMINISTRATIONS :( AD)

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
AD 1	Existant	7 343.60	Siège de la commune
AD 2	A créer	4 362	Administration
AD 3	A créer	4 007.30	Administration
AD 4	A créer	2 616	Administration
AD 5	A créer	8839.75	Administration
AD 6	A créer	5 781.60	Administration
TOTAL :		32 950,25 m <sup>2</sup>	

#### SANTE:(S)

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
S	A créer	4 680	Centre de santé
TOTAL :		4 680 m <sup>2</sup>	

#### MOSQUEES ETCIMETIERES: (M)

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
M1	Existant	220	Mosquée
M 2	A créer	3 684	Mosquée
TOTAL :		3 904 m <sup>2</sup>	
Ci1	Existant	11 676	Cimetière
Ci2	Existant	2 810	Cimetière
TOTAL :		14 486 m <sup>2</sup>	

**SERVICES PUBLIQUES:**

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
FF	A créer	2128.60	Foyer féminin
D.Ta	A créer	2 116	Dar Taliba
D.T	A créer	1 640	Dar Talib
MJ	A créer	1 822.60	Maison de jeunes
HR	A créer	2637.20	Halte routière
<b>TOTAL :</b> .....			<b>10344,40 m<sup>2</sup></b>

**ESPACES VERTS (EV)**

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
EV 1	A créer	4 452	Espace vert
EV 2	A créer	1 898	Espace vert
EV 3	A créer	1367	Jardin public
EV 4	A créer	1 563.7	Espace vert
EV 5	A créer	542	Espace vert
<b>TOTAL :</b> .....			<b>9 822,70 m<sup>2</sup></b>

**PLACE(PI):**

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
PI	A créer	2637.30	Place
<b>TOTAL :</b> .....			<b>2 637.30 m<sup>2</sup></b>

**SPORT:**

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
C.S.S	A créer	4 130	Complexe socio sportif
<b>TOTAL :</b> .....			<b>4 130 m<sup>2</sup></b>

**ENSEIGNEMENT:(E)**

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Affectation
E1	A créer	6 772	Collège
E 2	A créer	4 320	Ecole
<b>TOTAL :</b> .....			<b>11 092 m<sup>2</sup></b>

**PARKINGS :( Pa)**

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>
Pa 1	A créer	3012
Pa 2	A créer	3054
Pa 3	A créer	1391
Pa 4	A créer	1236
Pa 5	A créer	940
Pa 6	A créer	896
Pa 7	A créer	510
Pa 8	A créer	1854

## CHAPITRE 4: LA VOIRIE

### 1- 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 :

N° de la voie	Etat	Emprise
R.R.N° 207	Existe	50
R.P 2026	Existe	20
Rue N° 1	A créer	20
Rue N° 2	Existe	15
Rue N° 3	A créer	12
Rue N° 4	A créer	12
Rue N° 5	A créer	12 et 15 (variable)
Rue N° 6	A créer	12
Rue N° 7	A créer	12
Rue N° 8	A créer	15
Rue N° 9	A créer	12
Rue N° 10	A créer	12
Rue N° 11	A créer	12
Rue N° 12	A créer	20
Rue N° 13	A créer	12
Rue N° 14	A créer	12
Rue N° 15	A créer	12
Rue N° 16	A créer	15
Rue N°17	A créer	20
Rue N°18	A créer	12
Rue N°19	A créer	12
Rue N°20	A créer	12
Rue N°21	Existe	15
Rue N°22	A créer	12
Rue N°23	A créer	12
Rue N°24	Existe	12
Rue N°25	A créer	15
Rue N°26	A créer	12 et 15 (variable)
Rue N°27	A créer	10

## 2- Chemins piétonniers:

Font et feront partie du domaine public, les voies figurées au plan, indiquées par les lettres Cp

Dénomination	Etat	Emprise
Cp 1	A créer	8
Cp 2	A créer	8
Cp 3	A créer	6
Cp 4	A créer	6
Cp 5	A créer	6

## 3- Impasse :

Font et feront partie du domaine public, les voies figurées au plan, indiquées par les lettres Imp

Dénomination	Etat	Emprise
Impasse 1	A créer	12