

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة  
الوكالة الحضرية للصويرة

MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,  
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

إقليم الصويرة  
جماعة مجي

PROVINCE D'ESSAOUIRA  
COMMUNE DE MEJJI

تصميم التهيئة لمركز مجي

PLAN D'AMENAGEMENT  
DU CENTRE DE MEJJI

نظام التهيئة

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Juin 2020

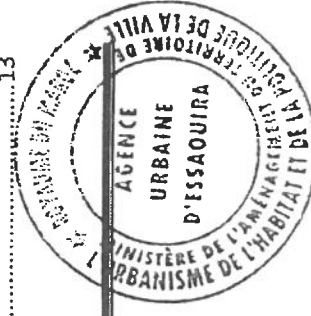
الوكالة الحضرية للصويرة  
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

BENNANI MOHAMMED Architecte DESA  
Imm Sacar Appt 5, Etage 2, Av Hassan II Rabat  
Tel : 05 37 72 43 39 Fax : 05 37 72 19 56

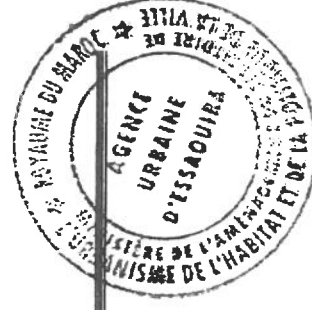


## TABLE DES MATIERES

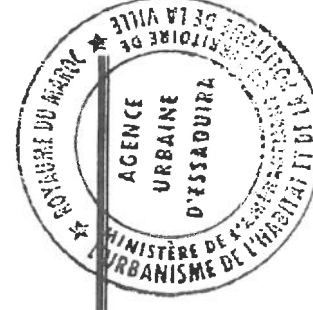
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 : Références aux Textes.....	4
ARTICLE 2 : Effets.....	4
ARTICLE 3 : Modifications particulières.....	4
ARTICLE 4 : Division du Territoire en Zones.....	5
ARTICLE 5 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers.....	6
ARTICLE 6 : Les espaces Verts :.....	6
ARTICLE 7 : Equipements Publics.....	6
ARTICLE 8 : Cimetière.....	7
ARTICLE 9 : Mesures transitoires.....	7
ARTICLE 10 : Objet du règlement :.....	7
ARTICLE 11 : Champ d'Application.....	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES.....	9
1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B1 (R+1).....	9
ARTICLE 1 : Hauteur maximale des constructions.....	9
ARTICLE 2 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques...9	
ARTICLE 3 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	9
ARTICLE 4 : Stationnement des véhicules.....	9
ARTICLE 5 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	10
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B2 (R+2).....	11
ARTICLE 1 : hauteur maximale des constructions.....	11
ARTICLE 2 : Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	11
ARTICLE 3 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	11
ARTICLE 4 : Stationnement des véhicules.....	12
ARTICLE 5 : Plantations.....	12
ARTICLE 6 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	12
III-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE DE VILLAS ET RESIDENCES TOURISTIQUES(D).....	13
ARTICLE 1D : Définition de la zone D.....	13



ARTICLE 2D : Type d'occupation ou d'utilisation interdit de la zone D :	13
ARTICLE 3D : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone D	13
ARTICLE 4D : Distances minimales séparant les façades comportant des ouvertures de la zone D	13
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
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE ET AGROALIMENTAIRE(ZAA)	15
ARTICLE 1 ZAA : Définition de la zone	15
ARTICLE 2 ZAA : Type d'occupation ou d'utilisation interdit	15
ARTICLE 3 ZAA : Possibilités maximales d'occupation du sol	15
ARTICLE 4 ZAA : Hauteur maximale des constructions	15
ARTICLE 5 ZAA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	15
ARTICLE 6 ZAA : Implantation par rapport aux limites séparatives	15
ARTICLE 7 ZAA : Stationnement des véhicules	16
ARTICLE 8 ZAA : Plantations	16
ARTICLE 9 ZAA : Servitudes architecturales	16
ARTICLE 10 ZAA : Conditions particulières	16
V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RURALE(RA)	17
ARTICLE 1 RA : Définition	17
ARTICLE 2RA : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit	17
ARTICLE 3 RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol	17
ARTICLE 4 RA : Hauteurs maximales des constructions liées à l'exploitation agricole	17
ARTICLE 6 RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	17
ARTICLE 7 RA : Implantation des constructions sur une même propriété	17
ARTICLE 8 RA : Conditions particulières	18
ARTICLE 9 RA : Murs de clôture	18
VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI	18



ARTICLE 1 ZNA : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi :	18
ARTICLE 2 ZNA : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi :	18
VII-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE (RS)	19
VIII- LES EQUIPEMENTS PUBLICS	20
ADMINISTRATIONS : (A)	20
SANTE:(S)	20
MOSQUEES ET CIMETIERES : (M, C)	21
SERVICES PUBLICS:(P)	21
ESPACES VERTS (V)	22
PLACES (Pl)	22
ENSEIGNEMENTS : (E)	23
PARKINGS : ( Pa)	23
SPORT:(CSP)	23
IX- LA VOIRIE	24
1- VOIES CARROSSABLES	24
2- CHEMINS PIETONNIERS	26
3- IMPASSES	26



## 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 centre de Mejjj. Il est établi conformément à :

- Dahir n° 2-13-424 du 13 Rajab 1434 (24 Mai 2013 relatif à la délivrance des autorisations de construire (BO n° 6155 du 16 Rajab 1434 publié le 27 Mai 2013).
- Décret n° 13-3216 du 10 Mouharram 1434 (14 Novembre 2013) relatif au guichet unique (BO n° 6219 du 4 Rabia I 1435 publié le 6 Janvier 2014).
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières (BO du 6 Mai 1938).
- 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 Rabia 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 Rabia 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 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n°2-81-25 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
- Décret N° 2-11-246 du 2 Kaâda 1432 portant application de la loi n° 10-03 relative à l'accessibilité
- (BO n° 5988 du 20 octobre 2011).

### **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 à certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation de construire, de création de lotissements ou des groupements d'habitations. Elles doivent aussi obéir aux conditions arrêtées par l'Article 4 du présent règlement.

### **ARTICLE 3 : 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 promoteurs 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 PA. 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 logements 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.

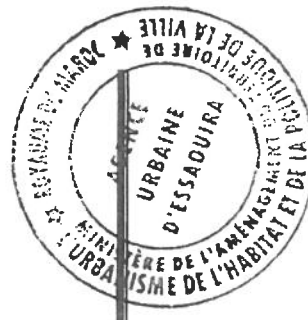
### **2. Cas où aucune modification ne doit être opérée :**

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 : Zone d'habitat continu, individuel ou collectif (secteurs B1 et B2) ;
- Zone D : Zone des logements individuels à moyenne densité ;
- Zone ZAA : Zone réservée aux activités artisanales et agroalimentaires ;



- Zone RA : Zone à vocation strictement agricole (Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole) ;
- Servitude non aedificandi : Servitudes dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées ;
- Zone RS : Zone de réserve stratégique

Pour l'ensemble des zones sus mentionnées, 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 P1 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 publiques.

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 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.

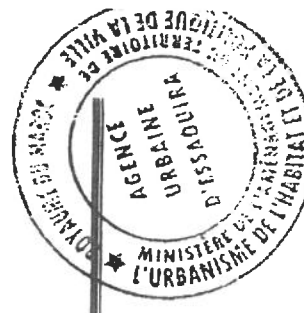
Par ailleurs, toutes les voies internes et voies de lotissements doivent comporter des arbres d'alignement. Tous les dossiers de création de groupes d'habitation ou de lotissements doivent comporter obligatoirement des arbres d'alignement à planter par le promoteur.

Leur emplacement à l'échelle 1/2000 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 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 30m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.

#### **ARTICLE 9 : Mesures transitoires**

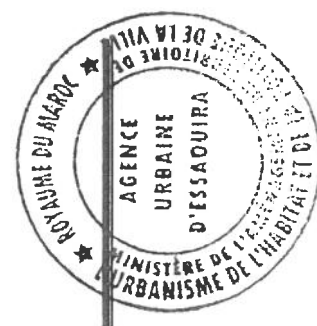
Les cahiers de charges des lotissements autorisés et réceptionnés avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, demeureront applicables uniquement pour les lotissements concernés, même si certaines de leurs dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.

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 de Meiji, 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 qu'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 suivants :

Bornes	X	Y
B 1	124 374.85	113 653.92
B 2	124 801.86	113 787.98
B 3	125 834.17	113 867.98
B 4	125 910.18	112 521.79
B 5	125 196.35	112 395.16
B 6	124 950.49	112 343.37
B 7	124 609.08	112 713.61



## TITRE II : 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 d'habitat économique projetées.

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

La hauteur totale de la construction ne peut excéder 7m destiné exclusivement à l'habitat et 8m pour les lots pouvant recevoir des commerces. 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.

En cas d'activité commerciale au rez-de-chaussée des lots donnant sur les voies de 10 m et plus. Le R.D.C. peut être occupé en totalité ou en partie en se conformant aux règles suivantes :

- La hauteur maximale sous plafond du R.D.C. sera de 4,5 m.
- Il est permis d'aménager une soupenote dont la superficie ne devra pas excéder 40% de la surface du commerce au R.D.C. Dans le cas où le bâtiment possède deux façades sur voie publique, la superficie de la soupenote peut être portée à 70% de la superficie du commerce au rez-de-chaussée. La hauteur sous plafond de la soupenote ainsi créée devrait être égale à 2,20m.
- Si le commerce occupe la totalité du R.D.C., la cour ne commencera qu'à partir du 2ème niveau.

#### **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

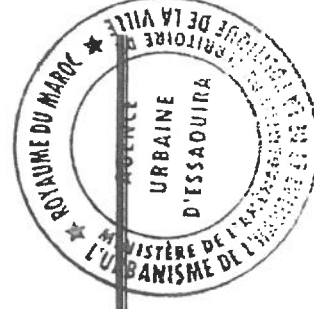
#### **ARTICLE 3 : Implantation des constructions sur une même propriété**

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 privée 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.

**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 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.

Secteur	COS maximum	CUS Emprise maximale	Surface minimale	Largeur min du lot
Secteur B1	1,7	85%	100 m <sup>2</sup>	8m

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : R+1 (8m avec commerce et 7m sans commerce).

Les cours ou patios peuvent être jointives et situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du RDC, leur surface minimale est de 12m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 3m.



## 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 ainsi que les zones d'habitat économique projeté.

### ARTICLE 1 : hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale de la construction ne peut excéder 10 m pour les lots réservés 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 et à hauteur de 20 % de la superficie de la terrasse, une buanderie et/ou des toilettes et une pièce est autorisée avec une hauteur maximale de 2.50m.
  - Un sous-sol peut être prévu pour ce type de construction à condition de justifier de son assainissement, de garantir son aération et de lui assurer un éclairage suffisant.
- En cas d'activité commerciale au rez-de-chaussée des lots donnant sur les voies de 15m et plus. Le R.D.C. peut être occupé en totalité ou en partie en se conformant aux règles suivantes :
- La hauteur maximale sous plafond du R.D.C. sera de 4,50m.
  - Il est permis d'aménager une soupenite dont la superficie ne devra pas excéder 40% de la surface du commerce au R.D.C. Dans le cas où le bâtiment possède deux façades sur voie publique, la superficie de la soupenite peut être portée à 70% de la superficie du commerce au rez-de-chaussée. La hauteur sous plafond de la soupenite ainsi créée devrait être égale à 2,20m.
  - Si le commerce occupe la totalité du R.D.C., la cour ne commencera qu'à partir du 2ème niveau.

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

Sauf volonté exprimée au Plan de lotissement, 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 :  $H \leq L$ .

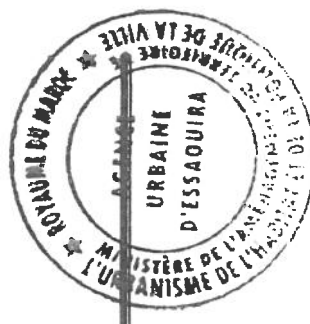
**H** : Hauteur de la construction **L** : Emprise de la voie

Toutefois, la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multipliée par 1,2 x  $H \leq L \times 1,2$  si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15m.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle de 45°, attachés au sommet de cette hauteur, sans toutefois que les constructions dépassent la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

### ARTICLE 3 : 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.

#### **ARTICLE 5 : 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 6 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

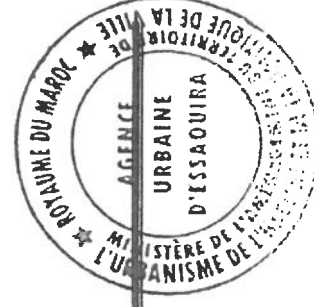
Le tableau suivant indique pour le secteur B2

- 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.

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

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : R+2 (11,5 m avec commerce et 10 sans commerce).

Les cours ou patios peuvent être jointives et situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du RDC, leur surface minimale est de 16m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 4m.



### III-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE DE VILLAS ET RESIDENCES TOURISTIKUES(D)

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

La zone D est une zone résidentielle d'habitat individuel sous forme de villas.

Cette zone pourra recevoir des activités touristiques tenant compte de la réglementation du secteur.

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.

- Les villas isolées ;
- Villa pour utilisation touristique

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

La zone D est une zone résidentielle y seront interdites les activités suivantes :

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

Sous réserve d'effectuer une enquête commodo et incommodo 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 de noyau commercial ou de petit commerce est admise.

#### ARTICLE 3D : 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 :

Catégories	COS maxi	CUS maxi	Surface mini de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Largeur minimale de la façade	Hauteur maxi de la construction	Recul de la construction par rapport à la voie publique	Recul par rapport au fond de la parcelle	Recul par rapport aux limites latérales
Villas isolées	Libre	50%	300	20m	8m	5m	4	4
Activités touristiques	Libre	50%	600	20m	8m	5m	4	4

#### ARTICLE 4D : Distances 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 5D : Servitudes architecturales**

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

Pour les villas en bande celles d'extrémités sont considérées réglementairement comme des villas jumelées.

#### **ARTICLE 6D : 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 7D : 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 8D : Equipements de proximité de la zone D**

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

#### **ARTICLE 9D : 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 à condition que les modes futurs 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.

#### **ARTICLE 10D Réglementation spécifique à la zone**

- **Voirie** : La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 10 m.
  - **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.



#### IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE ET AGROALIMENTAIRE(ZAA)

##### ARTICLE 1 ZAA : Définition de la zone

La zone ZAA est réservée aux activités artisanales et agroalimentaires, dans laquelle peut également trouver place le logement de l'artisan, à raison d'un seul logement par parcelle.

##### ARTICLE 2 ZAA : Type d'occupation ou d'utilisation interdit

Sont interdits :

- L'hôtellerie, les activités industrielles et polluantes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone ZAA.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

##### ARTICLE 3 ZAA : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour la parcelle privative ;
- La surface constructible au sol maximal (CUS) par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

	COS maximum	CUS Emprise maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
Zone (ZAA)	1.65	90%	200 m <sup>2</sup>	10 m	8.25

##### ARTICLE 4 ZAA : Hauteur maximale des constructions

Toutefois au-dessus de la hauteur de 8,25m, des hauteurs ponctuelles supplémentaires sont admises, si elles sont exigées par des impératifs techniques.

La hauteur sous-plafond maximale du rez-de-chaussée sera de 5,25m comprenant la hauteur sous-plafond de la mezzanine.

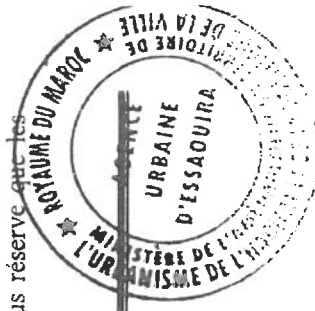
Au-dessus de cette hauteur est autorisée les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, en respectant un recul de 3 m par rapport aux façades.

##### ARTICLE 5 ZAA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur ZAA, les constructions sont implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement.

##### ARTICLE 6 ZAA : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur ZAA, les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée sous réserve que les





constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu adaptés, l'étage observera un recul minimum de 5 m par rapport à la limite séparative de fond.

#### **ARTICLE 7 ZAA : Stationnement des véhicules**

Dans le secteur ZAA, 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 ZAA : Plantations**

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

#### **ARTICLE 9 ZAA : 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 portique (servitude de galerie). Celle-ci doit être prévue 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.

La longueur de ou des immeubles est limitée à 60 m.

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

#### **ARTICLE 10 ZAA : 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,



## V- 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.

### ARTICLE 2RA : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdits 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 3 RA : 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

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

Sera fixée une hauteur de 7.5 m 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

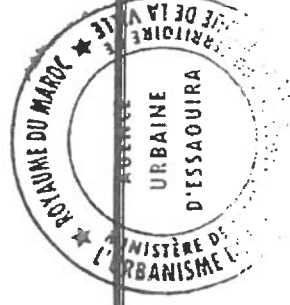
Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport aux pistes et voies publiques. Ce recul ne s'applique pas pour les murs de clôture. Ces derniers doivent être implantés d'une manière à avoir une largeur minimale de 10m pour les voies et les pistes.

### ARTICLE 6 RA : 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.

### **VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI**

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

- Il s'agit d'une servitude dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :
- Existence de chaâbas, oueds ou cours d'eaux pluviales (zones inondables). 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 protection ou de canalisation. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe le plus avantageux.
  - 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 le plus avantageux.
  - En cas d'enterrement de ces lignes la servitude sera reconduite en voie d'aménagement ;
  - Existence de cimetière.

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

La zone frappée de servitude non aedificandi ne doit comporter aucune construction.



## VII-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE (RS)

La zone de réserve stratégique (RS) prévue dans le cadre du présent PA ne comportera aucune nouvelle construction qu'après réalisation des ouvrages d'art de protection contre les inondations.

Par contre les constructions existantes antérieurement à ce plan d'aménagement pourront rester en place, elles pourront également faire l'objet des autorisations de restauration, à condition de prendre unilatéralement toutes les dispositions techniques de protection, pour éviter les risques d'inondations éventuelles et pouvoir garantir la sécurité des biens et de la population dans cette zone.

Après réalisation desdits ouvrages d'art, les terrains et les parcelles concernés prendront l'affectation du zoning limitrophe le plus avantageux, à condition de respecter le principe de séparation entre deux zones différentes.

Tout équipement public existant sur cette zone peut être déplacé vers les parcelles prévues pour accueillir les administrations à créer indiquées sur le document graphique par la lettre A, dans le cas où les ouvrages d'art seront réalisés, ledit équipement pourra garder son emplacement initial.



### VIII- LES EQUIPEMENTS PUBLICS

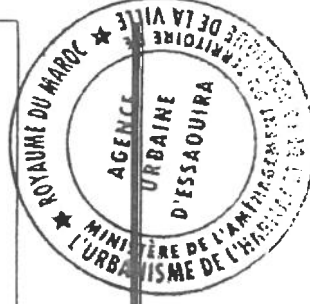
Les équipements des tableaux ci-après à réaliser dans le cadre du présent PA seront complétés à l'occasion de la création de nouveaux lotissements ou groupes d'habitations par d'autres équipements, suivant la grille contenue dans l'annexe du présent règlement. Le tableau suivant indique l'usage qui sera réservé à ces équipements.

#### ADMINISTRATIONS :( A)

Dénomination	Situation	Etat	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>
A1	RN 08	Existant	Siège de la commune	1 650
A2	RN 08-CP 3	Existant	Coopérative	299
A3	RN 08- Rue 32	A créer	Administration	2 365
A4	Rue 35-36	A créer	Administration	5 000
A5	Rue 22-36	A créer	Tribunal	2 131
A6	Rue 22-37	A créer	Administration	2 456
A7	Rue 35-36-37	A créer	Administration	4 760
A8	Rue 3-11	A créer	Administration	1 790
A9	Rue 11	A créer	Administration	2 197
TOTAL : .....				22 648m <sup>2</sup>

#### SANTE:(S)

Dénomination	Situation	Etat	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>
S1	RN 08	Existant	Centre de santé	2 315



TOTAL : .....2 315m<sup>2</sup>

**MOSQUEES ET CIMETIERES : (M, C)**

Dénomination	Affectation	Situation	Etat	Surface en m <sup>2</sup>
M 1	Mosquée	CP 2- Rue 16	Existant	660
M 2	Mosquée	CP 1- Rue 3	A Créer	2 212
M 3	Mosquée	Rue 36-37	A Créer	2 990
TOTAL .....				5 862 m <sup>2</sup>
C 1	Cimetière	RN 08, Rue 17-18	Existant	15 403
C 2	Cimetière	Rue 1-12-13	A créer	5 745
TOTAL .....				21 148 m <sup>2</sup>

**SERVICES PUBLIQUES:(P)**

Dénomination	Situation	Etat	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>
P 1	RN 08, Rue 32	A créer	Halte routière	3 042
P 2	Rue 27-22	A créer	Maison de jeune	1427
P 3	Rue 22-27-28	A créer	Foyer féminin	2021
TOTAL : .....				6 490 m <sup>2</sup>

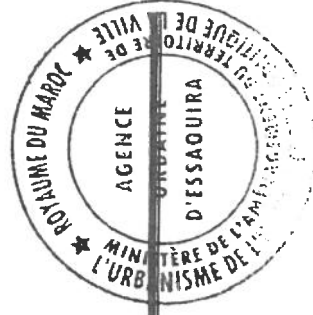


**ESPACES VERTS (V)**

Dénomination	Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Etat
V 1	Rue 25-26	1 115	A créer
V 2	Rue 34-35	1 672	A créer
V 3	Imp 2	2 245	A créer
V 4	RN 08	294	A créer
V 5	RN 08- Rue 32	1 788	A créer
V 6	Rue 3-4	531	A créer
V 7	Rue 32	175	A créer
V 8	RN 08	1107	A créer
V 9	RN 08	1348	A créer
V10	Rue 3 – CP 4	256	A créer
<b>TOTAL :</b> .....		<b>10 531m<sup>2</sup></b>	

**PLACES (PI)**

Dénomination	Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Etat
PI 1	Rue 25-27-28	1293	A créer
PI 2	RN 08, Rue 3 – CP 4	1321	Existant
<b>TOTAL :</b> .....		<b>2 614 m<sup>2</sup></b>	



**ENSEIGNEMENTS : (E)**

Dénomination	Etat	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>
E 1	Existant	Ecole Ibn Zoubair	2 188
E 2	Existant	Complexe éducatif	22336
E 3	A Créer	Collège	16 837
TOTAL : .....			41 361 m <sup>2</sup>

**PARKINGS :( Pa)**

Dénomination	Etat	Surface en m <sup>2</sup>
Pa 1	A créer	1 770
Pa 2	A créer	1 008
Pa 3	A créer	282
Pa 4	A créer	1 732
Pa 5	A créer	2 481
Pa 6	A créer	1 042
Pa 7	A créer	2482
Pa 8	A créer	1570
TOTAL : .....		12 367 m <sup>2</sup>

**SPORT:(CSP)**

Dénomination	Affectation	Situation	Etat	Superficie
CSP	Centre Socio-Sportif	Rue 28-29	A Créer	4 675
TOTAL : .....				4 675 m <sup>2</sup>





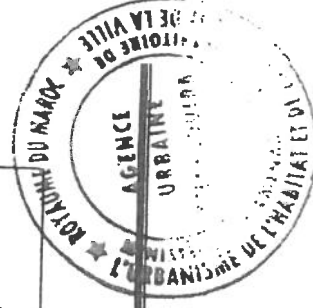
## IX- LA VOIRIE

### 1- VOIES CARROSSABLES

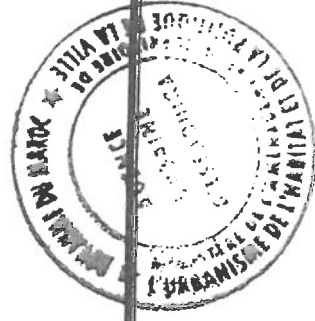
Les voies sont indiquées sur le document graphique par la mention Rue suivie d'un numéro et d'une indication de la largeur de l'emprise.

Ainsi le tableau de voirie se présente comme suit :

Numéro de la voie	Etat	Emprise
RN n° 8	Existant	40
Rue n° 1	A créer	Variable 12-20
Rue n° 2	A créer	Variable 12-15
Rue n° 3	A créer	15
Rue n° 4	A créer	12
Rue n° 5	A créer	15
Rue n° 6	A créer	15
Rue n° 7	A créer	12
Rue n° 8	A créer	15
Rue n° 9	A créer	10
Rue n° 10	A créer	12
Rue n° 11	A créer	10
Rue n° 12	A créer	15
Rue n° 13	A créer	15
Rue n° 14	A créer	15
Rue n° 15	A créer	15
Rue n° 16	A créer	20
Rue n° 17	Existant	12
Rue n° 18	Existant	15
Rue n° 19	Existant	12
Rue n° 20	A créer	10
Rue n° 21	A créer	10



Rue n°22	A créer	15
Rue n°23	A créer	12
Rue n°24	A créer	12
Rue n°25	A créer	Variable 12- 15
Rue n°26	A créer	12
Rue n°27	A créer	12
Rue n°28	A créer	12
Rue n°29	A créer	12
Rue n°30	A créer	12
Rue n°31	A créer	12
Rue n°32	A créer	12
Rue n°33	A créer	15
Rue n°34	A créer	12
Rue n°35	A créer	12
Rue n°36	A créer	12
Rue n°37	A créer	12
Rue n°38	A créer	12
Rue n°39	A créer	12
Rue n°40	A créer	20



## 2- CHEMINS PIETONNIERS

Font ou 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	5

## 3- IMPASSES

Dénomination	Etat	Emprise
Imp 1	A créer	12
Imp 2	A créer	8
Imp 3	A créer	5

