

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIR NATIONAL

المملكة المغربية
وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني
الوكالة الحضرية للصويرة

PROVINCE D'ESSAOUIRA
COMMUNE RURALE DE SIDI ABDEJLIL
إقليم الصويرة
الجماعة القروية لسيدي عبد الجليل

PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE SIDI ABDEJLIL

تصميم التهيئة لمركز سيدي عبد الجليل

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

نظام التهيئة

Avril 2014

الوكالة الحضرية للصويرة
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

BENMIMOUN M., Architecte D.P.L.G
9, Route Akreuch Souissi - Rabat Tél : 0537 63 22 8



SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

DISPOSITIONS GENERALES..... 4

PREAMBULE..... 5

CADRE GENERAL..... 5

ARTICLE 1 : Les modifications particulières : 6

ARTICLE 2 : Objet du règlement : 7

ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement : 7

ARTICLE 4 : Zonage..... 8

ARTICLE 5 : Voiries carrossables et parkings publics..... 8

ARTICLE 6 : Places et voies non carrossables..... 9

ARTICLE 7 : Jardins, parcs et boisements publics..... 9

ARTICLE 8 : Emplacements réservés aux services publics : 10

ARTICLE 9 : Emplacements réservés a des installations traditionnelles et autres éléments de la vie sociale 11

ARTICLE 10 : Servitudes 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E..... 12

Article 1E : Définition de la zone..... 12

Article 2E : Types d'occupation ou d'utilisations interdites..... 12

Article 3E : Possibilités maximales d'utilisation du sol..... 12

Article 4E : Hauteur maximale des constructions..... 12

Article 5E : Implantations et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 13

Article 6E : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes..... 13

Article 7E : Stationnement des véhicules..... 13

Article 8E : Plantations 13

Article 9E : Servitudes architecturales 13

Article 10E – Conditions particulières 14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H.D.R...... 15

Article 1 H.D.R. – Définition de la zone..... 15

Article 2 H.D.R. – Types d'occupation ou d'utilisation interdites..... 15

Article 3 H.D.R. – Possibilités maximales d'utilisation du sol..... 15

Article 4 H.D.R. – Hauteur maximale des constructions..... 15

Article 5 H.D.R : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 15

Article 6 H.D.R. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes..... 16

Article 7 H.D.R.: Stationnement des véhicules..... 16

Article 8 H.D.R.: Plantations 16

Article 9 H.D.R.: Les murs de clôtures 16

Article 10 H.D.R.: –Garages : 16

Article 11 H.D.R.: Conditions particulières : 17

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE T..... 18

Article 1.T : Définition de la zone..... 18

Article 2.T: Type d'occupation ou d'utilisation interdit 18

Article 3.T : Possibilités maximales d'utilisation du sol..... 18

Article 4.T : Hauteur maximale des constructions..... 18

Article 5.T : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 18



Article 6.T : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes..... 18

Article 7.T : Implantation des constructions sur une même propriété 18

Article 8.T : Stationnement des véhicules..... 19

Article 9.T : Plantations 19

Article 10.T : Servitudes architecturales 19

Article 11.T : Servitudes des zones inondables et d'assainissement..... 19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE T.A..... 20

Article 1.T.A – définition de la zone..... 20

Article 2.T.A : Types d'occupations interdites : 20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.P.N..... 21

Article 1. - Définition des zones..... 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R.A..... 22

Article 1R.A. : Définition..... 22



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de SIDI ABDEJLIL (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.



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.

ARTICLE 1 : Les modifications particulières :

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

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

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

a - Conditions d'octroi " modifications particulières"

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

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



Réalisation des opérations maîtrisées au lieu des lotissements destinés à l'auto-construction. Dans ce cas le promoteur peut bénéficier d'une augmentation du cos maximum de la zone (surélévation d'un niveau par exemple) tout en respectant les règles générales (prospect, rapport population/équipement et installations d'intérêt général....)

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

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'Aménagement du Centre Sidi Abdejlil, 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 : Périmètre d'aménagement :

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

Point	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	126 871	144 647
B	127 327	145 211
C	127 586	145 206
D	127 800	145 100
E	128 161	144 362
F	127 748	143 948
G	127 251	144 069
H	127 249	144 113

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.



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 sur cour artisanat commerce sur petites parcelles : **E** ;
2. Zone d'habitat dense rural: **H.D.R.** ;
3. Zone d'hébergement touristique : **T** ;
4. Tissu ancien : **T.A.** ;
5. Zone de protection naturelle : **Z.P.N.** ;
6. Réserve agricole : **R.A.** ;
7. Zone de petite et moyenne hydraulique : **P.M.H.** ;
8. Zone non aédificandi.
9. Zone non aédificandi boisé.

ARTICLE 5 : Voiries carrossables et parkings publics

1) Voies carrossables :

Dénomination	Emprise	Feuille	Observation
R.P.2217	20	2-3	Existe
Rue 01	12	2	A créer
02	10	2-3	A créer
03	10	2	A créer
04	10	2	A créer
05	12	2	A créer
06	10	2	A créer
07	12 et variable	2	A créer
08	12	2	A créer
09	12 et variable	2	A créer
10	12	2	A créer
11	10	2	A créer
12	10	2	A créer
13	12	2	A créer
14	10	2	A créer
15	8	2	A créer
16	20	2	A créer
17	10	2	A créer

2) Parkings :

Font et feront partie du domaine public du centre de SIDI ABDEJLIL les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre Pa, suivie de 1 à 9.

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
Pa 1	R.P. 2217 et Rue 2	868	2-3	A créer
2	Rue N° 3	1 198	2	A créer
3	Rue 1	630	2	A créer
4	Rue 8	56	2	A créer
5	Rue 10- R.P. 2217	1 090	2	A créer



Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
6	R.P. 2217 et a1	469	2	A créer
7	R.P. 2217	2 243	2	A créer
8	R.P. 2217 : Rue 11	3 056	2	A créer
9	R.P. 2217	945	2	A créer

ARTICLE 6 : Places et voies non carrossables

1 - Places :

Font et feront partie du domaine public du Centre de SIDI ABDEJLIL, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre PL, suivie des numéros 1 à 2 :

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
PL 1	Rues 9	425	2	A créer
2	Cp2-Cp7	472	2	A créer

2 - Voies et chemins piétonniers et impasses :

Font et feront partie du domaine public, les voies figurées au plan, indiquées par les lettres Cp suivies des numéros de 1 à 9.

Dénomination	Emprise	Feuille	Observations
Cp 01	8	2	A créer
02	10	2	A créer
03	8	2-3	A créer
04	4	2	A créer
05	6	2	A créer
06	8	2	A créer
07	10	2	A créer
08	8	2	A créer
09	8	2	A créer

3- Impasses :

Font et feront partie du domaine public du Centre de SIDI ABDEJLIL, les impasses figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre **Imp.**, suivie du numéro 1.

Dénomination	Emprise	Feuille	Observation
Imp. 1	10	2	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 8.

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
V1	R.P.2217-Rue 16	620	2	A créer
2	R.P.2217	113	2	A créer



3	Rues 7-8- 9	366	2	A créer
4	R.P.2217-Rue 16	735	2	A créer
5	Rues 4	73	2	A créer
6	Rues 3-5-6-7	454	2	A créer
7	RN1-RP2206	3058	2	A créer
8	RN1-RP2206	2422	2	A créer

ARTICLE 8 : Emplacements réservés 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, est interdite 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.

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **a** et figuré en légende sur le plan sera réservé à l'administration, suivie des numéros de 1 à 7.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie	Feuille	Observation
A 1	Commune	R.P.2217-Cp4	1 624	2	Existe
2	Tribunal	Cp5- Rues 9-7	588	2	A créer
3	P.T.T.	Rue 1-Cp2-Pa3	588	2	A créer
4	Foyer féminin	Rue 1- Cp2-Pa3	708	2	A créer
5	Maison de jeune	Rue 1- Cp2-Pa3	888	2	A créer
6	Centre culturel	Rue 1-Pl2	1 465	2	A créer
7	Administration	Rue 7-Cp5	198	2	A créer

2- Santé :

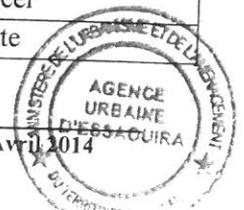
L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre **S** et figurée en légende sur le plan sera réservé à la santé, et suivie du numéro 1.

Dénomination	Affectation	Situation	Feuille	Superficie	Observation
S1	Centre de santé	Rue 9-Cp5	2	576	Existe

3- Enseignement :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **E** et figurée en légende sur le plan sera réservé à l'enseignement, suivie des numéros 1 à 3.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie	Feuille	Observation
e 1	Ecole primaire	R.P.2217	1 453	2-3	Existe
2	Ecole primaire	Cp2-Rue 1-Pl2	4 506	2	A créer
3	Ecole traditionnel	Ci1-M2-M3	67	2	Existe



4- Lieux de culte : Mosquée

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre M et figurée en légende sur le plan sera réservé à des mosquées, suivie des numéros 1 à 3.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie	Feuille	Observation
M 01	Mosquée	R.P.2217-Rue 2	274	2	Existe
02	Mosquée	A côté de Ci1-Rue 15-Pa10	132	2	Existe et à agrandir
03	Zaouia	Ci1-e3	109	2	Existe

ARTICLE 9 : Emplacements réservés a des installations traditionnelles et autres éléments de la vie sociale

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre Ci et figurée en légende sur le plan sera réservé à des installations publiques, et suivi des numéros 1 à 3.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie	Feuille	Observation
Ci. 1	Cimetière et Zaouia	R.P.2217-Cp3	2 226	2	Existe
2	Cimetière	Rues 11-10	6 330	2	Existe
3	Cimetière	CP1-CP2-Rue 3-Pa2	9 356	2	Existe

ARTICLE 10 : 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 de la rivière, le long des lignes de moyenne et haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

b) Servitude de front bâti continu :

Le Plan d'aménagement indique une servitude de front bâti continu, par une représentation graphique particulière précisée en légende. Cette servitude concerne des immeubles édifiés à l'alignement et obligatoirement jusqu'à la hauteur maximale prévue dans la zone où ils se situent.

c) Servitude de portiques :

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E
ZONE D'HABITAT COLLECTIF

Article 1E : Définition de la zone

La zone E est une zone urbaine d'habitat continu, collectif d'habitations à caractère traditionnel.

L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcelaires encouragée pour créer un habitat sur cour.

Le rez-de-chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupé entièrement par de l'artisanat ou de petits commerces de proximité sur des voies ayant une emprise plus de 12m.

Article 2E : Types d'occupation ou d'utilisations interdites

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories, les dépôts de plus de 120m². L'extension ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée s'il n'en résulte pas une aggravation du danger et des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à caractère provisoire, les camping et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les activités touristiques.

Article 3E : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour chaque secteur de la zone E :

- 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 ;
- Les superficies et la largeur minimales de la parcelle privée.
- Ces minimums parcelaires ne s'appliquent pas aux les lots insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Habitat continu collectif: E	2.2	75 %	80 m ²	8.00 m

- Le C.E.S. et le C.O.S. ne s'appliquent pas pour les lots ayant plus de deux façades.

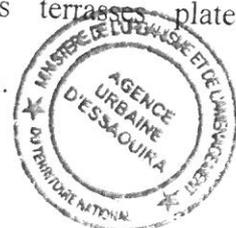
Article 4E : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- 10 m et R+2 pour le secteur E sans commerce.
- La hauteur des constructions au niveau de la servitude de portique est portée à 11m.
- Dans les secteurs déjà engagés les constructions donnant sur des voies d'emprise inférieure ou égale à 6m, auront un retrait de 2,50 m au 2^{ème} étage et un retrait au 1^{er} étage égale à $R = \frac{8-L}{2}$; tel que R est le retrait et L est la largeur de la voie.

2

- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates accessibles ;
- La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à 4m.



Au dessus de cette hauteur sont autorisés 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 dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5E : Implantations et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Article 6E : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. La cour doit avoir une superficie minimale de 16 m² et une largeur minimale de 4m.

La hauteur des murs des cours sera inférieure ou égale à la hauteur du R.D.C.

Article 7E : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors œuvre de logement ;
- Une place pour 100m² de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

Article 8E : Plantations

Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations représentent 7% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules.

Article 9E : Servitudes architecturales

Réglementation spécifique à la zone :

• **Voirie :**

Dans les nouveaux lotissements ou groupement d'habitation, les voies carrossables doivent avoir une largeur minimale de 12m pour les R+2 sans commerce et 15m pour les R+2 commerciale.

Les chemins piétons peuvent avoir une largeur minimale de 8m pour les R+2 sans commerce et 10m pour les R+2 commerciale.

Dans les secteurs déjà engagés des constructions et/ou des surélévations peuvent être autorisés sur des voies et des chemins piétons ayant des largeurs inférieure à celles précisées en haut, à condition de prévoir des reculs nécessaires pour respecter la règle de prospect.



- Garages :
Les garages sont autorisés sur les voies carrossables ayant 10m ou plus d'emprise à condition qu'ils ne donnent pas sur des voies piétonnes ou sur des parkings, ils peuvent être autorisés sur des voies carrossables ayant 8m et plus d'emprise dans les secteurs déjà engagés.
- Encorbellements
Les encorbellements sur les 2/3 des façades sont autorisés sur les voies ayant plus de 10m de largeur avec une profondeur égale au 1/10 de l'emprise de la voie, sans dépasser 1.20m en s'éloignant de 1m par rapport aux mitoyens. Dans les secteurs déjà engagés, ils peuvent être autorisés sur les emprises ayant plus de 8m de largeurs, et ce, pour respecter l'ordonnancement existant pour avoir une harmonie architecturale.

Article 10E – 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.D.R
HABITAT DENSE RURAL

Article 1 H.D.R. – Définition de la zone

La zone d’habitat dense rural est une zone d’habitat à caractère rural destinée à la population locale des douars.
Chaque parcelle ne peut recevoir qu’une seule habitation.

Article 2 H.D.R. – Types d’occupation ou d’utilisation interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire : les campings et les caravanings
- Les bureaux, l’artisanat et le tourisme ;
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.

Article 3 H.D.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.

	COS maximum	Emprise maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Habitat dense rural	1,2	60%	100 m ²	10 m

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux les lots déjà existants dans un parcellaire existant avant l’homologation de ce P.A.

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

- Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur maximale, acrotère compris, de 8.5m et R+1.
- Les cages d’escaliers des terrasses qui peuvent être accessibles, ne dépasseront pas la hauteur totale de 2.50m, acrotère compris.
- La hauteur maximale des parapets est de 1.20m.
- Des **buanderies** de 16m² peuvent être construite à la terrasse, mais en respectant les reculs de 3m par rapport aux façades et la hauteur maximum sous plafond de 2.50m.

Article 5 H.D.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.
Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément. La commission de voirie peut accepter des reculs inférieurs, si l'ordonnancement de l'existant l'oblige. Ces reculs ne s'appliquent pas pour les murs de clôture quand ils existent.

Article 6 H.D.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 $L \geq H/2$ avec un minimum de 4m.
- La hauteur des murs des cours arrière, sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

Article 7 H.D.R.: Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation, sera prévu avec le moyen de :

- Une place de stationnement pour chaque logement.

Article 8 H.D.R.: Plantations

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige (au minimum pour 100 m² de surface plantée) :

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

Article 9 H.D.R.: Les murs de clôtures

Le mur de clôture sur voie 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 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 2,00 m.

Article 10 H.D.R.: –Garages :

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 m² et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

Les garages sont autorisés sur les voies carrossables ayant 10m ou plus d'emprise à condition qu'ils ne donnent pas sur des voies piétonnes ou sur des parkings, ils peuvent être autorisés sur des voies carrossables ayant 8m et plus d'emprise dans les secteurs déjà engagés.



Article 11 H.D.R.: Conditions particulières :

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE T
ZONE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Article 1.T : Définition de la zone

La zone T est destinée à l'hébergement touristique et à l'accueil des personnes se rendant au marabout et au moussem incluant les activités d'animation, de restauration et de loisirs.

Article 2.T: Type d'occupation ou d'utilisation interdit

Sont interdits dans la zone T :

- Les lotissements d'habitat de quelques natures que ce soit ;
- Les activités industrielles ;
- Dépôt de distribution des gaz de propane et butane ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les bureaux ;
- Les campings, caravanings.

Article 3.T : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone T.

- Le coefficient d'Occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative ;
- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- Les superficies minimales et largeur minimales de la parcelle sur la voie.

	COS maximum	Emprise maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximal
T	1.60	70%	200 m ²	10m	R+2

Article 4.T : Hauteur maximale des constructions

Pour toutes les constructions du secteur T:

- La hauteur des bâtiments, acrotères compris, ne doit pas dépasser 11 m.

Article 5.T : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement par rapport à la voie.

Article 6.T : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Les constructions doivent être implantées en mitoyenneté.

Article 7.T : Implantation des constructions sur une même propriété



Les constructions doivent respectée un recul $H \leq L$.

Article 8.T : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.
- Le nombre de place de parking pour les établissements classés doit être conforme à la décision n°02-1751 du Ministre du Tourisme.

Article 9.T : Plantations

Doivent être plantés :

- Les reculs sur voie des constructions.
- Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec : engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Article 10.T : Servitudes architecturales

L'aspect architectural des constructions des zones touristiques et des zones d'animation fait référence à l'architecture régionale et fait usage d'une réinterprétation du vocabulaire architectural typique du style local et de couleurs (blanc, bleu, ocre et marron).

Article 11.T : Servitudes des zones inondables et d'assainissement

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 T.A.
TISSU ANCIEN

Article 1.T.A – définition de la zone

Cette zone concerne uniquement le tissu ancien de Sidi Abdejilil formée par les anciennes constructions qui se sont édifiées le long de son histoire englobant la Zaouïa et son Marabout. Toute nouvelle construction dans cette zone est soumise à des dispositions particulières à savoir :

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

Ces constructions doivent :

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

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

- L'industrie, fabrication polluantes et bruyantes des produits artisanaux, les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire et les campings.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.P.N.
ZONE DE PROTECTION NATURELLE

Article 1. - Définition des zones

ZONE DE PROTECTION NATURELLE

Zone interdite à toute construction sauf de petites unités d'exploitation ou de surveillance ne dépassant pas 100 m² maximum et une hauteur maximale de 4m. Cet espace ne doit pas servir à de l'habitat ou à de l'activité de quelques nature que ce soit.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R.A.
ZONE DE RESERVE AGRICOLE

Article 1R.A. : Définition

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

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

Article 2R.A. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdit dans la zone R.A. :

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

Article 3R.A. : 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	C.O.S. Maximum	C. U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
R.A.	0.08	4%	2500 m ²	50 m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots issus d'un parcellaire déjà existant avant la date d'effet de ce P.A.

- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Article 4R.A. : Hauteurs maximales des constructions par rapport aux emprises publiques

La hauteur maximale est de 8,50m et R+1 pour l'habitat. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles.

Article 5R.A. : 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 6R.A. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Article 7R.A. : 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 8R.A. : Stationnement des véhicules

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

Article 9R.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 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.

Article 10R.A.– 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 m² et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

- **Murs de clôture:**

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

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



ZONE DE PETITE ET MOYENNE HYDRAULIQUE
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE P.M.H.

Il s'agit de périmètre délimitant des surfaces agricoles à préserver dans sa vocation. Toute intervention dans ce périmètre doit se référer à la réglementation en vigueur.

