ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

وزارة الإسكان و التعمير و التنمية المجالية

PROVINCE D'ESSAOUIRA
COMMUNE RURALE DE SIDI KAOUKI
إقليم الصويرة
الجماعة القروية لسيدي كاوكي

PLAN D'AMENAGEMENT DU DOUAR IFREN

تصميم التهيئة "لدوار إفرن"

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

نظام التهيئة

مايو 2011
Mai 2011

Directeur de l'Agence Urbaine
d'Essaouira
Younes Asri

الوكالة الحضرية للصويرة
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

BENMIMOUN M., Architecte D.P.L.G
9, Route Areuch Souissi – Rabat Tél : 0537 63 22 89

SOMMAIRE

CADRE JURIDIQUE	4
Cadre général	5
Article 1 : Objet du règlement	6
Article 2 : Périmètre d'aménagement	6
Article 3 : Zonage	7
Article 4 : Voiries carrossables et parkings publics	7
Article 5 : Les places et voies non carrossables	10
Article 6 : Jardins, parcs et boisements publics	10
Article 7 : Emplacements réservés aux services publics	10
Article 8 : Emplacements réservés à des installations traditionnelles et aux autres éléments de la vie sociale	12
Article 9 : Emplacements réservés à des installations publiques	12
Article 10 : Servitudes architecturales	12
A-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ET D 'EQUIPEMENTS TOURISTIQUES : Zone D	13
Article 1D : Définition de la zone	13
Article 2D : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	13
Article 3D : Possibilités maximales d'utilisation du sol	13
Article 4D : Hauteur maximale des constructions	14
Article 5D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article 6D : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	14
Article 7D : Implantation des constructions sur une même propriété	14
Article 8D : Stationnement des véhicules	14
Article 9D : Plantations	15
Article 10D : Servitudes architecturales	15
Article 11D : Conditions particulières	15
B-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURAL A MOYENNE DENSITE : Zone R1 et R2	16
Article 1R : Définition de la zone	16
Article 2R : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	16
Article 3R : Possibilités maximales d'utilisation du sol	16
Article 4R : Hauteur maximale des constructions	16
Article 5R : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17
Article 6R : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	17
Article 7R : Implantation des constructions sur une même propriété	17
Article 8R : Stationnement des véhicules	17
Article 9R : Plantations	17
Article 10R : Servitudes architecturales	17
Article 11R : Conditions particulières	18
Article 12R : Dépendances et clôture	18
C- DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE DE RESERVE AGRICOLE : Zone RA	19
Article 1RA : Définition de la zone	19
Article 2RA : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	19
Article 3RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol	19
Article 4RA : Hauteur maximale des constructions	19
Article 5RA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article 6RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	20
Article 7RA : Implantation des constructions sur une même propriété	20
Article 8RA : Stationnement des véhicules	20
Article 9RA : Dépendances et clôture	20
Article 9RA : Conditions particulières	20
Article 10RA : Dépendances et clôtures	20
D- DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE : Zone Z.a.a	21
Article 1 : Définition de la zone	21
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	21
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	21
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	21
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	22
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	22
Article 8 : Stationnement des véhicules	

Article 9 : Plantations	22
Article 10 : Servitudes architecturales	22
Article 11 : Conditions particulières	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT SOCIAL EN R+1	24
Article 1 : Définition de la zone	24
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	24
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	24
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	24
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	25
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	25
Article 8 : Stationnement des véhicules	25
Article 9 : Plantations	25
Article 10 : Servitudes architecturales	26
Article 11 : Conditions particulières	26

CADRE JURIDIQUE

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de Sidi Kaouki (Côté Ifren) (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.

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.

Le plan 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 : OBJET DU REGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'Aménagement du Centre de Sidi Kaouki côté Ifren, commune rurale de Sidi Kaouki, 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 2 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT :

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

Point	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	89 563,25	98 956,39
B	89 545,08	99 158,46
C	89 545,46	99 283,76
D	90 400,00	99 283,71
E	90 550,00	99 133,71
F	90 550,00	98 583,71
G	90 300,00	98 263,71
H	89 100,00	98 263,71
I	89 100,00	98 883,71
J	89 200,00	98 903,71

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

Le minimum parcellaire et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dan un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

ARTICLE 3 : 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 villas isolées de moyenne, faible et à très faible densité : **D2, D3 et D4** ;
2. Zone d'habitat rural à moyenne et à forte densité : **R1 et R2**;
3. Zone de réserve agricole : **RA**
4. Zone d'activité artisanale : **Z.a.a.**
5. Zone d'habitat social : **H.S.**
6. Zone non aedificandi.

ARTICLE 4 : Voiries carrossables et parkings publics

1) Voies carrossables :

Dénomination	Emprise	Observation
R.N.1	30 avec un recul de 10 m de chaque côté	Existe
R.P. 2216	30	Existe
Rue 01	20	A créer route classée : R.P. 2216
02	15	A créer
03	12	A créer
04	12	A créer
05	08	A créer
06	15	A créer
07	12	A créer
08	12	A créer
09	15	A créer

Dénomination	Emprise	Observation
10	20	A créer
11	20	A créer
12	15	A créer
13	15	A créer
14	15	A créer
15	15	A créer
16	15	A créer
17	15	A créer
18	15	A créer
19	12	A créer
20	10	A créer
21	15	A créer
22	12	A créer
23	12	A créer
24	15	A créer
25	15	A créer
26	15	A créer
27	15	A créer
28	20	A créer
29	20	A créer
30	15	A créer
31	12	A créer
32	12	A créer
33	12	A créer
34	15	A créer
35	12	A créer
36	12	A créer
37	12	A créer
38	12	A créer
39	12	A créer
40	12	A créer
41	10	A créer
42	10	A créer
43	12	A créer
44	12	A créer
45	6	A créer
46	12	A créer
47	12	A créer
48	10	A créer

2- Chemins piétons :

Font et feront partie du domaine public du centre de Sidi Kaouki côté Ifren les chemins publics figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre Cp, suivie de 1 à 4.

Désignation	Emprise	Observation
CP n°1	12	A créer
CP n°2	12	A créer
CP n°3	12	A créer
CP n°4	10	A créer

3- Parkings :

Font et feront partie du domaine public du centre de Sidi Kaouki côté Ifren les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre Pa, suivie de 1 à 21.

Dénomination	Situation	Superficie	Observation
Pa 1	R.R 2216	177	A créer
2	Rue 30	326	A créer
3	R.N.1	389	A créer
4	Rue 13-a3	175	A créer
5	Rue 14-PL3	151	A créer
6	Rue 17	189	A créer
7	Rue 19-20-E1	1 815	A créer
8	Rue 21-E1-SP1	613	A créer
9	Rue 22-SP1	211	A créer
10	Rue 32	361	A créer
11	Rue 1-Ci1	1 024	A créer
12	Rue 38-SP2	1 002	A créer
13	Rue 10-PL4-M2	446	A créer
14	Rue 32-PL4-M2	252	A créer
15	Rue 39-E3	221	A créer
16	R.N.1	361	A créer
17	R.N.1	380	A créer
18	R.N.1	287	A créer
19	R.N.1	363	A créer
20	R.N.1	450	A créer
21	R.N.1	315	A créer

ARTICLE 5 : PLACES ET VOIES NON CARROSSABLES

1) Places :

Font et feront partie du domaine public du Centre de Sidi Kaouki côté Ifren, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre PL, suivie des numéros de 1 à 4 :

Dénomination	Situation	Superficie	Observation
PL 1	R.N.1-a2-R.P. 2216	288	A créer
2	S1-a1- R.P. 2216	381	A créer
3	Rues 15-16-17-M1-P1	3000	A créer
4	Rues 32-9	552	A créer

ARTICLE 6 : 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 16.

Dénomination	Situation	Superficie	Observation	
V1	R.N.1-Rue 1	528	Espace boisé longeant la R.N.1	A créer
2	R.N.1	1382	Espace boisé longeant la R.N.1	A créer
3	R.N.1-Rue 10	1161	Espace vert rond point	A créer
4	R.N.1-Rues 1-10	706	Espace boisé longeant la R.N.1	A créer
5	Rue 13- R.P. 2216	159	Espace vert rond point	A créer
6	R.P. 2216-Rues 12-13	1519	Espace boisé longeant la R.P.2216	A créer
7	R.P. 2216- RN1	246	Espace boisé. longeant la R.P.2216	A créer
8	R.N.1-Rue 12-13	290	jardin	A créer
9	R.N.1-Rue 14	5050	jardin	A créer
10	R.N.1 -Rue 11	1276	Espace boisé longeant la R.N.	A créer
11	R.N.1-Rue 28-10	977	Espace boisé longeant la R.N.1	A créer
12	Rues 10-31	1522	Espace boisé longeant la R.N.1	A créer
13	Rues 10-31	1996	Espace vert rond point	A créer
14	Rues 32-31	1463	Espace boisé longeant la R.N.1	A créer
15	Rues 1-28-29-48	530	Espace vert rond point	A créer
16	Rue 31	403	Espace vert	A créer

ARTICLE 7 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :

1- Administration

Le P.A. réserve des terrains pour des équipements publics et des installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autre que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, 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 6.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m²	Observation
a 1	Commune	R.P. 2216-PL2-Pa1	2 506	Existe
2	Administration	Rue 30-Pa2	1816	A créer
3	Ensemble administratif	Rue 13-14	2589	A créer
4	P.T.T.	Rue 14	1 195	A créer
5	Foyer féminin – M.J.	Rue 22-Pa7	1 709	A créer
6	Dar Attalib + Dar Attaliba	Rue 32-Pa10	2036	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 l'équipement de la santé, et suivie du numéro 1.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m²	Observation
S1	Centre de santé	R.P. 2216-V5-PL2	2047	Existe

3- Enseignement :

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

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m²	Observation
E 1	Ecole primaire	Entre Rue 20-Pa8	4 000	A créer
2	Collège	Entre Rues 30-32-33	9034	A créer
3	Ecole primaire	Rues 40-41-42-Pa15	4000	A créer

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 2.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m²	Observation
M 01	Mosquée	Rues 16-15-PL3-P1	611	A créer
02	"	Rue 32-Pa13-14-PL4	722	A créer

5- Sport

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre SP et figurée en légende sur le plan sera réservé à des terrains de sport suivie des numéros 1 à 2.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m²	Observation
SP 1	Terrain de sport	Rues 21-22-Pa9	2319	A créer
2	Terrain de sport	Rue 38-Pa12	8582	A créer

ARTICLE 8 : EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS TRADITIONNALLES ET AUTRES ELEMENTS 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 du numéro 1.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m²	Observation
Ci 1	cimetière	Rue 1-Pa11	11490	Existe

ARTICLE 9 : EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTATLLATIONS PUBLIQUES

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre P et figurée en légende sur le plan sera réservé à des installations publiques, et suivie des numéros 1 à 2.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m²	Observation
P 1	Centre commercial	Entre Rues 15-16-M1-PL3	1 030	A créer
2	Centre commercial	R.N.1 – Rue 14	4359	A créer

ARTICLE 10 : SERVITUDES ARCHITECTURALES

a) Servitude non aedificandi :

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

A- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE ET D'EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ZONE : D

Article 1D : Définition de la zone

La zone D est destinée à l'habitat individuel résidentiel sous forme de villas et d'équipements touristiques et suivant les indications sur plan on distingue trois zones d'habitat individuel :

- Zone D2 : Zone de villas isolées à moyenne densité.
- Zone D3 : Zone de villas isolées à faible densité.
- Zone D4 : Zone de villas isolées à très faible densité
  Cette zone peut recevoir des installations touristiques sous forme d'hôtels, motels, auberge en respectant la réglementation en vigueur du Ministère du Tourisme.

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

Sont interdits de la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ; toutefois, si l'importance du quartier le justifie, la création d'un noyau commercial ou d'un petit commerce peut être admis ;
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif ;
- Les constructions à caractère provisoires, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3D : Possibilités maximales d'utilisation du sol

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

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

	COS	CUS	Surface minimale	Largeur minimale	Hauteur
Secteur D2 : Villas isolées à moyenne densité	0,6	30%	400m²	15m	R+1
Secteur D3 : Villas isolées à faible densité	0,4	20%	1 200m²	20m	R+1
Secteur D4 : Villas isolées à très faible densité	0,3	15%	2 000m²	25m	R+1
Equipements touristiques	0,3	25%	5 000 m²	50 m	R+1

Article 4D : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 8m et R+1.
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 2,2.
Le rez de chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,6m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

Article 5D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement sur voie pour D2, 5 m pour D3 et 8m pour D4 et 10 m pour les équipements touristiques. Les reculs ne s'appliquent pas pour les murs de clôture. Ces derniers doivent être implantés d'une manière à avoir des voies ayant une largeur minimale de 10m.

Article 6D : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites latérales et fond de parcelles en D2 et 5m pour les zones D3 et D4. Pour les équipements touristiques la distance minimale doit être de la moitié de la hauteur avec un minimum de 5m..

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, un garage et des dépendances peuvent être édifiés le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

La surface totale de ces annexes (Garage + Dépendances) ne peut excéder 25 m².

Article 7D : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de construction édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé H<L avec un minimum de 6m pour les villas des zones D2, D3 et D4 et 15 m pour les équipements touristiques.

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

Article 8D : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques à raison d'une place par villa et d'une place pour quatre chambres et pour 20m² de salle de restauration pour les équipements touristiques.

Dimensions minimales des places de stationnement

- en surface : 2,30 m x 5,00 m
- en sous-sol ou en élévation : 2.50 x 5.00 m

Article 9D : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée. :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelle privatives non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses.

Article 10D : Servitudes architecturales

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 sont autorisés, mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul.

- **Sous sol:**

Le sous-sol peut être effectué sous toute la surface du rez-de-chaussée mais ne doit être aménagé qu'en espaces de services (garage, dépendances...).

Le sous-sol aura une hauteur sous plafond de 2,20 m et ne comportera aucune pièce humide et à usage d'habitat.

- **Murs de clôture:**

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas 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 11D – Condition particulière :

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosse sceptique et puits perdu après avis des services concernés par l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

B- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURAL A FORTE ET A MOYENNE DENSITE ZONE : R1 et R2

Article 1R: Définition de la zone :

Cette zone est réservée soit à l'exploitation agricole, soit à la résidence sur des propriétés de moyennes superficies.

Les constructions sont celles définies soit par la zone de logements isolés soit accompagnés s'il y a lieu par des bâtiments d'exploitation agricole.

Chaque parcelle ne peut recevoir qu'une seule habitation à deux niveaux.
On distingue 2 types de zones d'habitat rural R1 et R2.

Article 2R– Types d'occupations ou d'utilisations interdits :

Sont interdits :

- Les activités industrielles ou les activités polluantes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le camping et le caravaning.

Article 3R: 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	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur en m
Habitat rural à forte densité (R1)	1.2	60%	300 m²	15 m	8 m
Habitat rural à moyenne densité (R2)	0.6	40%	500 m²	20 m	8 m

Article 4 R: Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur maximale, acrotères compris, de 8.00m ;
Les cages d'escaliers des terrasses qui peuvent être accessibles, ne dépasseront pas la hauteur totale de 2.50m, acrotère compris et les parapets, la hauteur maximale de 1.20m.

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

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement sur voie.

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

- Toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 7R : Implantation des constructions sur une même propriété :

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

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

Article 8R: Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation et à l'intérieur de la parcelle.

Article 9R- 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, les aires de stationnement ...

Article 10R : Servitudes architecturales

Réglementation spécifique à la zone :

- **Encorbellements:**

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés, mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul.

- **Sous sol :**

Les sous sol et les caves ne sont pas autorisés dans le secteur.

Article 11R– Condition particulière :

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

Article 12R– Dépendances et clôtures

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 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.

C-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESERVES AGRICOLES ZONE RA

Article 1RA : 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 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 2RA : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdit dans la zone RA :
- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient ;
- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- 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	C.O.S. Maximum	C. U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur
R.A.	0.06	4%	2 500 m²	30 m	R+1

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

Article 4RA : Hauteurs maximales des constructions par rapport aux emprises publiques

La hauteur maximale est de 8m 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 5RA : 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 des voies et des pistes ayant une largeur minimale de10m.

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 7RA : 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 de voirie en fonction du plan de masse du projet et en fonction de l'existant de la zone.

Article 8RA : Stationnement des véhicules

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

Article 9RA– Condition particulière :

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosse sceptique et puits perdu après avis des services concernés par l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

Article 10RA– 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 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 D'ACTIVITE ARTISANALE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.a.a

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

La zone Z.a.a. Comprend un secteur : le secteur Z.a.a. réservé aux activités artisanales, dans lequel peuvent également trouver place le logement des artisans, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

Article 2 Z.a.a – Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont également interdits :

- L'hôtellerie dans le secteur Z.a.a.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone Z.a.a.

Article 3 Z.a.a – Possibilités maximales d'occupation 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	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Zone d'activité artisanale	1.2	60%	200 m²	10 m

Article 4 Z.a.a – Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur suivante :

- Pour le secteur Z.a.a. : 8.50m et R+1.

Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, si elles sont exigées par des impératifs techniques.

Au-dessus de cette hauteur est autorisée les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5 Z.a.a – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 6 Z.a.a – Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Z.a.a., 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 coupes peu adaptés, l'étage observant un recul minimum de 4 m.

Article 7 Z.a.a – Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur Z.a.a., les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : L>H, avec un minimum de 8 m.

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

Article 8 Z.a.a – Stationnement des véhicules

Dans le secteur Z.a.a., le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvres.

Aux espaces aménagés pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes les précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de lotissement, si les dimensions, trop faibles, de 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 9 Z.a.a – Plantations

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

Article 10 Z.a.a – Servitudes architecturales

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

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 2,50 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.

REGLEMENTATION SPECEFIQUE

- Encorbellements interdits en zones de recul latéraux
- Encorbellement autorisé sur voie supérieure ou égale à 12m
- Encorbellement autorisé à 1.30 de la limite latérale arrière
- La surface de la mezzanine est inférieure ou égale au 1/3 de la surface couverte au sol avec une hauteur de 2.20m.

Article 11 Z.a.a – Condition particulière

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosse sceptique et puits perdu après avis des services concernés par l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

Dans le cas des lots limitrophes des chaabas, en dehors des zones inondables reportées par coordonnées sur le plan, une autorisation des services de l'agence hydraulique du Tensift est obligatoire pour l'obtention du permis de construire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT SOCIAL EN R+1 ZONE H.S.

ARTICLE 1 : Définition de la zone :

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

ARTICLE 2 : Types d'occupations ou d'utilisation interdite :

- Les établissements industriels de 1ère, 2éme et 3ème catégories et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau ci-dessous indique :

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

	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Habitat social en R+1	1.7	85%	70 m²	7 m

ARTICLE 4 : Hauteur maximale des constructions :

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivant : 8 m (R+1) :
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates accessibles ;
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut dépasser 1.20m ;
- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2.50m hors œuvre.

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

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

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

- Les constructions implantées en limites séparatives, auront une cour d'une superficie minimale de 9m² (3X3).
- La hauteur des murs des cours, sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions implantées séparément sur une même propriété seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée :

$L \geq H$ avec un minimum de 8m.

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

ARTICLE 8 : Stationnement des véhicules

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

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher H.O. de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface H.O. d'activités commerciales ou artisanales.

Dimensions minimales des places de stationnement

- en surface : 2,30 m x 5,00 m
- en sous-sol ou en élévation : 2.50 x 5.00 m

ARTICLE 9 : Plantations :

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (mails, jeux, jardins, etc. ...), et représentera 7% de la superficie totale du lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et les parkings.

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

ARTICLE 10 : Servitudes architecturales :

Réglementation spécifique à la zone :

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

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

- ***Commerce :***
  - L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 10m ;
  - La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à 4 m sans conduit de fumée.

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

- ***Sous- Sol :***
  - Le sous- Sol ne sera pas autorisé.

ARTICLE 11 – 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.