

ROYAUME DU MAROC

-----  
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME,  
DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

-----  
AGENCE URBAINE  
ET DE SAUVEGARDE DE FES

-----  
DÉPARTEMENT DES ÉTUDES

## **PLAN D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE ERMILA COMMUNE ERMILA**

**PROVINCE DE BOULEMANE**



- Règlement
- Nomenclature

**Version Homologation**

**Février 2018**



**REGLEMENT**

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent Règlement accompagne le plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable.

Le présent règlement est soumis aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme ;
  - Du 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 ;
  - La Loi 25-90 promulguée par dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
  - Du 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 ;
  - Dahir n° 1-80 -341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation 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 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°19-05 promulguée par le dahir n°1-06-102 du 15 juin 2006 ;
  - Décret n° 2–81- 25 du 23 Hija 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22 – 80 précitée ;
  - Dahir n°1-03-59 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
  - Décret n°2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
  - Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
  - Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;
  - Dahir du 1er juillet 1914 (7 Châabane 1332) sur le domaine public ;
  - Du décret n° 2-64-445 du 21 Châabane 1384 (26 Décembre 1964) qui définit les zones d'habitat économique.
- 
- Dahir portant loi n° 1- 84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 23 mars 2007.

- Dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée.
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
- Dahir n°1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- L'arrête viziriel du 22 Joumada 1372(9Mars1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
- L'arrêté viziriel du 22 joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- Arrête 1751-02, fixant les normes de classement des établissements touristiques.
- Dahir portant loi relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitations (loi n° 1-76-258 du 25 Chaoual 1397/8 octobre 1977).
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Plan d'Aménagement du Centre Ermila tel que délimité sur plan.

Les dispositions dudit règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement. Les lotissements et les groupements d'habitation approuvés «Ne Varietur», avant la date d'homologation dudit plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions de leurs cahiers de charges, si à l'expiration du délai légal de trois ans, qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

Le périmètre d'aménagement du Centre Ermila est délimité conformément aux indications du plan par la ligne polygonale passant par les points A1; A2; A3; A4 A5; A6; A7; A8; A9; A10; A11; A12; A13; A14; A15; A16; A17; A18; A19; A20; A21; A22; A23; A24; A25; A26; A27; A28;A29; A30; A31; A32 définis par les coordonnées Lambert comme suit :

Point	X	Y	Point	X	Y
A1	654730.3809	304916.2377	A17	655448.0139	305611.8585
A2	655739.0765	304669.6568	A18	655270.8402	305728.4015
A3	656116.1563	304647.4859	A19	655206.8819	305737.4028
A4	656308.9669	304672.5707	A20	655055.7105	305707.9954
A5	656339.7859	304684.2452	A21	655013.0256	305691.0606
A6	656611.4436	304787.1507	A22	654984.8461	305654.9807
A7	656748.7951	304890.5777	A23	654663.6545	305579.7662
A8	656699.0000	304968.0000	A24	654644.8486	305571.1854
A9	656699.4928	305176.7738	A25	654634.6578	305553.2802
A10	656688.4150	305257.3102	A26	654554.1496	305225.1853
A11	656679.6747	305267.5753	A27	654646.5090	305200.1837
A12	656573.0654	305300.1812	A28	654650.7910	305190.8708
A13	656224.6058	305557.3877	A29	654635.8601	305159.5229
A14	656135.3261	305619.2186	A30	654617.4074	304984.0119
A15	656120.7741	305623.1437	A31	654642.6196	304955.8959
A16	655822.4117	305599.5838	A32	654687.6176	304935.0113

L'aire du périmètre d'aménagement est 171,5 hectares soit une extension de 84,3ha par rapport à la superficie de l'ancien PA du Centre Ermila (87,2ha)

## **ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement du Centre Ermila est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone E (Secteur E1 et E2) ;
- Zone D (Villa et Habitat individuel) ;
- Zone HR( Habitat à restructurer)
- Zone ZV (~~Réserve Agricole~~)

## **ARTICLE III: PROTECTIONS ARCHITECTURALES**

La conservation des monuments historiques et des sites classés s'ils existent sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des affaires culturelles.

## **ARTICLE IV : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT**

Toutes les voies communales sont représentées sur le plan d'Aménagement, mais seules les voies existantes à aménager et les voies à créer sont répertoriées. Les voies existantes figurant sur le Plan d'Aménagement mais non énumérées, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public.

Le Plan d'Aménagement localise les voies à aménager et les voies à créer. La nomenclature en précise leurs principales caractéristiques : terre-plein central, plantations d'alignement etc...

Les chemins piétons sont répertoriés avec l'indice **CP** mention de leur emprise.

## **ARTICLE V : EQUIPEMENT PUBLICS**

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres 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 de la Loi 25-90 relative aux lotissements.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur ou les équipements sont

situés, s'applique à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Les équipements publics sont localisés sur le Plan d'Aménagement et les nomenclatures en annexe précisent, qu'il s'agisse d'équipement existant ou d'équipement à créer, leur affectation.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories :

- Les services publics : Administrations, culturels, sociaux ou commerciaux repérés par l'indice **Ad**;
- Les établissements d'enseignement repérés par l'indice **E** ;
- Les établissements de la Santé Publique repéré par l'indice **S** ;
- Les mosquées repérées par l'indice **M** ;
- Les Equipements Sportifs repérés par l'indice **SP** ;
- Les Equipements d'Intérêt Général repérés par l'indice **G**
- Le Souk repéré par l'indice **EQ**

## **ARTICLE VI : ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics : grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées etc... sont indiqués au Plan d'Aménagement avec l'indice **V** et la nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondants à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édifices bas indispensables pour l'entretien de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3 m.

## **ARTICLE VII : CIMETIERES**

Le Plan d'Aménagement localise et délimite les :

- Cimetières existants avec leurs zones de protection: zone non aedificandi de 30m d'emprise.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES OUVERTES A L'URBANISATION**

Les Zones ouvertes à l'urbanisation sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du Plan d'Aménagement.



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E**

#### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone E est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif constituée d'habitations à caractère traditionnel ou moderne.

La zone E comprend deux secteurs:

- Le secteur E1, destiné à l'habitat continu en R+1
- Le secteur E2, destiné à l'habitat continu en R+2.

#### **DESTINATION DU SECTEUR**

Pour le R+1, l'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Le secteur E1 est réservé pour l'habitat individuel mono familial, donnant sur cour ou patio.

Pour le R+2, l'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est fortement encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

Le secteur E2 est réservé pour de petits collectifs donnant sur cour.

Dans le secteur E1 et le secteur E2, le Rez-de-chaussée des habitations peut éventuellement, être occupé par de l'artisanat, de petits commerces de proximité ou d'activités liées à l'agriculture domestique de subsistance, stockage de petites quantités de produits agricoles, petits matériel agricole, élevage domestique de subsistance.

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- Les dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup> ;
- Les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans la zone E1 et E2, il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S. toutefois la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8 m.

Les possibilités d'utilisation du sol sont définies comme suit :

Surface minimale du lot (en m <sup>2</sup> )	Surface minimale de la cour (en m <sup>2</sup> )	Dimensions minimales de la cour
$S < 80$	12	4 x 3
$80 \leq S < 120$	16	4 x 4
$120 \leq S < 200$	16 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur
$S \geq 200$	20 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur

Toutefois, si le rez-de-chaussée est destiné à recevoir du commerce sur la totalité de la parcelle, la cour peut être prévue à partir du premier étage.

La largeur de 3 m pour la cour est réservée exclusivement pour l'éclairage des cuisines ou sanitaires.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

- 8 m (R+1) pour E1
- 11 m (R+2) pour E2

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

### **EMPRISE DE LA VOIRIE**

Pour les nouveaux lotissements ou création de groupement d'habitation , les voies ne peuvent avoir des emprises inférieures à 10,00 m

### **IMPLANTATION ET HAUTEURS 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 pour le R+2.

Toutefois, une marge de recul sur voie de 3m de largeur peut être prévue, sur la largeur de la parcelle, sous réserve que la surface minimale de celle-ci soit de 80 m<sup>2</sup>.

Si l'emprise de la voie est inférieure à 4 m, le dernier étage sera en retrait sur une distance égale à la moitié de la hauteur.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur E1 et E2, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cours. En cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 6 m pour le R+1. et 8m pour le R+2.

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

**N.B.** : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

### **PLANTATIONS**

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et des groupements d'habitations.

Ces réservations représenteront pour la zone R+2, 7 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations, après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

Pour la zone R+1, les réservations pour les plantations et les espaces verts, seront de 5% de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations, après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

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

### **SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :**

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHM, ONEE, ONEP,...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

Toutefois, pour la servitude non aedificandi relative à la bande de 30 m des cimetières existants et dont les constructions y sont existantes, les prescriptions suivantes sont autorisées :

- Les menus travaux concernant les réfections;
- La surélévation est possible dans la limite de la hauteur des constructions avoisinantes ;
- Les terrains nus situés entre les constructions existantes peuvent être constructibles et l'autorisation peut être délivrée sans dépasser la hauteur des constructions avoisinantes.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D**

#### **(HABITAT INDIVIDUEL)**

#### **DEFINITION DU SECTEUR**

La zone D est une zone résidentielle destinée à l'habitat individuel sous forme de villa ou habitation individuelle à caractère rural ou traditionnel.

- L'habitat bi-familial traditionnel est toléré.

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts et les activités salissantes et nuisibles ;
- Les locaux commerciaux, bureaux, artisanat, habitat collectif. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé de l'habitat est admise ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

	<b>Dispositions réglementaires</b>
Surface minimale	240 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	12 m
Cos	Libre
Emprise maximale	50 %

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 9 m et R+1.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m.

### **EMPRISE DE LA VOIRIE**

Pour les nouveaux Lotissement, groupements d'habitations, l'emprise de la voirie à créer aura une emprise minimale de 12 m.

### **IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction de type villa à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport au fond de parcelle un retrait de 4 m.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis à vis de deux constructions sur la même propriété sera égale ou supérieure à : 10 m.

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- 1 place/villa/ habitation ;
- Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux.

### **PLANTATIONS**

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

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

- Les aires de stationnement des équipements commerciaux seront plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

### **CONDITIONS DE REALISATION DES PROJETS D'ECOLES PRIVEES (NON PREVUES PAR LE PA) DANS LA ZONE D**

Les projets d'écoles privées, peuvent être autorisés dans la zone D du présent PA à condition de :

- Respecter la réglementation de la zone D du présent PA;
- Le projet doit donner sur une voie carrossable d'au moins de 12m d'emprise.
- Le projet doit prévoir une aire de stationnement suffisante pour les besoins de l'école.
- Satisfaire les résultats de l'enquête commodo-incommodo.
- La parcelle objet du projet doit être isolée des habitations.

### **SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :**

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR**

La zone HR est une zone d'habitat spontané de type rural non structuré. Il nécessite des opérations de relevés topographiques pour délimiter le parcellaire et ouvrir des voies d'accès.

Un règlement spécifique de constructibilités des lots est à établir pour chaque zone de restructuration.

#### **DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat existants de type rural, dont les constructions n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable et qui devront être couverts par un plan de restructuration et un cahier des charges avant toute autorisation de surélévation ou de construction nouvelle.

La délimitation de ces zones peut faire l'objet d'un réajustement lors de l'établissement des plans de restructuration si la nécessité est reconnue par une commission compétente.

#### **DISPOSITIONS PROVISOIRES**

Dans l'attente de l'élaboration des plans de restructuration mentionnés dans l'article précédent, l'administration peut délivrer des autorisations de construire à l'intérieur de ces secteurs, à condition que l'accessibilité de la parcelle objet de la demande soit légalement assurée et que les projets de nouvelles constructions ou de modification, de rénovation et surélévation des constructions existantes respectant les dispositions contenues dans les articles ci-après.

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Pour cette zone, il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, ni limite parcellaire. Les possibilités d'occupation sont limitées par le plan parcellaire des morcellements et des habitations existantes et par les plafonds des hauteurs.



## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m.

## **IMPLANTATION ET HAUTEUR 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.

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

Toutefois, sur les voies de largeurs inférieures ou égale à huit mètres (08m) le 2ème étage doit observer un recul de:  $H-L/2$

H : hauteur des constructions.

L : Distance entre alignements.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter les dimensions telles que définies ci-dessous (article surfaces des cours).

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES**

Afin d'améliorer l'aspect architecturale et urbanistique de cette zone, les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition en respectant les prescriptions suivantes :

- Logement minima : les opérations de restructuration ne devront générer que des logements de 45 m<sup>2</sup> couverts au minimum composés des éléments suivants :
  - Une pièce principale de 12 m<sup>2</sup>
  - Une deuxième pièce de 9 m<sup>2</sup>
  - Une cuisine de 6 m<sup>2</sup>
  - Des sanitaires de 3 m<sup>2</sup>

➤ Surfaces des cours :

- Superficie de la parcelle inférieure à 80 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 9 m<sup>2</sup> (3 m x 3 m)
- Superficie de la parcelle de 80 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 12 m<sup>2</sup> (4 m x 3 m)
- Superficie de la parcelle supérieure à 100 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 16 m<sup>2</sup> (4 m x 4 m)

➤ Eclairage des pièces : dans le cadre d'une opération de redressement de la zone, toute construction existante pourra avoir des baies ouvertes sur la voie publique dans la limite des conditions suivantes :

- Sur les voies dont la largeur est inférieure à 6m, la hauteur de l'allège des baies pourra être de 1,80 m au maximum.
- Sur les voies dont la largeur dépasse 6m, la hauteur de l'allège pourra être ramenée à 1,20m
- Dans tous les cas, toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et représentant une section ouvrante supérieure au 1/10ème de la surface de chaque pièce. La disposition des fenêtres de deux façades en vis-à-vis doit être déclarée pour éviter les vues directes.

**SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :**

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHM, ONEE, ONEP,...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZV**

#### **DEFINITION DE LA ZONE**

C'est une zone agricole où peuvent s'implanter des constructions à deux niveaux (R+1). Le R.D.C peut avoir un usage agricole ou habitable, de même sont admises des annexes agricoles liées à l'habitat, destinées à l'élevage, au stockage de la production agricole ou au conditionnement, à condition que ces annexes ne puissent être intégrées à la zone d'activité, en raison de leurs nuisances inacceptables.

#### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, touristique ou hôtelier.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- La superficie minimale des parcelles constructibles est de 1.500m<sup>2</sup>;
- Si le terrain ne répond pas au minimum parcellaire requis, l'autorisation de construire est soumise à l'appréciation d'une commission spéciale présidée par l'autorité locale.
- Les constructions devront être implantées en observant un recul de 10 m par rapport à la voie;
- La surface maximale construite au sol est de 100 m<sup>2</sup>. Toutefois Une seule construction à usage habitat sera autorisée par parcelle.

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 8,00 m (R+1) ;

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche à la limite parcellaire (postérieures et latérales) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments ( $L \geq H/2$ ) et sans être inférieure à 5,00m.

### **SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :**

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES** **ET EMPLACEMENTS RESERVES POUR** **EQUIPEMENTS PUBLICS**

## **CHAPITRE I**

### **VOIES (RUE ET CHEMINS PIETONNIERS), PLACES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins limitrophes.

Les lotissements, les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies publiques constituant les voies d'aménagement sont repérées sur les plans par l'indication de leur origine et de leur extrémité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès carrossables à la voie publique devront être étudiés, de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les parcs de stationnement devront être conçus et aménagés, de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies publiques.

## **CHAPITRE II**

### **EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics, la nomenclature et la destination de ces terrains est indiquée en annexe.

Leur occupation pour toute autre destination est interdite, notamment les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur ne seront pas appliquées.

## **CHAPITRE III**

## **ESPACES VERTS PUBLICS**

Le Plan d'Aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics. Ce sont des terrains réservés à usage de jardins, de parcs publics ou d'espaces complétement boisés. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite.



# **NOMENCLATURE**

## **I/ EQUIPEMENTS**

## 1 - Enseignement

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
E01	Ecole groupe scolaire	5.566	Existant a agrandir
E02	Collège	9.226	A créer
E03	Ecole	4.600	A créer

## 2 - Santé

Intitulé	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
S01	1.212	Existant

## 3 - Service public

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
Ad01	Siège Commune Rmila	2.426	Existant
Ad02	Foyer féminin	639	Existant
Ad03	Réserve d'équipement	1.968	A créer
Ad04	Réserve d'équipement	2.806	A créer
Ad05	Réserve d'équipement	1.630	A créer

## 4 - Sport

Intitulé	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
SP01	2.543	A créer
SP02	2.185	Existant à agrandir
SP03	4.252	A créer

## 5 - Mosquée

Intitulé	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
M01	251	Existante
M02	395	Existante
M03	228	Existante
M04	2.240	A créer
M05	2.127	Existante

## 6 - Cimetière

Intitulé	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
C01	12.856	Existant
C02	2.000	Existant

### 7 – Equipement privé d'intérêt général

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
G01	Equipement d'intérêt général	1.480	A créer
G02	Coopérative Agricole	1.510	existante

## III/ ESPACES VERTS ET PLACES

### 1 – Espaces verts

Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
EV01	1.742	A créer
EV02	62	A créer
EV03	1.040	A créer
EV04	84	A créer
EV05	121	A créer
EV06	707	A créer
EV07	963	A créer
EV08	4.463	A créer
EV09	268	A créer

### 2 - Places

Intitulé	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
PL01	1.183	A créer
PL02	2.437	A créer

## III/ CHEMINS PIETONS ET VOIRIE

## 1 – Chemins piétons

Dénomination	Emprise (en m)	Observation
CP 01	10	A créer
CP 02	10	A créer
CP 03	10	A créer
CP 04	08	A créer
CP 05	08	A créer
CP 06	variable	A créer

## 2 - Voirie

Dénomination	Emprise (en m)	Observation
Rue N° 01 (RN15)	30	Existante (Route nationale RN15 à élargir)
Rue N° 02A (RR502)	20	Existante (Route régionale RR 502 à élargir)
Rue N° 02	20	A créer
Rue N° 03	15	A créer
Rue N° 04	15	A créer
Rue N° 05	12	A créer
Rue N° 06	12	A créer
Rue N° 07	12	A créer
Rue N° 08	12	A créer
Rue N° 09	12	A créer
Rue N° 10	12 - 15	A créer
Rue N° 11	12	A créer
Rue N° 12	12	A créer
Rue N° 13	12 - 15	A créer
Rue N° 14	12	A créer
Rue N° 15	12	A créer
Rue N° 16	12	A créer
Rue N° 17	12	A créer
Rue N° 18	12	A créer
Rue N° 19	12	A créer
Rue N° 20	10 - 12	A créer
Rue N° 21	12	A créer
Rue N° 22	12	A créer
Rue N° 23	12	A créer
Rue N° 24	12 - 15	A créer
Rue N° 25	12	A créer
Rue N° 26	12	A créer
Rue N° 27	12	A créer
Rue N° 28	10	A créer
Dénomination	Emprise (en m)	Observation

Rue N° 29	10	A créer
Rue N° 30	10	A créer
Rue N° 31	10	A créer
Rue N° 32	08	A créer
Rue N° 33	08	A créer
Rue N° 34	10 - 12	A créer
Rue N° 35	08	A créer
Rue N° 36	12	A créer
Rue N° 37	12	A créer
Rue N° 38	12	A créer
Rue N° 39	15	A créer