

ROYAUME DU MAROC  
-----  
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT  
DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME,  
DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE  
-----  
AGENCE URBAINE DE FES  
-----  
DEPARTEMENT DES ETUDES

**PLAN D'AMENAGEMENT  
DE LA COMMUNE  
IMOUZZER MARMOUCHA  
PROVINCE DE BOULEMANE**



**NOMENCLATURE  
REGLEMENT**

Version Homologation

Septembre 2022

## SOMMAIRE

		<u>Page</u>
<b>TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES</b>		<b>03</b>
Article 1	Champ d'application	05
Article 2	Division du territoire en zones et secteurs	06
Article 3	Protections architecturales	06
Article 4	Voirie et parcs de stationnement	06
Article 5	Equipements publics	06
Article 6	Espaces verts publics	07
Article 7	Cimetières	07
Article 8	Modifications particulières	08
Article 9	Servitudes	10
<b>NOMENCLATURE</b>		<b>11</b>
<b>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS</b>		<b>12</b>
Article 1	Voirie, places et parkings publics	12
Article 2	Espaces verts	14
Article 3	Equipements	14
Article 4	Installations de la vie sociale	17
<b>REGLEMENT</b>		<b>18</b>
<b>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION</b>		<b>19</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone E</b>		<b>20</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone Villa D</b>		<b>25</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone du tissu engagé à restructurer E2R</b>		<b>29</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone RA</b>		<b>32</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone RB</b>		<b>34</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone IN3</b>		<b>35</b>

## **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.
- 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.
- 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 Hijja 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 Hijja 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.
- 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(9 Mars1953), 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 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à la totalité du territoire défini et limité par le plan d'aménagement de la Municipalité d'Imouzzar Marmoucha, Province de Boulemane.

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

Les lotissements approuvés "ne varietur", avant la date d'homologation du plan d'aménagement, continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales de l'Article 11 du Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Le périmètre d'aménagement du Centre d'Imouzzar Marmoucha est délimité par une figure géométrique passant par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K et L définis par les coordonnées Lambert suivantes :

Point	X	Y
A	601.368	319.415
B	601.919	319.978
C	602.492	319.978
D	603.243	320.706
E	604.220	320.793
F	603.830	320.055
G	602.660	318.530
H	602.390	318.590
I	602.430	319.350
J	602.180	319.460
K	601.580	318.850
L	601.368	319.045

L'aire du périmètre d'aménagement d'Imouzzar Marmoucha est de **269,8114** hectares.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies :

Au titre II, pour les zones urbaines :

- **Zone E (Secteur E2)**
- **Zone villa D (Secteur D1 et D2)**
- **Zone de tissu engagé à restructurer E2R**
- **Zone RB**
- **Zone RA**

## **ARTICLE 3 : PROTECTIONS ARCHITECTURALES**

La conservation des monuments historiques et des sites classés sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des Affaires Culturelles.

## **ARTICLE 4 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT**

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...

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leurs situations et ils devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies publiques.

## **ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS 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 et 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 du Dahir du 17 Juin 1992 relatif à l'urbanisme.

Les règles de hauteur d'utilisation au sol et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur ne peuvent pas être appliquées, sous réserve de l'accord du Service de l'Urbanisme.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures précisent qu'il s'agit d'équipements existants ou d'équipements à créer, leur nature et leur affectation.

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 : de nature administratifs, repérés par l'indice **A**;
- Les établissements d'enseignement repérés par l'indice **E** ;
- Les équipements publics culturels, sociaux ou réserve d'équipement sont repérés par l'indice **P** ;
- 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** ;
- Le souk est repéré par l'indice **EQ**

## **ARTICLE 6 : 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 7 : CIMETIERES**

Le plan d'aménagement localise et limite :

- Les nouveaux cimetières ;
- Les cimetières existants.

Tous les cimetières doivent être bordés d'une zone non aedificandi de 30 m de largeur.

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.

## **ARTICLE 8 : MODIFICATIONS PARTICULIERES**

Conformément aux dispositions de l'Article 19 de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le Plan d'Aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- 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 forestière ;
- 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 ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

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 et 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 avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du Plan d'Aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher, dans le temps, la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le Plan d'Aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du Plan d'Aménagement cités ci-dessus et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières, répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets. La décision, prise à cet effet, ne doit nullement transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux

demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la Commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- Un extrait de l'état initial du Plan d'Aménagement ;
- Un extrait après modification du Plan d'Aménagement ;
- Le procès-verbal de la commission portant avis motivé.

#### ❖ Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer un groupe d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,...) ;
- La configuration des terrains (topographie, forme,...) ;
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur,...).

#### ❖ Modifications à faible impact ou à impact réduit

Le changement de localisation des équipements publics et/ou des tracés de voirie à l'intérieur d'une même propriété, sauf pour les éléments structurants d'une composition à caractère urbain affirmé (perspective, échappée visuelle, noyau central...) ; sans pour autant diminuer ni la superficie de la parcelle support des équipements ni l'emprise de la voie. Le recours à l'avis de la commission citée ci-dessus n'est pas obligatoire.

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le Plan d'Aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation, conformément aux orientations du plan d'aménagement.

## **ARTICLE 9 : SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES**

### **Servitude non Aedificandi**

Il s'agit des espaces autour des séguias au niveau des lignes électriques à haute tension et des terrains accidentés.

Ce sont les espaces verts qui améliorent les qualités microclimatiques des zones urbaines. Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Dans cette zone, toute construction est interdite, sauf celle des locaux techniques de dimensions réduites, nécessaires à l'entretien ou à d'autre fonction d'intérêt public.

La servitude non aedificandie, ainsi que les alignements existants, non figurés sur le plan, sont à prévoir le long des voies où cette zone est déjà engagée.

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, ...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

# **NOMENCLATURE**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS**

#### **ARTICLE 1 : VOIRIE, PLACES ET PARKINGS PUBLICS**

##### **1 - Voirie**

Elles font ou feront partie du domaine public les routes, les rues les chemins piétons et impasses, figurant sur le plan graphique et énumérées avec les largeurs de leurs emprises ci-après.

Les voies carrossables existantes d'emprises variables irrégulières figurant sur le plan graphique et non énumérées ci-dessous sont maintenues avec leurs caractéristiques et leur configuration actuelle dans le domaine public.

Tout aménagement touchant les routes classés (RP n° 5031) doit impérativement préserver voir renforcer la fluidité du trafic et la sécurité routière.

<b>Dénomination</b>	<b>Emprise (m)</b>	<b>Etat</b>	<b>Observation</b>
(RP 5115)	Variable	Existant	
IM 01	06	A créer	
IM02	10	Existant	Piste
IM03	06	A créer	
IM04	08	A créer	Piste
IM05	11	Existant	
IM06	10	Existant	
IM07	Variable	A créer	
IM08	12	Existant	
IM09	12	Existant	
IM10	10 – 12	Existant	
IM11	12	Existant	
IM12	10 – 12	Existant	
IM13	08 – 12	Existant	
IM14	12	A créer	
IM15	12	A créer	
IM16	Variable	Existant	
IM17	Variable	A créer	
IM18	12	A créer	En partie piste
IM19	Variable	Existant en partie	
IM20	Variable	Existant	
IM21	12	A créer	
IM22	Variable	Existant	
IM23	Variable	Existant	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
IM24	12	Existant	
IM25	Variable	Existant	Impasse
IM26	Variable	A créer	Impasse en état de piste
IM27	10	A créer	
IM28	12 – 15	Existant	A élargir
IM29	12	A créer	
IM30	12	A créer en partie	
IM31	12	A créer	
IM32	Variable	A créer	Piste
IM33	08	A créer	
IM34	12 – 15	A créer	
IM35	12 – 20	A créer	Piste
IM36	12	A créer	
IM37	12	A créer	
IM38	12	A créer	Sentier
IM39	08	Existant	
IM40	12	A créer	Piste
IM41	12	A créer	
IM42	12	A créer	
IM43	12	A créer	
IM44	12	A créer	
IM45	12	A créer	
IM46	12	A créer	
IM47	15	A créer	
IM48	12	A créer	

## 2 – Chemins piétonniers

Font et feront partie du domaine public du centre, les voies non carrossables ou chemins piétonniers figurés sur le plan, désignés par les lettres CP, suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

Désignation	Emprise (en m)	Etat	N° de planche
CP 01	(variable)	Existant	1
CP 02	7	A créer	1
CP 03	7	A créer	2
CP.04	8	A créer	2
CP.05	8	A créer	2
CP.06	(variable)	Existant	2

### 3 – Places

Feront partie du domaine public du centre, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignées par les lettres PL, suivies d'un numéro et énumérées de 1 à 3 au tableau ci-après :

Désignation	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
PL01	Place Chouhada	1.778	Existante	1
PL02	Place	1.221	Existante	1
PL03	Place	1.080	A créer	1
PL04	Place	1.650	A créer	1
PL05	Place	1.927	A créer	2

**Total 7.056 m<sup>2</sup>**

### 4 – Parcs de stationnement

Feront partie du domaine public du centre, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignés par les lettres PS, suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

Désignation	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
PS01	Parc de stationnement	377	A créer	1
PS02	Parc de stationnement	3.963	A créer	1
PS03	Parc de stationnement	1.876	A créer	1
PS04	Parc de stationnement	236	A créer	2
PS05	Parc de stationnement	1064	A créer	2

**Total 7.516m<sup>2</sup>**

## ARTICLE 2 : ESPACES VERTS

Feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie des numéros et énumérés au tableau ci-après :

Désignation	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
EV01	Espace vert	2.636	A créer	1
EV02	Espace vert	2.793	A créer	1

**Total 5.429 m<sup>2</sup>**

## **ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS**

### **1- Enseignement**

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et au tableau ci dessous, désignées par les lettres E, suivies d'un numéro et énumérées au tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
E01	Ecole	9.979	Existante	1
E02	Ecole	6.546	Existante	2
E03	Collège -Lycée +Internat	29.901	Existant	2
E04	Ecole	2.399	Existante	2
E05	Lycée	9.933	Projeté	2

**Total 58.758m<sup>2</sup>**

### **2- Santé**

Sont ou seront réservés aux équipements de santé, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurant en légende, désignés par les lettres S. énumérés au tableau ci-après:

Dénomination	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
S01	Extension Centre de santé	1683	A créer	1
S02	Hôpital Imouzzer Marmoucha	3032	Existant	1 et 2

**Total 4.715 m<sup>2</sup>**

### **3 – Jeunesse et Sport**

Sont ou seront réservés à des équipements sportifs, les espaces désignées par SP indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurant en légende, désignés par la lettre SP et Mj et énumérés sur le tableau ci-après :

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
SP01	Terrain de sport	9.525	Existant	1 et 2
SP02	Terrain de sport de proximité	1.658	Existant	2
MJ	Maison de jeunes	1.373	Existante	2

**Total 12.556 m<sup>2</sup>**

#### 4- Services Publics

Sont réservés aux équipements, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et aux tableaux ci-dessous :

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
P01	Réserve d'équipement	1.304	A créer	1
P02	Bibliothèque municipale	811	Existant	1
P03	Réserve d'équipement	1.864	A créer	1
P04	Réserve d'équipement	2475	A créer	1
P05	Centre socio-éducatif	12.294	Existant	1
P06	Piscine	3.729	Projeté	1
P07	Musée locale des combattants	3.923	Existant	1
P08	Domaine militaire *	14.950	Existant	1
P09	Souk	30.855	A créer	1
P10	Centre d'Accueil des enfants en situation précaires	576	Existant	2
P11	Maison de l'Etudiant + Maison pour personnes en difficulté	4713	Existant	2

**Total 77.004 m<sup>2</sup>**

*\* Le domaine militaire peut recevoir un projet d'intérêt général ou d'habitation décidé par une commission présidée par l'Autorité provinciale, et ce conformément au règlement régissant le zonage E2.*

#### 5 – Administration

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
A01	Centre d'élevage	2.997	Existant	1
A02	Centre des travaux d'agriculture	3.329	Existant	1
A03	Pachalik	1.341	Existant	1
A04	Poste	1.174	Existant	1
A05	Caïdat + Logement de fonction	5.508	Existant	1
A06	Tribunal Centre d'élevage	4.103	Existant	1
A07	Siège de la Municipalité	1.123	Existant	1
A08	Gendarmerie Royale	2.557	Existant	1
A09	Eaux et Forêts	10.978	Existant	1
A10	Siège Commune Aït Almane + Logement de fonction	942	Existant	2
A11	Caserne militaire	6.172	Existant	2

Total 42.008 m<sup>2</sup>**6 – Equipements d’Intérêt General**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
G01	Equipement d’intérêt général	1.395	A créer	1

Total 1.395 m<sup>2</sup>**ARTICLE 4 : LES INSTALLATIONS DE LA VIE SOCIALE****1 – Cimetière**

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les cimetières indiqués sur le plan d’aménagement par des représentations graphiques appropriées et désignés par la lettre C suivies d’un numéro et énumérées au tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
C01	Cimetière	23.279	Existant	1
C02	Cimetière	17.000	A créer	1
C03	Cimetière	3.065	Existant	2

Total 43.344 m<sup>2</sup>**2- Mosquées**

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les Mosquées indiqués sur le plan d’aménagement par des représentations graphiques appropriées désignés par la lettre M et énumérés dans le tableau ci-après:

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	N° de planche
M01	Mosquée du vendredi	972	Existant	2
M02	Mosquée du vendredi	175	Existant	2
M03	Mosquée du vendredi	253	Existant	1
M04	Mosquée du vendredi	194	Existant	1 et 2
M05	Mosquée du vendredi	218	Existant	1
M06	Mosquée du vendredi	518	Existant	1
M07	Mosquée de quartier	264	Existant	2
M08	Mosquée du vendredi	777	A créer	1
M09	Mosquée de quartier	400	A créer t	1
Mça	M’çalla	699	Existant	1
Ma	Mausolée	109	Existant	1

Total 4.579 m<sup>2</sup>

# **REGLEMENT**

## **TITRE III**

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

Les zones urbaines sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants, en cours de réalisation ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation, conformément aux orientations du plan d'aménagement.

#### **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES A TOUTES LES ZONES :**

- Les auvents devront comporter un maximum de trois rangs de tuiles rouges. La tuile verte est proscrite;
- L'usage abusif des arcs et arcades dans les ouvertures est à proscrire;
- L'arcade devra être utilisée que dans le cas d'une composition à caractère dominant;
- Les murs pignons, mitoyens ou non laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales;
- Les parties supérieures en retrait du nu des étages courants du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

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

### **ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone "E" est une zone urbaine mixte constituée en grande partie d'habitat continu, individuel ou collectif composés d'habitations à caractère traditionnel ou moderne.

La zone "E" peut recevoir du logement, des activités de commerces, d'artisanat, , d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité assurant ainsi une mixité fonctionnelle

La Zone "E" comprend un seul secteur : E2.

Le secteur E2, comprenant des habitations multifamiliales sur cour en R+2.

### **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégories;
- Les entrepôts et les dépôts ayant une superficie supérieure à 120m<sup>2</sup>;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

### **ARTICLE 3 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES**

Le tableau ci-dessous indique pour le secteur E2 les superficies, les largeurs minimales des parcelles privatives et les dimensions des cours ;

Type d'Habitat	Surface minimale (en m <sup>2</sup> )	Largeur minimale	Dimensions cour
E2	80m <sup>2</sup>	8m	4m x 4m

Dans les secteurs E2, il n'est fixe ni COS, ni CES et lorsque le rez-de-chaussée est commercial, il peut occuper la totalité du terrain

Le minimum parcellaire indiqué au tableau ci-dessus n'est pas applicable pour les lots existants avant l'homologation dudit plan d'aménagement.

#### **ARTICLE 4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le long des principaux axes du Centre Imouzzer Marmoucha, notamment l'axe principal (RN 29), les constructions, toutes superstructures comprises, ne peuvent dépasser la hauteur de 14 m (R+2).

Elles ne peuvent comporter plus de trois niveaux sur un soubassement en pierre de la région d'une hauteur maximale de 1 m.

Les pentes de toiture seront inclinées avec un minimum de 30° et doivent démarrer d'une hauteur de 2,5 m à partir du niveau du deuxième étage.

En dehors des principaux axes, la toiture en pente peut être partielle et de ce fait, l'acrotère donnant sur façade doit être incliné avec un angle de 75°. Cette toiture doit débiter de la dalle du 2ème étage et avoir une hauteur de 2 m. Cette toiture devra être traitée en tuiles rouges et ne dépassera pas la hauteur maximale de la construction qui est de 12 m. La terrasse restera accessible au dessus de ces hauteurs (12 m), sont autorisés les cages d'escaliers avec une hauteur maximale de 2,50 m.

Sont autorisés aussi sur les terrasses les buanderies de 8 m<sup>2</sup> en retrait par rapport à la façade.

#### **ARTICLE 5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Lorsque l'emprise de la voie est inférieure à 8 m, le 2ème étage présentera un recul d'une distance égale à :  $\frac{H-L}{4}$ . H=hauteur du bâtiment  
L=largeur de la voie

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

#### **ARTICLE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (MITOYENNES)**

- dans la zone E, lorsque le RDC est occupée par le commerce, la cour sera observée à partir du 1er étage et aura une superficie minimale telle que définit dans l'article 3.

- dans le secteur E2 et pour les nouveaux lotissements, les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cour, en cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation .

### **ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

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

Les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains

### **ARTICLE 8 : EMPRISES DES VOIES**

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

L'encorbellement ne peut pas dépasser le tiers de la surface de la façade principale donnant sur la voie d'emprise supérieure ou égale à 12 m et ne doit pas être en saillie de plus d'un mètre.

### **ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

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

Dans le cadre d'un 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 pour les activités commerciales; artisanales, de dépôt moins de 120 m<sup>2</sup>.

Les garages sont autorisés à condition qu'ils soient desservis par les voies d'emprise supérieure ou égale à 12 m.

### **ARTICLE 10 : 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.

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

## **DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA D (SECTEUR D1 ET D2)**

### **ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familiale sous forme de villa isolée, villas jumelées, villas en bande, dans la zone D peuvent s'adjoindre à l'habitat individuel, des équipements publics ou d'intérêt général, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires, et des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité ou autres réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation.

La zone "D" comprend deux secteurs : « D1 » et « D2 ».

- Le secteur D1 est destiné aux villas jumelées et villas en bande.
- Le secteur D2 est destiné aux villas isolées.

### **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts, les entrepôts, les activités salissantes et nuisibles ;
- Les locaux commerciaux, bureaux ;
- Equipemenys ou services sur les parcelles de rerrains réservés villas sauf volante exprimée par le PA ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanes.
- L'habitat collectif

### **ARTICLE 3 : CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES**

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

- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privées.
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour la parcelle privée.

Secteur	D1 (villa en bande)	D1 (villa jumelée)	D2 (villa isolée)
Superficie minimale	160m <sup>2</sup>	280m <sup>2</sup>	360m <sup>2</sup>

Largeur minimale	8m	14m	18m
COS	Libre	0.80	0.70

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrains après lotissement créés postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir les dimensions minimales indiquées dans le tableau ci-dessus.

### **ARTICLE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Chaque parcelle peut recevoir au maximum de deux niveaux sur un soubassement de 1m, sans dépasser une hauteur totale de 9 m (RDC+1 étage), mesurée au milieu de la façade donnant sur la rue principale. Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation est de 1,20m, les cages d'escaliers et en retrait par rapport au nu de la façade d'une superficie maximale de 5m<sup>2</sup> et une hauteur de 2.50m est admise

Les pentes de toiture seront inclinées avec maximum de 40°.

La projection des encorbellements formés à l'étage ne pourra en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait.

### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies, les murs de clôture sur alignement doivent avoir au maximum une hauteur de 1,80m, et peuvent être surmontés d'un élément en claire voie de 0,60m, les murs de clôtures sur alignement doivent être doublés d'une haie vive.

### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites latérales et de fond de la parcelle pour les villas jumelées et de 4m par rapport au fond de parcelle pour les villas construites en bande, avec deux mitoyennetés.

Pour les villas isolées: (D2), les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que:

- Leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50 m 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. Une cour anglaise est admise sur une seule bande, au fond de la parcelle ou en limites séparatives en dehors des zones de reculs imposés sur voies et emprises publiques. Les murs de clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,20m.

### **ARTICLE 9 : DEPENDANCE ET CLOTURE**

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle variant de 2,20 à 2,50 m maximum.

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. Ils ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> avec une profondeur maximale de 5 m et une inclinaison de 20 ° avec l'horizontale de la toiture.

Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie ou de la même manière que les clôtures sur les voies. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,40 m.

### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les secteurs D1, D2 La distance séparant les façades en vis-à-vis de deux constructions sur la même propriété sera égale ou supérieure à 8m

### **ARTICLE 9 : EMPRISE DE LA VOIRIE**

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

La projection des encorbellements formés à l'étage ne pourra en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait.

### **ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

- En surface: 2,5 m x 5,00 m (au niveau de la zone de recul donnant sur la voie);
- En sous-sol ou en élévation: 2,5 m x 5,00 m
- surface construite hors-œuvre pour les équipements

## **ARTICLE 10 : PLANTATIONS**

Seront plantées 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;

## **ARTICLE 11 : CONDITIONS DE REALISATION DES PROJETS D'ECOLES PRIVEES (NON PREVUES PAR LE PA)**

Dans la zone D secteur D2 :

Les projets d'écoles privées, peuvent être autorisés du présent PA a condition de :

- La parcelle objet du projet doit être isolée des habitations ;
- 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DU TISSU ENGAGE A RESTRUCTURER E2R**

La zone E2R est une zone d'habitat spontané de type rural non structure. Elle 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.

### **ARTICLE 1 : DEFINITION DU LA ZONE**

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat existants, dont les constructions n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable et qui devront être couverts par un plan de redressement 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 redressement si la nécessité est reconnue par une commission compétente.

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.

### **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS PROVISOIRES**

dans l'attente de l'élaboration des plans de restructuration mentionnés dans l'article 1, 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 3,4, 5,6 et 7.

### **ARTICLE 3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

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

#### **ARTICLE 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Pour cette zone, il n'est fixe ni cos, ni emprise au sol et 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.

Mis à part l'emplacement des cours et des patios imposés pour l'éclairage des pièces intérieures, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 4 m.

#### **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

Mis a part l'emplacement des cours et des patios imposes pour l'éclairage des pièces intérieures, 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 un recul supérieur ou égal a la moitié de leur hauteur ( $l = h/2$ ) avec un minimum de 4 m.

#### **ARTICLE 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, faîtages compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 9 m.

Elles ne peuvent comporter plus de deux niveaux sur un soubassement en pierre de la région d'une hauteur maximale de 1 m.

Les pentes de toiture seront inclinées avec maximum de 40°.

La projection des encorbellements formés à l'étage ne pourra en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait.

#### **ARTICLE 7 : 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 6 m, 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 1,20 m ;
- 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 1/10<sup>ème</sup> 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA**

La zone RA est une zone de réserve agricole protégée, régie par les dispositions de la réglementation de la construction dans le monde rural. Sont interdits dans cette zone, les lotissements, les groupements d'habitation, les activités industrielles, l'hôtellerie et toute activité autre que l'agriculture et les activités associées.

### **ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE**

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

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans l'ensemble de la zone, il est admis l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone industrielle, en raison des nuisances, inacceptables en milieu urbain, qu'elles entraînent.

Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

### **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits dans cette zone :

- 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 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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 :

- La surface maximale construite au sol est de 5 % de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2.500 m<sup>2</sup>, et une largeur minimale de 30 m.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction est ramenée à 1.500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 100 m<sup>2</sup>. Seuls les agriculteurs résidents pourront construire sur le site d'exploitation une habitation pour leurs besoins propres sur les terrains de superficie inférieure à 1.500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 4 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Les construction faitage comprises ne peuvent dépasser la hauteur de 9 m (R+1) sur une soubassement d'une hauteur maximale de 1 m. les pentes de toiture seront inclinées avec un maximum de 40°

#### **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit observer un recul minimum de 10 m par rapport aux voies.

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m par rapport à toutes les limites séparatives.

#### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété ne peut être inférieure à 9 m.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB**

### **ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE**

Zone de protection de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent, régie par les dispositions de la réglementation de la construction en vigueur. Sont interdits dans cette zone, les lotissements, les groupements d'habitation, les activités industrielles, l'hôtellerie. Cette zone doit faire l'objet de Boisement dont l'objectif de la conserver.

En cas de dérogation pour sa construction, le minimum parcellaire exigible est de un (01) hectare, les constructions rurales non agglomérées sont permises, à conditions que l'emprise au sol ne dépasse pas les 2% du minimum exigible, avec une hauteur de 4m maximale, s'incorporant au paysage, avec un seul niveau, Rez-de Chaussé uniquement, (RDC).

### **ARTICLE 2: TYPES OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits dans la zone :

- Les lotissements de quelques natures qu'ils soient;
- Les activités industrielles et agro-industrielles;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE IN SECTEUR EN3**

### **DESTINATION DU SECTEUR**

La zone IN est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celle-ci.

Le secteur IN3 est destiné aux activités artisanales et commerciales, dans lequel peuvent également trouver place le logement des artisans, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

La valorisation de cette zone doit faire l'objet d'un lotissement conformément aux règlements et procédures en vigueur.

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'habitat à RDC.

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

Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour la parcelle privative est au maximum de 1,6.

La surface maximale construite au sol (CES), par rapport à la surface de la parcelle privative n'est pas limitée dans la mesure où l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété soit respecté.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir après lotissement, une surface et une largeur minimale de 120 m<sup>2</sup>, et 8m de large.

### **HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :**

Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser 8 m (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 ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement.

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

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, l'étage observant un recul minimum de 4m.

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

Les constructions ne peuvent pas être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq H$ , avec un minimum de 4 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement sera prévu sur la parcelle à raison d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

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

## **PLANTATIONS**

Sont prévus plantées :

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

