

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'HABITAT
DE L'URBANISME ET
DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE
AGENCE URBAINE DE TAZA

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE
BENI OULID

Règlement d'aménagement

Décembre 2010

Agence Urbaine de Taza



Sommaire

Sommaire 1

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

Article 1 : Champ d'application..... 4

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs 5

Article 3 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts 5

Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M, SC, et SP) 6

Article 5 : Servitude non aedificandi..... 7

Article 6 : Parcelles en pente 7

Article 7 : Dispositions architecturales..... 7

Article 8 : Application du RPS 2000..... 8

Article 9 : De la dérogation 8

Article 10 : Zones de protection autour des cimetières 8

Article 11 : Dispositions relatives au domaine public hydraulique 8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D 9

A/ Définition de la zone 9

B/ Dispositions applicables à la zone D 9

Article 12 : Types d'occupation..... 9

Article 13 : Possibilités maximales d'utilisation du sol 10

Article 14 : Hauteur maximale des constructions 10

Article 15 : Implantation des constructions 10

Article 16 : Implantation des constructions sur une même propriété 10

Article 17 : Stationnement des véhicules 11

Article 18 : Plantations..... 11

Article 19 : Les sous-sols 11

Article 20 : Encorbellement..... 12

Article 21 : Servitudes architecturales..... 12

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H 12

A : Définition de la Zone 12

B/ Dispositions applicables à la zone H 13

Article 22 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits. 13

Article 23 : Possibilités maximales d'utilisation du sol 13

Article 24 : Hauteurs maximales des constructions 14

Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 14

Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis 14

Article 27 : Droit de retour 15

Article 28 : Les balcons 15

Article 29 : Stationnement des véhicules 15

Article 30 : plantations 16

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone B. 16

A/ Définition de la zone 16

B/ Dispositions applicables à la zone B3..... 16

Article 31 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits 16

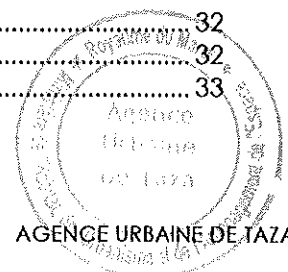
Article 32 : Possibilités maximales d'utilisation du sol 17

Article 33 : Hauteurs maximales des constructions 18

Article 34 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 18



.....	19
Article 35 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	19
Article 36 : Implantation des constructions sur une même propriété	19
Article 37 : Droit de retour	20
Article 38 : Stationnement des véhicules	20
Article 39 : Plantations.....	20
Article 40 : Sécurité & Hygiène.....	20
CHAPITRE IV : ZONE RECREATIVE.....	21
A- Définition de la zone.....	21
B- Dispositions applicables à la zone	21
Article 41 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits.....	21
Article 42 : Possibilités maximales d'occupation du sol	21
Article 43 : Hauteurs maximales des constructions	21
Article 44 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article 45 : Implantation par rapport aux limites séparatives	22
Article 46 : Implantation des constructions sur une même propriété	22
Article 47 : Stationnement des véhicules.....	22
Article 48 : Plantations.....	22
Article 49 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	23
Article 50 : Possibilités maximales d'occupation du sol	23
Article 51 : Hauteurs maximales des constructions	23
Article 52 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article 53 : Implantation par rapport aux limites séparatives	24
Article 54 : Implantation des constructions sur une même propriété	24
Article 55 : Stationnement des véhicules.....	24
Article 56 : Plantations :	24
Article 57 : Traitement des façades :	25
Article 58 : Sécurité et hygiène	25
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	25
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB	25
A/ Définition de la zone	25
B/ Dispositions applicables à la zone RB	25
CHAPITRE II : ZONE RURALE RA.....	25
A/ Définition de la zone	25
B/ Dispositions applicables à la zone RA	26
Article 57: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	26
Article 58 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	26
Article 59 : Hauteurs maximales des constructions	27
Article 60: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.....	27
Article 61: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	27
Article 62: Implantation des constructions sur une même propriété	27
Article 63 : Stationnement des véhicules.....	27
Annexe	
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION.....	28
1- Voies carrossables.....	28
ANNEXE N°2: chemin piéton.....	31
ANNEXE N°3: places et parkings.....	32
1) parkings.....	32
2) les places	33



ANNEXE N°4: Espaces verts..... 33
 ANNEXE N°5: Les équipements et administrations 34
 1) les équipements 34
 2) les administrations 34
 ANNEXE N°6: Les lieux de cultes..... 35



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT** du centre de Beni Oulid (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme, et aux textes juridiques suivants :

- Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Le 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 de génie parasismique.

Article 1 : Champ d'application

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement de Beni Oulid et limité par la ligne polygonale joignant les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

	X	y	
A	585850,000	443880,000	Suivant l'axe de l'Oued Ouergha
B	586980,000	444280,000	
C	588000,000	444290,000	Linéairement
D	587950,000	442830,000	
E	586120,000	442830,000	

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

Les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

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** représentées par les lettres **D, B, et HE**, composées en majorité d'habitat, par les symboles **ZR** pour les zones récréative, **ZA** pour les zones d'activités, et **Souk** pour le souk hebdomadaire.

-Au **TITRE III** pour les **Zones agricoles ou Naturelles**, on distingue deux zones :

-Les zones agricoles repérées par l'indice **RA** ;

-Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice **RB** ;

Article 3 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts

Toutes les voies 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 et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétons). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies en annexe (-1-).



Pour les places (PL), la nomenclature (annexe -3-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer. L'aménagement des places de stationnement des véhicules à l'intérieur des places est autorisé.

Les espaces verts (EV) (grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...) sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature (Annexe -4-) en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édicules d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent aux paysages.

Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M, SC, et SP)

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par 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 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

Les règles de hauteurs et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont implantés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres à leurs fonctionnements, le justifie, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (annexe -5-) précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :

- Les services ADMINISTRATIFS, repérés par l'indice A ;
- Les établissements D'ENSEIGNEMENT, repérés par l'indice E suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (P), d'un collège (C), ou d'un lycée (L);

- Les MOSQUEES, repérées par l'indice M ;
- Les services de SANTE, repérés par l'indice S ;
- Les services SOCIOCOLLECTIFS, repérés par l'indice SC ;
- Les équipements SPORTIFS, repérés par l'indice SP.
- Les cimetières repérés par l'indice C.

Article 5 : Servitude non aédificandi

Sont frappées de servitude non aédificandi, les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite.

Les servitudes afférentes aux lignes d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction ou de lotissements et soumises à l'avis des services compétents.

Article 6 : Parcelles en pente

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les milieux des façades principales où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

Article 7 : Dispositions architecturales

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre de Beni Oulid d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

-La peinture extérieure doit être de couleur « BLANCHE », rehaussée éventuellement de couleur « OCRE CLAIRE » ou « TERRE » ;

-La menuiserie peut être de n'importe quelle nature mais de couleur « BLANCHE », « GRISE CLAIR » ou « MARRON ».

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est recommandé l'utilisation de matériaux et de revêtements de couleurs identiques à celles utilisées pour la façade.

Toute dérogation à ces dispositions ne peut s'effectuer qu'après avis de la commission d'esthétique.

De même, tout projet situé sur une place ou le long des routes N° 1, N°2, N°5, N°7, et N°8, doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

Article 8 : Application du RPS 2000

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

Article 9 : De la dérogation

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12/90, des dérogations peuvent être accordées par les autorités chargées de l'urbanisme pour les projets d'investissement revêtant un caractère économique et ou social sous les conditions suivantes :

- L'intégration dans le site et dans l'armature viaire ;
- Le respect du nombre des équipements prévus et de leurs superficies ;
- Le respect des exigences de commodité, de sécurité et de salubrité.

Dans le cas où le promoteur envisage la réalisation d'un équipement, et après justification, il peut agir sur la superficie de l'équipement en question.

Article 10 : Zones de protection autour des cimetières

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, ils sont interdits les établissements bruyants tels que (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux, etc....), autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans, sur une profondeur de 100m et les constructions sur une profondeur de 30 m.

Article 11 : Dispositions relatives au domaine public hydraulique

Toute autorisation de construire ou de lotir est tributaire du respect des servitudes relatives au domaine public hydraulique.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les zones au niveau desquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet de les ouvrir à l'urbanisation conformément aux indications du plan d'aménagement.

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D

A/ Définition de la zone

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous formes de villa isolée en R+1. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 12 : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser, 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m² de surfaces cumulées de planchers.

Article 13 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
400 m ²	30 %	0.6	15m

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00m (R+1).

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

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

Article 15 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5 m par rapport à l'alignement sur voie emprises publiques et 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article 16 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H \leq L$, avec un minimum de 8m ;

Article 17 : Stationnement des véhicules

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

- Une place par lot ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour deux chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 18 : Plantations

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

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

Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 19 : Les sous-sols

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;
- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;
- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés.

Article 20 : Encorbellement

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC.

Article 21 : Servitudes architecturales

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 villas mitoyennes en continu.

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 3m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H**A : Définition de la Zone**

La zone H ou Zone d'HABITAT continu, dense, individuel collectif, ou à restructurer.

Dans la zone H, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit égale ou supérieure à 100 m² et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 10m.

La zone H comprend deux secteurs HE (habitat économique) et HR (habitat à restructurer).

La Zone HR : réservée aux tissus déjà existant d'habitat irrégulier sous équipé en infrastructure et en superstructure.

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de redressement qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone. Ce plan doit être accompagné d'un cahier

de charges qui précisera les principes et les modalités de la restructuration et les dispositions applicables à cette zone.

B/ Dispositions applicables à la zone H

Article 22 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone H :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2^{ème} catégorie, les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 23 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont définies dans le tableau suivant :

Secteur	Surface minimale	Largeur minimale
HE	100 m ²	10m

Dans cette zone, les constructions doivent avoir des cours ou patio pour l'éclairage et l'aération des pièces intérieures.

La surface minimale des cours ou patios est de 16m² avec vue directe de 4m pour les chambres et 3m pour les cuisines et les salles d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions donnant sur de deux voies.

Article 24 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11.50m (R+2) pour HE. La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 3,50m.

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 ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6m² et de 2,50m comme hauteur maximale.

Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis et le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.

Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

-Le patio (ou la cour) ne commence qu'au 1^{er} étages si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée ;

-Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x3m.

Les constructions implantées en vis-à-vis 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 4m.

Article 27 : Droit de retour

La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de cette dernière.

Article 28 : Les balcons

Balcons, loggias, encorbellements:

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;

-La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique sans excéder 1,20m ;

-La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C pour chaque étage.

Article 29 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des emprises 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 300m² de surface hors-œuvre de logement ;

-Une place pour 100m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

Article 30 : plantations

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leur surface doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places ...etc

Ces réservations doivent représenter 7% pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone B.

A/ Définition de la zone

La zone B est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le Plan d'Aménagement.

Elle est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements administratifs et hôteliers.

B/ Dispositions applicables à la zone B3

Article 31 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone B :

- Les établissements industriels de toute catégorie ;
- Les dépôts de plus de 500m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage existant, une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur

soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 32 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour les zones B3 les Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Secteur	Surface minimale	Largeur min sur voie
B3	120 m ²	10m

Dans cette zone, les constructions doivent avoir des cours ou patio pour l'éclairage et l'aération des pièces intérieures. Le tableau ci-dessous indique, pour les différents secteurs de la zone B, la largeur minimale des cours à respecter :

Secteur	Largeur minimale des cours
B3	4,5 m

La cours est obligatoire à tous les niveaux sauf aux RDC destinés à recevoir des activités commerciales ou artisanales.

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la largeur minimale peut être réduite à 3m pour la zone B3 .

Pour assurer l'éclairage et l'aération des cages d'escaliers, il faut prévoir des courettes dont la surface ne peut être inférieure à 3 m² avec une larguer minimale de 1,5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'angle de deux voies, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

Article 33 : Hauteurs maximales des constructions

Les hauteurs maximales de la construction ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre des hauteurs suivants :

Secteur	Hauteur	Hauteur sous plafond du R.D.C
B3	15,50 (R+3)	5,50

Les hauteurs sous plafond des RDC pourront être surélevées d'un mètre en cas de servitude de portiques ; ainsi que les hauteurs totales.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol », non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus. Dans le RDC à hauteur minimale de 5,50m, sont autorisés, les mezzanines dont la superficie ne doit pas dépasser 50 % du local concerné, et doivent observer un retrait minimal de 3 m par rapport à la façade principale.

Au-dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 34 : 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, la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multipliée par 1,2 : $H \leq L \times 1,2$ si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15m.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits en retrait des façades s'ils s'inscrivent dans un angle de 45° en respectant la hauteur maximale autorisée au secteur.

Article 35 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de 15 m peut être portée à 20 m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté par rapport au fond de la parcelle et la distance entre tous points des constructions au-dessus du RDC et audites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :

$$L \geq 1/2 H, \text{ avec un minimum de } 4 \text{ m.}$$

Article 36 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis comportant des ouvertures éclairant des pièces habitables des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$.

Pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtellerie, la distance séparant les façades en vis-à-vis comportant des ouvertures principales de constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq 1/2 H$.

La distance séparant les façades en vis-à-vis, ne peut être, en aucun cas, inférieure à 4m.



Article 37 : Droit de retour

La hauteur maximale pour toute la construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de la petite voie.

Article 38 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes, dans les conditions suivantes :

- | | |
|------------|--|
| -Habitat | Une place par logement ; |
| -Bureaux | Une place pour 80m ² de surface construite hors-œuvre. |
| -Commerces | Une place pour 50m ² de surface construite hors-œuvre. |
| -Hôtels | Une place pour six chambres et une place pour 20m ² de salle de restauration. |

Article 39 : Plantations

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'un arbre haute tige au minimum pour **100 m²** de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un **arbre** haute tige pour **2 places** de stationnement.

Article 40 : Sécurité & Hygiène

-Les sous-sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond **2,40m**.

CHAPITRE IV : ZONE RECREATIVE**A- Définition de la zone**

La zone ZR est réservée aux activités touristiques. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludiques, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravanning classés.

B- Dispositions applicables à la zone**Article 41 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdits :

- les logements sous forme d'habitations principales ;
- Les activités industrielles et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 42 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans ces zones, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, et le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 35% de la surface du terrain. La superficie et la largeur minimale des parcelles sont respectivement 1000m² et 20m de large.

Article 43 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions, acrotère compris ne peut pas dépasser 8m et R+1. Cette hauteur pourra être portée à 10m pour les salles d'animation et de spectacle ...

Article 44 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement sur voie.

Article 45 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives mitoyennes, une distance égale ou supérieure à 5m.

Article 46 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pour les constructions édifiées sur une même propriété, la distance séparant les façades de ces constructions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 4m.

Article 47 : Stationnement des véhicules

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

-Une place pour quatre chambres pour les hôtels et une place pour 20m² de salle de restauration.

-Une place pour 100m² de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

Article 48 : Plantations

Doivent être plantés :

-Les reculs sur voie des constructions.

-Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.

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

CHAPITRE V- ZONE D'ACTIVITES ZA**A/ Définition de la zone**

La zone **ZA** est réservée aux activités commerciales, artisanales et industrielles de 3^{ème} catégorie.

Peuvent être intégrés dans ce secteur un logement au maximum par parcelle au niveau supérieur du bâtiment.

B/ Dispositions applicables à la zone ZA**Article 49 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits**

- les activités industrielles de première et deuxième catégorie ;
- L'hôtellerie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 50 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de **80 m²** et une largeur minimale de **8m**.

Article 51 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de **8m (R+1)**.

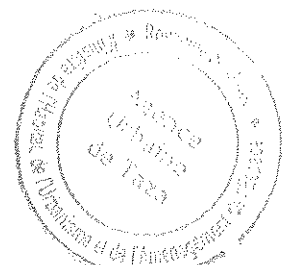
Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de **1.20m** et les cages d'escaliers de hauteur maximale de **2,50m** dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 52 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au moins au niveau de la façade principale, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront **2m** de haut au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser **0,90m** surmontée d'une grille métallique de hauteur $\leq 1,10m$.

Les clôtures en mitoyenneté et au fond de parcelle auront une hauteur maximale de **2,5m**.



Article 53 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur limites séparatives mitoyennes peuvent être autorisées, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu adaptés.

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée des constructions situées dans le secteur **ZA** en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage, toutefois un éclairage zénithal doit être prévu pour assurer l'éclairage du fond du rez-de-chaussée.

Article 54 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur **ZA**, les constructions édifiées sur une même propriété ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

Article 55 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 80m² de surface de plancher hors-œuvres.

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

Si les dimensions des parcelles ne permettent pas de répondre à la condition du 1er alinéa du présent article, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre de lotissement.

Article 56 : Plantations :

Sont prévus plantés les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 57 : Traitement des façades :

Les constructions dans cette zone doivent être d'un niveau esthétique recherché en vue de donner à celle ci un trait qui lui est propre et assurer l'intégration des volumes par rapport aux sites naturels et au cadre bâti.

Article 58 : Sécurité et hygiène

Tout projet doit respecter les conditions de sécurité et d'hygiène nécessaires, et prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout risque de pollution et de nuisance à l'environnement et aux voisins.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB****A/ Définition de la zone**

C'est une zone de protection de site, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent.

B/ Dispositions applicables à la zone RB

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'intégrant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leurs animations récréatives.

CHAPITRE II : ZONE RURALE RA**A/ Définition 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 RA, est admise 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 ZA, en raison des nuisances, inacceptables en milieu urbain, qu'elles entraînent.

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

En outre, il est admis, en zone RA l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

B/ Dispositions applicables à la zone RA

Article 57: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone RA :

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

Article 58 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'utilisation 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 5% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 5.000m² et une largeur minimale de 50m ;
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction de type villa est ramenée à 2.000m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 8% de la surface du terrain et 500m² de planchers hors-œuvre.

Article 59 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.

La hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles est de 18,50m, le dépassement de cette hauteur doit être justifié pour les installations qui le nécessitent.

Article 60: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

Article 61: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 62: 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.

Article 63 : Stationnement des véhicules

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



Annexe

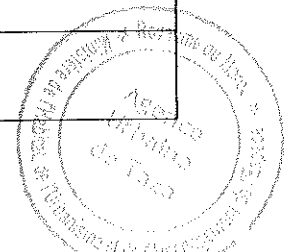
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION

1- Voies carrossables

Font ou feront partie du domaine public les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise en (m)	Etat
Rue N°1 *	30	RP5314 existe à élargir (Tronçon de piste à aménager)
Rue N°2	30	A créer
Rue N°3	10	A créer (Piste à aménager)
Rue N°4	12	A créer
Rue N°5	15	existante à élargir
Rue N°6	15	A créer (Piste à aménager)
Rue N°7	15	A créer
Rue N°8	15	A créer
Rue N°9	15	Existante à élargir
Rue N°10	15	A créer
Rue N°11	15	Pista à aménager
Rue N°12	12	A créer
Rue N°13	15	A créer

Rue N°14	12	A créer (Piste à aménager)
Rue N°15	15	A créer
Rue N°16	12	A créer
Rue N°17	15	A créer (Piste à aménager)
Rue N°18	12	A créer
Rue N°19	20	A créer (Piste à aménager)
Rue N°20	Variable entre 20m et 15m	A créer (Piste à aménager)
Rue N°21	15	A créer
Rue N°22	15	Existant à élargir
Rue N°23	12	A créer
Rue N°24	15	A créer
Rue N°25	15	A créer
Rue N°26	15	A créer
Rue N°27	15	A créer
Rue N°28	10	A créer (Piste à aménager)
Rue N°29	15	A créer (Piste à aménager)
Rue N°30	15	A créer

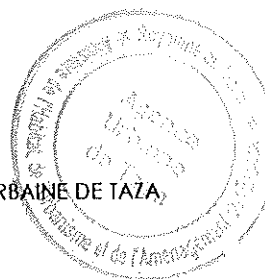


Rue N°31	15	A créer (Piste à aménager)
Rue N°32	15	A créer (Piste à aménager)
Rue N°33	15	Existant à prolonger
Rue N°34	15	A créer (Piste à aménager)
Rue N°35	15	A créer (Piste à aménager)
Rue N°36	15	A créer
Rue N°37	10	
Rue N°38	12	A créer

* NB : la route provinciale 5314 change d'emprise au niveau du tronçon situé entre le complexe administratif et l'espace vert EV1, en se divisant en deux voix de 12m chacune, se rejoignant ensuite en une seule voix de 20m.

ANNEXE N°2: chemin piéton

Dénomination	Emprise en (m)	Etat
Cp1	8	A créer
Cp2	8	A créer
Cp3	8	A créer
Cp 4	10	A créer
Cp5	12	A créer
Cp6	12	A créer
Cp7	12	A créer
Cp8	12	A créer
Cp9	12	A créer
Cp10	10	A créer
Cp11	8	A créer
Cp12	12	A créer
Cp13	8	A créer
Cp14	8	A créer
Cp15	8	A créer



ANNEXE N°3: places et parkings

1) parkings

Dénomination	Surface en (m ²)	Etat
PK1	3092	A créer
PK3	685	A créer
PK4	819	A créer
PK5	1713	A créer
PK6	1031	A créer
PK7	1450	A créer
PK8	1825	A créer
PK9	3035	A créer
PK10	1485	A créer
PK11	966	A créer
PK12	496	A créer

2) les places

Dénomination	Surface en (m ²)	Etat
PL1	1925	A créer
PL2	1486	A créer
PL3	580	A créer
PL4	831	A créer

ANNEXE N°4: Espaces verts

Dénomination	Surface en (m ²)	Etat
EV1	2011	Existant
EV2	47572	Existant à aménager
EV3	2103	A créer
EV4	6519	A créer
EV5	2745	A créer
EV6	494	A créer
EV7	4645	A créer
EV8	3123	A créer
EV9	840.	A créer
EV10	4388	A créer
EV11	1033	A créer
EV12	125	A créer

EV13	1894	A créer
EV14	695	A créer

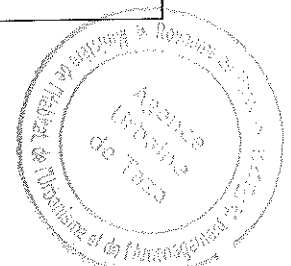
ANNEXE N°5: Les équipements et administrations

1) les équipements

Dénomination	Affectation	Surface en (m ²)	Etat
EC	collège	25505	Existant
EL	lycée	12121	Existant
EP1	Ecole primaire	7278	Existant
EP2	Ecole primaire	7111	A créer
S	Santé	1713	Existant à agrandir
SC1	Maison de jeune	1930	A créer
SC2	Equipement socioculturel	3709	existant
SC3	Maison d'étudiant/maison d'étudiante	2536	Existant à agrandir
SP	Terrain de sport	7051	A créer
G	5434	4659	A créer
EF	Eaux et forêts	9428	A créer
Souk	Souk	34994	existant

2) les administrations

Dénomination	Affectation	Surface en (m ²)	Etat
A1	Commune/ caïdat	4067	existant
A2	Poste	556	existante
A3	O.N.E.P	946	A créer



ANNEXE N°6: Les lieux de cultes

Dénomination	Affectation	Surface en (m ²)	Etat
M1	mosquée	801	existant
M2	mosquée	452	existant
C	cimetière	4268	A agrandir

