

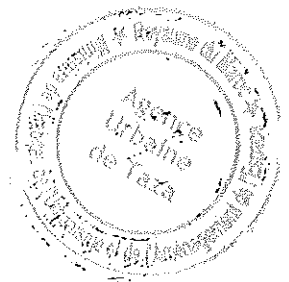
ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

*PLAN D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE
DE BIBANE*

Règlement d'aménagement

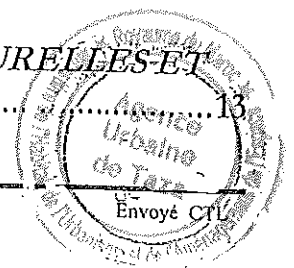
DECEMBRE 2010

Agence Urbaine de Taza



-SOMMAIRE-

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION :	3
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....	4
ARTICLE 3 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS	4
ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, SC, GR, SK, C ET SP).....	5
ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI.....	5
ARTICLE 6 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES.....	5
ARTICLE 7 : PARCELLES EN PENTE.....	6
ARTICLE 8 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES.....	6
ARTICLE 9 : APPLICATION DU RPS 2000.....	6
ARTICLE 10 : ZONES A RISQUE.....	6
ARTICLE 11 : DE LA DEROGATION.....	6
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D	7
A/ DEFINITION DE LA ZONE	7
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D.....	7
ARTICLE 12 : TYPES D'OCCUPATION.....	7
ARTICLE 13: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	7
ARTICLE 14 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	7
ARTICLE 17 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	7
ARTICLE 18 : PLANTATIONS.....	8
ARTICLE 19 : LES SOUS-SOLS	8
ARTICLE 20 : ENCORBELLEMENT.....	8
ARTICLE 21 : SERVITUDES ARCHITECTURALES.....	8
CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H	8
A : DEFINITION DE LA ZONE.....	8
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE.....	9
ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	9
ARTICLE 23 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	9
ARTICLE 24 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	10
ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MIYOYENNES OU EN VIS-A-VIS	10
ARTICLE 27 : DROIT DE RETOUR	10
ARTICLE 28 : LES BALCONS.....	10
ARTICLE 29 : LES SOUS-SOLS.....	11
ARTICLE 30 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	11
CHAPITRE III- ZONE D'ACTIVITES ZA	11
A/ DEFINITION DE LA ZONE	11
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA.....	11
ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	11
ARTICLE 32 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	11
ARTICLE 33 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE 34 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE 35 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	12
ARTICLE 36 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	12
ARTICLE 37 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	12
ARTICLE 38 : PLANTATIONS :.....	12
ARTICLE 39 : TRAITEMENT DES FAÇADES :	12
ARTICLE 40 : SECURITE ET HYGIENE.....	12
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AUX RESERVES AGRICOLES	13



CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB.....	13
A/ DEFINITION DE LA ZONE	13
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB.....	13
CHAPITRE II : RESERVES AGRICOLES RA.....	13
A/ DEFINITION DE LA ZONE	13
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA.....	13
ARTICLE 41: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	13
ARTICLE 42 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	14
ARTICLE 43 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE 44: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	14
ARTICLE 45: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	14
ARTICLE 46: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	14
ARTICLE 47 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	14
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION ET PARKING.....	15
1- VOIES CARROSSABLES :	15
2- CHEMINS PIETONS :	16
3- PARKINGS :	18
ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS.....	19
1- PLACES	19
2- ESPACES VERTS	19
ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS.....	20
1- EQUIPEMENTS PUBLICS.....	20
2- ADMINISTRATIONS.....	21
3- LIEUX DE CULTE	21



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT du centre de Bibane (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 ;
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Le 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'habitation et morcellements.
- L'arrêté Viziriel du 22 joumada 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 Châabane 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 Bibane et limité par la ligne polygonale joignant les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

A	546930	H	551240	O	546530
	448070		446830		445410
B	547730	I	551300	P	546520
	447910		446720		445990
C	548600	J	550430	Q	546750
	446430		446330		446310
D	549320	K	549650	R	547300

	446550		445730		446860
E	549370	L	548860	S	547130
	446930		445860		447100
F	549790	M	547850	T	547100
	446880		446570		447520
G	550560	N	547080	U	546900
	447350		445220		447770

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, H, composées en majorité d'habitat, ZA pour les zones d'activités artisanales et commerciales et industrielles de 3^{ème} catégorie.

-Au TITRE III pour les réserves agricoles, on distingue trois 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

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelles sauf volonté exprimée par les services de l'urbanisme.

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

Pour les places (PL), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer. Il est à noter qu'aucune construction ne peut être édifiée sur les places.

Les espaces verts; grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...etc ; sont indiqués au plan d'aménagement par l'indice (EV) et la nomenclature (Annexe -2-) 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 de clôture, des petits espaces sanitaires et des espaces d'animation en structure légère. Et ce, sous condition qu'ils soient intégrés discrètement aux paysages urbains.

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

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et les 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 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 hauteur, 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, des dérogations peuvent être accordées après avis favorable des services chargés de l'urbanisme.

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (annexe -3-) précisent, s'il s'agit d'équipements existants ou à créer, leurs affectations, leurs surfaces et leurs natures.

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 CIMENTIERES, repérées par l'indice C ;
- 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 ;
- La GARE ROUTIERE, repérés par l'indice GR ;
- Le SOUK HEBDOMADAIRE, repérés par l'indice SK.

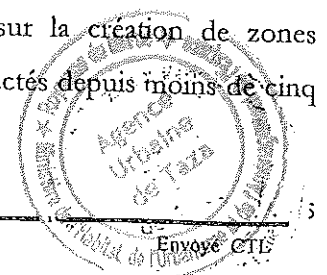
Article 5 : Servitude non aedificandi

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

Les servitudes afférentes aux lignes de transport 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 : Zones de protection autour des cimetières

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant sur la création de zones d'isolement autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans.



La première zone de trente mètres (30m) est frappée de servitude non aedificandi.

Dans la deuxième zone, de soixante dix mètres (70m) à partir de la première, les établissements bruyants (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux... etc.) sont interdits.

Article 7 : Parcelles en pente

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées au milieu de la façade principale où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

Article 8 : Dispositions architecturales

Tout projet situé sur une place ou le long des routes N° 1, 2, 3 doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

Article 9 : 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 10 : Zones à Risque

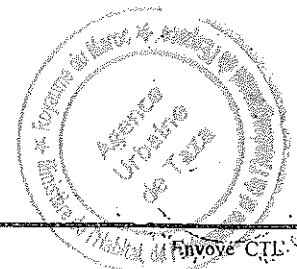
Il est indispensable pour la préservation de la sécurité des habitants, de prendre en considération la nature et les risques topographiques dans chaque projet de construction en terme de :

- Stabilité du terrain, de la structure porteuse...etc.
- Le site du centre de Bibane révèle une topographie accidentée avec une pléthore de talwegs et de chaâbas sillonnant le centre, ce qui nécessite des ouvrages pour le drainage des eaux pluviales.
- Toute construction est interdite dans les zones dangereuses des chaâbas.

Article 11 : 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 à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation qui revêtent 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.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

Les zones urbaines sont les zones auxquelles 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 mono-familial 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, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanning ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 13: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SECTEUR	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
D	250	64%	1.3	10 m

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 de 1,20m et les cages d'escaliers d'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 voies et emprises publiques et 4 m par rapport au fond de la parcelle.

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 6m ;

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-cœuvre pour les équipements et les bureaux ;
- Hôtels : Une place pour quatre 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, des terrasses, 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 si la nature du sol le permet et s'ils n'affectent pas la stabilité de toute construction existante avoisinante, et doivent respecter les conditions suivantes :

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

Article 20 : Encorbellement

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés uniquement sur les façades donnant sur voies et emprises publiques. Ces encorbellement ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de reculs par rapport aux limites séparatives.

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 7 villas mitoyennes en continu. Les villas d'extrémités sont considérées réglementairement comme villas jumelées. La construction devra observer un recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques et 4m par rapport au fond de la parcelle de la voie principale.

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 2,50m.

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 ces activités ne soient pas

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.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

La zone H comprend deux secteurs : HR (habitat à restructurer) et HE (habitat économique). Ce dernier étant définis en tant que zone d'habitat économique à trois niveaux R+2 ;

La Zone HR est 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 HE

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

Sont interdits dans la zone HE :

- 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

Les dimensions minimales des parcelles ainsi que les règles d'utilisation du sol sont définies dans le tableau ci-après :

Secteur	Surface minimale	Largeur minimale
HE	80 m ²	8 m

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

La surface minimale des cours, pour les constructions en R+2 est de 16m² avec 4m de largeur minimale.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cour peut ne commencer qu'à partir du 1er étage.

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

Dans le cadre d'opération de lotissement ou de création de groupe d'habitation, les cours des parcelles adjacentes doivent être groupées.

Article 24 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 11.50m (R+2). La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6 m², dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

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. Si l'emprise de la voie est inférieure à 8 m, le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à 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 indiqué à l'article 24.

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à 8 m.

Article 27 : Droit de retour

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

Article 28 : Les balcons

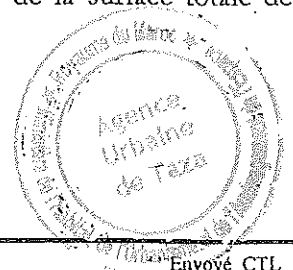
Balcons, loggias, encorbellements:

- 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 non privée 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.

-Les saillies de 0,35m sont autorisées sur les voies publiques.



Article 29 : Les sous-sols

Les sous-sols ne peuvent en aucun cas être habitables et doivent:

- être assainis et directement aérés;
- avoir comme hauteur maximale de sous plafond 2,40 m;
- avoir comme hauteur maximale de soubassement 1m.

Article 30 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des emprises réservées à la circulation et 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.

CHAPITRE III- 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 (des artisans) au maximum par parcelle au niveau supérieur du bâtiment.

*B/ Dispositions applicables à la zone ZA**Article 31 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits*

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

Article 32 : 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 33 : Hauteurs maximales des constructions

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

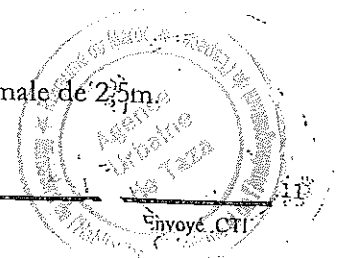
Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m et les cages d'escaliers de hauteur maximale de 2,50m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 34 : 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 hauteur 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 35 : 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.

Article 36 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur ZA, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

Article 37 : 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 100m² 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 38 : Plantations :

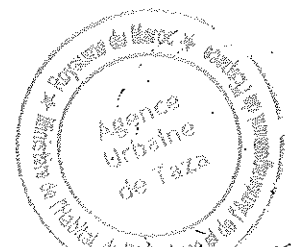
Sont prévus plantés les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 39 : Traitement des façades :

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

Article 40 : 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.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AUX RESERVES AGRICOLES

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 des paysages 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'incorporant au paysage, peuvent être admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative.

CHAPITRE II : RESERVES AGRICOLES 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 de 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 publics avec ou sans logement de fonction.

B/ Dispositions applicables à la zone RA

Article 41: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone RA :

- 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 42 : 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 pour habitat mono familial sera autorisée par parcelle.

Nonobstant les dispositions de l'article 1 du présent règlement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction dans la zone RA est ramenée à 2.500m² si l'acte d'acquisition de la parcelle est à date certaine avant la soumission à l'enquête publique du plan d'aménagement. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 8% de la surface du terrain.

Article 43 : Hauteurs maximales des constructions

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles peuvent atteindre une hauteur maximale de 15m.

Article 44: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de 10 m par rapport aux emprises des voies d'aménagements et des routes et pistes classées.

Article 45: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 46: Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Article 47 : Stationnement des véhicules

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



ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION ET PARKING

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 (m)	Localisation	Etat
Rue N° 1	20	F1/F2	R.P.N°4206, existante, à élargir
Rue N° 2	20	F1	R.P.N°5308, existante, à élargir
Rue N° 3	15	F1/F2	existante, à élargir
Rue N° 4	15	F1	A créer
Rue N° 5	15	F1	A créer
Rue N° 6	15	F1	A créer
Rue N° 7	15	F1	A créer
Rue N° 8	15	F1	A créer
Rue N° 9	15	F1	A créer
Rue N° 10	15	F1	A créer
Rue N° 11	10	F1	A créer
Rue N° 12	10	F1	A créer
Rue N° 13	10	F1	A créer
Rue N° 14	15	F1	A créer
Rue N° 15	15	F1	A créer
Rue N° 16	10	F1	A créer
Rue N° 17	10	F1	A créer
Rue N° 18	10	F1	A créer
Rue N° 19	10	F1	A créer
Rue N° 20	15	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 21	12	F2	A créer
Rue N° 22	12/15	F2	A créer
Rue N° 23	12	F2	A créer
Rue N° 24	12	F2	A créer
Rue N° 25	10	F2	A créer
Rue N° 26	12	F2	A créer
Rue N° 27	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 28	10	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 29	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 30	10	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 31	12	F2	A créer
Rue N° 32	10	F2	A créer
Rue N° 33	12	F2	A créer
Rue N° 34	10	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 35	10	F2	A créer
Rue N° 36	10	F2	A créer
Rue N° 37	10	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 38	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 39	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 40	10	F2	A créer
Rue N° 41	10	F2	A créer
Rue N° 42	12	F2	A créer
Rue N° 43	10	F2	A créer

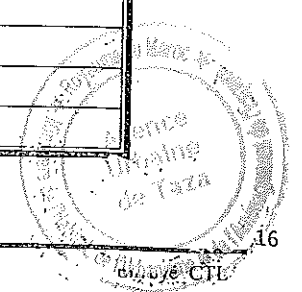
Dénomination	Empris10e (m)	Localisation	Etat
Rue N° 44	10	F2	A créer
Rue N° 45	10	F2	A créer
Rue N° 47	10	F2	A créer
Rue N° 48	10	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 49	15	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 50	15	F2	A créer
Rue N° 54	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 56	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 57	10	F2	A créer
Rue N° 70	12	F1	A créer
Rue N° 71	12	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 72	12	F1	A créer
Rue N° 73	12	F1	A créer
Rue N° 74	12	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 79	10	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 81	10	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 90	10	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 98	10	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 100	10	F1	A créer
Rue N° 101	10	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 102	15	F1	A créer

En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges, ronds points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sont indicatives du point de vue tracé, mais impératif du point de vue destination. Les voies existantes figurées ou non sur le plan et non énumérées au tableau ci-dessus, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public communal.

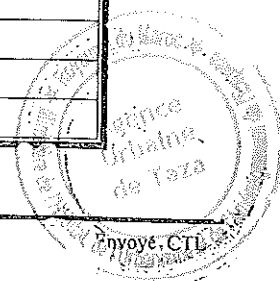
2- Chemins piétons :

Font ou feront partie du domaine public communal, les chemins piétons figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Localisation	Emprise (m)	Etat
Cp 1	F2	8	A créer
Cp 2	F2	10	A créer
Cp 3	F2	12	A créer
Cp 4	F2	8	A créer
Cp 5	F2	8	A créer
Cp 6	F2	8	A créer
Cp 7	F2	8	A créer
Cp 8	F2	8	A créer
Cp 9	F2	8	A créer
Cp 10	F2	8	A créer
Cp 11	F2	8	A créer
Cp 12	F2	8	A créer
Cp 13	F2	8	A créer
Cp 14	F1	8	A créer
Cp 15	F1	8	A créer



Dénomination	Localisation	Emprise (m)	Etat
Cp 16	F1	8	A créer
Cp 17	F1	8	A créer
Cp 18	F2	8	A créer
Cp 19	F2	8	A créer
Cp 20	F2	6	A créer
Cp 21	F2	6	A créer
Cp 22	F2	6	A créer
Cp 23	F2	4	A créer
Cp 24	F2	4	A créer
Cp 25	F2	6	A créer
Cp 26	F1	6	A créer
Cp 27	F1	6	A créer
Cp 28	F1	6	A créer
Cp 29	F1	5	A créer
Cp 30	F2	12	A créer
Cp 31	F2	12	A créer
Cp 32	F2	12	A créer
Cp 33	F2	12	A créer
Cp 34	F2	10	A créer
Cp 35	F2	12	A créer
Cp 36	F2	12	A créer
Cp 37	F2	12	A créer
Cp 38	F2	12	A créer
Cp 39	F2	10	A créer
Cp 40	F2	12	A créer
Cp 41	F1	10	A créer
Cp 42	F1	10	A créer
Cp 43	F1	10	A créer
Cp 44	F1	12	A créer
Cp 45	F1	12	A créer
Cp 46	F1	12	A créer
Cp 47	F1	10	A créer
Cp 48	F1	10	A créer
Cp 49	F1	10	A créer
Cp 50	F1	10	A créer
Cp 51	F1	10	A créer
Cp 52	F1	10	A créer
Cp 53	F1	10	A créer
Cp 54	F1	10	A créer
Cp 55	F1	10	A créer
Cp 56	F1	10	A créer
Cp 57	F1	10	A créer
Cp 58	F1	10	A créer
Cp 59	F1	10	A créer
Cp 60	F1	10	A créer
Cp 61	F1	10	A créer
Cp 62	F1	10	A créer

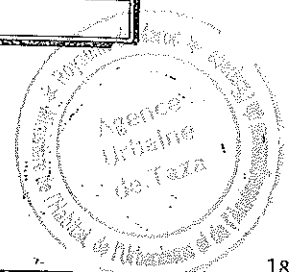


Dénomination	Localisation	Emprise (m)	Etat
Cp 63	F1	10	A créer
Cp 64	F1	10	A créer
Cp 65	F1	10	A créer
Cp 66	F1	10	A créer
Cp 67	F1	12	A créer
Cp 68	F2	10	A créer
Cp 69	F1	6	A créer

3- Parkings :

Font ou feront partie du domaine public communal, les parkings figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PK 1	2260	A créer
PK 2	670	A créer
PK 3	880	A créer
PK 4	760	A créer
PK 5	310	A créer
PK 6	805	A créer
PK 7	310	A créer
PK 8	200	A créer
PK 9	815	A créer
PK 10	680	A créer
PK 11	340	Se situant dans la zone de protection du cimetière C1
PK 12	1090	Se situant dans la zone de protection du cimetière C2
PK 13	115	A créer
PK 14	830	A créer
PK 16	220	A créer
PK 17	790	A créer
PK 18	504	Se situant dans la zone de protection du cimetière C5
PK 19	960	Se situant dans la zone de protection du cimetière C5
PK 20	370	A créer
PK 21	180	A créer
PK 22	315	A créer
PK 23	1970	Se situant dans la zone de protection du cimetière C3
PK 24	800	A créer
PK 25	220	A créer
PK 26	755	A créer



ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS

1- Places

Font ou feront partie du domaine public communal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PL 1	550	A créer
PL 2	2130	A créer
PL3	1410	Se situant dans la zone de protection du cimetière C3
PL4	480	A créer
PL5	207	A créer
PL6	220	A créer
PL7	1515	A créer
PL8	1450	Se situant dans la zone de protection du cimetière C5
PL9	4710	Se situant dans la zone de protection du cimetière C1
PL10	230	A créer
PL11	560	A créer
PL12	560	Se situant dans la zone de protection du cimetière C2
PL13	200	A créer
PL14	560	A créer
PL15	470	A créer
PL16	390	A créer
PL17	300	A créer
PL18	390	A créer
PL19	340	A créer
PL20	290	A créer
PL20	470	Existante à aménager

2- Espaces verts

Font ou feront partie du domaine public communal, et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat	Observations
EV1	2235	A créer	Espace vert aménagé
EV2	2910	A créer	Espace vert Se situant dans la zone de protection du cimetière C1
EV3	2166	A créer	Espace vert Se situant dans la zone de protection du cimetière C1
EV4	2250	A créer	Espace vert Se situant dans la zone de protection du cimetière C2
EV5	635	A créer	Espace vert aménagé
EV6	58 ,8	A créer	Espace vert aménagé
EV7	150	A créer	Espace vert aménagé
EV8	570	A créer	Espace vert aménagé
EV9	3570	A créer	Espace vert aménagé
EV10	1880	A créer	Espace vert Se situant dans la zone de protection du cimetière C5
EV12	2700	A créer	Espace vert Se situant dans la zone de protection du cimetière C2
EV13	650	A créer	Espace vert aménagé

ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS

1- Equipements publics

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP1	Ecole primaire	1050	Existante
EP2	Ecole primaire	1170	Existante
EP3	Ecole primaire	4100	Existante
EP5	Ecole primaire	1910	A créer
EC	Collège	10410	Existant
EC2	Collège	5815	A créer
EL	Lycée	10250	A créer
S1	Centre de santé communal	2700	A créer
S2	Centre de santé de Ain Barda	2200	Existant
SP1	Terrains de sport	4010	A créer
SP2	Complexe sportif	4900	Existant à agrandir
SC1	Maison de jeunes	930	A créer
SC2	Equipements socio-culturels	2890	Existants à agrandir
SC3	Bibliothèque municipale	3870	A créer
SC4	Centre culturel	1060	A créer
SC5	Maison de l'étudiante	1800	A créer
SC6	Maison de l'étudiant	1900	A créer
SC7	Equipements socio-culturels	1620	Existants à agrandir
SC8	Equipements socio-culturels	2370	Existants à agrandir
Sk	Souk hebdomadaire	21700	A créer
GR	Gare routière	2210	A créer

2- Administrations

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
A1	ONEP/ONE...	1260	A créer
A2	Siège commune	1560	Existant
A3	Maison de culture	1400	A créer
A4	Agence postale	1100	A créer
A5	Complexe administratif de Tazghedra	970	A créer
A6	Complexe administratif de Bab El Bir	3750	A créer
A7	Gendarmerie	1190	A créer

3- Lieux de culte

Mosquées :

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M1	Mosquée de vendredi	2230	A créer
M2	Mosquée	500	Existante
M3	Mosquée	535	Existante
M4	Mosquée	480	Existante
M5	Mosquée	400	Existante
M6	Mosquée	360	Existante
M7	Mosquée	790	Existante à agrandir
M8	Mosquée	300	Existante
M9	Mosquée	330	Existante
M10	Mosquée	490	Existante
M11	Mosquée	412	A créer
M12	Mosquée	360	Existante
M13	Mausolée ECHTIBI	100	Existante

Cimetières :

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
C1	Cimetière	16004	Existant
C2	Cimetière	11060	Existant
C3	Cimetière	3870	Existant à agrandir
C4	Cimetière	3570	Existant
C5	Cimetière	10110	Existant
C6	Cimetière	1460	Existant

