

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

AGENCE URBAINE DE TAZA

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
Maknassa Al Gharbia

Règlement d'aménagement

_____ Novembre 2017 _____

SOMMAIRE

TITRE I :DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION	2
ARTICLE 2 :DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	3
ARTICLE 3 :VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS	3
ARTICLE 4 :EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A,E,S, M, SC, et SP)	4
ARTICLE 5: ZONES NON AEDIFICANDI	5
ARTICLE 6:PARCELLES EN PENTE	5
ARTICLE 7:DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :.....	5
ARTICLE 8 :APPLICATION DU RPS 2000	5
ARTICLE 9 :DE LA DEROGATION	5
TITRE II:DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I :ZONE D'HABITAT MIXTE MONOFAMILIAL D	7
A/ DEFINITION DE LA ZONE	7
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	7
CHAPITRE II: ZONE D'HABITAT	9
A/ DEFINITION DE LA ZONE	9
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE2	10
CHAPITRE III:DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B3	12
CHAPITRE IV: ZONE D'ACTIVITES ZIN	15
A/ DEFINITION DE LA ZONE	15
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA	15
TITRE II :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	17
CHAPITRE I:ZONE DE BOISEMENT B	17
CHAPITRE II: ZONE RURALE RA	17
A/ DEFINITION DE LA ZONE	17
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA	17
ANNEXE N°1	19
ANNEXE N°2	21
ANNEXE N°3	22

TITRE 1:DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT du centre de Meknassa Al Gharbia (document graphique à J'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir no 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17juin 1992) portant promulgation de la loi no 12-90 relatif à l'urbanisme, et aux textes juridiques suivants :

- Le dahir no 1-92-7 du .15 Hija 1412 (17juin 1992) portant promulgation de la loi no 25-90 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 no 2-64 445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Le Dahir du 29 avril 1938/ 28 safar 1357 portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
- Le Décret no 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 de génie parasismique .
- Le Dahir no 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi no 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement .

Article 1 :Champ d'application

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

Point	X (m)	y(m)
A	621.52	410.43
B	621.60	410.461
C	622.126	410.323
D	622.240	409.623
E	622.323	409.486
F	622.655	409.397
G	622.715	409.268
H	622.355	408.817
I	622.045	408.814
J	621.101	409.406
K	620.956	409.879
A	621.520	410.438

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 définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant homologation du présent plan d'aménagement.

Les lots destinés à la construction et sis entre deux zonages seront réalisés selon le zonage le plus favorable.

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 H, composées en majorité d'habitat, par la lettre ZIN pour les zones industrielles, CC pour le centre commercial.

-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 B ;

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 actuelle 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 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 -1-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer.

Pour les parcs de stationnement (PK), la nomenclature (annexe -1-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer.

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 -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 d'enceinte et de petits édifices d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux paysages.

Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M, SC, C 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 hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'applique 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, 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**) ou d'un collège (**C**) ;
- Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice **M** ;
- Les **CIMETIERES**, repérées par l'indice **C** ;
- Les services de **SANTE**, repérés par l'indice **S** ;
- Les services **SOCIOCULTURELS**, repérés par l'indice **SC** ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP**.

Article 6: Cimetières (C) Et lieux de culte (M)

Le plan d'Aménagement localise et limite les cimetières et les lieux de cultes respectivement par les indices C et M, et la nomenclature en annexe -3- précise leurs natures qu'ils soient existant à créer ou à étendre.

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 5 : Zones non aedificandi

Sont frappées de servitude non aedificandi, 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 Meknassa Al Gharbia 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 CLAIR » 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 vivement 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 de la route provincial 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 lotissements et les projets d'investissement revêtant un caractère économique 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.

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

Les zones urbaines sont les zones auxquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du plan d'aménagement.

CHAPITRE 1: ZONE D'HABITAT MIXTE MONO FAMILIAL D

A/ Définition de la zone

La zone D, est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial de type villa jumelée 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 10 : Types d'occupation :

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts;
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif.
- 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 11 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
300m ²	40%	0.8	15m

Article 12 : 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 13 : Implantation des constructions

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

Article 14. : 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 L. avec un minimum de 8m ;

Article 15: 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 quatre chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 16: 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.

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

Article 17 : 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 18 : Encorbellement

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

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

Article 19 : 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 peuvent avoir une hauteur de 2,80m au maximum.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT

CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H

A 1 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 de l'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit égale ou supérieure à 80 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.

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 HE2 et HAR

a- La Zone HAR : 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 restructuration 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-La zone HE2 est une zone d'habitat continu, dense, individuel ou collectif à trois niveaux R+2.

Dans le secteur HE2, 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 supérieure ou égale à 100 m² et que ces activités ne soient ni

Bruyantes ni polluantes. Les activités de 3ème catégorie ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 12m.

B/ Dispositions applicables à la zone HE2

Article 20: Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone HE2 :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème 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 21 : Utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone HE2, La superficie et la largeur minimales des parcelles :

ZONE	SURFACE minimale	LARGEUR minimale
HE2	100	10

L'éclairage et l'aération de toute pièce dans la construction doivent être assurés par ouverture sur façade ou sur cour. La largeur minimale de ces cours à respecter pour les pièces habitables est de 4 m.

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

Article 22 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 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 ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 9m².

Article 23 : 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 24 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis

Dans la zone HE2, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives.

En vis-à-vis, deux constructions devront avoir chacune au minimum 5 m de recul par rapport à la limite de la propriété.

La cour peut ne commencer qu'au 1^{er} étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée.

Article 25 : Implantation des constructions sur une même propriété

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 26: Les encorbellements

- Les encorbellements fermés ou non, 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 n porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés. ne dépassera pas le 1/10^{ème} 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.

Article 27 : Stationnement des véhicules

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

Sont à prévoir :

-Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-œuvre de logement ;

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

Article 28 : Plantations

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

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

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone B3.

Article 29 : Définition de la zone

La zone 83 (zone d'immeubles alignés à 4 niveaux R+3 prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements administratifs et hôteliers) 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.

Article 30- Types d'occupation ou d'utilisations interdites

Sont interdits dans la zone 83 :

- 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 31 : Utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone 83, La superficie et la largeur minimales des parcelles :

ZONE	SURFACE minimale	LARGEUR minimale
B3	120	10

L'éclairage et l'aération de toute pièce dans la construction doivent être assurés par ouverture sur façade ou sur cour. La largeur minimale de ces cours à respecter pour les pièces habitables est de 4,50m.

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la largeur minimale peut être réduite à 4,00m.

Article 32: Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale de la construction ne peut dépasser 15,50 (R+3) avec 5,50 m comme hauteur sous plafond maximale pour les ROC.

Les hauteurs sous plafond des ROC 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 ROC 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 33 : 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 : $H < L$.

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 : $H < L \times 1,2$ si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 12m.

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 permise au secteur.

Article 34 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de 15m peut être portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux 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 ROC et audites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur: $L \geq 1/2 H$, avec un minimum de 4m.

Article 35 : 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 autoriser dans le secteur $L \geq H$.

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 36 : 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 37 : 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 80m² de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour six chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.

Article 38 : 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 39 : Sécurité & Hygiène

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

CHAPITRE IV- ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES ZIN

A/ Définition de la zone

La zone ZIN est réservée aux activités industrielles 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 celles-ci.

Peuvent être intégrés dans ce secteur les logements pour la surveillance, la maîtrise et la direction et ce au niveau supérieur du bâtiment.

8/ Dispositions applicables à la zone ZIN

Article 40 : 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 ;
- Les lotissements destinés à l'habitat.

Article 41 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement ou dans le cadre d'opération de redressement, les superficies et les largeurs minimales, par secteur, suivantes :

- 20m² et 4m de largeur pour les activités artisanales.
- 400m² et 20m de largeur pour les activités de première et deuxième catégorie.

Article 42 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8m (R+1) pour les lots réservés aux activités artisanales et 4m (R+2) pour les lots réservés à l'industrie.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.40m, les cages d'escaliers et les locaux de machineries d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 43 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter sans aucun recul sur 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 =1.10m.

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

Article 44 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction sur limites séparatives mitoyennes peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée des constructions situées dans le secteur ZIN en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage.

Article 45 : Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 46 : 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 espaces à réserver pour 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.

Article 47 : 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 II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1: ZONE DE BOISEMENT RB

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.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative sans toutefois leur surface ne dépasse pas 3% de la superficie de la parcelle.

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 d'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 ZIN, 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.

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 48: 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 hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 49 : 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 2.0.00m². 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 50 : Hauteurs maximales des constructions

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles.

Article 51: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de 1Dm par rapport à l'emprise des voies et pistes classées ;

Article 52: 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 et mitoyen.

Article 53: 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 54 : Stationnement des véhicules

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

ANNEXE N°1

VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :

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)	Etat
Rue N° 1	30	route provinciale 5413 Existante
Rue N° 2	20	Piste à prolonger et à élargir
Rue N° 3	20	Piste à aménager vers parc éolien
Rue N° 4	12	Piste à aménager
Rue N° 5	15	Piste à aménager
Rue N° 6	12-15	Piste à aménager et à élargir
Rue N° 7	15	A créer
Rue N° 8	12	Piste à aménager et à élargir
Rue N° 9	12	A créer
Rue N° 10	15	A créer
Rue N° 11	12	Piste à aménager et à élargir
Rue N° 12	12	A créer
Rue N° 13	15	Piste à aménager
Rue N° 14	10	Piste à aménager
Rue N° 15	12	A créer
Rue N° 16	12	Piste à aménager
Rue N° 17	10-12	Piste à aménager
Rue N° 18	10	A créer
Rue N° 19	15	Piste à aménager
Rue N° 20	12	A créer
Rue N° 21	12	A créer
Rue N° 22	12	A créer
Rue N° 23	10	A créer
Rue N° 24	15	Piste à aménager
Rue N° 25	12	A créer
Rue N° 26	12	Piste à aménager et à prolonger
Rue N° 27	10-12	Piste à aménager
Rue N° 28	12	A créer
Rue N° 29	12	A créer
Rue N° 30	12	Piste à aménager
Rue N° 31	12	Piste à aménager
Rue N° 32	20	A créer
Rue N° 33	20	Piste à aménager
Rue N° 34	12	Piste à aménager
Rue N° 35	12	Piste à aménager

Rue N° 36	12	Piste à aménager
Rue N° 37	15	Piste à aménager
Rue N° 38	15	Piste à aménager
Rue N° 39	12	A créer
Rue N° 40	12	A créer
Rue N° 41	12	A créer
Rue N° 42	10	A créer
Rue N° 43	10	A créer
Rue N° 44	10	A créer
Rue N° 45	10	A créer
Rue N° 46	10	A créer
Rue N° 47	12	A créer
Rue N° 48	10	A créer
Rue N° 49	10	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 leurs largeurs 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	Emprise (m)	Etat
Cp N° 1	8	A créer
Cp N° 2	8	A créer
Cp N° 3	6	A créer
Cp N° 4	8	A créer
Cp N° 5	8	A créer
Cp N° 6	8	A créer
Cp N° 7	4	A créer
Cp N° 8	4	A créer
Cp N° 9	7	A créer
Cp N° 10	2	A créer
Cp N° 11	8	A créer
Cp N° 12	4-6	A créer
Cp N° 13	4	A créer
Cp N° 14	4-8	A créer
Cp N° 15	3-6	A créer
Cp N° 16	4	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	Superficie en m ²	Etat
PK N°1	1407	A créer
PK N°2	1112	A créer
PK N°3	549	A créer
PK N°4	229	A créer
PK N°5	673	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	Superficie en m ²	Etat
PL 1	1904	A créer
PL 2	705	A créer
PL3	750	A créer
PL4	969	A créer
PL5	126	A créer
PL6	100	A créer
PL7	492	A créer
PL8	394	A créer

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 V suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficie en m2	Etat	Observations
EV1	296	A créer	-
EV2	1032	A créer	Zone de protection de châaba
EV3	1760	A créer	Zone de protection de châaba
EV4	6549	A créer	Jardin central

EV5	5066	A créer	Zone de protection de châaba
EV6	314	A créer	Espace vert
EV7	936	A créer	Zone de protection de châaba
EV8	2295	A créer	Zone de protection de châaba
EV9	1802	A créer	Zone de protection de châaba
EV10	334	A créer	Quartier Al Kasba
EV11	264	A créer	Quartier Al Kasba
EV12	2004	A créer	Quartier Al Kasba

ANNEXE N°3

1- LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficie en m ²	Observations
EP1	Ecole primaire	1315	Existante à élargir
EP2	Ecole primaire	6267	A créer
EC	Collège	5685	A créer
S1	Centre de santé	814	existant
SP1	Terrain de sport	8498	A créer
SC2	Maison de l'étudiante	2529	A créer
CC	Centre commercial	3873	A créer
HR	Halte routière	3024	A créer

2- ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Superficie en m2	observation
A1	Siège de la commune	1443	Existant
A2	Maison de services	1480	A créer
A3	Réservoir d'eau potable	1176	Existant
A4	Selon besoin	2450	A créer
A5	Selon besoin	483	A créer

3- LIEUX DE CULTTE

Dénomination	Affectation	Superficie en m2	observation
M1	Mosquée	1251	A créer
M2	Mosquée	243	Existante
M3	Mosquée	790	A créer
C1	Cimetière	3300	Existante
C2	Cimetière	4045	Existante
C3	Cimetière	1479	Existante à élargir