



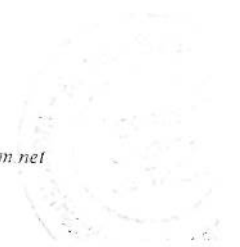
Agence Urbaine de Taza



**PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE
OUAD EL KASBA
Commune Rurale Fenassa Bah Hit**

Règlement d'aménagement

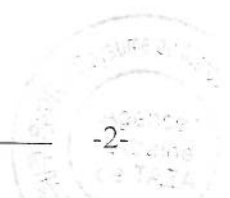
————— Juillet 2012 —————



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....	4
ARTICLE 3 : VOIRIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS.....	5
ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, , ET SP).....	5
ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI	6
ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE	6
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :	6
ARTICLE 8 : APPLICATION DU RPS 2000	7
ARTICLE 9 : DE LA DEROGATION :	7
ARTICLE 10 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES :.....	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D	7
ARTICLE 11 : TYPES D'OCCUPATION	8
ARTICLE 12 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	8
ARTICLE 13 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE 14 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	8
ARTICLE 16 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	9
ARTICLE 17 : PLANTATIONS	9
ARTICLE 18 : LES SOUS-SOLS	9
ARTICLE 19 : ENCORBELLEMENT	9
ARTICLE 20 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	9
CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS HE	10
ARTICLE 21 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	10
ARTICLE 22 : UTILISATION DU SOL	10
ARTICLE 23 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU ITOYENNES OU EN VIS-A-VIS	12
ARTICLE 26 : DROIT DE RETOUR	12
ARTICLE 27 : LES ENCORBELLEMENTS	12
ARTICLE 28 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	12
ARTICLE 29 : ESPACE PUBLIQUE	12
ARTICLE 30 : SERVITUDES ARCHITECTURALES.....	13
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE B	13
ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	13
ARTICLE 32 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	13
ARTICLE 33 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 34 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
ARTICLE 35 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	15
ARTICLE 36 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	15
ARTICLE 37 : DROIT DE RETOUR	16
ARTICLE 38 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	16
ARTICLE 39 : PLANTATIONS	16
ARTICLE 40 : SECURITE & HYGIENE	16
ARTICLE 41 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	16
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N	16

ARTICLE 42 : DEFINITION DE LA ZONE	16
ARTICLE 43 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	17
ARTICLE 44 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	17
ARTICLE 45 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE 46 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	17
ARTICLE 47 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	17
ARTICLE 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE 49 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
ARTICLE 50 : PLANTATIONS	18
ARTICLE 51 : TRAITEMENT DES FAÇADES	18
ARTICLE 52 : SECURITE ET HYGIENE	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	18
CHAPITRE I : ZONE DE BOISEMENT B	18
CHAPITRE II : ZONE RURALE RA	19
ARTICLE 53 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	19
ARTICLE 54 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	19
ARTICLE 55 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE 56 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	20
ARTICLE 57 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	20
ARTICLE 58 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	20
ARTICLE 59 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	20
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION	21
ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS	22
ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS	23



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT du centre de Ouad El Kasba (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 ;

-Le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;

-Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;

-Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;

-L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1352 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;

-L'arrêté Viziriel du 15safar 1372(4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lequel est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.

Article 1 : Champ d'application

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

Point	X (m)	Y (m)
A	592 396	448 930
B	592 600	448 800

C	592 496	448 616
D	592 600	448 400
E	592 333	448 099
F	591 993	447 384
G	591 646	447 508
H	592 025	448 911
I	592 250	449 100

Entre le point G ($x=591646$, $y=447508$) et le point H ($x=592025$, $y=448911$), en utilisant la limite du oued el kasba.

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 approbation du présent plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « ne variétur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régit par leurs cahiers de charges correspondants, toutefois en respectant ce qui suit :

Dans le cas où le cahier des charges est inexistant ou ne recèle pas tous les éléments essentiels que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du présents règlement d'aménagement.

Dans le cas où un lotissement bénéficie d'une plus value par le présent plan d'aménagement, une commission spéciale sera formée pour préciser les modalités pour bénéficier de ladite plus value.

Les zones se situant à l'ouest de la Route régionales n 510 :°ne peuvent être viabilisées qu'après l'établissement d'une étude de délimitation des zones inondables et l'exécution des travaux de protection contre les inondations.

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 comme suit :

-Au TITRE II, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres D, B, et HE, composées en majorité d'habitat.

-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 : Voiries, 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 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 -2-) 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 -2-) en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants ou à créer.

Sur les terrains correspondants 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 discrètement au paysage.

Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M, , 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 précisent (annexe -3-), 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 SOCIOCULTURELS, repérés par l'indice SC ;
- L'équipement SPORTIF, repéré par l'indice SP ;
- Le CIMETIERE repéré par l'indice C ;

Article 5 : Servitude non aédificandi

Sont frappées de servitude non aédificandi, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite, ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou surélévation.

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 Ouad El Kasba 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 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 de construction ou de groupe d'habitation situé sur une place projetée par le plan d'aménagement ou le long de la rue N°1 (la route Régionale N°510), 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 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.

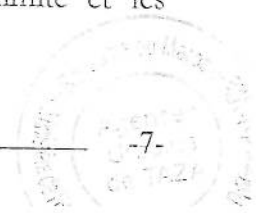
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 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 forme de villa isolée en R+1. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie du centre.



B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 11 : 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 12 : 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	20 m

Article 13 : 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 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 14 : Implantation des constructions

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

Article 15 : 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 autorisée dans le secteur : $H \leq L$, avec un minimum de 6m ;

Article 16 : 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 17 : 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.

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

Article 18 : 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 19 : Encorbellement

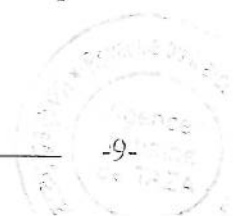
Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

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

Article 20 : 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 2,50m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS HE

A : Définition de la Zone

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

Dans la zone HE, 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 12m, ces activités sont interdites donnant sur les places existantes ou à créer.

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 HE comprend un secteur HE (habitat économique).

B/ Dispositions applicables à la zone HE

Article 21 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone HE :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120 m² ;
- 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 leurs volumes et leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 22 : Utilisation du sol

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

Secteur	Surface minimale	Largeur minimale
HE	100 m ²	10m

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

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

Pour les cours servants à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x 3m avec une largeur minimale de 3m.

Les cours seront disposées de telle sorte à avoir des cours jointives.

Les murs de clôtures en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de 2.80 m.

Les cours jointives doivent être mentionnées obligatoirement sur les plans de lotissements et groupes d'habitation avec une représentation graphique appropriée.

Pour les secteurs engagés, les plans d'architecture doivent mentionner les cours des constructions riveraines afin de faire correspondre la cour de la nouvelle construction (ou groupes d'habitation) aux cours déjà existantes.

Article 23 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotères 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.

Article 24 : 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 25 : 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 21.

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 26 : 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 la petite voie.

Article 27 : Les encorbellements

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.

Article 28 : 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 29 : Espace publique

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

Article 30 : Servitudes architecturales

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLE A 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.

La zone B comprend un seul secteur : B3.

B/ Dispositions applicables à la zone B

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 leurs volumes et leurs 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 la zone B la superficie et la largeur minimale de ces parcelles.

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

L'éclairage et l'aération de toute pièce dans l'immeuble doit être assuré par ouverture sur façade ou sur cour. Le tableau ci-dessous indique, pour la zone B, la largeur minimale de ses cours à respecter pour les pièces habitables :

Secteur	Largeur minimale des cours
B3	4,5 m

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

L'éclairage et l'aération des cages d'escaliers doivent être assurés par des courettes dont la surface ne peut être inférieure à 3 m² avec une largeur minimale de 1,5m.

Les cours seront disposées de telle sorte à avoir des cours jointives.

Les murs de clôtures en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de 2.80 m.

Les cours jointives doivent être mentionnés obligatoirement sur les plans de lotissements avec une représentation graphique appropriée.

Pour les secteurs engagés, les plans d'architecture doivent mentionner les cours des constructions riveraines afin de faire correspondre la cour de la nouvelle construction (ou groupes d'habitation) aux cours déjà existantes.

Article 33 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale de la construction ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre des niveaux suivants :

Secteur	Hauteur (m)	Hauteur sous plafond du R.D.C(m)
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 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 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 auxdites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :

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

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 autorisée dans le secteur concerné $L \geq H$.

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 autorisée dans le secteur concerné : $L \geq 1/2 H$.

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.

Article 41 : Servitudes architecturales

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N

Article 42 : Définition de la zone

La zone N est réservée aux activités industrielles 3ème catégories, activités commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

Article 43 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

- Les logements dans tous les secteurs. Toutefois, la réalisation de 2 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 1500m². Si la superficie est inférieure à 1500m², un seul logement est autorisé ;

- L'hôtellerie ;

-Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 44 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement, les superficies et les largeurs minimales, 120m² et 8m de largeur.

Article 45 : 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 1.40m, 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 46 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur N3, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

Article 47 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée, des constructions situées dans le secteur N3. Par contre, l'étage doit observer un recul minimum de 3m.

Article 48 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur N3, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

Article 49 : 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 œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces 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 trop faibles 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 lotissements.

Article 50 : plantations

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voies et espaces libres dans le secteur N3 à raison d'un arbre haute tige ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 place.

Article 51 : 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 en site naturel et construit.

Article 52 : 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

CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT B

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 B

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 petits 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 avec ou sans logement de fonction.

B/ Dispositions applicables à la zone RA

Article 53 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

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 54 : 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 55 : 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 56 : 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 57 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Article 58 : 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 59 : Stationnement des véhicules

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

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 leurs largeurs d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1	20-30	R.R n°510 existante à élargir
Rue N° 2	12	A créer
Rue N° 3	12	A créer
Rue N° 4	12	A créer
Rue N° 5	12	A créer
Rue N° 6	12	A créer
Rue N° 7	12	A créer
Rue N° 8	12	A créer
Rue N° 9	12	A créer
Rue N° 10	15	A créer
Rue N° 11	12	A créer
Rue N° 12	12	A créer
Rue N° 13	10	A créer
Rue N° 14	15	A créer
Rue N° 15	12	A créer
Rue N° 16	10	A créer
Rue N° 17	18	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 largeurs d'emprise actuelles 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	4	A créer
Cp n° 2	8	A créer
Cp n° 3	8	A créer
Cp n° 4	8	A créer
Cp n° 5	8	A créer
Cp n° 6	8	A créer
Cp n° 7	8	A créer
Cp n° 8	8	A créer
Cp n° 9	8	A créer

ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS 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	517	A créer
PL 2	1977	A créer
PL3	441	A créer
PL4	336	A créer
PL5	435	A créer
PL6	362	A créer
PL7	1299	A créer

2- Parkings

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

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PK1	275	A créer
PK2	455	A créer
PK3	435	A créer
PK4	371	A créer
PK5	126	A créer

3- 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	Superficies en m ²	Etat	Observations
EV 1	1631	A créer	Espace vert
EV 2	1404	A créer	Espace vert
EV 3	1388	A créer	Espace vert
EV4	3123	A créer	Espace vert
EV5	1495	A créer	Espace vert

ANNEXE N°3: EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Equipements publics

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP1	Ecole primaire	2154	Existante
EC	Collège	4345	Existant
EL	Lycée	8444	A créer
S1	Centre de santé	834	Existante
S2	Centre de santé	1363	A créer
SP1	Terrain de sport	2107	A créer
SC1	Foyer féminin	626	A créer
SC2	Maison de l'étudiante	904	A créer
SC3	Maison des jeunes	922	A créer
SC4	Salle polyvalente	1582	A créer
SC5	Bibliothèque	745	A créer
GR	Gare routière	1150	A créer
SOUK	Souk	11364	Existant

2- Administrations

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
A1	Caidat	509	Existant
A2	Tribunal primaire	442	A créer
A3	Commune	1872	Existant
A4	Centre de Travaux	1889	Existant
A5	Gendarmerie	745	A créer
A6	Agence postale	282	A créer

3- Lieux de culte

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M1	Mosquée	479	Existant
M2	Mosquée	1504	A créer
C1	Cimetière	3513	A créer