

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme,
de l'Habitat et la politique de la ville
Agence Urbaine de Taza- Taounate

Document Déterminé

PLAN D'AMENAGEMENT DE CENTRE OULAD ZBAIR

Règlement d'Aménagement

Mai 2018



TABLE DES MATIERES

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION	4
ARTICLE 2: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	5
ARTICLE 3: VOIRIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS.....	5
ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, C, CS, SP, CC, SS, Sk)	6
ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI ET SERVITUDES SPECIFIQUES.....	7
ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE	7
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES	7
ARTICLE 8 : APPLICATION DU RPS 2000	8
ARTICLE 9 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.....	8
ARTICLE 10 : MODIFICATIONS PARTICULIERES	8
ARTICLE : 11 : ADAPTATIONS MINEURES	10
ARTICLE 12: DISPOSITIONS PARTICULIERES	10
ARTICLE 13 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES	11
ARTICLE 14 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES.....	11
TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	12
ARTICLE 15 : DEFINITION DE LA ZONE :	12
ARTICLE 16 : TYPES D'OCCUPATION	12
ARTICLE 17 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	12
ARTICLE 18 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE 19 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE 20 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	13
ARTICLE 21 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	14
ARTICLE 22 : PLANTATIONS	14
ARTICLE 23 : LES SOUS-SOLS	14
ARTICLE 24 : ENCORBELLEMENT	14
ARTICLE 25 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	14
CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H	15
A / DEFINITION DE LA ZONE	15
B /DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE	15
ARTICLE 26 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES.....	15
ARTICLE 27 : POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL	15
ARTICLE 28 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE 29 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
POUR LES LOTS SITUES SUR DES VOIES INFERIEURES A 6M, LE DEUXIEME ETAGE DOIT OBSERVER UN RECU DE 2M.	17
POUR LES ZONES D'URBANISATION NOUVELLES LES LARGEURS MINIMALES DES VOIES CARROSSABLES SONT DE 12M.	17
ARTICLE 30: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS.....	17
ARTICLE 31 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE DANS LA ZONE HE2.....	17
ARTICLE 32 : DROIT DE RETOUR	17
ARTICLE 33 : LES ENCORBELLEMENTS	17
ARTICLE 34 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	18
ARTICLE 35 : ESPACE PUBLIQUE	18
ARTICLE 36 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	18
CHAPITRE III : ZONE D'HABITAT FB	18
ARTICLE 37 : DEFINITION DE LA ZONE	18
ARTICLE 38: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	19
ARTICLE 39 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	19
ARTICLE 40 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE 41 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	20
ARTICLE 42 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	20



ARTICLE 43 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	20
ARTICLE 44 : DROIT DE RETOUR	21
ARTICLE 45 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	21
ARTICLE 46 : PLANTATIONS	21
ARTICLE 47 : SECURITE & HYGIENE	22
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ZI ET ZA.....	23
ARTICLE 48 : DEFINITION DE LA ZONE.....	23
ARTICLE 49 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	23
ARTICLE 50 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
ARTICLE 51 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE 52: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	24
ARTICLE 53 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
ARTICLE 54 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	25
ARTICLE 55: STATIONNEMENT DES VEHICULES	25
ARTICLE 56 : PLANTATIONS	25
ARTICLE 57 : TRAITEMENT DES FAÇADES :	25
ARTICLE 58 : SECURITE ET HYGIENE	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET A LA SERVITUDE SPECIFIQUE	26
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB	26
A/DEFINITION DE LA ZONE.....	26
B/DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB.....	26
CHAPITRE II : ZONE RURALE RA	26
A/DEFINITION DE LA ZONE.....	26
B/DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA	27
ARTICLE 59 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT	27
ARTICLE 60: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	27
ARTICLE 61 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE 62 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	27
ARTICLE 63 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	27
ARTICLE 64 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	27
ARTICLE 65 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	28
CHAPITRE III : SERVITUDE SPECIFIQUE SS	28
ANNEXE N°1: VOIES DE CIRCULATIONS.....	29
1/ VOIES CARROSSABLES	29
2/ CHEMINS PIETONS	32
ANNEXE N°2 : PLACES, PARKING ET ESPACES VERTS	33
1/ PLACES	33
2/ PARKINGS	33
3/ ESPACES VERTS	34
ANNEXE N°3.....	34
1/ LES EQUIPEMENTS PUBLICS	34
2/ ADMINISTRATIONS	35
3/ LIEUX DE CULTES	35



TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT** du centre de Ouled zbair (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 Chaâbane 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 (12 mai 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 (12 mai 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 (12 mai 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 15 safar 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.

- Le décret n° 2-11-246 du 30-09-2011 portant application de la loi n° 10-03 du 21-05-2003 relative aux accessibilités.

Article 1: Champ d'application

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

Point	X	Y
A	599.121	411.589
B	598.750	410.587
C	598.505	410.390
D	598.496	410.301
E	598.379	410.246
F	598.469	410.026
G	598.675	410.036
H	598.939	409.400
I	599.588	409.403
J	600.013	410.597
K	600.176	410.741
L	599.995	411.128
M	599.669	411.078
N	599.565	411.224
O	599.396	411.599

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 présent 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.

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 et H, composées en majorité d'habitat, et les indices ZA et ZI représentent respectivement la zone d'activité et la zone Industrielle.

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

-Les zones agricoles repérées par l'indice RA ;

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

- Au TITRE III pour les zones ZI et ZA

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 parcs de stationnement (PK), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer.

Pour les places (PI), 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, ...) 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, C, CS, SP, CC, SS, Sk)

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), d'un collège (C).

Les MOSQUEES, repérées par l'indice M ;

Les services de SANTE, repérés par l'indice S ;

Les services SOCIAUX, repérés par l'indice CS ;

Le CIMETIERE repéré par l'indice C ;

Les équipements SPORTIFS, repérés par l'indice Sp ;



Les centres COMMERCIAUX, repérés par l'indice CC ;

Le SOUK HEBDOMADAIRE, repéré par l'indice SK.

Article 5 : Servitude non aedificandi et servitude spécifiques

Sont frappées de servitude non aedificandi, 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. Toutefois si les raisons d'être de cette servitude sont annulées ou éliminées, les terrains prendront le zonage le plus proche.

Les zones frappées de servitudes spéciales SS, peuvent accueillir les différents zonages urbains développés ci-dessus, sous condition de la réalisation des mesures de protection contre les inondations approuvés par l'Agence du Bassin Hydraulique de Sebou.

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 Oulad Zbair 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 de construction ou de groupe d'habitation situé sur une place projetée par le plan d'aménagement ou le long de les rues N°1 (RP N°508) et N° 2 (RP N° 5409), 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 : Objectifs du Plan d'aménagement

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement du centre Oulad Zbair peuvent être déclinés comme suit :

- Satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et d'équipements ;
- Requalifier et mettre à niveau les tissus urbains existants pour renforcer l'urbanité du centre ;
- Protéger l'environnement et assurer un développement durable ;
- Renforcer l'encadrement administratif en programmant des équipements structurants.
- Renforcer la vocation agricole du territoire communal ;
- Dynamiser la commune d'Oulad Zbair à travers la projection de zones d'activités économiques.

Article 10 : Modifications particulières

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

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone

d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraichère, zone forestière ;

- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport du terrain, les servitudes Architecturales ;

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

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

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

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

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

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement

transgresser l'avis de l'agence urbaine en qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

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

- Un extrait de l'état initial du plan d'aménagement ;
- Un extrait après modification du plan d'aménagement ;
- Le procès verbal de la communication portant avis motivé.

Article : 11 : Adaptations mineures

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

La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,...) ;

La configuration des terrains (topographie, forme,...) ;

Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur,...).

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

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

ARTICLE 12: DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions du présent règlement peuvent être révisées avant la caducité du PA. Pour cela un projet de règlement modifié sera élaboré par l'agence urbaine de Taza et soumis au conseil pour approbation.

Article 13 : Zones de protection autour des cimetières

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 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 14 : Accès aux personnes handicapées

Les lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation ainsi que les services et administrations doivent disposer de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage par les personnes handicapées, conformément aux textes en vigueur .



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 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

Article 15 : Définition de la zone :

La zone D (zone d'habitat de type villa), est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial sous différentes formes : isolée, jumelée ou en bandes ; peuvent être adjoint à ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

La villa ne peut être subdivisée en plusieurs appartements et son étage doit être intégré au RDC, dans une conception architecturale de qualité. L'accès à l'étage ne peut se faire directement de l'extérieur.

Article 16 : 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 1 place de stationnement pour 30m de surfaces cumulées de planchers.

Article 17 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

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

- Le Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative.
- Le Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S) maximal de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Secteurs	Formes	C.O.S	Emprise max	Surface min	Largeur min
D	-Villas jumelées	0,8	40 %	300 m	15m
	-Villas en bande	1	50 %	200 m	10m
	-Villas isolées	0,6	30 %	500 m	20m

Article 18 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux : 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 des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.

Article 19 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux par rapport à l'alignement sur voie et emprises publiques, par rapport aux limites latérales et par rapport au fond de la parcelle, comme indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Formes	mitoyen	voies & emprises	fond de la
D	-Villas jumelées	4,00 m	4,00 m	5,00 m
	-Villas en	-	4,00 m	5,00 m
	-Villas isolées	5,00 m	5,00 m	5,00 m

Toutefois, les villas isolées peuvent recevoir des dépendances de faible importance le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leurs superficies ne dépassent pas 25 m² et soient comprises dans le décompte des surfaces.
- Leurs hauteurs, acrotère compris, ne dépassent pas 2,50m.
- Les reculs minimaux par rapport aux emprises des voies soient respectés.

Article 20 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : H_SL, avec une min de 6m.



Article 21 : 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 villa ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements;
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 28 m² de salle de restauration.

Article 22 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m 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 23 : Les sous-sols

Les sous-sols sont autorisés et peuvent être partiels ou totaux sous le RDC. Et doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m et la hauteur sous plafond de la cave est de 2,50m.
- Les caves ne peuvent être habitables.
- Elles doivent être aérées et ventilées directement ou à partir de cours anglaise.

Article 24 : Encorbellement

Les encorbellements d'une saillie inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2 /3 de la surface de la façade au dessus du RDC sans empiéter sur les zones de recul.

Article 25 : Servitudes architecturales

Pour les villas en bande, il ne peut être prévu respectivement plus de 6 villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.

Le mur de clôture ne devra pas 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 maximale 2,50m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H

A / Définition de la Zone

La ZONE H ou Zone d'HABITAT continu, dense, individuel, collectif.

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 un secteur : HE (habitat économique).

b /Dispositions applicables à la zone HE

- Définition de la Zone

Dans le secteur 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 supérieure ou égale 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.

Article 26 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites

Sont interdits dans le secteur 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 27 : Possibilité maximale 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 min	Largeur min sur voie
HE	R+2	100 m ²	10 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 est de 16m² avec 4m de largeur minimale.

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

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

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

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est pas obligatoire de prévoir de cours et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

Article 28 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de 11,50 (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 29 : 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.



Pour les lots situés sur des voies inférieures à 6m, le deuxième étage doit observer un recul de 2m.

Pour les zones d'urbanisation nouvelles les largeurs minimales des voies carrossables sont de 12m.

Article 30: 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 27.

Article 31 : Implantation des constructions sur une même propriété dans la zone HE2

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4m.

Article 32 : 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 33 : Les encorbellements

Balcons, loggias, encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;

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

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

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

Article 34 : 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 35 : 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 36 : Servitudes architecturales

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seul 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 : ZONE D'HABITAT FB**Article 37 : Définition de la zone**

La zone FB (zone d'immeubles alignés) est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent un front bâti.

Le plan d'aménagement indique des voies sur lesquelles ce front bâti est exigé. Sur ces voies :

- Tout projet doit être construit en totalité suivant le zonage et la hauteur maximale prescrite dans la zone ;

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

La zone B peut accueillir les deux zonages B3 ou B4 en fonction du respect des dispositions réglementaires citées ci-dessous (Minimum parcellaire, largeur minimale des façades,...).

Article 38: 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.

Article 39 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone B La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
B3	120 m ²	10m
B4	150 m ²	12m

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone B, la surface minimale des cours et les largeurs minimales des vues directes des cours à respecter :

Secteur	Surface mini des cours	Vue directe par pièce habitable	Vue directe par cuisine
B3	20 m ²	5	4
B4	36 m ²	6	4

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

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines ne dépassant pas 24 m², la largeur minimale peut être réduite à 3m pour les constructions à quatre étages et à 4m au-delà de cette hauteur. L'éclairage et l'aération des cages d'escaliers, doit être assuré à partir de la façade, ou des courettes dont la surface ne peut être inférieure à 3 m² avec une largeur minimale de 1,5m ou de jours de 1.20x1.20 m² minimum.

Article 40 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale de la construction ne peut dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivants :

Secteur	Hauteur	Hauteur sous plafond du R.D.C
B3	15,50 (R+3)	5,50
B4	18,50m (R+4)	5,80

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 autorisées, 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 1,40m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 41 : 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 que multiplie 1,2 : $H \leq 1.2 L$.

Au delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits en retrait des façades. Les points de façade doivent observer un recul par rapport à l'axe de la voie supérieure à la moitié de la hauteur (3m pour chaque étage).

Pour les zones d'urbanisation nouvelles les largeurs minimales des voies sont de 12 m pour B3, 15m pour B4.

Article 42 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté par rapport au fond de la parcelle. Un recul au dessus du RDC égale à 6m doit être observé par rapport au fond de la parcelle.

Article 43 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à vis comportant des ouvertures éclairant des pièces habitables des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $1.2 L \geq H$.

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 44 : 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 celle-ci.

Article 45 : 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 pour les projets de construction dont l'assiette foncière répond aux caractéristiques mentionnées ci-dessous doit prévoir des aires de stationnement :

- Superficie supérieure ou égale à 180 m².
- Largeur de la façade supérieure ou égale à 12m.
- Profondeur de l'assiette foncière supérieure ou égale à 12m.
- L'assiette foncière donne sur une voie dont la largeur est supérieure ou égale à 12m
- Sous-sol doit être réservé totalement au stationnement. Dans le cas de plusieurs sous-sols, les places de stationnement doivent être prévues comme suit :
 - o Habitat : Une place pour un logement construit ;
 - o Bureaux : Une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
 - o Commerces: Une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
 - o Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 46 : 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.

Article 47 : Sécurité & Hygiène

- Les sous sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 2,50m.
- Les vides ordures sont interdites.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ZI ET ZA

Article 48 : Définition de la zone

Les zones ZI et ZA est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci. Cette zone est divisée en 2 secteurs, soient :

-Le secteur ZI : réservé aux activités industrielles de deuxième et troisième catégories, aux dépôts de toute nature et aux activités commerciales et artisanales 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.

Le secteur ZI peut recevoir les activités industrielles de 3ème catégorie sur 30% au maximum de la surface totale.

-Le secteur ZA : réservé aux activités artisanales et commerciales, dans lequel, peuvent également trouver place les logements des artisans, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

Article 49 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Les logements dans le secteur ZI. Toutefois, la réalisation de 2 logements au maximum de 80m² 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.

Sont également interdits :

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

Article 50 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le C.O.S est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement les superficies et les largeurs minimales, par secteur, suivantes :

- Pour le secteur ZI : respectivement 300m² et 15m de largeur ;
- Pour le secteur ZA : respectivement 100m² et 8m de largeur.

-Dans le cas de construction d'un programme de magasins ou garages en RDC sans surélévation cette surface peut être ramenée à 60m².

Article 51 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 14m (R+3) pour le secteur ZA et la hauteur de 8m (R+1) pour ZI.

Toutefois, pour le secteur ZI, des Dérogations au niveau de la hauteur pourraient être données au cas où le type d'activité à installer l'oblige. Pour le secteur ZA la hauteur peut atteindre 14 m (R+3) si le terrain est destiné aux activités commerciales ou de services (centre commercial,)

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 2,50m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 52: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au moins au niveau de la façade principale, les constructions doivent s'implanter sans aucun recul sur l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de haut au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur $\leq 1,10\text{m}$. Les clôtures en mitoyenneté et au fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,5m.

Article 53 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur ZI, les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives du fond de la parcelle égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq 1/2H$ avec un minimum de 4m.

Toutefois, 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 ZA.



Article 54 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur ZI, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure ou égale à 8m.

Dans le secteur ZA, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure ou égale à 4m.

Article 55: Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors- œuvre.

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

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

Article 56 : Plantations

Sont prévus plantés dans les secteurs ZI et ZA :

- Les espaces libres à raison d'un arbre haut tige pour 100 m² ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 57 : Traitement des façades :

Les constructions dans cette zone doivent être d'un niveau esthétique recherché en vue de donner à cette zone un trait qui lui est propre et assurer l'intégration des volumes en site naturel et construit.

Article 58 : Sécurité et hygiène

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



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET A LA SERVITUDE SPECIFIQUE

CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB

A/Définition de la zone

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

B/Dispositions applicables à la zone RB

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

CHAPITRE II : ZONE RURALE RA

A/Définition de la zone

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

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

Dans l'ensemble de la zone RA, est admise l'implantation de 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 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 59 : 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 hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 60: 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 10% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2500m² et une largeur minimale de 50m ;
- Une seule construction de type habitat mono familial sera autorisée par parcelle.

Article 61 : Hauteurs maximales des constructions

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

La hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles est de 8,50m, le dépassement de cette hauteur doit être justifié pour les installations qui le nécessitent.

Article 62 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

Article 63 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Article 64 : 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 65 : Stationnement des véhicules

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

CHAPITRE III : SERVITUDE SPECIFIQUE SS

Il s'agit de la zone mentionnée sur le plan par zone spécifique SS, aucune construction ne sera autorisée dans cette zone qu'après Accord de l'agence du bassin hydraulique Sebou.



ANNEXE N°1: Voies de circulations

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	30-25	Existante (R.R 508) à aménager et élargir
Rue N° 2	30	Existante (R.P 5409) à aménager et élargir
Rue N° 3	20	A créer
Rue N° 4	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 5	10	A créer
Rue N° 6	10	A créer
Rue N° 7	10	A créer
Rue N° 8	10	A créer
Rue N° 9	12	A créer
Rue N° 10	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 11	12	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 12	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 13	08	A créer
Rue N° 14	08	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 15	12	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 16	10	A créer
Rue N° 17	08	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 18	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 19	14	A créer
Rue N° 20	12	A créer
Rue N° 21	15	A créer
Rue N° 22	11	A créer
Rue N° 23	10	A créer
Rue N° 24	12	A créer
Rue N° 25	12	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 26	10	A créer
Rue N° 27	10	A créer



Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 28	12	A créer
Rue N° 29	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 30	12	A créer
Rue N° 31	10	A créer
Rue N° 32	10	A créer
Rue N° 33	12	A créer
Rue N° 34	10	A créer
Rue N° 35	10	A créer
Rue N° 36	07	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 37	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 38	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 39	07	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 40	07	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 41	07	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
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	15	A créer
Rue N° 47	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 48	10	A créer
Rue N° 49	10	A créer
Rue N° 50	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 51	15	A créer
Rue N° 52	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 53	15	A créer
Rue N° 54	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 55	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 56	12	A créer
Rue N° 57	10	A créer
Rue N° 58	15	A créer
Rue N° 59	12	A créer

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 60	15	A créer
Rue N° 61	15	A créer
Rue N° 62	15	A créer
Rue N° 63	12	A créer
Rue N° 64	15	A créer
Rue N° 65	12	A créer
Rue N° 66	10	A créer
Rue N° 67	15	A créer
Rue N° 68	15	A créer
Rue N° 69	10	A créer
Rue N° 70	10	A créer
Rue N° 71	10	A créer
Rue N° 72	10	A créer
Rue N° 73	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 74	10	A créer
Rue N° 75	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 76	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 77	10	A créer
Rue N° 78	10	A créer
Rue N° 79	12	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 80	10	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 81	10	A créer
Rue N° 82	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 83	12	A créer
Rue N° 84	12	A créer
Rue N° 85	12	A créer
Rue N° 86	10	A créer
Rue N° 87	10	A créer
Rue N° 88	10	A créer
Rue N° 89	10	A créer
Rue N° 90	10	A créer
Rue N° 91	12	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 PIETONS

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	6	A créer
Cp n° 2	8	A créer
Cp n° 3	10	A créer
Cp n° 4	6	A créer
Cp n° 5	4	A créer
Cp n° 6	6	A créer
Cp n° 7	4	A créer
Cp n° 8	4	A créer
Cp n° 9	5	A créer
Cp n° 10	10	A créer
Cp n° 11	8	A créer
Cp n° 12	5	A créer
Cp n° 13	4	A créer
Cp n° 14	4	A créer
Cp n° 15	6	A créer
Cp n° 17	6	A créer
Cp n° 18	10	A créer
Cp n° 19	4	A créer
Cp n° 20	10	A créer
Cp n° 21	10	A créer
Cp n° 22	6	A créer
Cp n° 23	10	A créer
Cp n° 24	10	A créer

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Cp n° 25	10	A créer
Cp n° 26	12	A créer
Cp n° 27	6	A créer
Cp n° 28	6	A créer
Cp n° 29	6	A créer
Cp n° 30	10	A créer
Cp n° 31	6	A créer
Cp n° 32	8	A créer
Cp n° 33	8	A créer

ANNEXE N°2 : PLACES, PARKING 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
PI 1	191.44	A créer
PI 2	348.28	A créer
PI 3	151.69	A créer
PI 4	1911	A créer
PI 5	310.49	A créer
PI 6	292.56	A créer
PI 7	677	A créer

2/ 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	888.79	A créer
Pk 2	242	A créer
Pk 3	474.08	A créer
Pk 4	1945	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 EV suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
EV 1	1078.80	A créer
EV 3	578.42	A créer
EV4	938.05	A créer
EV5	3490.44	A créer
EV6	1229.20	A créer
EV 7	313	A créer
EV 8	219.90	A créer
EV9	307.35	A créer
EV10	576.58	A créer
EV 11	3453.44	A créer
EV 12	1314.75	A créer
EV 13	353	A créer
EV 14	571	A créer

ANNEXE N°3

1/ LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP 1	Ecole primaire	4381.16	Existant
EP 2	Ecole primaire	5047.53	A créer
EC	Collège- Lycée	29329.21	Existant
EL	Lycée- Collège	13116	A créer
S1	Centre de santé	1061.60	Existant
S1bis	Extension du centre de santé	800	A créer
Sp 1	équipement de sport	8267.12	Existant
Sp 2	Terrain de proximité	3164	A créer
Sp3	Terrain de proximité	2784	A créer

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
CS	Complexe social	3724.03	Existant (Maisons de jeunes et de l'étudiant, centre de l'éducation et de formation) à étendre
Souk	Souk	10606	Existant
CC1	Centre commercial	6183.54	Existant
CC2	Centre commercial	270	Pouvant accueillir : Douche moderne, café, commerce

2/ ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
A2	Poste	892.36	Existant
A3	Commune / Caïdat	3733.70	Existant
A4	Equipement communal	2445.27	A créer
A5	Equipement communal	1371.31	A créer
A6	Maison d'étudiant	1598.92	A créer
A7	Protection civile	1758.13	A créer
A9	Equipement communal	1767.32	A créer
A10	Equipement communal	1714.52	A créer
A11	Equipement communal	1786.72	A créer
A12	Equipement communal	1554.31	A créer
A13	Gendarmerie	6183.11	A créer

3/ LIEUX DE CULTES

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
M1	Mosquée	991.26	En cour
M2	Mosquée	1073.57	Existant
M3	Mosquée	330.00	Existant
M4	Mosquée	841	A créer
M5	Mosquée	367	A créer
C1	cimetière	1378.75	Existant

