

Royaume Du Maroc

Ministère de l'Urbanisme
et de l'Aménagement du Territoire .

Agence Urbaine de Taza

Province de Taounate
Commune Rurale de Rghioua

Plan d'Aménagement
du Centre de Rghioua

Règlement d'Aménagement

Par

Ahmed Zoukh Architecte Urbaniste Taza.

OCT. 2015



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	Page 3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Page 9
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE.....	Page 9
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D.....	Page 12
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HAR.....	Page 16
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA	Page 19
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZRA	Page 21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU AGRICOLES	Page 24
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'AMENAGEMENT DE RECREATION ZR ,ZNA ET ZNB SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES	Page 25
A-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZR.....	Page 25
B- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZNA SOUMISE A LA SERVITUDE DE ZONE NON AEDIFICANDI ET ZNB NON AEDIFICANDI BOISEE.....	Page 30
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS	Page 27
Annexe.....	Page 28.



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément au Chapitre III Section deuxième article 20 du Dahir N°1-92-31 du 15 Hija 1412(17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi N° 12-90 relative à l'Urbanisme, le Dahir N°1-92-7 du 15 Hija 1412(17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi N° 25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et Morcellements et leurs Décrets d'Application (Décrets N° 2-92-832 et 2-92-833 du 14 et 12 Octobre 1993) et aussi conformément aux Documents Suivants:

- L'Arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) relatif à la Réglementation et la fixation des Hauteurs Sous Plafond des Locaux à usage d'Habitation .
- ~~Le~~ Décret N° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) relatif à la Définition des Zones d'Habitat Economique et approuvant le Règlement Général de construction applicable à ces Zones .
- Le Décret N° 186- 66 du 22 Rabiâa I (11 Juillet 1966) modifiant Le Décret N° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les Zones d'Habitat Economique et approuvant le Règlement Général de construction applicable à ces Zones .



ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION .

Ce règlement s'applique à la totalité du périmètre du plan d'aménagement du Centre de Rghioua tel qu'il a été délimité par une ligne Polygonale engendrée par des points rattachés en X et Y aux Coordonnées Lambert et divisé en Secteurs Urbanistiques Homogènes.

Le périmètre d'aménagement est délimité par une figure géométrique représentée par un trait, reliant les points dont les sommets sont définis par les coordonnées Lambert suivant:

A x = 574381.23
y = 441963.53

B x = 576081.00
y = 441764.09

C x = 576042.95
y = 441259.41

D x = 575896.75
y = 441019.00

E x = 575956.07
y = 440900.49

F x = 575897.38
y = 440596.72

G x = 575967.59
y = 440441.56

H x = 575958.04
y = 440210.52

I x = 575899.96
y = 439875.77

J x = 575428.60
y = 439673.27

K x = 575326.66
y = 438811.58

L x = 574713.09
y = 438866.08

M x = 574683.36
y = 439236.20

N x = 574496.94
y = 439290.63

O x = 574751.55
y = 440109.21

P x = 574713.25
y = 440582.35

Q x = 574381.22
y = 440786.18

R x = 572996.00
y = 441183.00

Les dispositions du présent règlement s'appliquent :

1. aux lotissements, Groupes d'Habitations et Morcellements tels qu'ils sont stipulés dans les Nouveaux Textes Régissant l'Urbanisme, notamment la Loi N°25-90 et le Décret pris pour son application.

2. aux constructions nouvelles, leur modification ou extension ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes opérées après approbation conjointe de ce Règlement et du Plan d'Aménagement l'accompagnant.



3. Toutefois, les lotissements approuvés «**ne variétur**» avant la date d'approbation des présents Documents (Règlement + plan d'aménagement), leur validité continue si ces lotissements sont viabilisés et dont les travaux d'équipement ont été terminés et réceptionnés provisoirement ou définitivement par la Commission Ad hoc dans les délais impartis prévus par la Loi en vigueur.

4. Le cas-échéant, le présent règlement prévoit le recours à des opérations de redressement conformément aux articles 37,38,39,40,41,42, Chapitre IV, Titre II et aux articles 49,50,51,52,53,54,55 Titre II de la Loi N°25-90

Dans ce cas, la conformité avec les affectations et la réglementation de la Zone, Secteur ou Sous -Secteur prévues par le Plan d'Aménagement et le Présent Règlement l'accompagnant doit irréversiblement être respectée et prise en considération.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE DU CENTRE EN ZONES, SECTEURS, SOUS - SECTEURS ET ILOTS.

Le Centre de Rghiqua est divisé en Secteurs et zones pouvant être éventuellement subdivisés en Sous-secteurs et îlots dont les caractéristiques et les règles qui s'appliquent à chacun d'eux sont précisées aux articles ci-dessous. Ces zones se rapportent à une classification générale établie pour

2.1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres **du titre II** du présent règlement et comprenant :

- La zone d'habitations repérées par la lettre **HE**,
- La zones d'habitations repérées par la lettre **D**,
- Les zones d'habitations repérées par les lettres **HD**.
- Les zones d'habitations à redresser et à restructurer repérées par les lettres **HAR**
- La zones d'activités repérées par les lettres **ZA**
- La zone de récréation repérée par les lettres **ZR**
- La zone réserve foncière administrative repérée par les lettres **ZRA**

2.2 - Les zones d'Aménagement spécifique naturelles ou Agricoles, liées au paysage, à l'Environnement et à l'esthétique de la Ville :

Auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre III** du présent règlement comprenant :

- Les zones soumises à des conditions spéciales repérées par les lettres **ZNA et ZNB**
- La zone naturelle ou agricole repérée par les lettres **RA**.
-

Article 3 : La voirie, places et aires de Stationnement, emplacements réservés pour Les équipements publics et les espaces Verts Publics.

Aux quelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres **du titre IV** du présent règlement à savoir



3.1 Les voies, places et parcs de stationnement publics.

Toutes les Voies représentées sur le Plan d'Aménagement (document graphique) seront répertoriées dans le présent Règlement avec numérotage et emprises correspondants et aussi avec la mention « existante » ou « à créer » ou « à élargir ».

* Toutes les Places et Parcs de Stationnement dessinés et représentés dans le document graphique du P.A seront répertoriés dans le présent Règlement avec leur numérotage correspondant et aussi avec la mention « existante ou existant » ou « à créer »

3.2 Les équipements publics:

Le Présent Règlement fixe les modalités techniques et juridiques pour la réalisation des équipements publics dans les dix années à venir après approbation du P.A et du Règlement l'accompagnant. Le texte d'approbation de ces derniers vaut déclaration d'utilité publique sur une durée « pérenne » de dix ans et aucune nouvelle déclaration d'utilité publique poursuivant le même objet ne peut intervenir sur les emplacements destinés pour ces équipements avant l'expiration du délai de dix ans cité en sus. Elle peut également valoir acte de cessibilité des terrains destinés pour la réalisation des Equipements Publics tels qu'ils sont stipulés dans l'Article 29, Section 4 de la Loi N°12-90.

Les Propriétaires peuvent reprendre la disposition de leurs terrains à la cessibilité des effets de la déclaration de l'utilité publique à la condition sine qua non de se conformer aux affectations de la zone où ils sont situés et nulle part ne peut entraver ni compromettre la réalisation de ces équipements voire même l'exploitation provisoire de ces terrains par leurs propriétaires qui se doit d'être préalablement et dûment autorisée par Le Président de la Commune Rurale de Rghioua.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives qui sont fixées pour le secteur ou les équipements qui sont situés s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Les Equipements Publics et Socio -Collectifs tels qu'ils sont représentés dans le document graphique du P.A seront repérés comme suit:

- **Les Equipements publics Structurants :**
- **Equipements Administratifs :** Lettre A avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Etablissements de l'Enseignement Primaire :** Lettres Ep avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Etablissements de l'Enseignement Fondamental « Collège »:** Lettres Ec avec la mention « existant » ou « à créer ».
- **Les Equipements de la Santé :** Lettres SH avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Les Equipements socioculturels :** lettres SC avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Les Equipements Sportifs :** Lettre S avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Les Mosquées :** Lettre M avec la mention « existant » ou « à créer »

3.3 Les espaces verts publics: Les Espaces Verts aménagés qui sont dessinés dans le document graphique du P.A sont indiqués par les lettres **VA et les espaces** boisés, jardins publics par la lettre **Vb** avec leur numérotage et la mention « existant » ou « à créer » ou « à préserver » ou « à ex tendre », toute construction y est interdite à l'exception des murs bas d'enceinte, des ouvrages techniques relevant de la gestion des réseaux communaux, de l'introduction de monument et d'écrans dissuasifs et fonctionnels ainsi que d'autres éléments agrémentant ces espaces : fontaines; W.C Publics à la condition d'avoir l'assentiment et l'avis favorable des Autorités Gouvernementales Chargées de l'Urbanisme. Toutefois, la



hauteur maximale de ces constructions y compris toute sujétion ne doit en aucun cas dépasser 3.50m, sans dépasser une surface maximale de 16.00 m².

Article 4 : 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 5 : 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 maraîchère, 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 6 : 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 .

N.B Toute la Nomenclature et les Informations complémentaires sont indiquées en Annexe du présent règlement. (Page 28)



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1-/Définition

- Les Zones Urbaines sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation, conformément aux indications du PA...
- Pour ce faire, le Présent Règlement définit la zone, secteur, sous-secteur ou ilot, en fixant son affectation urbanistique, les types d'occupation ou d'utilisation interdits, les maxima en hauteur et occupation du sol, les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives mitoyennes, le stationnement des véhicules et les Servitudes urbanistiques et architecturales.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE

SECTEUR 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 - HE: Définition de la zone :

La zone HE est une zone urbaine composée de quartiers d'habitat existants ou nouveaux, situés dans les Lotissements d'Habitat, réalisés par les privés ou par Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire. C'est une Zone dans laquelle le développement des activités de commerce et d'artisanat est possible.

La zone HE comprend un seul secteur :

- le secteur HE2 : destiné à l'habitat continu collectif en R+2.

Article 2 - HE: Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Sont interdits Dans le secteur HE2, les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories ; les établissements de 3^{ème} catégorie ainsi que les dépôts occupant une superficie de terrain supérieure à 150 m².
- Dans l'ensemble de la zone HE, l'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Article 3 - HE: Types d'occupation soumis à des conditions spéciales :

- L'extension limitée, le réaménagement ou la modification des installations classées existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas des aggravations et des nuisances pour le Voisinage, le milieu environnant sous réserve de respecter l'Aspect général de la zone concernée.

SECTEUR 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL



Article 4 - HE: Possibilité maximale d'utilisation du sol :

L'Utilisation du sol dan la zone HE est véhiculée par le tableau suivant:

Secteur	cos max	emprise max au sol	Sup minimale parcelle	Larg minimale parcelle
HE2	2.55	80 %	80m ²	10m

Dans le secteur HE, le Coefficient d'Occupation du Sol, se calcule à partir de la superficie de la parcelle après morcellement ou lotissement ; s'il n'y a ni morcellement ni lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain à laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie inscrits au plan d'aménagement.

Toutefois, la superficie des cours sera fixée à 16.00 m² dans le secteur HE2.

Pour les lots issus d'un lotissement autorisé, ayant deux façades, l'emprise au sol, peut être ramenée à 100%. Il en est de même pour les RDC à usage commercial ou artisanal, qui peuvent être construits en totalité, à condition qu'ils soient convenablement aérés et éclairés.

Article 5 - HE: hauteur maximale des constructions:

Les constructions dans cette zone doivent respecter les hauteurs et le nombre de niveaux donnés par le tableau ci-après:

Secteur	Hauteur maximale	nombre de niveaux	Hauteur min. du RDC Commercial ou artisanal
HE2	11m	R+2	3.50

Au - dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1.20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2.50 m dans la mesure où les articles 6HE, 7HE et 8HE sont respectés. Ces hauteurs sont fixes et fonctionnelles en cas d'existence de Servitudes de Portiques.

Articles 6 - HE: Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

A l'exception d'une ou plusieurs instructions expressément dictées par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies dans les secteurs HE2. Cependant, des alignements sur les 2/3 de la façade de la parcelle dans le Secteur HE2 peuvent être autorisées.



Dans le Secteur HE2, si l'emprise de la voie est inférieure à 8 m sans pour autant être inférieur à 6m, le deuxième étage doit être construit en retrait sur une distance égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m

Si l'emprise de la voie est inférieure à 10 m, aucun encorbellement ne sera admis.

Article 7 - HE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans les Secteurs HE2, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 m.

Article 8 - HE: Implantation des constructions sur une même propriété :

- **Règle Générale:**

La distance séparant les façades en vis -à vis construits sur une même propriété et ayant des ouvertures principales des constructions, ne peut en aucun cas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $L \geq H$ sans que cette distance soit au dessous d'une valeur moyenne minimale fixée à 4 m (Quatre mètres)/

Article 9 - HE : Dimensions des cours :

Les dimensions des cours seront arrêtées comme suit

- La cour ne peut commencer qu'au niveau du premier étage, si la parcelle reçoit un commerce au RDC.
- Les cours servant pour éclairage et aération des chambres et pièces habitables, doivent avoir une largeur minimale de 4,00m et une surface minimale de 16 m²
- Les cours pour éclairage et aération de cuisines uniquement, peuvent avoir des dimensions moindres, ramenées à 3mX3m.

Article 10 - HE : Les encorbellements :

- Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m au dessus du niveau du trottoir, et sont interdits sur les voies dont l'emprise est strictement inférieure à 10m.
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas le 1/10^{ème} de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1.20m.
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au dessus du RDC.



Article 11 – HE : Le Stationnement des Véhicules :

Il correspond aux besoins des constructions et installations de la zone et il doit être assuré en dehors de la voie publique dans le terrain propre destiné à recevoir la construction ou le lotissement en respectant les normes fixées ci-après:

- une place de stationnement pour une moyenne de 200 m² de planchers hors oeuvre de logement.
- Une place de stationnement pour 80 m² de planchers hors oeuvre d'activité commerciale ou artisanale.

Article 12 - HE: Environnement, qualité de paysage, plantation :

Dans toute nouvelle opération de lotissement dont la superficie à lotir dépasse un hectare, un ratio de cette superficie est fixé à 10%, sera affecté aux aménagements des espaces verts, des placettes et des jardins de quartiers.

Doivent être plantés :

- les reculs sur voies de constructions
- les aires de stationnement
- les places publiques
- les trottoirs des axes préférentiels

CHAPITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article1 - D : Définition de la zone :

La zone **D** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement destinée à l'habitat mono familial sous forme de Constructions à deux façades ou trois façades.

Article2 - D : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Tous les établissements artisanaux, industriels, les bureaux et les dépôts.
- Toute activité commerciale dans les villas jumelées et bande.
- Toute construction à caractère provisoire ou autres non conformes avec l'affectation de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif.
- Cependant, l'Hôtellerie et la restauration peuvent être autorisées à la condition de se conformer aux règles de construction dans la zone.
- Lorsqu'il s'agit des opérations de lotissements ou de groupe d'habitations de grande envergure, des places et placettes peuvent être animées et agrémentées par un ou plusieurs noyaux commerciaux.



SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Article3 - D : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

◇ Dans cette zone l'occupation du sol a une valeur moyenne de l'ordre de 0.8 pour les constructions à trois façades, 1.2 pour les deux façades.

◇ La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain avec emprise au sol et largeur minimale correspondantes après lotissement sont limitées de la façon suivante dans le tableau ci-après :

Formes	cos .ma x.	empris e max au sol	Sup minimale parcelle	Larg. minimale parcelle
Habitats à trois façades	0.8	40%	300m ²	14m
Habitats à deux façades	1	50%	200m ²	10m

- La superficie minimale de terrain pour l'Hôtellerie est 400m².

Si la taille du lotissement le justifier, la création d'un noyau commercial comprenant des commerces ou de petits services de proximité peut être prévu, à condition de respecter les dispositions suivantes :

Toute construction devra respecter un recul de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul doit être planté à raison d'un arbre haut tige pour chaque unité commerciale. Le revêtement du sol doit être de qualité et du mobilier urbain doit être prévu.

La surface minimale des commerces ne peut être inférieure à 16 m² et leur largeur minimale ne peut être inférieure à 4 m².

Article4 - D : Hauteur maximale des constructions :

Dans La zone D, la hauteur maximale des constructions et la hauteur S.P maximale des caves sont données par le tableau suivant:

Formes	Hauteur maximale	Hauteur S.P maximale cave	nombre de niveaux
Habitats à trois façades	8m	2.50m	R+1
Habitats à deux façades	8m	2.50 m	R+1

- Au- dessus de la hauteur maximale de ces constructions, sont autorisées les parapets des terrasses avec une hauteur maximale de 1.20m et les cages d'escaliers avec une hauteur maximale de 2.50m dans la mesure où les articles D5 ; D6 et D7 sont respectés.

Article5 - D : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :



Dans La zone D, l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques selon les formes d'Habitations, est donnée par le tableau suivant:

Formes	Recul minimal /Voies publiques et emprises publiques
Habitats à trois façades	4 m
Habitats à deux façades	4m

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante.
- Les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

Article6 - D : implantation par rapport aux limites séparatives ou Mitoyennes :

Formes	Recul minimal /limite séparative ou mitoyenne	Recul Minimal latéral
Habitats à trois façades	4 m	4m
Habitats à deux façades	4m	en mitoyenneté

Article7 - D : Implantation des constructions sur une même propriété :

Pour les constructions de maisons individuelles, la distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de la construction le plus haute : $L \geq H$ avec un min. de 4.00 m.

- Toutefois, dans le cas de pignons aveugles, les façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale est ramenée à 4 m quel que soit le type de construction.

Article8 - D : Stationnement des Véhicules :

Il correspond aux besoins des constructions et installations de zone (Secteurs et Sous -Secteurs) et doit être assuré en dehors de la voie publique dans le terrain propre ou privatif, destiné à recevoir la construction ou le lotissement, dans les cours ou dans les espaces de recul fixé en mitoyenneté à la condition de respecter les normes suivantes:

- une place de stationnement par logement mono familial dans les secteurs D..
- Une place de stationnement pour 50 m² de superficie hors oeuvre pour l'activité commerciale.
- Une place de stationnement pour quatre chambres et 28 m² de salle de restauration pour l'hôtellerie.

Article9 - D: Environnement, qualité de paysage, plantation :



Dans toute nouvelle opération de lotissement dont la superficie à lotir dépasse un hectare, un ratio de cette superficie avec un minimum de 5% sera affecté aux aménagements des espaces verts, des placettes et des jardins de quartiers.

- **Doivent être plantés et engazonnés :**
- les reculs sur voies de constructions (Jardins d'agrément.)
- les aires de stationnement
- les places publiques
- les trottoirs des axes préférentiels

Article 10 - D : servitude architecturale :

Pour les constructions à deux façades, il ne peut être prévu respectivement plus de 6 constructions mitoyennes en continu, les villas d'extrémité étant considérées réglementairement comme des constructions à trois façades.

Le mur de clôture ne doit pas dépasser une hauteur de 1.20 m 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 m l'exception de clôture en mitoyenneté qui peuvent avoir une hauteur maximale de 2.50 m.

Article 11 - D : Les encorbellement .

Les encorbellements d'une saillie inférieure ou égale à 1.20 m sont autorisés au niveau de la façade principale donnant sur la voie ou l'emprise publique, la surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les deux tiers (2/3) de la façade au dessus du R.D.C.

Les encorbellements au niveau des façades latérales ou arrière donnant sur les marges de recul par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes ne sont pas autorisés.

Article 12 - D : les sous-sols .

Les sous-sols sont autorisés et peuvent être partiels ou totaux sous le R.D.C et doivent respecter les dispositions suivantes :

La hauteur maximale du soubassement est de 1 m (un mètre) et la hauteur sous plafond de la cave et de 2.40 m, les caves ne peuvent être habitables et doivent être directement aérées



CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HAR

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 - HAR : Définition des secteurs :

Zone HAR à restructurer abritant de l'habitat non réglementaire existants sous-équipés en infrastructure et superstructure. Dans cette zone le développement et la création de constructions à usage d'habitation, artisanal et commercial sont souhaités.

Toutefois, aucune autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de restructuration qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone, ce plan doit être accompagné d'un cahier de charge qui précisera les principes et même les dispositions applicables à cette zones qui figurent dans les articles qui suivent.

Article 2 - HAR : Types d'occupations interdits :

Sont interdits dans le secteur :

- Toutes les activités industrielles et agricoles (écurie, étable..);
- Les dépôts ;
- En général toute activité nuisible polluante ou incompatible avec l'habitation ;
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles...);
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

Article 3 - HAR : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Dans la zone à restructurer, il n'est fixé, ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ni surface maximale d'emprise au sol, les possibilités d'utilisation du sol ne sont limitées que par un plafond de hauteur.

Article 4 - HAR : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Sauf volonté exprimée aux plans de la restructuration, toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie.

Les plans de l'architecte doivent indiquer l'alignement sur voie au niveau du plan Rez de Chaussée.

Article 5 - HAR : Plantations :

Seront prévus plantées :

- les recules sur voie des constructions ;
- Les surfaces libres de constructions ;
- les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Les retraits éventuels par rapport à l'alignement à raison d'un arbre tout les 5m.



Article 6 - HAR : Règlement spécifique :

1) - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- 8m (R+1) pour les lots donnant sur les voies inférieure à 8m d'emprise et pour les voies inférieure à 4m d'emprise un retrait de 3m est à effectuer au niveau du 1er étage.

- 11.50 (R+2) pour les lots donnant sur les voies de 8m d'emprise minimum.

La cote de seuil est à 0.15m au dessus de la cote, du trottoir sauf indications contraires imposées par la voirie.

Au dessus de cette hauteur et en retrait de la façade, sont autorisés les cages d'escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2.40 m.

2)- levé topographique : Tout projet de surélévation ou nouvelle construction dans les tissus déjà engagé doit se faire sur la base d'un levé topographique établi et visé par un Ingénieur Géomètre Topographe privé, indiquant les limites de l'assiette foncière, des distances entre bornes, les riverains, la nature des pistes et leur aboutissement, l'emprise des différentes voies, les points cotés... etc.

3)-Cave et sous-sol : la création des sous-sols est strictement interdites.

4)-Commerces :

*Les commerces ne peuvent s'ouvrir que sur des voies carrossables de largeurs supérieures ou égales à 10m.

* La superficie de chaque local commerciale doit être supérieur ou égale à 9m² avec une largeur minimale de 3m.

5) les garages : ne peuvent être autorisés que pour les constructions donnant sur des voies carrossables, à raison d'un seul garage pour voiture de superficie minimale de 18 m² et de largeur minimale de 3m.

le R.d.C donnant sur les voies piétonnières ne peut abriter ni garage, ni commerce.

6)-Les cages d'escalier :

*doivent être éclairés et ventilés au moyen de lanterneaux.

*La largeur minimale des escaliers sera 1.00m pour desservir un étage.

7)-Terrasses :

* les terrasses sont accessibles

*Tout local destiné à l'habitation est interdit sauf une buanderie d'une superficie maximum de 6 m².

8)-Hauteur des murs séparatifs sur terrasse :

La hauteur maximale des murs séparatifs par rapport au niveau moyen de la terrasse sera de 1,80m. Le raccordement avec le mûr de façade sera réalisé selon un angle de 45° avec l'horizontale.

9)-Hauteur et superficie des pièces :

*la hauteur sous plafond minimum des pièces à usage d'habitation est de 3m.

*La pièce principale aura une superficie minimum de 12m².

*Les pièces d'une superficie inférieure à 9m² ne peuvent être utilisés pour l'habitation.

*La plus petite dimension d'une pièce d'habitation pourra être abaissée à 2.80m.

*La cuisine aura une superficie minimum de 6 m².

*Les W.C ne pourront pas être ouverts directement sur une pièce habitable ou une cuisine .la largeur des W.C ne doit pas être inférieure à 1m.

10)-Eclairage :

* la surface totale d'éclairage de chacune des pièces ou parties de l'habitation sera d'un mètre carré vingt au minimum pour vingt sept mètre cube de capacité.



11) Dimensions des parcelles cours et de patios :

*Les dimensions des parcelles des cours, et vue directe seront fonction de la hauteur des immeubles et doivent respecter les conditions résumés aux tableaux ci-après :

Hauteur	Surface minimale du lot en (m ²)	Hauteur Max en (m)	Largeur minimale sur voie (en m)	Surface minimale des cours en (m ²)	Vue directe minimale pour pièce habitable en (m)
R+0	60	8,00		12	4
R+2	80	11	8	16	4

positions ne s'appliquent pas au parcellaire existant avant l'approbation des de la restructuration des quartiers concernés.

*Les cours pour éclairage exclusif des cuisines, WC, salles de bains, escaliers dégagements et halls auront une superficie minimale de 9 m² avec une vue directe minimale pour cuisine de 3 mètres.

*Ces cours seront accessibles et entretenues.

12)-encorbellements et saillies sur voies et domaine publics.

*Les encorbellements sont autorisés uniquement sur des voies carrossables dont la largeur est égale ou supérieure à 10m selon une saillie maximum de 1m et dont la hauteur au sol ne sera pas inférieure à 2,80m.

*La surface de l'encorbellement ne pourra dépasser le 2/3 de la surface de la façade au dessus du R.d.C

13)- Façades et aspect architectural :

*L'aspect des constructions sera soigné ;

*La simplicité et la modération de l'expression esthétique seront recherchées à l'extérieur des constructions ;

*Seuls sont autorisés les enduits lisses, toute autre forme d'enduit et interdite ;

*Les enduits bâtards et irréguliers sont strictement interdits ;

*Les motifs décoratifs de la grille en ferronnerie devront être simplement tramés selon un rythme géométrique léger. Pour les fenêtres, les grilles de protection ne doivent pas dépasser une saillie de 15 cm (au delà de la façade) ;

*L'utilisation de la pierre de la région est réservée pour l'encadrement des portes d'entrée ;

*L'évacuation des eaux pluviales et eaux usées doit s'effectuer dans des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement ;

*Les gueulards sont interdits ;

*Les matériaux, les couleurs et le type d'enduit devront être indiqués sur les plans de construction.

*la couleur à respecter pour toute construction :

* Blanc cassé sur les murs.

* Naturelle pour les boiseries.

* Vert Olive foncé pour la ferronnerie.

14)- Toute division des lots de terrain doit se soumettre à la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellement.



Article 7 - HAR : Engagements de la Commune :

-Il incombe à la charge de la Commune rurale de Rghioua la réalisation des équipements de voirie et réseaux divers, soit avec ses moyens propres soit avec la participation des propriétaires. Elle assurera notamment leur gestion et leur bon fonctionnement.

Elle s'engage également à apurer la situation foncière des quartiers y compris les terrains support de VRD, places publiques,...etc.

-Les travaux de V.R.D comprennent :

1)-La mise en viabilité des rues des quartiers à restructurer, carrossables et piétonnières.

2)-la construction des égouts et leur raccordement aux collecteurs principaux de la Commune Rurale ou à défaut, leur raccordement au mode d'assainissement adopté comme les fosses sceptiques.

3)-L'alimentation en eau potable.

4)-L'équipement électrique.

5)-L'équipement en ligne téléphonique.

-Les études de V.R.D seront établies par un B.E.T agréé qui assurera le suivi de leurs réalisations, lesdits documents seront soumis à l'avis et l'approbation des services compétents.

-Après réalisation des travaux de VRD, on procédera à leur réception en présence de tous les services concernés.

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article1 - ZA : Définition de la zone :

La zone **ZA** est une zone d'activité destinée pour recevoir des activités industrielles de 3^{ème} catégorie et des activités, commerciales, artisanales qui, compte tenu de leur nature notamment la pollution et autres particularités, ne peuvent s'implanter à l'intérieur des zones réservées aux habitations. Elle constitue le prolongement direct de ces dernières sur le plan économique et social.

La zone **ZA** comprend l'aménagement des activités industrielles lères catégories et aux activités commerciales, artisanales sous diverses formes, de taille moyenne ou de grande envergure quelle que soit la superficie des lots et des dépôts recevant ces activités, aussi des activités tertiaires et à des équipements publics et privés de toutes natures.

Article 2 - ZA : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- tout logement dans la zone **ZA** est interdit à l'exception d'l logement dont la superficie ne peut être supérieure à 30 m² nécessaire à la surveillance de l'entreprise.
- L'Hôtellerie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanes.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL



Article 3 - ZA: Possibilités maximales d'occupation du sol :

Elles sont données par le tableau suivant:

Zone ZA	cos .max	emprise maximale au sol	Sup minimale parcelle	Larg minimale parcelle
ZA		70%	120m ²	10m

Article 4 - ZA : Hauteur maximale des constructions :

Elle est donnée par le tableau suivant:

Zone N	Hauteur maximale	nombre de niveaux
ZA	8.00m	R+1

Des dérogations concernant les hauteurs peuvent se faire lorsqu'elles sont justifiées par l'installation de technologie appropriée matérielle ou de construction ou bien par une volonté de conception technique très poussée pourvoyeuse d'intérêts d'ordre économique et autre. Ces dérogations doivent être préalablement soumises pour avis aux soins des Autorités Gouvernementales Chargées de l'Urbanisme et à toute commission jugée utile pour apporter ses points de vue.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés : les parapets de terrasses dont l'élévation maximale est de 1.20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximum de 2.50m dans la mesure où les articles **ZAS**, **ZAG** et **ZA7** sont respectés.

Article 5 - ZA : Implantation des constructions sur une même propriété :

Dans la zone ZA., Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de **lutte contre l'incendie**. La largeur minimale de cet espace ne pourra être inférieur à 4 m.

Article 6 - ZA: Stationnement des Véhicules:

- Est indispensable dans la zone ZA **et à l'intérieur de la parcelle** :
- une place de stationnement couverte ou non pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre à même de pouvoir assurer le stationnement de l'ensemble des véhicules et des camions.



- Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires pour que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies et du domaine public dans de bonnes conditions.
- Toutefois et pour des raisons afférentes au parcellaire, des aires de stationnement collectives peuvent être prévues à l'intérieur du lotissement.

Article 7 - ZA: Environnement, qualité de paysage, plantation :

- Dans toute opération de lotissement industriel opérée par des opérateurs comme la Commune, les Organismes étatiques ou par les tiers, les éléments cités ci-après doivent être pris en considération:
- la préservation de l'environnement dont notamment : la non pollution des eaux souterraines de la nappe phréatique, des eaux des Oueds et la protection du couvert végétal et des arbres des Oliviers existants.
- La Programmation des parcelles de terrains destinées pour recevoir des aménagements des espaces verts, des placettes et des aires de récréation dans toute opération de Lotissement industriel.

De surcroît,

doivent être plantés et engazonnés :

- les aires de stationnement
- les places publiques
- Les trottoirs des axes préférentiels

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONES ZRA.

Article 1 - ZRA : Définition de la zone :

La zone ZRA est une zone de réserve administrative. C'est en quelque sorte une zone administrative sous surveillance foncière, zone actuellement non équipée destinée à une extension future de l'agglomération en étant dédiée à recevoir l'implantation des équipements publics, socio administratifs ou culturelles et des actions publiques d'ensemble ou partielle en la matière coordonnées par la puissance publique. En attendant toute urbanisation "diffuse" de la zone même à très faible densité y est interdite pour ne pas compromettre son aménagement ultérieur global. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation est tributaire du consentement de l'ensemble des départements et collectivités territoriales en charge de l'Urbanisme.

Article 2 - ZRA : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

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

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL



Article 3 - ZRA: Possibilités maximales d'occupation du sol :

Elles sont données par le tableau suivant:

Zone ZRA	cos .max.	emprise maximale au sol	Sup minimale parcelle	Larg minimale parcelle
ZRA		80%	Non figée	10m

Article 4 - ZRA : Hauteur maximale des constructions :

Elle est donnée par le tableau suivant:

Zone ZRA	Hauteur maximale	nombre de niveaux
ZRA	11,50m	R+2

Des dérogations concernant les hauteurs peuvent se faire lorsqu'elles sont justifiées par l'installation de technologie appropriée matérielle ou de construction ou bien par une volonté de conception technique très poussée pourvoyeuse d'intérêts d'ordre économique et autre. Ces dérogations doivent être préalablement soumises pour avis aux soins des Autorités Gouvernementales Chargées de l'Urbanisme et à toute commission jugée utile pour apporter ses points de vue.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés : les parapets de terrasses dont l'élévation maximale est de 1.20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximum de 2.50m dans la mesure où les articles **ZRA5**, **ZRA6** et **ZRA7** sont respectés.

Article 5 - ZRA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- Dans le secteur **ZRA**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques, toutefois, et lorsque le parcellaire est nettement supérieur au minimum exigé dans le secteur, elles peuvent observer une marge de recul minimal de 4 m.

Article 6 - ZRA : Implantation par rapport aux limites séparatives :

- La construction sur limite séparative peut être autorisée sous réserve de préconiser la construction de murs coupe-feu bien appropriés.



- Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives du fond de la parcelle, égal ou supérieur à la moitié de leur hauteur $L > 1/2 H$ avec un minimum de 4m. Les RDC peuvent être implantés sur la limite du fond de la parcelle, à condition d'être convenablement éclairé et aéré.

- Dans le secteur ZRA

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si elles sont implantées en arrière de ces limites, l'étage doit observer latéralement un recul au moins égal à la moitié de la hauteur: $L = H/2$ avec $L_{min} > 4 m$.

Article 7 - ZRA : Implantation des constructions sur une même propriété :

Dans la zone ZRA., Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale de cet espace ne pourra être inférieure à 4 m.

Article 8 - ZRA: Stationnement des Véhicules:

- Est indispensable dans la zone ZRA et à l'intérieur de la parcelle :
- une place de stationnement couverte ou non pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre à même de pouvoir assurer le stationnement de l'ensemble des véhicules et des camions.
- Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires pour que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies et du domaine public dans de bonnes conditions.
- Toutefois et pour des raisons afférentes au parcellaire, des aires de stationnement collectives peuvent être prévues à l'intérieur du lotissement.

Article 9 - ZRA: Environnement, qualité de paysage, plantation :

- Dans toute opération de lotissement industriel opéré par des opérateurs comme la Commune, les Organismes étatiques ou par les tiers, les éléments cités ci-après doivent être pris en considération:
- la préservation de l'environnement dont notamment : la non pollution des eaux souterraines de la nappe phréatique, des eaux des Oueds et la protection du couvert végétal et des arbres des Oliviers existants.
- La Programmation des parcelles de terrains destinées pour recevoir des aménagements des espaces verts, des placettes et des aires de récréation dans toute opération de Lotissement industriel.

De surcroît,

doivent être plantés et engazonnés :

- les aires de stationnement
- les places publiques



- Les trottoirs des axes préférentiels

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU AGRICOLES

Les zones naturelles ou Agricoles **RA** comprennent l'ensemble des terrains à vocation agricole. Elles se composent de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 - RA : Définition de la zone :

La zone **RA** comprend la majorité des terrains de la zone naturelle à vocation agricole. Un habitat agricole dispersé sur de grandes parcelles peut y être autorisé.

Dans l'ensemble de la zone **RA** est permise la réalisation de petites unités agro-alimentaires liées à l'agriculture ; si pour une raison ou pour une autre, ces installations ne peuvent être autorisées dans la zone industrielle **ZA**.

- Dans cette zone **RA**, peuvent être implantés de petits groupes d'enseignement primaires avec ou sans logement de fonction.

Article 2 - RA : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

- Les lotissements qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités industrielles, commerciales ou d'entrepôts, dans la zone **RA**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités industrielles autres que les activités agro industrielles.
- Les activités commerciales, de bureau, touristiques ou hôtelières.
-

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Article 3 - RA: Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Dans la zone **RA** les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires créer aux exploitations agricoles sont définies par des surfaces constructions au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 10% de la surface du terrain.
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de Deux milles cinq Cent mètres au carré (2500m²) et une largeur minimale de 40mètres (40 m)
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle de terrain.



- Ces dispositions ne sont pas applicables aux parcelles de terrains d'une superficie en dessous de 2500 m², l'emprise au sol sera fixée à 8% et la superficie minimale sera fixée à 1000 m² si l'acte d'acquisition de chacune de ces parcelles a été préalablement établi, bien avant le déroulement de l'enquête publique du Plan d'Aménagement.

Article 4 - RA: Hauteur maximale des constructions:

- La hauteur maximale toutes superstructures comprises des constructions autorisées pour les maisons individuelles est de 8.00m dans le secteur RA.
- **Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro industrielles.**
- Les constructions devront respecter un recul minimal de 10m des limites séparatives mitoyennes.

Article 5 - RA: Implantation des constructions sur une même propriété :

- La distance minimale entre deux constructions implantées en vis à vis sur une même propriété se doit d'être supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée. $L \geq H$

Article 6 - RA: Stationnement des véhicules :

- Il doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
D'AMENAGEMENT DE RECREATION ZR, ZNA ET ZNB SOUMISES A DES CONDITIONS
SPECIALES.**

Les zones d'aménagement spécifiques soumises à des conditions spéciales sont les zones désignées dans le document graphique du Plan d'Aménagement par les lettres **ZR** pour la zone de récréation, **ZNA** pour la zone non aedificandi. et **ZNB** pour la zone non aedificandi boisé :

A - Dispositions applicables à la Zone ZR : C'est une zone réservée uniquement aux activités récréatives et aux Equipements les accompagnant tels que Hôtels restaurants, Motels Camping et caravanning ...etc

Sont interdits:

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories, les établissements de 3ème catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Logements avec toutes ses formes.
- Les Bureaux.



Dans cette zone **ZR**, il n'est pas fixé de cos, l'emprise minimale au sol, le minimum parcellaire et la largeur minimale sont donnés par le tableau suivant:

Zone	cos .max.	emprise minimale au sol	Sup minimale parcelle	Larg. minimale parcelle
ZR	libre	50%	500m ²	10m

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 11,50 m avec un prospect de R+2.
- L'implantation doit se faire en recul par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques. La largeur minimale de ce recul ne doit en aucun cas être inférieure à 6 mètres. Celui-ci doit être porté à 10m dans le cas de salle de spectacle.

- limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques en respectant les normes suivantes:

-une place pour 4 chambres pour l'hôtellerie et une place pour 20 m² de salle de restauration, café...etc
-une place pour 100 m² de superficie hors-oeuvre pour les motels camping et caravaning.

Doivent être plantés et engazonnés :

- Les reculs /à l'alignement sur voies et emprises publiques.
- les aires de stationnement
- les places publiques
- les trottoirs des axes préférentiels

B- Dispositions applicables à la zone ZNA ET ZNB soumises à la servitude de zones non aédificandi et non aédificandi boisée :

Sont frappées de servitude non aédificandi, non aédificandi boisé les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans ces zones, toute construction, quelque soit sa nature, est interdite ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou sa surélévation. Toutefois, la construction et l'extension des équipements afférant à l'ONCF (exp. Gare ONCF, Passages gardés ou non gardés, passages piétonniers et passerelles) dans les zones ferroviaires soumises à ces servitudes peuvent être autorisés.



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESSERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS

CHAPITRE I : VOIES (RUES ET CHEMINS PIETONNIERS), PLACES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLIC (RUES, CP, PL et Pa)

Article 1 : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds des ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

Dans les cas, les lotissements, les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies publiques constituant les voies d'aménagement sont repérées sur les plans par l'indication de leur origine et de leur extrémité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les parcs de stationnement devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies publiques.

CHAPITRE II - EQUIPEMENTS PUBLICS.

Article 2: Equipements publics:

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics.

La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés.

Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur ne seront plus applicables.

CHAPITRE III - ESPACES VERTS PUBLICS:

Article3: Espaces verts publics VA et Espaces boisés Vb :

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics. Ce sont des terrains réservés à usage de jardins, de parcs publics ou des espaces complètement boisés. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édifices complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite.



Annexe

1) Equipements Educatifs

Désignation	Sup. (m ²)	Destination	Observations
Epl	3273.00	Ecole Primaire	Existante
Ep2	2928.00	Ecole Primaire	Existante
EC	10500.00	Ecole communale	à créer
EL	12700.00	Lycée Technique	à créer
Ecl	12650.00	Collège	à créer

2- Equipements de Santé

Désignation	Sup. (m ²)	Destination	Observations
SANTE :			
SH1	492.00	Dispensaire	Existant
SH2	1300.00	CSCA	à créer

3-Equipements socio-culturels :

Désignation	Sup. (m ²)	Destinations	Observations
SC 1	2300.00	Dar Taliba	à créer
SC 2	2200.00	Foyer féminin	à créer
SC 3	570.00	Médiathèque	à créer
SC 4	1080.00	Espace jeux enfants	à créer
SC 5	735.00	Foyer féminin	existant
SC 6	1612.00	Maison de jeunes	à créer
SC 7	1334.00	Foyer féminin	à créer
Souk	22263.00	à créer
Halt routière	3124.00	à créer



4) Administrations

Désignation	Sup.(m ²)	Destinations	Observations
A1	4400.00	Gendarmerie royale	à créer
A2	636.00	Eaux et Forets	à créer
A3	475.00	Maison de service	à créer
A4	1290.00	Maison des jeunes	à créer
A5	1700.00	Siège Commune rurale	à créer
A6	396.00	DNEP	à créer
A7	419.00	DNE	à créer
A8	408.00	Agence postale	à créer
A9	1200.00	Centre de protection civile	à créer
A10	1600.00	Caidat	à créer
Centre de travaux	3124.00	à créer

5) Lieux de Culte :

Désignation	Sup.(m ²)	Destinations	Observations
Mosquées : M1	200.00	Mosquée	Existante
M2	207.00	Mosquée	Existante
M3	170.00	Mosquée	Existante
M4	100.00	Mosquée	Existante

Désignation	Sup.(m ²)	Destinations	Observations
Cimétieres C1	1050.00	Cimetière musulmane	Existante
C2	217.00	Cimetière musulmane	Existante
C3	109.00	Cimetière musulmane	Existante
C4	788.00	Cimetière musulmane	Existante

6) Voirie

N° Voie	Emprise (m)		Observations
Route Provinciale 5325	Rue N° 1	30.00	Existante
Route Régionale 510	Rue N° 2	30.00	Existante
Voies d'aménagement.			



Rue N° 3	15	à créer
Rue N° 4	10	à créer
Rue N° 5	10	à créer
Rue N° 6	15	à créer
Rue N° 7	10	à créer
Rue N° 8	15	à créer
Rue N° 9	25	Existante
Rue N°10	15	à créer
Rue N°11	15	à créer
Rue N°12	15	à créer
Rue N°13	15	à créer
Rue N°14	15	à créer
Rue N°15	15	à créer
Rue N°16	15	à créer
Rue N°17	10	à créer
Rue N°18	10	Existante
Rue N°19	10	à créer
Rue N°20	10	à créer
Rue N°21	10	à créer
Rue N°22	10	à créer
Rue N°23	10	à créer
Rue N°24	10	à créer
Rue N°25	10	à créer
Rue N°26	10	à créer
Rue N°27	10	Existante
Rue N°28	10	Existante
Rue N°29	10	à créer
Rue N°30	10	à créer

Désignation	Emprise (m)	Observations
C.P		
Chemin Piéton N° 1	10	à créer
Chemin Piéton N° 2	10	à créer
Chemin Piéton N° 3	10	à créer
Chemin Piéton N° 4	10	à créer
Chemin Piéton N° 5	10	à créer
Chemin Piéton N° 6	10	à créer
Chemin Piéton N° 7	10	à créer
Chemin Piéton N° 8	10	à créer
Chemin Piéton N° 9	10	à créer



Chemin Piéton N° 10	10	à créer
Chemin Piéton N° 11	10	à créer
Chemin Piéton N° 12	10	à créer
Chemin Piéton N° 13	10	à créer
Chemin Piéton N° 14	10	à créer
Chemin Piéton N° 15	10	à créer
Chemin Piéton N° 16	10	à créer
Chemin Piéton N° 17	10	à créer
Chemin Piéton N° 18	10	à créer
Chemin Piéton N° 19	10	à créer
Chemin Piéton N° 20	10	à créer
Chemin Piéton N° 21	10	à créer
Chemin Piéton N° 22	10	à créer
Chemin Piéton N° 23	10	à créer
Chemin Piéton N° 24	10	à créer
Chemin Piéton N° 25	10	à créer
Chemin Piéton N° 26	10	à créer
Chemin Piéton N° 27	10	à créer
Chemin Piéton N° 28	10	à créer
Chemin Piéton N° 29	10	à créer
Chemin Piéton N° 30	08	à créer
Chemin Piéton N° 31	10	à créer
Chemin Piéton N° 32	10	à créer
Chemin Piéton N° 33	10	à créer
Chemin Piéton N° 34	10	à créer
Chemin Piéton N° 35	10	à créer
Chemin Piéton N° 36	10	à créer
Chemin Piéton N° 37	10	à créer
Chemin Piéton N° 38	10	à créer
Chemin Piéton N° 39	08	à créer
Chemin Piéton N° 40	10	à créer
Chemin Piéton N° 41	10	à créer
Chemin Piéton N° 42	10	à créer

Désignation	Superficie (m ²)	Observations
Parkings		
Pa 1	932.00	à créer
Pa 2	178.00	à créer
Pa 3	581.00	à créer



Pa 4	612.00	à créer
Pa 5	272.00	à créer
Pa 6	1945.00	à créer
Pa 7	782.00	à créer
Pa 8	528.00	à créer
Pa 9	174.00	à créer
Pa 10	638.00	à créer
Pa 11	422.00	à créer
Pa 12	782.00	à créer
Pa 13	272.00	à créer
Pa 14	297.00	à créer
Pa 15	450.00	à créer
Places		
PL 1	191.00	à créer
PL 2	105.00	à créer

7) Equipements Sportifs

Désignation	Sup. (m ²)	Observations
Terrains de Sport S	6918.00	à créer

8) Espaces Verts Aménagés et Boisés

Désignation	Superficie (m ²)	Observations
ESPACES VERTS AMENAGES		
VA 1	182.00	à créer
VA 2	542.00	à créer
VA 3	440.00	à créer
VA4	508.00	à créer

