

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE
AGENCE URBAINE DE TAZA

**PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE DE SIDI YAHYA
BNI ZEROUAL**

Règlement d'aménagement

Avril 2013
Agence Urbaine de Taza



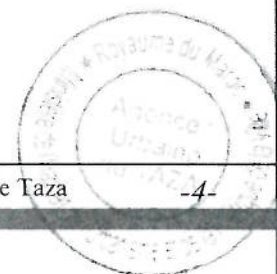
SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
<i>Article 1 : Champ d'application</i>	<i>5</i>
<i>Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs.....</i>	<i>6</i>
<i>Article 3 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts</i>	<i>6</i>
<i>Article 4 : Equipements Publics (A, E, S, M, SC, GR, SP et SH).....</i>	<i>7</i>
<i>Article 5 : Servitude non aédificandi.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 6 : Parcelles en pente</i>	<i>8</i>
<i>Article 7 : Dispositions architecturales</i>	<i>8</i>
<i>Article 8: Application du RPS 2000</i>	<i>8</i>
<i>Article 9 : De la dérogation</i>	<i>8</i>
<i>Article 10 : Zones de protection autour des cimetières</i>	<i>8</i>
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO-FAMILIAL D	9
A/ Définition de la zone.....	9
B/ Dispositions applicables à la zone D.....	9
<i>Article 11 : Types d'occupation.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 12: Possibilités maximales d'utilisation du sol</i>	<i>9</i>
<i>Article 13 : Hauteur maximale des constructions.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 14 : Implantation des constructions.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 15. : Implantation des constructions sur une même propriété.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 16 : Stationnement des véhicules</i>	<i>10</i>
<i>Article 17 : Plantations</i>	<i>10</i>
<i>Article 19 : Les sous-sols</i>	<i>10</i>

<i>Article 20 : Encorbellement</i>	11
<i>Article 21 : Servitudes architecturales</i>	11
CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT HE	11
B/ Dispositions applicables à la zone HE	11
<i>Article 22 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits</i>	11
<i>Article 23: Possibilités maximales d'utilisation du sol</i>	12
<i>Article 24: Hauteurs maximales des constructions</i>	12
<i>Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	12
<i>Article 26: Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis</i>	13
<i>Article 27: Droit de retour</i>	13
<i>Article 28: Les balcons</i>	13
<i>Article 29: Stationnement des véhicules</i>	13
CHAPITRE III : ZONE D'HABITAT B3	14
<i>Article 30 : Définition de la zone</i>	14
<i>Article 31 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits</i>	14
<i>Article 32 : Possibilités maximales d'utilisation du sol</i>	14
<i>Article 33 : Hauteurs maximales des constructions</i>	15
<i>Article 34 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..</i>	15
<i>Article 35 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes</i>	16
<i>Article 36 : Implantation des constructions sur une même propriété</i>	16
<i>Article 37 : Droit de retour</i>	16
<i>Article 38 : Plantations</i>	16
<i>Article 39 : Sécurité & Hygiène</i>	17
CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone HR	17
CHAPITRE V : DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA	17
<i>Article 40 : Définition de la zone</i>	17

<i>Article 41 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits</i>	17
<i>Article 42 : Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	17
<i>Article 43 : Hauteurs maximales des constructions</i>	17
<i>Article 44 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	18
<i>Article 45 : implantation par rapport aux limites séparatives</i>	18
<i>Article 46 : implantation des constructions sur une même propriété</i>	18
<i>Article 47 : stationnement des véhicules</i>	18
<i>Articles 48 : sécurité et hygiène</i>	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AUX RESERVES AGRICOLES	19
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB	19
A/ Définition de la zone	19
B/ Dispositions applicables à la zone RB	19
CHAPITRE II : RESERVES AGRICOLES RA	19
A/ Définition de la zone	19
B/ Dispositions applicables à la zone RA	19
<i>Article 49: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits</i>	19
<i>Article 50 : Possibilités maximales d'utilisation du sol</i>	20
<i>Article 51 : Hauteurs maximales des constructions</i>	20
<i>Article 52: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques</i>	20
<i>Article 53: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes</i>	20
<i>Article 54: Implantation des constructions sur une même propriété</i>	20
<i>Article 55 : Stationnement des véhicules</i>	20
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION ET PARKING	22
1- Voies carrossables :	22
2- Chemins piétons :	23

3- <i>Parkings</i> :	23
ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS	24
1- <i>Places</i> :	24
2- <i>Espaces verts</i>	24
ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS	25
1- <i>Equipements publics</i>	25
2- <i>Administrations</i>	25
3- <i>Lieux de culte</i>	25



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT du centre de Sidi Yahya Bni Zeroual (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme, et aux textes juridiques suivants :

- Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Le Décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- L'arrêté Viziriel du 22 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 Châabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique.

Article 1 : Champ d'application

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement de Sidi Yahya Bni Zeroual et limité par la ligne polygonale joignant les points repérés par les coordonnées Lambert ci-dessous :

Point	X(m)	Y(m)
A	536 847	456 546
B	537 994	456 473
C	538 509	456 339
D	539 192	455 548
E	539 024	454 969
F	537 697	454 941
G	536 705	455 381
H	536 569	455 669
I	536735	456431

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, ces minimums sont détaillés ultérieurement pour chaque zonage.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies :

-Au TITRE II, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres D, HE, B et HR composées en majorité d'habitat et par l'indice ZA pour la zone d'activité.

-Au TITRE III pour les zones naturelles et agricoles dont 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 ;

Article 3 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts

Toutes les voies sont représentées sur le plan d'aménagement, mais seules les voies existantes à aménager et les voies à créer sont répertoriées. Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement mais non énumérées sont maintenues, avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public.

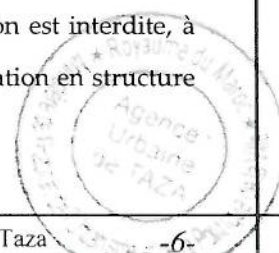
Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétons). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes, à créer ou à prolonger, à élargir ainsi que leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies en annexe (-1-).

Pour les parkings (Pk), la nomenclature (annexe -1-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer. Il est à noter qu'aucune construction ne peut être édifée sur les parkings.

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

Les espaces verts; grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...etc. ; sont indiqués au plan d'aménagement par l'indice (EV) et la nomenclature (Annexe -2-) en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs de clôture, des petits espaces sanitaires et des espaces d'animation en structure légère. Et ce, sous condition qu'ils soient intégrés au paysage urbain.



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

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et des installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

Les règles de hauteurs et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont implantés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres à leurs fonctionnements, le justifie, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

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

Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :

- Les services ADMINISTRATIFS, repérés par l'indice A.
- Les établissements D'ENSEIGNEMENT, repérés par l'indice E suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (P), d'un collège (C), ou d'une école communale (Com).
- Les services SOCIOCOLLECTIFS, repérés par l'indice SC.
- Les services de SANTE, repérés par l'indice S;
- Les équipements SPORTIFS, repérés par l'indice Sp;
- La GARE ROUTIERE, repéré par l'indice GR ;
- Le SOUK HEBDOMADAIRE, repéré par l'indice Sk ;
- Le CENTRE COMMERCIAL, repéré par l'indice CC;
- Les MOSQUEES, repérées par l'indice M;
- Le CIMETIERE, repéré par l'indice C ;
- Le MAUSOLEE, repéré par l'indice Me ;

Article 5 : Servitude non aedificandi

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

Les servitudes afférentes aux lignes de transport d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction, de lotissements ou de création de groupes d'habitation et soumises à l'avis des services compétents.

Article 6 : Parcelles en pente

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

Article 7 : Dispositions architecturales

Le plan d'aménagement indique, par une présentation graphique particulière précisée en légende, que certains bâtiments implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude de portique. La hauteur des portiques est égale à celle réservée au RDC et sa profondeur est égale à 4m.

De même, tout projet situé sur une place ou le long de la Rue N° 1 doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

Article 8: Application du RPS 2000

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

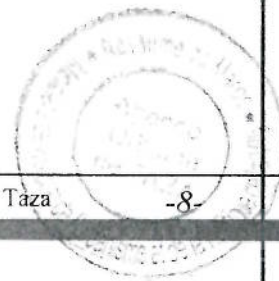
Article 9 : De la dérogation

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12/90, des dérogations peuvent être accordées par les autorités chargées de l'urbanisme à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation qui revêtent un caractère économique et ou social sous les conditions suivantes :

- ❖ L'intégration dans le site et dans l'armature viaire ;
- ❖ Le respect du nombre des équipements prévus et de leurs superficies ;
- ❖ Le respect des exigences de commodité, de sécurité et de salubrité.

Article 10 : Zones de protection autour des cimetières

Autour des cimetières sont instaurées des zones de protections grevées de servitude non-aédificandi conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO-FAMILIAL D

A/ Définition de la zone

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat mono-familial

Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 11 : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser, 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 50 m² de surfaces cumulées de planchers.

Article 12: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SECTEUR	FORMES	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
D	Villas en bande	200	55%	1.2	10 m
	Villas jumelées	300	40%	0.8	15 m

Article 13 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

Article 14 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 4 m par rapport aux limites séparatives. Pour les villas en bandes, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté dans le sens de la longueur de la bande.

Article 15. : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H \leq L$, avec un minimum de 6m ;

Article 16 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- Une place par lot ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements et les bureaux ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 17 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m² de surface plantée:

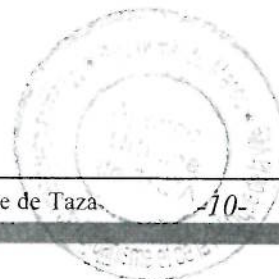
- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, etc....

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

Article 19 : Les sous-sols

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent respecter les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;
- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;



- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés et éclairés.

Article 20 : Encorbellement

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

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

Article 21 : Servitudes architecturales

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

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 2,50m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT HE

A : Définition de la Zone

La zone HE ou Zone d'Habitat continu, dense, individuel, collectif.

Dans la zone HE, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 10m.

B/ Dispositions applicables à la zone HE

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

Sont interdits dans la zone HE :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 23: Possibilités maximales d'utilisation du sol

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

Secteur	Surface minimale	Largeur minimale
HE	100m ²	10

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.

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

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

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

Article 24: Hauteurs maximales des constructions

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

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

Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis. Si l'emprise de la voie est inférieure à 8 m, le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à sa hauteur sans être inférieure à 3m.

Article 26: Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme indiqué à l'article 21.

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

Article 27: Droit de retour

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

Article 28: Les balcons

Balcons, loggias, encorbellements:

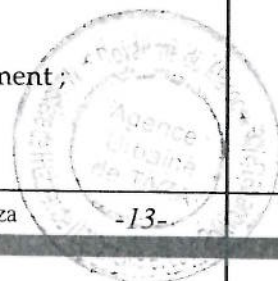
- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique sans excéder 1,20m ;
- La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C pour chaque étage.
- Les saillies de 0,35m sont autorisées sur les voies publiques.

Article 29: Stationnement des véhicules

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

Sont à prévoir :

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



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

CHAPITRE III : ZONE D'HABITAT B3

Article 30 : Définition de la zone

La zone B (zone d'immeubles alignés) est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le Plan d'Aménagement.

La zone B3 est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements administratifs et hôteliers.

Article 31 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone B :

- Les établissements industriels de toute catégorie ;
- Les dépôts de plus de 500m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage existant, une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 32 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour chaque secteur de la zone B3 la superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

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

Le tableau ci-dessous indique la largeur minimale des cours à respecter :

Secteur	Largeur minimale des cours
B3	4,5 m

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, la largeur minimale peut être réduite à 3m.

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

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est fixé ni C.O.S, ni emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

Article 33 : Hauteurs maximales des constructions

Les hauteurs maximales de la construction ne peuvent 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

Les hauteurs sous plafond des RDC pourront être surélevées d'un mètre en cas de servitude de portiques ; ainsi que les hauteurs totales.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol », non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus. Dans le RDC à hauteur minimale de 5,50m, sont autorisés, les mezzanines dont la superficie ne doit pas dépasser 50 % du local concerné, et doivent observer un retrait minimal de 3 m par rapport à la façade principale.

Au-dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 34 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$.

Toutefois, la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multipliée par 1,2 : $H \leq L \times 1,2$ si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15m

Au delà de la hauteur maximale autorisée sur voie , des étages peuvent être construits en retrait des façades s'ils s'inscrivent dans un angle de 45° en respectant la hauteur maximale permise au secteur.

Article 35 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de 15m peut être portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté par rapport au fond de la parcelle et la distance entre tous points des constructions au dessus du RDC et audites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq 1/2 H$, avec un minimum de 4m.

Article 36 : Implantation des constructions sur une même propriété

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

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.

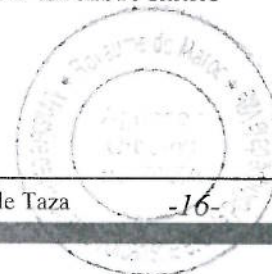
Article 37 : Droit de retour

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 38 : Plantations

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'un arbre haute tige au minimum pour 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 39 : Sécurité & Hygiène

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR.

La Zone HR est réservée aux tissus déjà existants d'habitat irrégulier sous équipé en infrastructure et en superstructure.

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de redressement qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone. Ce plan doit être accompagné d'un cahier de charges qui précisera les principes et les modalités de la restructuration et les dispositions applicables à cette zone.

CHAPITRE V : DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA**Article 40 : Définition de la zone**

La zone ZA est réservée aux activités industrielles de 3ème catégorie, artisanales et de bureaux. Peuvent être intégrés dans ce secteur un seul logement par parcelle pour les artisans. Et ce, au dernier niveau du bâtiment.

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

- L'hôtellerie ;
- Activités industrielles de 1ère et 2ème catégorie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 42 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de 100m² et une largeur minimale de 10m.

Article 43 : Hauteurs maximales des constructions

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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les locaux de machinerie d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 44 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les zones d'activités industrielles, les constructions doivent respecter un recul de 3m sur l'alignement sur voie au niveau de la façade principale, les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de hauteur au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur inférieure ou égale à 1,10m.

Les clôtures en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,50m.

Article 45 : implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur limites séparatives mitoyennes peuvent être autorisées, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

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

Article 46 : implantation des constructions sur une même propriété

Dans une même propriété, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure ou égale à 4m.

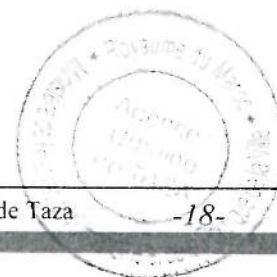
Article 47 : stationnement des véhicules

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

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devant 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.

Articles 48 : sécurité et hygiène

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



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

CHAPITRE I : ZONE DE BOISEMENT RB

A/ Définition de la zone

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

B/ Dispositions applicables à la zone RB

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, peuvent être admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative.

CHAPITRE II : RESERVES AGRICOLES RA

A/ Définition de la zone

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

Dans l'ensemble de la zone RA, est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone ZA, en raison des nuisances, inacceptables en milieu urbain, qu'elles entraînent.

Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de 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 publics avec ou sans logement de fonction.

B/ Dispositions applicables à la zone RA

Article 49: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone RA :

- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 50 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'utilisation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est 5% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 5.000m² et une largeur minimale de 50m ;
- Une seule construction pour habitat mono familial sera autorisée par parcelle.

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

Article 51 : 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 52: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Article 53: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

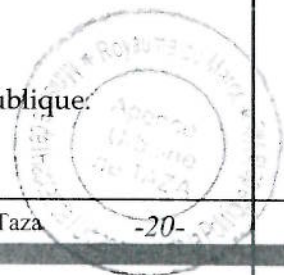
Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 54: Implantation des constructions sur une même propriété

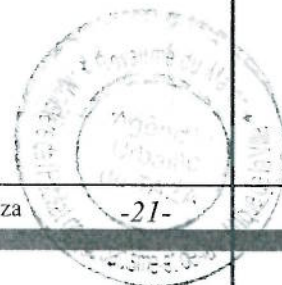
La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Article 55 : Stationnement des véhicules

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



-Annexes-



ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION ET PARKING

1- Voies carrossables :

Font ou feront partie du domaine public les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1	20	R.P.N°5304 (existante)
Rue N° 2	15	A créer
Rue N° 3	10	A créer
Rue N° 4	10	A créer
Rue N° 5	10	Existante
Rue N° 6	15	A créer
Rue N° 7	20	A créer
Rue N° 8	15	A créer
Rue N° 9	10	Existante
Rue N° 10	15	Existante
Rue N° 11	10	A créer
Rue N° 12	15	A créer
Rue N° 13	15	A créer
Rue N° 14	10	A créer
Rue N° 15	15	A créer
Rue N° 16	10	Existante
Rue N° 17	15	Partie nord existante
Rue N° 18	10	A créer
Rue N° 19	10	Existante
Rue N° 20	10	Existante
Rue N° 21	10	Existante
Rue N° 22	10	A créer
Rue N° 23	10	A créer
Rue N° 24	10	A créer
Rue N° 25	10	A créer
Rue N° 26	15	A créer
Rue N° 27	10-15	A créer
Rue N° 28	12	Existante
Rue N° 29	10	A créer
Rue N° 30	10	A créer
Rue N° 31	10	A créer
Rue N° 32	15	A créer
Rue N° 33	15	A créer
Rue N° 34	10	A créer
Rue N° 35	20	A créer
Rue N° 36	10	A créer

Rue N° 37	10	A créer
Rue N° 38	10	A créer
Rue N° 39	10	A créer

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

2- Chemins piétons :

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Cp 1	6	A créer
Cp 2	6	A créer
Cp 3	6	A créer
Cp 4	6	A créer
Cp 5	6	A créer
Cp 6	6	A créer
Cp 7	6	A créer
Cp 8	6	A créer
Cp 9	6	A créer
Cp 10	6	A créer
Cp 11	6	A créer
Cp 12	6	A créer
Cp 13	8	A créer
Cp 14	8	A créer
Cp 15	8	A créer
Cp 16	8	A créer
Cp 17	6	A créer
Cp 18	8	A créer

3- Parkings :

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

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
Pk 1	1427	A créer
Pk 2	2578	A créer
Pk 3	389	A créer
Pk 4	1289	A créer
Pk 5	1025	A créer
Pk 6	1019	A créer

ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS

1- Places :

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

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PL 1	1097	A créer
PL 2	1426	A créer

2- Espaces verts

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

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
EV 1	1573	A créer
EV 2	452	A créer
EV 3	2001	A créer
EV 4	3128	A créer
EV 5	1112	A créer
EV 6	2391	A créer
EV 7	1738	A créer
EV 8	1095	A créer
EV 9	1642	A créer
EV 10	2889	A créer
EV 11	1021	A créer

ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS

1- Equipements publics

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP1	Ecole primaire	4236	Existante
ECom	Ecole communale	10791	A créer
EC	Collège	5529	En cour de réalisation
S	Centre de santé	791	Existant
Sp	Terrain de sport	7267	A créer
SC1	Maison de l'étudiante	1244	En cour de réalisation
SC2	Maison des jeunes	1277	A créer
SC3	Foyer féminin	1210	A créer
CC	Centre commercial	4782	A créer
GR	Gare routière	4933	A créer

2- Administrations

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
A1	Maison communale	626	Existante
A2	Caïdat et Forces auxiliaires	1388	Existante
A3	Bureau de Poste	608	A créer
A4	Bureau du juge résident	956	Existant

3- Lieux de culte

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M1	Mosquée	941	Existante
M2	Mosquée	918	Existante
M3	Mosquée	1185	Existante
C	Cimetière	8151	Existant
Me	Mausolée	2024	Existant

