

*ROYAUME DU MAROC*

**MINISTERE DE L'HABITAT, DE  
L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DE  
L'ESPACE**

*PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE  
DE KHLALFA*

*Règlement d'aménagement  
+  
Note de présentation*

*Septembre 2010*

*(Modif suite au CC)*

Agence Urbaine de Taza

**-SOMMAIRE-**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<i>ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION : .....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS .....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 3 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS.....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, SC, GR, G, , C ET SP).....</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 6 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 7 : PARCELLES EN PENTE.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 8 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES .....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 9 : APPLICATION DU RPS 2000 .....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 10 : DES MESURES DE PROTECTION ET DE SECURITE.....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 11 : DE LA DEROGATION.....</i>	<i>8</i>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES. ....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D.....</b>	<b>8</b>
<i>A/ DEFINITION DE LA ZONE .....</i>	<i>8</i>
<i>B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D.....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 12 : TYPES D'OCCUPATION .....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 13: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 14 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>9</i>
<i>ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>9</i>
<i>ARTICLE 16. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....</i>	<i>9</i>
<i>ARTICLE 17 : STATIONNEMENT DES VEHICULES .....</i>	<i>9</i>
<i>ARTICLE 18 : PLANTATIONS.....</i>	<i>9</i>
<i>ARTICLE 19 : LES SOUS-SOLS .....</i>	<i>10</i>
<i>ARTICLE 20 : ENCORBELLEMENT.....</i>	<i>10</i>
<i>ARTICLE 21 : SERVITUDES ARCHITECTURALES.....</i>	<i>10</i>
<b>CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H .....</b>	<b>10</b>
<i>A : DEFINITION DE LA ZONE.....</i>	<i>10</i>
<i>B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H .....</i>	<i>11</i>

<i>ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....</i>	11
<i>ARTICLE 23 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....</i>	11
<i>ARTICLE 24 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....</i>	11
<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 LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS .....</i>	12
<i>ARTICLE 27 : DROIT DE RETOUR .....</i>	12
<i>ARTICLE 28 : LES BALCONS.....</i>	12
<i>ARTICLE 29 : LES SOUS-SOL.....</i>	12
<i>ARTICLE 30 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....</i>	13
<i>CHAPITRE V- ZONE D'ACTIVITES ZA.....</i>	13
<i>A/ DEFINITION DE LA ZONE .....</i>	13
<i>B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA.....</i>	13
<i>ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....</i>	13
<i>ARTICLE 32 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	13
<i>ARTICLE 33 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....</i>	13
<i>ARTICLE 34 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</i>	13
<i>ARTICLE 35 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....</i>	13
<i>ARTICLE 36 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....</i>	14
<i>ARTICLE 37 : STATIONNEMENT DES VEHICULES .....</i>	14
<i>ARTICLE 38 : PLANTATIONS : .....</i>	14
<i>ARTICLE 39 : TRAITEMENT DES FAÇADES : .....</i>	14
<i>ARTICLE 40 : SECURITE ET HYGIENE.....</i>	14
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AUX RESERVES AGRICOLES .....</b>	14
<i>CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB.....</i>	14
<i>A/ DEFINITION DE LA ZONE .....</i>	14
<i>B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB .....</i>	14
<i>CHAPITRE II : RESERVES AGRICOLES RA .....</i>	15
<i>A/ DEFINITION DE LA ZONE .....</i>	15
<i>B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA.....</i>	15
<i>ARTICLE 41: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....</i>	15
<i>ARTICLE 42 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....</i>	16

<i>ARTICLE 43 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 44: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 45: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES .....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 46: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 47: STATIONNEMENT DES VEHICULES .....</i>	<i>16</i>
<i>ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION ET PARKING.....</i>	<i>18</i>
<i>1- VOIES CARROSSABLES :.....</i>	<i>18</i>
<i>2- CHEMINS PIETONS :.....</i>	<i>20</i>
<i>3- PARKINGS :.....</i>	<i>21</i>
<i>ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS .....</i>	<i>21</i>
<i>1- PLACES .....</i>	<i>21</i>
<i>2- ESPACES VERTS .....</i>	<i>22</i>
<i>ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS .....</i>	<i>22</i>
<i>1- EQUIPEMENTS PUBLICS.....</i>	<i>22</i>
<i>2- ADMINISTRATIONS.....</i>	<i>23</i>
<i>3- LIEUX DE CULTE .....</i>	<i>23</i>

## ***TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES***

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT** du centre de **Khalfa** (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 Hijja 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 joumada 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 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique.

**Article 1 : Champ d'application :**

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

<b>A</b>	X:571000 Y:454100	<b>K</b>	X: 572200 Y: 451400
<b>B</b>	X:571300 Y:453900	<b>L</b>	X: 572000 Y: 452000
<b>C</b>	X:571200 Y:453700	<b>M</b>	X:570700 Y:452500
<b>D</b>	X:570800 Y:453200	<b>N</b>	X:568700 Y:450700
<b>E</b>	X:571003 Y:452962	<b>O</b>	X: 568300 Y: 451000
<b>F</b>	X: 572000 Y: 452700	<b>P</b>	X: 568500 Y: 451700
<b>G</b>	X: 572600 Y: 452600	<b>Q</b>	X:570300 Y:452800
<b>H</b>	X: 573000 Y: 452000	<b>R</b>	X:570200 Y:453150
<b>I</b>	X: 572600 Y: 451700	<b>S</b>	X:570200 Y:453300
<b>J</b>	X: 572600 Y: 451400	<b>A</b>	X:571000 Y:454100

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 définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privées insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

**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**, composées en majorité d'habitat. Les indices **ZA** pour les zones d'activités **artisanales et commerciales** et **Sk** pour le souk hebdomadaire.

-Au **TITRE III** pour les **réserves agricoles**, on distingue trois 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**

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelles sauf volonté exprimée par les services de l'urbanisme.

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

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

### **Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M, SC, GR, G, , C et SP)**

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et les 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 hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des dérogations peuvent être accordées après avis favorable des services chargés de l'urbanisme.

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (annexe -3-) précisent, 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'un lycée (**L**) ;
- Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice **M** ;
- Les **CIMENTIERES**, repérées par l'indice **C** ;
- Les services de **SANTE**, repérés par l'indice **S** ;
- Les services **SOCIOCOLLECTIFS**, repérés par l'indice **SC** ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP** ;
- La **GARE ROUTIERE**, repérés par l'indice **GR** ;
- Le **SOUK HEBDOMADAIRE**, repérés par l'indice **SK**.
- La **GENDARMERIE**, repérés par l'indice **G**

#### ***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 ou de lotissements et soumises à l'avis des services compétents.

#### ***Article 6 : Zones de protection autour des cimetières***

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant sur la création de zones d'isolement autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans.

La première zone de trente mètres (30m) est frappée de servitude non aedificandi.

Dans la deuxième zone, de soixante dix mètres (70m) à partir de la première, les établissements bruyants (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux... etc.) sont interdits.

#### ***Article 7 : Parcelles en pente***

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

#### ***Article 8 : Dispositions architecturales***

Tout projet situé sur une place ou le long des routes N° 1, 2, 3 doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.



**Article 9 : 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 10 : Des mesures de protection et de sécurité**

Dans les zones à risques majeurs (mauvais sols, topographie accidentée, risque de glissement...), la réalisation d'une étude géotechnique, définissant les mesures de protection et de sécurité, est obligatoire pour l'obtention de l'autorisation de construire ou de lotir.

**Article 11 : 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.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.**

Les zones urbaines sont les zones auxquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet de les ouvrir à 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 sous forme de villa en R+1.

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

**B/ Dispositions applicables à la zone D****Article 12 : 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.

**Article 13: Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

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

#### ***Article 14 : 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 15 : 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 16. : 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 17 : 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 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements et les bureaux ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### ***Article 18 : Plantations***

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m<sup>2</sup> 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'HABITATS H***

### ***A : Définition de la Zone***

La zone **H** ou **Zone d'habitat** continu, dense, individuel, collectif, ou à restructurer.

Dans la zone **H**, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités 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.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

La zone **H** comprend deux secteurs : **HR** (habitat à restructurer) et **HE** (habitat économique). Ce dernier étant définis en tant que zone d'habitat économique à trois niveaux R+2 ;

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

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de 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.

***B/ Dispositions applicables à la zone H***

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

Sont interdits dans la zone **H** :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie, les dépôts de plus de 120m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravainings ;
- 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***

Les dimensions minimales des parcelles ainsi que les règles d'utilisation du sol sont définies dans le tableau ci-après :

Secteur	Surface minimale	Largeur minimale
HE	80 m <sup>2</sup>	8 m

Dans cette zone, les constructions doivent avoir des cours ou patio pour l'éclairage et l'aération des pièces intérieures non éclairées par les façades.

La surface minimale des cours, pour les constructions en R+2 est de 16m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 de 11.50m (R+2). La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>, 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 24.

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 non privée sans excéder 1,20m ;

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

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

***Article 29 : Les sous-sols***

Les sous-sols ne peuvent en aucun cas être habitables et doivent:

- être assainis et directement aérés;
- avoir comme hauteur maximale de sous plafond 2,40 m;
- avoir comme hauteur maximale de soubassement 1m.

#### ***Article 30 : 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 300m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de logement ;
- Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

## ***CHAPITRE V- ZONE D'ACTIVITES ZA***

### ***A/ Définition de la zone***

La zone **ZA** est réservée aux activités commerciales, artisanales et industrielles de 3<sup>ème</sup> catégorie.

Peuvent être intégrés dans ce secteur un logement au maximum par parcelle au niveau supérieur du bâtiment.

### ***B/ Dispositions applicables à la zone ZA***

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

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

#### ***Article 32 : Possibilités maximales d'occupation du sol***

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de **80 m<sup>2</sup>** et une largeur minimale de **8m**.

#### ***Article 33 : 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 1.20m et les cages d'escaliers de hauteur maximale de 2,50m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

#### ***Article 34 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***

Au moins au niveau de la façade principale, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de hauteur au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur  $\leq$  1,10m.

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

#### ***Article 35 : 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 adaptés.

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

***Article 36 : Implantation des constructions sur une même propriété***

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

***Article 37 : 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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvres.

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

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

***Article 38 : Plantations :***

Sont prévus plantés les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

***Article 39 : Traitement des façades :***

Les constructions dans cette zone doivent être d'un niveau esthétique recherché en vue de donner à cette zone un trait qui lui est propre et assurer l'intégration des volumes par rapport aux sites naturels et au cadre bâti.

***Article 40 : 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.

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

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

Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petites groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

En outre, il est admis, en zone RA l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire publics avec ou sans logement de fonction.

### ***B/ Dispositions applicables à la zone RA***

#### ***Article 41: 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 42 : 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 5.000m<sup>2</sup> 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 1.000m<sup>2</sup> 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 43 : Hauteurs maximales des constructions**

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles peuvent atteindre une hauteur maximale de 15m.

**Article 44: 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 45: 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 46: 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 47 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative 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 énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Localisation	Etat
Rue N° 1	30	F2/F3	R.R.N°509, existante, à élargir
Rue N° 2	30	F3	R.N.N°8, existante, à élargir
Rue N° 3	20	F1/F2	R.P.N°5323, existante, à élargir
Rue N° 4	15	F1	A créer (Piste à aménager)
Rue N° 5	15	F1	A créer
Rue N° 5'	15	F1	A créer
Rue N° 6	12	F1	A créer
Rue N° 7	15	F1	A créer (Piste à aménager)
Rue N° 8	15	F1	A créer
Rue N° 9	15	F1	A créer
Rue N° 10	12	F1	A créer
Rue N° 11	15	F1	A créer
Rue N° 12	15	F1	A créer
Rue N° 13	15	F1	A créer
Rue N° 14	15	F1	A créer (Piste à aménager)
Rue N° 15	15	F1	A créer
Rue N° 16	15	F1	A créer
Rue N° 17	12	F1	A créer (Piste à aménager)
Rue N° 18	12	F1	A créer
Rue N° 19	15	F1	A créer
Rue N° 20	15	F1	A créer
Rue N° 21	12	F1	A créer
Rue N° 22	15	F1	A créer
Rue N° 23	15	F1	A créer
Rue N° 24	15	F1	A créer (Piste à aménager)
Rue N° 25	15	F1	A créer
Rue N° 26	15	F1	A créer
Rue N° 27	15	F1	A créer
Rue N° 28	12	F1	A créer
Rue N° 29	12	F1	A créer
Rue N° 30	15	F1	A créer (piste à aménager)
Rue N° 31	15	F1	A créer
Rue N° 32	12	F1	A créer
Rue N° 33	15	F1	A créer
Rue N° 34	10	F1	A créer
Rue N° 35	15	F2	A créer
Rue N° 36	12	F2	A créer
Rue N° 37	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 38	12	F2	A créer
Rue N° 39	10	F2	A créer
Rue N° 40	10	F2	A créer
Rue N° 41	15	F2	A créer
Rue N° 42	12	F2	A créer
Rue N° 43	10	F2	A créer

Dénomination	Emprise (m)	Localisation	Etat
Rue N° 44	15	F2	A créer
Rue N° 45	8	F2	A créer
Rue N° 46	12	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 47	15	F2	A créer
Rue N° 48	12	F2	A créer
Rue N° 49	10	F2	A créer
Rue N° 50	15	F2	A créer
Rue N° 51	12	F2	A créer
Rue N° 52	10	F2	A créer
Rue N° 53	12	F2	A créer
Rue N° 54	8	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 55	8	F2	A créer
Rue N° 56	12	F2	A créer
Rue N° 57	8	F2	A créer
Rue N° 58	15	F2	A créer
Rue N° 59	12	F2	A créer
Rue N° 60	15	F2	A créer
Rue N° 61	15	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 62	15	F2	A créer (piste à aménager)
Rue N° 63	10	F2	A créer
Rue N° 64	10	F2	A créer
Rue N° 65	15	F2	A créer
Rue N° 66	15	F2	A créer
Rue N° 67	10	F2/F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 68	10	F2	A créer
Rue N° 69	10	F2/F3	A créer
Rue N° 70	12	F2/F3	A créer
Rue N° 71	12	F2	A créer
Rue N° 72	15	F2	A créer
Rue N° 74	10	F3	A créer
Rue N° 75	12	F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 76	15	F3	A créer
Rue N° 77	12	F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 78	15	F3	A créer
Rue N° 79	15	F3	A créer
Rue N° 80	15	F3	A créer
Rue N° 81	15	F3	A créer
Rue N° 82	15	F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 83	10	F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 84	10	F3	A créer
Rue N° 85	10	F3	A créer
Rue N° 86	10	F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 87	15	F2	A créer
Rue N° 88	12	F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 89	12	F3	A créer
Rue N° 90	12	F3	A créer
Rue N° 91	12	F3	A créer
Rue N° 92	12	F3	A créer
Rue N° 93	12	F3	A créer
Rue N° 94	10	F3	A créer

Dénomination	Emprise (m)	Localisation	Etat
Rue N° 95	10	F3	A créer (piste à aménager)
Rue N° 96	12	F3	A créer
Rue N° 97	12	F3	A créer
Rue N° 98	15	F3	A créer
Rue N° 99	12	F3	A créer
Rue N° 100	12	F3	A créer
Rue N° 101	12	F2	A créer
Rue N° 101	12	F3	A créer

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

## *2- Chemins piétons :*

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

Dénomination	Localisation	Emprise (m)	Etat
Cp 1	F1	8	A créer
Cp 2	F1	8	A créer
Cp 3	F1	8	A créer
Cp 4	F1	6	A créer
Cp 5	F1	8	A créer
Cp 6	F1	3	A créer
Cp 7	F1	8	A créer
Cp 8	F2	6	A créer
Cp 9	F2	6	A créer
Cp 10	F2	8	A créer
Cp 11	F2	8	A créer
Cp 12	F2	6	A créer
Cp 13	F2	6	A créer
Cp 14	F2	6	A créer
Cp 15	F2	8	A créer
Cp 16	F2	8	A créer
Cp 18	F2	8	A créer
Cp 19	F2	8	A créer

Dénomination	Localisation	Emprise (m)	Etat
Cp 20	F2	8	A créer
Cp 21	F2	8	A créer
Cp 22	F2	8	A créer
Cp 23	F2	8	A créer
Cp 24	F2	8	A créer
Cp 25	F2	8	A créer
Cp 26	F2	8	A créer
Cp 27	F2	6	A créer
Cp 28	F2	8	A créer
Cp 29	F2	6	A créer
Cp 30	F3	8	A créer
Cp 31	F3	8	A créer
Cp 32	F3	8	A créer
Cp 33	F3	8	A créer
Cp 34	F3	8	A créer
Cp 35	F3	3	A créer
Cp 36	F3	8	A créer
Cp 37	F3	8	A créer
Cp 38	F3	8	A créer
Cp 40	F3	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 <sup>2</sup>	Etat
PK 1	4364	A créer
PK 2	656	A créer
PK 4	635	A créer
PK 5	513	A créer
PK 6	194	A créer
PK 7	736	A créer
PK 8	693	A créer
PK 9	1046	A créer
PK 10	2276	A créer
PK 11	2322	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 <sup>2</sup>	Etat
PL 1	1094	Se situant dans la zone de protection du cimetière C1
PL 2	326	Se situant dans la zone de protection du cimetière C1
PL 3	411	Se situant dans la zone de protection du cimetière C1
PL 4	2074	Se situant dans la zone de protection du cimetière C2
PL 5	124	Se situant à côté de la mosquée M2
PL 6	489	Se situant à l'intersection des rues N° 89, 90 et 91

## 2- Espaces verts

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

Dénomination	Superficies en m <sup>2</sup>	Etat	Observations
EV1	1239	A créer	Espace vert aménagé
EV2	2482	A créer	Espace vert aménagé
EV3	3623	A créer	Espace vert aménagé
EV4	1036	A créer	Espace vert aménagé
EV5	2017	A créer	Espace vert aménagé
EV6	2865	A créer	Espace vert aménagé
EV7	2905	A créer	Espace vert aménagé
EV8	2813	A créer	Espace vert aménagé
EV9	7498	A créer	Espace vert aménagé

## ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS

### 1- Equipements publics

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	Observations
EP1	Ecole primaire	2708	Existante
EP2	Ecole primaire	5685	A créer
EC	Collège	8744	En cours de construction sur une partie de l'emplacement du souk actuel
EL	Lycée	12533	A créer
S1	Centre de santé communal avec unité d'accouchement	2346	Centre de santé existant, à agrandir
S2	Dispensaire	989	A créer
SP	Terrains de sport	2279	A créer

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	Observations
SC1	Maison de jeunes	2100	A créer
SC2	Foyer féminin	533	A créer
SC3	Maison de l'étudiante	732	A créer
SC4	Centre culturel	550	A créer
Sk	Souk hebdomadaire	29395	A créer (le souk actuel a été déplacé pour abriter le collège)
GR	Gare routière	3638	A créer

### 2- Administrations

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	Observation
A1	Gendarmerie	603	A créer
A2	Eaux et Forêts	559	A créer
A3	Siège commune	1469	Existant
A4	Centre de travaux	2032	A créer
A5	Agence postale	500	Existante
A6	Caïdat	100	Existante à déplacer
A7	Tribunal	609	A créer
A8	Caïdat	1200	A créer

### 3- Lieux de culte

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	Observation
M1	Mosquée	636	Existante
M2	Mosquée	218	Existante
M3	Mosquée	1247	A créer
M4	Mosquée	114	Existante
M5	Mosquée	89	Existante
C1	Cimetière	9596	Existant à agrandir
C2	Cimetière	13528	Existant
C3	Cimetière	331	Existant
C4	Cimetière	7423	Existant
C5	Cimetière	226	Existant