

ROYAUME DU MAROC

**MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE
DE RAS ELOUED**

Règlement d'aménagement

————— **Décembre 2009** —————

Agence Urbaine de Taza

(Modif suite au CC)

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION 4

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS..... 5

ARTICLE 3 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS..... 6

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, SC, HR, SP ET SH) 6

ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI 7

ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE 7

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES 8

ARTICLE 8: APPLICATION DU RPS 2000 8

ARTICLE 9 : DE LA DEROGATION 8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D 9

A/ DEFINITION DE LA ZONE..... 9

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D 9

ARTICLE 10 : TYPES D'OCCUPATION..... 9

ARTICLE 11: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL..... 10

ARTICLE 12 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 10

ARTICLE 13 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 10

ARTICLE 14 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE 10

ARTICLE 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 10

ARTICLE 16: PLANTATIONS 11

ARTICLE 17: LES SOUS-SOLS 11

ARTICLE 18 : ENCORBELLEMENT..... 11

ARTICLE 19: SERVITUDES ARCHITECTURALES..... 12

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS HE..... 12

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE 12

ARTICLE 20 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS. 12

ARTICLE 21: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL 13

ARTICLE 22: HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS 13

ARTICLE 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES 13

ARTICLE 24: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS..... 14

ARTICLE 25: DROIT DE RETOUR 14

ARTICLE 26: LES BALCONS 14

ARTICLE 27: STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 15

CHAPITRE III : ZONE DE RECREATION ZR..... 15

A- DEFINITION DE LA ZONE.....	15
B- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE.....	15
ARTICLE 28 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	15
ARTICLE 29 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	15
ARTICLE 30 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE 31 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	16
ARTICLE 32: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	16
ARTICLE 33 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :.....	16
ARTICLE 34 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	16
ARTICLE 35 : PLANTATIONS.....	16

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AUX RESERVES

AGRICOLES.....	18
-----------------------	-----------

CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB..... 18

A/ DEFINITION DE LA ZONE.....	18
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB.....	19

CHAPITRE II : RESERVES AGRICOLES RA..... 19

A/ DEFINITION DE LA ZONE.....	19
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA.....	19

ARTICLE 36: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS..... 19

ARTICLE 37 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL..... 20

ARTICLE 38 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS..... 20

ARTICLE 39: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES..... 20

ARTICLE 40: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES..... 20

ARTICLE 41: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE..... 20

ARTICLE 42 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 21

CHAPITRE III : RAc..... 20

ANNEXE

ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION ET PARKING..... 22

1- VOIES CARROSSABLES :..... 22

2- CHEMINS PIETONS :..... 23

3- PARKINGS :..... 23

ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS..... 24

1- PLACES..... 24

2- ESPACES VERTS..... 24

ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS..... 24

1- EQUIPEMENTS PUBLICS..... 24

2- ADMINISTRATIONS.....	25
3- LIEUX DE CULTE.....	25

Titre I : Dispositions générales

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT du centre de Ras Eloued** (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 Châbâbâne 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 **Ras Eloued** et limité par la ligne polygonale joignant les points repérés par les coordonnées Lambert ci dessous et suivant l'axe de l'oued entre H et I:

Point	X(m)	Y(m)
A	581800	422600
B	581950	422600
C	581900	422100

D	582300	422100
E	582400	422200
F	582800	422200
G	583100	422300
H	583221	422178
I	583011	421218
J	582726	420945
K	581403	420930
L	581200	421600
M	581200	421800
N	581600	422200

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 et H, composées en majorité d'habitat. Les indices ZR pour la zone de récréation.

-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 édifiée 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 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 (V) 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, HR, 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'un lycée (L).
- Les services SOCIOCOLLECTIFS, repérés par l'indice SC.
- Les MOSQUEES, repérées par l'indice M;
- Les services de SANTE, repérés par l'indice S;
- Les équipements SPORTIFS, repérés par l'indice SP;
- L'HALTE ROUTIERE, repérés par l'indice HR ;
- Le SOUK HEBDOMADAIRE, repérés par l'indice SH.

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 3m.

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre de Ras Eloued, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

-La peinture extérieure doit être de couleur « BLANCHE », rehaussée éventuellement de couleur « OCRE CLAIRE » ou « TERRE » ;

-La menuiserie peut être de n'importe quelle nature mais de couleur « BLANCHE », « GRISE CLAIR » ou « MARRON ».

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est recommandé d'utiliser des matériaux et des revêtements de couleurs identiques à ceux utilisés pour la façade.

Toute dérogation à ces dispositions ne peut s'effectuer qu'après avis de la commission d'esthétique.

De même, tout projet situé sur une place ou le long des routes N° 1 et 2, 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.

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 10 : 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 11: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SECTEUR	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
D	400 m ²	30 %	0.7	20 m

Article 12 : 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 fixée à 1,20m et les cages d'escaliers à 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 13 : 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.

Article 14 : 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 15 : 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 deux chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 16: 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 privées, 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 17: 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 18 : 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 encorbellements 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 19: Servitudes architecturales

Il ne peut être prévu respectivement plus de 7 villas mitoyennes en continu.

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 3m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS 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 20 : 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 21: 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
<i>HE</i>	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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 DE RECREATION ZR

A- Définition de la zone

La zone ZR est réservée aux activités touristiques. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludiques, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravanning.

B- Dispositions applicables à la zone

Article 28 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les logements que ce soit sous forme d'habitation principale ou secondaire ;
- Les activités industrielles ou artisanales, les bureaux et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 29 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans ces zones, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, et le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 35% de la surface du terrain. La superficie et la largeur minimale des parcelles sont respectivement 1000m² et 20m de large pour ZR.

Article 30 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions, acrotère compris ne peut pas dépasser 8m et R+1. Cette hauteur pourra être portée à 10m pour les salles d'animation et de spectacle ...

Article 31 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement sur voie.

Article 32: Implantation par rapport aux limites séparatives

Tous points des constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives mitoyennes.

Article 33 : Implantation des constructions sur une même propriété :

Pour les constructions édifiées sur une même propriété, la distance séparant les façades de ces constructions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 4m.

Article 34 : Stationnement des véhicules

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

-Une place pour quatre chambres pour les hôtels et une place pour 20m² de salle de restauration.

-Une place pour 100m² de surface hors œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

Article 35 : Plantations

Doivent être plantés :

-Les reculs sur voie des constructions.

-Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.

-Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

CHAPITRE IV : DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

Article 36 : 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 37 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

L'hôtellerie ;

Activités industrielles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie ;

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

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 38 : 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 39 : 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 40 : 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 égale 1,10m.

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

Article 41 : 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 42 : implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 43 : 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 44 : 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 des 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 45: 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 46 : 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 47 : 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 48: 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 49: 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 50: 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 51 : Stationnement des véhicules

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

CHAPITRE III : RAc

La zone Rac située à l'est de la rue n°28, a été ouverte à l'urbanisation suite aux décisions du comité central lors de l'étude des requêtes présentées par les citoyens.

Cette zone est soumise à la même réglementation que la zone RA. Toutefois, aucun projet de construction ne peut être autorisé qu'après la réalisation des études techniques de délimitation des zones inondables de l'oued Aoulaï, approuvées par l'ABHS, attestant que le projet se situe dans une zone est non inondable.

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)	Etat
Rue N° 1	30	R.P.N°5331, existante, à élargir
Rue N° 2	20	Existante, à élargir
Rue N° 3	12	Existante, à élargir
Rue N° 4	20	Existante, à élargir
Rue N° 5	30	Existante, à élargir
Rue N° 6	15	A créer
Rue N° 7	15	Existante en partie, à élargir
Rue N° 8	12	A créer
Rue N° 9	12	A créer
Rue N° 10	12	A créer
Rue N° 11	12	Existante, à élargir
Rue N° 12	15	Existante, à élargir
Rue N° 13	15	A créer
Rue N° 14	12	A créer
Rue N° 15	10	A créer
Rue N° 16	10	A créer
Rue N° 17	15	A créer
Rue N° 18	30	R.P.N°5333, existante, à élargir
Rue N° 19	30	Existante, à élargir
Rue N° 20	15	Existante, à élargir
Rue N° 21	15	A créer
Rue N° 22	10	A créer
Rue N° 23	15	A créer
Rue N° 24	12	A créer
Rue N° 25	12	A créer
Rue N° 26	12	Existante, à élargir
Rue N° 27	12	Existante, à élargir et à prolonger
Rue N° 28	15	A créer
Rue N° 29	12	A créer
Rue N° 30	12	A créer
Rue N° 31	15	A créer
Rue N° 32	12	A créer
Rue N° 33	12	A créer

Rue N° 34	12	Existante, à élargir
Rue N° 35	15	Existante, à élargir
Rue N° 36	12	Existante, à élargir
Rue N° 37	15	Existante en partie, à élargir

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	Emprise (m)	Etat
Cp 1	8	A créer
Cp 2	8	A créer
Cp 3	8	A créer
Cp 4	8	Existant, à élargir
Cp 5	8	A créer
Cp 6	8	A créer
Cp 7	7	A créer
Cp8	Variable entre 6 et 8	A créer
CP9	10	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 m²	Etat
PK 1	1832	A créer
PK 2	870	A créer
PK 3	680	existant
PK 4	349	A créer
PK 5	980	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	1895	A créer
PL 2	230	A créer
PL3	489	A créer
PL4	693	A créer
PL5	2454	A créer
PL6	616	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 la lettre V suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
V 1	1730	A créer
V 2	1503	A créer
V 3	383	A créer

ANNEXE N°3 : SERVICES PUBLICS**1- Equipements publics**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP	Ecole primaire	3 207	Existant
EC	Collège	7 335	Existant
EL	Lycée	12 883	A créer
S	Centre de santé	1 790	Existant
SP	Terrains de sport	17 917	A créer

SC1	Maison de jeunes	900	A créer
SC2	Foyer féminin	1 120	A créer
SC3	Maison de l'étudiant	609	En cour d'étude
SC4	Selon besoin	503	A créer
SC5	Selon besoin	1145	A créer
SH	Souk hebdomadaire	31 608	Existant
HR	Halte routière	2 369	A créer

2- Administrations

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
A1	Gendarmerie	1092	A créer
A2	Centre des travaux	5878	Existant
A3	Caïdat	1176	A créer
A4	Poste	864	A créer
A5	Tribunal	800	A créer
A6	Siège commune	709	Existant
A7	Entrepôts agricoles	1091	Existant
A8	Agence hertzienne	383	Existant

3- Lieux de culte

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M1	Mosquée	180	Existante
M2	Mosquée	773	Existante
c	cimetière	2496	Existant à agrandir