

**ROYAUME DU MAROC**  
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
NATIONAL, DE L'URBANISME,  
DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE  
**AGENCE URBAINE DE TAZA-TAOUNATE**

***PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE  
BAB MARZOUKA***

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT**

————— ***Juillet 2022*** —————



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                             | <b>2</b>  |
| ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION .....                                     | 3         |
| ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS .....             | 4         |
| ARTICLE 3 : VOIRIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS..... | 4         |
| ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, SC,C,CC ET SP).....       | 5         |
| ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI .....                               | 5         |
| ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE .....                                      | 6         |
| ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES .....                            | 6         |
| ARTICLE 8 : APPLICATION DU RPS 2000.....                                  | 6         |
| ARTICLE 9 : DE LA DEROGATION .....  | 7         |
| ARTICLE 10 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES : .....            | 7         |
| <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>  |
| A/ DEFINITION DE LA ZONE.....   | 8         |
| B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D.....                              | 8         |
| <b>CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT HE.....</b>                               | <b>10</b> |
| A : DEFINITION DE LA ZONE.....  | 10        |
| B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE .....                            | 10        |
| <b>CHAPITRE III : ZONE B.....</b>   | <b>13</b> |
| A/ DEFINITION DE LA ZONE.....   | 13        |
| B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B .....                             | 14        |
| <b>CHAPITRE IV : ZONE RECREATIVE ZR.....</b>                              | <b>17</b> |
| A- DEFINITION DE LA ZONE.....   | 17        |
| B- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE.....                                | 17        |
| <b>CHAPITRE V- ZONE D'ACTIVITES .....</b>                                 | <b>19</b> |
| A/ DEFINITION DE LA ZONE.....   | 19        |
| B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA.....                             | 19        |
| <b>CHAPITRE VI- ZONE FERROVIAIRE ZF.....</b>                              | <b>21</b> |
| A/ DEFINITION DE LA ZONE.....   | 21        |
| B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZF .....                            | 21        |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES.....</b>         | <b>22</b> |
| <b>CHAPITRE I: ZONE VIVRIERE ZV .....</b>                                 | <b>22</b> |
| A/ DEFINITION DE LA ZONE.....   | 22        |
| B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZV.....                             | 22        |
| <b>CHAPITRE II : ZONE RURALE RA .....</b>                                 | <b>24</b> |
| A/ DEFINITION DE LA ZONE.....   | 24        |
| B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA .....                            | 24        |
| ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION .....                                   | 27        |
| ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS .....                      | 31        |
| ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS .....                                    | 33        |

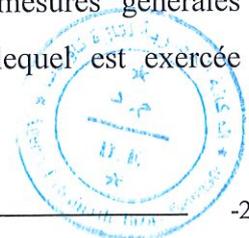


## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT du centre de Bab Marzouka** (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 portant promulgation de la loi n° 12.90 relative à l'urbanisme telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12, et aux textes juridiques suivants :

- Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25.90 relatif relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12 ;
- L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique ;
- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique ;
- Le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1352 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- L'arrêté Viziriel du 15safir 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lequel est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.



### Article 1 : Champ d'application

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

| Point       | X (m)   | Y (m)   | Point       | X (m)   | Y (m)   |
|-------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
| <b>B 1</b>  | 612 942 | 400 218 | <b>B 19</b> | 615 665 | 402 674 |
| <b>B 2</b>  | 613 194 | 400 189 | <b>B 20</b> | 615 811 | 402 938 |
| <b>B 3</b>  | 613 408 | 400 259 | <b>B 21</b> | 615 968 | 403 023 |
| <b>B 4</b>  | 613 642 | 400 649 | <b>B 22</b> | 616 277 | 403 059 |
| <b>B 5</b>  | 613 792 | 400 828 | <b>B 23</b> | 616 449 | 403 053 |
| <b>B 6</b>  | 614 169 | 400 902 | <b>B 24</b> | 617 552 | 402 036 |
| <b>B 7</b>  | 614 245 | 400 998 | <b>B 25</b> | 617 474 | 401 457 |
| <b>B 8</b>  | 614 304 | 401 296 | <b>B 26</b> | 617 157 | 401 271 |
| <b>B 9</b>  | 614 393 | 401 354 | <b>B 27</b> | 614 909 | 400 174 |
| <b>B 10</b> | 614 424 | 401 408 | <b>B 28</b> | 614 745 | 400 104 |
| <b>B 11</b> | 614 393 | 401 556 | <b>B 29</b> | 614 594 | 400 095 |
| <b>B 12</b> | 614 414 | 401 622 | <b>B 30</b> | 614 385 | 400 008 |
| <b>B 13</b> | 614 459 | 401 702 | <b>B 31</b> | 614 078 | 399 700 |
| <b>B 14</b> | 614 703 | 401 697 | <b>B 32</b> | 613 668 | 399 338 |
| <b>B 15</b> | 614 940 | 401 940 | <b>B 33</b> | 613 596 | 399 335 |
| <b>B 16</b> | 615 000 | 402 093 | <b>B 34</b> | 613 368 | 399 602 |
| <b>B 17</b> | 614 954 | 402 248 | <b>B 35</b> | 612 879 | 399 898 |
| <b>B 18</b> | 614 970 | 402 394 |             |         |         |

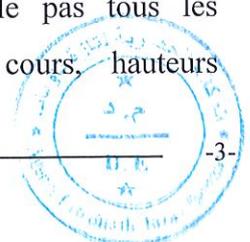
**N.B. : La liaison entre B 26 et B 27 suit le tracé de l'oued Innaouen**

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après approbation de ce règlement.

Les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « ne variétur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régit par leurs cahiers de charges correspondants, toutefois en respectant ce qui suit :

Dans le cas où le cahier des charges est inexistant ou ne recèle pas tous les éléments essentiels que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs



maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du présent règlement d'aménagement.

Dans le cas où un lotissement bénéficie d'une plus-value par le présent plan d'aménagement, une commission spéciale sera formée pour préciser les modalités pour bénéficier de ladite plus-value.

### **Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs**

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

-Au **TITRE II**, pour les **Zones Urbaines** représentées par les lettres **D, B, et HE**, composées en majorité d'habitat, par les symboles **ZR** pour les zones récréatives, **ZA** pour les zones d'activités.

-Au **TITRE III** pour les **Zones rurales**. On distingue deux zones :

- Les zones vivrières repérées par l'indice **ZV** ;
- Les réserves agricoles repérées par l'indice **RA**.

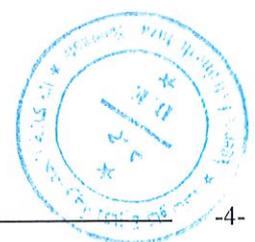
### **Article 3 : Voiries, Places, Parcs de stationnement et espaces vert**

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

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

Pour les places (**PL**), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer. L'aménagement des places de stationnement des véhicules à l'intérieur des places est autorisé.

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



Sur les terrains correspondants aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édicules d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement au paysage.

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

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

Les règles de hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'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.

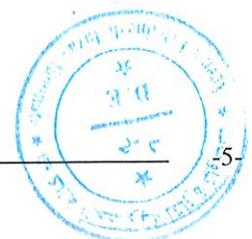
Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en précisent (annexe -3-), qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

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

- Les équipements **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 équipements de **SANTE**, repérés par l'indice **S** ;
- Les équipements **SOCIO-CULTURELS**, repérés par l'indice **SC** ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP** ;
- Les **CIMETIERES** repérés par l'indice **C** ;
- Les **CENTRES COMMERCIAUX** repérés par l'indice **CC**.

-Les équipements **EQs** situés au niveau de la retenue du projet du barrage Bab Touaher peuvent recevoir des modifications sans possibilité d'extension.

#### **Article 5 : Servitude non aedificandi**



Sont frappées de servitude non aédificandi, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite, ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou surélévation.

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

#### **Article 6 : Parcelles en pente**

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les milieux des façades principales où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

#### **Article 7 : Dispositions architecturales**

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein **du centre de Bab Marzouka** d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

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

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

**N.B :** Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est vivement recommandé l'utilisation de matériaux et de revêtements de couleurs identiques à celles utilisées pour la façade.

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

De même, tout projet de construction ou de groupe d'habitation situé sur une place projetée par le plan d'aménagement ou le long de la Rue N°1 (la route nationale N°6) et de la Rue N°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 pour les projets d'investissement revêtant un caractère économique 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.

Dans le cas où le promoteur envisage la réalisation d'un équipement, et après justification, il peut agir sur la superficie de l'équipement en question.

#### **Article 10 : Zones de protection autour des cimetières**

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, ils sont interdits les établissements bruyants tels que (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux, etc...), autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans, sur une profondeur de 100m et les constructions sur une profondeur de 30 m.



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

### CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D

#### A/ Définition de la zone

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial en R+1 ; peuvent être adjoint à ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

La construction ne peut être subdivisée en plusieurs appartements et son étage doit être intégré au RDC. L'accès à l'étage ne peut se faire directement de l'extérieur.

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

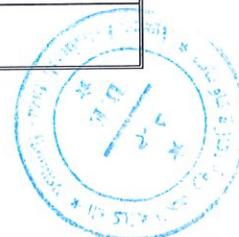
Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser **8m** de hauteur (**R+1**) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera **30%** d'espace vert et **une** place de stationnement **pour 30m<sup>2</sup>** de surfaces cumulées de planchers.

##### Article 12 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

| SURFACE minimale   | CES maximum | COS maximum | LARGEUR minimale |
|--------------------|-------------|-------------|------------------|
| 400 m <sup>2</sup> | 30 %        | 0.6         | 20m              |

##### Article 13 : Hauteur maximale des constructions



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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisées 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 **5m** par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et **4 m** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux projets de modification et de surélévation des constructions existantes avant la mise à l'enquête publique du présent PA.

#### **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 autorisée dans le secteur :  $H \leq L$ , avec un minimum de 8m ;

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

#### **Article 17 : 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.

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



**Article 18 : Les sous-sols**

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer 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.

**Article 19 : Encorbellement**

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

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

**Article 20 : Servitudes architecturales**

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 constructions 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 2,50m.

**CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT HE****A : Définition de la Zone**

La zone **HE** ou Zone **d'HABITAT** continu, dense, individuel ou 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 la surface de la parcelle soit égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 12m, ces activités sont interdites sur les places existantes ou à créer.

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.

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

**Article 21 : 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 120 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

**Article 22 : 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 |
|-----------|--------------------|------------------|
| <i>HE</i> | 100 m <sup>2</sup> | 10m              |

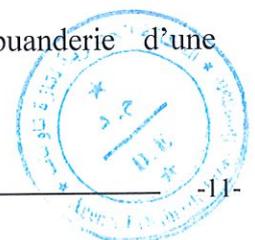
L'éclairage et l'aération de toute pièce dans la construction doit être assuré par ouverture sur façade ou sur cour, la largeur minimale de ses cours à respecter pour les pièces habitables est de 4 m.

Pour les cours servants à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la largeur minimale peut être réduite à 3m.

**Article 23 : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions, acrotères 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 ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup>.



**Article 24 : 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 8m, aucun encorbellement ne sera admis et le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.

**Article 25 : 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 suit :

-Le patio (ou la cour) ne commence qu'au 1er étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée ;

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

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur.

**Article 26 : Droit de retour**

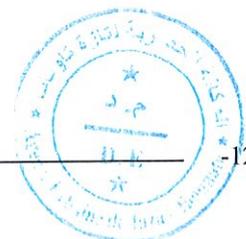
La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de la petite voie.

**Article 27 : Les encorbellements**

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.

#### **Article 28 : Stationnement des véhicules**

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

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 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.
- Un seul garage par voiture d'une superficie de 15m<sup>2</sup> avec une largeur de 3m par lot peut être autorisé sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 8m.

#### **Article 29 : Espace public**

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leurs surfaces doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places ...etc

#### **Article 30 : Servitudes architecturales**

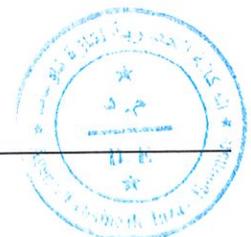
Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

### **CHAPITRE III : LA ZONE B**

#### **A/ 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.

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



## B/ Dispositions applicables à la zone B3

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

Sont interdits dans la zone B3 :

- Les établissements industriels de toute catégorie ;
- Les dépôts de plus de 500m<sup>2</sup> ;
- 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 leurs volumes 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 la superficie et la largeur minimale des parcelles, dans la zone B3.

| Secteur | Surface minimale   | Largeur min sur voie |
|---------|--------------------|----------------------|
| B3      | 120 m <sup>2</sup> | 10m                  |

L'éclairage et l'aération de toute pièce dans l'immeuble doit être assuré par ouverture sur façade ou sur cour. Le tableau ci-dessous indique, dans la zone B3, la largeur minimale des cours à respecter pour les pièces habitables :

| Secteur | Largeur minimale des cours |
|---------|----------------------------|
| B3      | 4,5 m                      |

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la largeur minimale peut être réduite à 4m.

L'éclairage et l'aération des cages d'escaliers doivent être assurés par des courettes dont la surface ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 1,5m.

Les cours seront disposées de telle sorte à avoir des cours jointives.



Les murs de clôtures en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de **2,80 m**.

### **Article 33 : Hauteurs maximales des constructions**

Les hauteurs maximales de la construction ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre des niveaux suivants :

| Secteur | Hauteur (m) | Hauteur sous plafond du R.D.C(m) |
|---------|-------------|----------------------------------|
| 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 autorisées, les mezzanines dont la superficie ne doit pas dépasser 50 % du local concerné, et doivent observer un retrait minimal de 3 m par rapport à la façade principale.

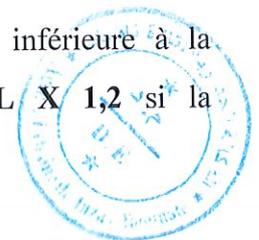
Au-dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

### **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 autorisée au secteur.

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

Dans une bande de **15 m** de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de **15 m** peut être portée à **20 m** 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 auxdites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :

**$L \geq 1/2 H$** , avec un minimum de **4 m**.

### **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 autorisée dans le secteur concerné  $L \geq H$ .

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 autorisée dans le secteur concerné :  $L \geq 1/2 H$ .

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 la construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de la petite voie.

### **Article 38 : Stationnement des véhicules**



Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureaux : Une place pour **80 m<sup>2</sup>** de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour **50 m<sup>2</sup>** de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour six chambres et une place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### **Article 39 : Plantations**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'un arbre haute tige au minimum pour **100 m<sup>2</sup>** 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 40 : Sécurité & Hygiène**

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

### **Article 41 : Servitudes architecturales**

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

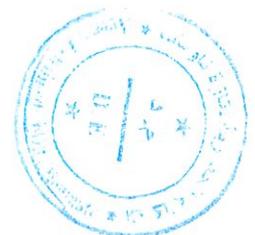
## **CHAPITRE IV : ZONE RECREATIVE ZR**

### **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 classés.

### **B- Dispositions applicables à la zone**

#### **Article 42 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits**



Sont interdits dans cette zone :

- 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 43 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Dans cette zone, 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 **1000 m<sup>2</sup>** et **20 m** de large.

#### **Article 44 : 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 et tout projet respectant les dispositions applicables à cette zone et dont le fonctionnement le justifie.

#### **Article 45 : 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 46 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives mitoyennes, une distance égale ou supérieure à 5m.

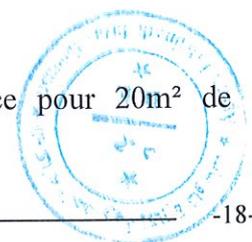
#### **Article 47 : Implantation des constructions sur une même propriété :**

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 48 : 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 (4) chambres pour les hôtels et une place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restauration.



-Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

#### **Article 49 : 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 100m<sup>2</sup> de surface plantée ;

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

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

#### **A/ Définition de la zone**

La zone **ZA** est réservée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte tenu de leurs natures et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci. Peuvent être intégrés dans ce secteur les logements des artisans et ce, au dernier niveau du bâtiment.

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

##### **Article 50 : 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 51 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement ou dans le cadre d'opérations de redressement, les superficies et les largeurs minimales, par secteur, suivantes :

- **20m<sup>2</sup> et 4m** de largeur pour les activités artisanales.

- **400m<sup>2</sup> et 20m** de largeur pour les activités industrielles de première et deuxième catégorie.



**Article 52 : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8m (R+1) pour les lots réservés aux activités artisanales et (14m) R+2 pour les lots réservés à l'industrie.

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

**Article 53 : 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 en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,5m.

**Article 54 : 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 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.

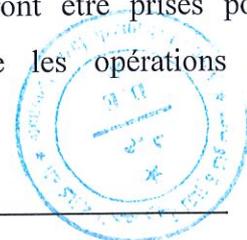
**Article 55 : Implantation des constructions sur une même propriété**

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

**Article 56 : 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 les 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.

**Article 57 : 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.

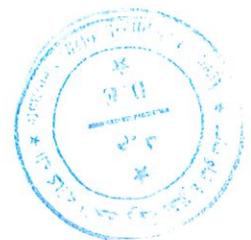
**CHAPITRE V- ZONE FERROVIAIRE ZF**

**A/ Définition de la zone**

La zone ZF est réservée au passage de la voie ferrée et ses servitudes.

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

Toute construction quelle que soit sa nature est interdite, toutefois la construction et l'extension des équipements ONCF, Gare ONCF, Passages gardés ou non gardés, passages piétonniers et passerelles peuvent être autorisés.



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES

### CHAPITRE I : ZONE VIVRIERE ZV

#### A/ Définition de la zone

La zone vivrière est une zone rurale périurbaine où les parcelles peuvent recevoir une seule habitation individuelle à deux niveaux (R+1) dont le R.D.C peut avoir un usage agricole ou habitable.

#### B/ Dispositions applicables à la zone ZV

##### **Article 58 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- Tous les établissements industriels ;
- L'habitat collectif ;
- Les établissements agro-industriels de toutes natures ;
- L'hôtellerie et le commerce ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

##### **Article 59 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

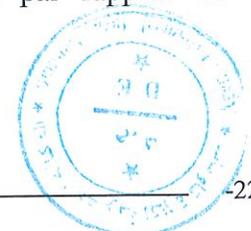
- La superficie minimale de la parcelle sera égale à 500m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de façade de 20m ;
- La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 25% ;

##### **Article 60 : HAUTEUR maximale des constructions**

- Les constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 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 1m par rapport au niveau de la parcelle et sa hauteur sous plafond doit respecter :
  - 3 m minimum s'il est destiné à l'habitat ;
  - 4 m minimum s'il est destiné pour un autre usage lié aux activités agricoles ;

##### **Article 61 : 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.



Toutefois, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux projets de modification et de surélévation des constructions existantes avant la mise à l'enquête publique du présent PA à l'exception des reculs par rapport aux voies classées.

#### **Article 62 : 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 autorisée dans le secteur :  $H \leq L$ , avec un minimum de 8m ;

#### **Article 63 : 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 ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### **Article 64 : Plantations**

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée :

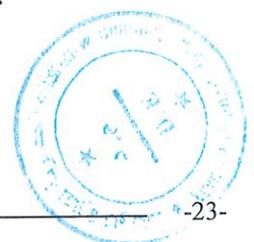
- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement.
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

#### **Article 65 : Les sous-sols**

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer 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.

#### **Article 66 : Encorbellement**



Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

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

#### **Article 67 : Servitudes architecturales**

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 constructions 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 2,50m.

### **CHAPITRE II : ZONE RURALE RA**

#### **A/ Définition de la zone**

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

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

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

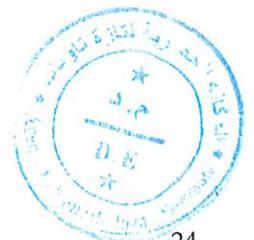
Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

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

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

##### **Article 68: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits dans la zone RA :



- Les lotissements de quelque ordre qu'ils soient ;
- 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 69 : 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 de type villa sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction de type villa est ramenée à 2.000m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 8% de la surface du terrain et 500m<sup>2</sup> de planchers hors-œuvre.

#### **Article 70 : Hauteurs maximales des constructions**

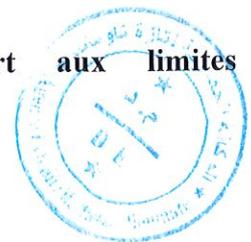
La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.

La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation agricole et aux activités agro-industrielles est fixée à 4m. Toutefois, pour des raisons techniques, cette hauteur peut être ramenée à 14m.

#### **Article 71 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

#### **Article 72 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**



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

Toutefois, les dispositions ci-dessus (Article 71 et Article 72) ne sont pas applicables aux projets de modification et de surélévation des constructions existantes avant la mise à l'enquête publique du présent PA à l'exception des reculs par rapport aux voies classées.

**Article 73 : Implantation des constructions sur une même propriété**

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

**Article 74 : Stationnement des véhicules**

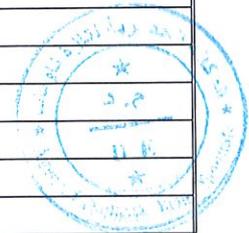
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.



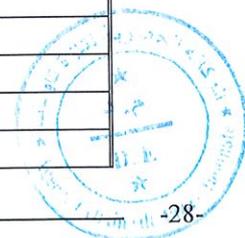
**ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION****1- Voies carrossables :**

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

| Dénomination | Emprise (m) | Etat                  |
|--------------|-------------|-----------------------|
| Rue N° 1     | 30          | R.N.n°6 existante     |
| Rue N° 2     | 50          | R.N.n°6 existante     |
| Rue N° 3     | 20          | Existante             |
| Rue N° 4     | 20          | A créer               |
| Rue N° 5     | 15          | A créer               |
| Rue N° 6     | 20          | A créer               |
| Rue N° 7     | 12          | A créer               |
| Rue N° 8     | 10          | A créer               |
| Rue N° 9     | 26          | A créer               |
| Rue N° 10    | 20          | A créer               |
| Rue N° 11    | 10          | A créer               |
| Rue N° 12    | 20          | A créer               |
| Rue N° 13    | 12          | A créer               |
| Rue N° 14    | 10          | A créer               |
| Rue N° 15    | 12          | A créer               |
| Rue N° 16    | 8           | A créer               |
| Rue N° 17    | 12          | A créer               |
| Rue N° 18    | 10          | A créer               |
| Rue N° 19    | 10-8        | A créer               |
| Rue N° 20    | 10          | A créer               |
| Rue N° 21    | 12          | Existante à prolonger |
| Rue N° 22    | 12          | A créer               |
| Rue N° 23    | 12          | A créer               |
| Rue N° 24    | 12          | A créer               |
| Rue N° 25    | 10          | A créer               |
| Rue N° 26    | 10          | A créer               |
| Rue N° 27    | 12          | Piste à aménager      |
| Rue N° 28    | 12          | A créer               |
| Rue N° 29    | 15          | A créer               |
| Rue N° 30    | 10          | A créer               |
| Rue N° 31    | 15          | A créer               |
| Rue N° 32    | 12          | A créer               |
| Rue N° 33    | 12          | A créer               |
| Rue N° 34    | 12          | A créer               |
| Rue N° 35    | 20          | A créer               |
| Rue N° 36    | 12          | A créer               |
| Rue N° 37    | 12          | A créer               |



|           |       |         |
|-----------|-------|---------|
| Rue N° 38 | 12    | A créer |
| Rue N° 39 | 10    | A créer |
| Rue N° 40 | 12-20 | A créer |
| Rue N° 41 | 10    | A créer |
| Rue N° 42 | 12    | A créer |
| Rue N° 43 | 10    | A créer |
| Rue N° 44 | 12    | A créer |
| Rue N° 45 | 10    | A créer |
| Rue N° 46 | 20    | A créer |
| Rue N° 47 | 15    | A créer |
| Rue N° 48 | 12    | A créer |
| Rue N° 49 | 12    | A créer |
| Rue N° 50 | 12    | A créer |
| Rue N° 51 | 12    | A créer |
| Rue N° 52 | 12    | A créer |
| Rue N° 53 | 10    | A créer |
| Rue N° 54 | 10    | A créer |
| Rue N° 55 | 15    | A créer |
| Rue N° 56 | 20    | A créer |
| Rue N° 57 | 10    | A créer |
| Rue N° 58 | 10    | A créer |
| Rue N° 59 | 20    | A créer |
| Rue N° 60 | 12    | A créer |
| Rue N° 61 | 10    | A créer |
| Rue N° 62 | 12    | A créer |
| Rue N° 63 | 15    | A créer |
| Rue N° 64 | 12    | A créer |
| Rue N° 65 | 15    | A créer |
| Rue N° 66 | 15    | A créer |
| Rue N° 67 | 15    | A créer |
| Rue N° 68 | 15    | A créer |
| Rue N° 69 | 15    | A créer |
| Rue N° 70 | 15    | A créer |
| Rue N° 71 | 20    | A créer |
| Rue N° 72 | 15    | A créer |
| Rue N° 73 | 20    | A créer |
| Rue N° 74 | 20    | A créer |
| Rue N° 75 | 15    | A créer |
| Rue N° 76 | 10    | A créer |
| Rue N° 77 | 10    | A créer |
| Rue N° 78 | 8     | A créer |
| Rue N° 79 | 10    | A créer |
| Rue N° 80 | 10    | A créer |
| Rue N° 81 | 10    | A créer |
| Rue N° 82 | 10    | A créer |
| Rue N° 83 | 10    | A créer |
| Rue N° 84 | 10    | A créer |



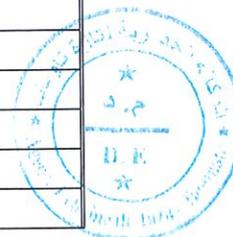
|                  |           |                |
|------------------|-----------|----------------|
| <b>Rue N° 85</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 86</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 87</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 88</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 89</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 90</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 91</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 92</b> | <b>10</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Rue N° 93</b> | <b>8</b>  | <b>A créer</b> |

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 leurs largeurs d'emprise actuelles dans le domaine public communal.

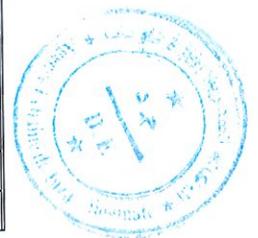
## 2- Chemins piétons

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

| <b>Dénomination</b> | <b>Emprise (m)</b> | <b>Etat</b>    |
|---------------------|--------------------|----------------|
| <b>Cp n° 1</b>      | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 2</b>      | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 3</b>      | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 4</b>      | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 5</b>      | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 6</b>      | <b>8</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 7</b>      | <b>8</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 8</b>      | <b>8</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 9</b>      | <b>5</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 10</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 11</b>     | <b>5</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 12</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 13</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 14</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 15</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 16</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 17</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 18</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 19</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 20</b>     | <b>6</b>           | <b>A créer</b> |



|          |    |         |
|----------|----|---------|
| Cp n° 21 | 6  | A créer |
| Cp n° 22 | 6  | A créer |
| Cp n° 23 | 6  | A créer |
| Cp n° 24 | 6  | A créer |
| Cp n° 25 | 8  | A créer |
| Cp n° 26 | 8  | A créer |
| Cp n° 27 | 8  | A créer |
| Cp n° 28 | 6  | A créer |
| Cp n° 29 | 7  | A créer |
| Cp n° 30 | 8  | A créer |
| Cp n° 31 | 8  | A créer |
| Cp n° 32 | 6  | A créer |
| Cp n° 33 | 8  | A créer |
| Cp n° 34 | 8  | A créer |
| Cp n° 35 | 8  | A créer |
| Cp n° 36 | 6  | A créer |
| Cp n° 37 | 6  | A créer |
| Cp n° 38 | 4  | A créer |
| Cp n° 39 | 6  | A créer |
| Cp n° 40 | 8  | A créer |
| Cp n° 41 | 8  | A créer |
| Cp n° 42 | 6  | A créer |
| Cp n° 43 | 4  | A créer |
| Cp n° 44 | 8  | A créer |
| Cp n° 45 | 7  | A créer |
| Cp n° 46 | 5  | A créer |
| Cp n° 47 | 8  | A créer |
| Cp n° 48 | 4  | A créer |
| Cp n° 49 | 8  | A créer |
| Cp n° 50 | 5  | A créer |
| Cp n° 51 | 6  | A créer |
| Cp n° 52 | 10 | A créer |
| Cp n° 53 | 8  | A créer |
| Cp n° 54 | 6  | A créer |
| Cp n° 55 | 10 | A créer |
| Cp n° 56 | 10 | A créer |
| Cp n° 57 | 10 | A créer |
| Cp n° 58 | 4  | A créer |
| Cp n° 59 | 8  | A créer |
| Cp n° 60 | 6  | A créer |
| Cp n° 61 | 8  | A créer |
| Cp n° 62 | 8  | A créer |
| Cp n° 63 | 8  | A créer |
| Cp n° 64 | 6  | A créer |
| Cp n° 65 | 8  | A créer |



|                 |          |                |
|-----------------|----------|----------------|
| <b>Cp n° 66</b> | <b>6</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 67</b> | <b>8</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 68</b> | <b>8</b> | <b>A créer</b> |
| <b>Cp n° 69</b> | <b>4</b> | <b>A créer</b> |

## **ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS**

### **1- Places**

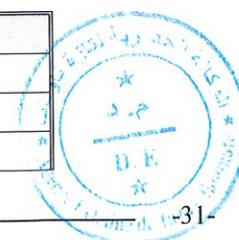
Font ou feront partie du domaine public communal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

| <b>Dénomination</b> | <b>Superficies en m<sup>2</sup></b> | <b>Etat</b>    |
|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>PL1</b>          | <b>518</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL2</b>          | <b>1334</b>                         | <b>A créer</b> |
| <b>PL3</b>          | <b>699</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL4</b>          | <b>169</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL5</b>          | <b>220</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL6</b>          | <b>190</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL7</b>          | <b>137</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL8</b>          | <b>62</b>                           | <b>A créer</b> |
| <b>PL9</b>          | <b>108</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL10</b>         | <b>157</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL11</b>         | <b>37</b>                           | <b>A créer</b> |
| <b>PL12</b>         | <b>223</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL13</b>         | <b>180</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL14</b>         | <b>133</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL15</b>         | <b>105</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL16</b>         | <b>98</b>                           | <b>A créer</b> |
| <b>PL17</b>         | <b>127</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PL18</b>         | <b>68</b>                           | <b>A créer</b> |
| <b>PL19</b>         | <b>40</b>                           | <b>A créer</b> |
| <b>PL20</b>         | <b>318</b>                          | <b>A créer</b> |

### **2- Parkings**

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

| <b>Dénomination</b> | <b>Superficies en m<sup>2</sup></b> | <b>Etat</b>    |
|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>PK1</b>          | <b>6077</b>                         | <b>A créer</b> |
| <b>PK2</b>          | <b>881</b>                          | <b>A créer</b> |
| <b>PK3</b>          | <b>8126</b>                         | <b>A créer</b> |

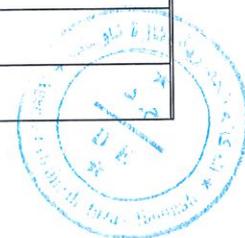


|            |             |                |
|------------|-------------|----------------|
| <b>PK4</b> | <b>2794</b> | <b>A créer</b> |
| <b>PK5</b> | <b>311</b>  | <b>A créer</b> |
| <b>PK6</b> | <b>682</b>  | <b>A créer</b> |

### 3- Espaces verts

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

| <b>Dénomination</b> | <b>Superficies en m<sup>2</sup></b> | <b>Etat</b>    | <b>Observations</b>                              |
|---------------------|-------------------------------------|----------------|--|
| <b>EV1</b>          | <b>2874</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Espace vert</b>                               |
| <b>EV2</b>          | <b>2475</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Jardin public</b>                             |
| <b>EV3</b>          | <b>1510</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV4</b>          | <b>1441</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Fosse septique</b>                            |
| <b>EV5</b>          | <b>2065</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV6</b>          | <b>227</b>                          | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV7</b>          | <b>1772</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV8</b>          | <b>934</b>                          | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV9</b>          | <b>893</b>                          | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV10</b>         | <b>795</b>                          | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV11</b>         | <b>1391</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Protection de la ligne de moyenne tension</b> |
| <b>EV12</b>         | <b>1014</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Chaâba</b>                                    |
| <b>EV13</b>         | <b>549</b>                          | <b>A créer</b> | <b>Chaâba</b>                                    |
| <b>EV14</b>         | <b>275</b>                          | <b>A créer</b> | <b>Espace vert</b>                               |
| <b>EV15</b>         | <b>727</b>                          | <b>A créer</b> | <b>Espace vert</b>                               |
| <b>EV16</b>         | <b>1478</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Le long de la voie ferrée</b>                 |
| <b>EV17</b>         | <b>1524</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Le long de la voie ferrée</b>                 |
| <b>EV18</b>         | <b>1488</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Terrain accidenté</b>                         |
| <b>EV19</b>         | <b>6950</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Terrain accidenté</b>                         |
| <b>EV20</b>         | <b>3952</b>                         | <b>A créer</b> | <b>Terrain accidenté</b>                         |



## ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS

## 1- Equipements publics

| Dénomination | Affectation                               | Superficies en m <sup>2</sup> | Observations          |
|--------------|---|-------------------------------|-----------------------|
| EP1          | Ecole primaire                            | 4423                          | Existante             |
| EP2          | Ecole primaire<br>(Madrassat.com)         | 1696                          | Existante             |
| EP3          | Ecole primaire                            | 845                           | Existante             |
| EP4          | Ecole primaire                            | 3176                          | A créer               |
| EC           | Collège                                   | 13693                         | Existant à déplacer   |
| EL           | Lycée                                     | 15412                         | Existant              |
| S            | Centre de santé                           | 2425                          | Existant              |
| SP1          | Terrain de sport                          | 8394                          | A créer               |
| SP2          | Terrain de sport                          | 3067                          | A créer               |
| SC1          | Maison des jeunes                         | 1064                          | Existante             |
| SC2          | Centre de formation<br>et d'éducation     | 493                           | Existante             |
| SC3          | Dar Taliba                                | 857                           | A créer               |
| SC4          | Salle polyvalente                         | 1194                          | A créer               |
| SC5          | Bibliothèque publique                     | 1302                          | A créer               |
| SC6          | Maison de l'étudiant                      | 1278                          | Existante à déplacer  |
| SC7          | Equipement socio-culturel<br>selon besoin | 27735                         | A créer               |
| SC8          | Equipement socio-culturel<br>selon besoin | 2123                          | A créer               |
| SC9          | Equipement socio-culturel<br>selon besoin | 422                           | A créer               |
| SC10         | Equipement socio-culturel<br>selon besoin | 955                           | A créer               |
| HR           | Halte routière                            | 4811                          | A créer               |
| EQ1          | Equipement communal                       | 513                           | A créer               |
| EQ2          | Equipement communal                       | 1317                          | A créer               |
| EQ3          | Equipement communal                       | 655                           | Existant à réaffecter |
| EQ4          | Equipement communal                       | 760                           | A créer               |
| BE           | Bassin d'eau                              | 604                           | Existant              |
| RE           | Réservoir d'eau (ONEP)                    | 874                           | Existant              |

## 2- Administrations

| Dénomination | Affectation         | Superficies en m <sup>2</sup> | Observation |
|--------------|---------------------|-------------------------------|-------------|
| A1           | Siège de la commune | 1560                          | Existant    |
| A2           | Caidat              | 351                           | Existante   |
| A3           | Poste               | 575                           | Existante   |
| A4           | Gare ferroviaire    | 480                           | Existante   |
| A5           | Ex-poste            | 978                           | Existante   |

|    |   |       |           |
|----|---|-------|-----------|
| A6 | Service équipement                        | 1535  | Existante |
| A7 | Station météo                             | 6352  | Existante |
| A8 | Station antenne avancée<br>Touaher (ONDA) | 11224 | Existante |
| A9 | ONEP                                      | 558   | Existant  |

### 3- Lieux de culte

| Dénomination | Affectation            | Superficies en m <sup>2</sup> | Observation |
|--------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
| M1           | Mosquée                | 1525                          | A créer     |
| M2           | Mosquée                | 799                           | Existante   |
| M3           | Mosquée                | 2112                          | A créer     |
| M4           | Mosquée                | 2289                          | A créer     |
| M5           | Mosquée                | 1108                          | A créer     |
| C1           | Cimetière Sidi Yaagoub | 10003                         | Existante   |
| C2           | Cimetière              | 33418                         | A créer     |

