

ROYAUME DU MAROC



MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT  
ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE  
AGENCE URBAINE DE TAZA

## PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE MALAL

# REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Avril 2017



**MIHFAD Rachid, Architecte DENA - Urbaniste**

24, Rue Moulay Rachid - Appt 5 Rabat 10.000 - Tél 0661 77 01 26 - Fax 05 37 70 34 47 - e.mail : mihfad@hotmail.com

**SOMMAIRE****TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES****Page 04**

ARTICLE 1	: Références aux textes
ARTICLE 2	: Champ d'Application
ARTICLE 3	: Périmètre d'aménagement
ARTICLE 4	: Effets
ARTICLE 5	: "Les modifications particulières"
ARTICLE 6	: Mesures transitoires
ARTICLE 7	: Division du Territoire en Zones
ARTICLE 8	: Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers
ARTICLE 9	: Les espaces Verts
ARTICLE 10	: Equipements Publics
ARTICLE 11	: Cimetière

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****Page 08****CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION****Page 08**

ARTICLE 1	: Hauteur sous plafond
ARTICLE 2	: Cote de seuil
ARTICLE 3	: Soupente (Mezzanine)
ARTICLE 4	: Retrait à l'alignement
ARTICLE 5	: Ventilation
ARTICLE 6	: Mur séparatif
ARTICLE 7	: Saillies
ARTICLE 8	: Balcons, Loggias, encorbellements fermés
ARTICLE 9	: Boutiques
ARTICLE 10	: Eclairage et ventilation des sous-sols
ARTICLE 11	: Locaux d'habitation
ARTICLE 12	: Les salles de bain
ARTICLE 13	: Escaliers et règles de sécurité
ARTICLE 14	: Hauteur maximale des constructions
ARTICLE 15	: Escaliers
ARTICLE 16	: Dimensions minimales des places de stationnement
ARTICLE 17	: Plantations
ARTICLE 18	: Voirie
ARTICLE 19	: Commerce
ARTICLE 20	: Garages
ARTICLE 21	: Sous-sol
ARTICLE 22	: Equipements de proximité de la zone urbaine

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE \*HE2\*****Page 12**

ARTICLE 1.HE2	: Définition de la zone HE2
ARTICLE 2. HE2	: Types d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone HE2
ARTICLE 3. HE2	: Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone HE2
ARTICLE 4. HE2	: Hauteurs maximales des constructions de la zone HE2
ARTICLE 5. HE2	: Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques de la zone HE2
ARTICLE 6. HE2	: Implantation des constructions sur une même propriété de la zone HE2
ARTICLE 7. HE2	: Stationnement des véhicules de la zone HE2

**CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE \*RA\*** **Page 13**

- ARTICLE 1.RA : Définition  
ARTICLE 2.RA : Activités interdites  
ARTICLE 3.RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol  
ARTICLE 4.RA : Hauteur maximale des constructions de la zone RA  
ARTICLE 5.RA : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques  
ARTICLE 6.RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes  
ARTICLE 7.RA : Stationnement des véhicules dans la zone RA

**CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE \*RB\*** **Page 14**

- ARTICLE 1.RB : Définition  
ARTICLE 2.RB : Activités interdites

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE \*SNA\*** **Page 15**

- ARTICLE 1.S.N.A : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA  
ARTICLE 2.S.N.A : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA

**CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS** **Page 16****CHAPITRE 7 : LA VOIRIE** **Page 18**

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : Références aux Textes

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs urbains. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné de l'aire couverte par le plan d'aménagement du centre de Malal relevant de la Province de Taza - Région de Fès-Meknès.

Il est établi conformément au Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son décret d'application n°2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993).

Le présent règlement fait également référence au Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements, à son décret d'application n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993).

### ARTICLE 2 : Champ d'Application

Le présent règlement du Plan d'Aménagement du centre de Malal a pour objet de définir les conditions d'aménagement de la commune de Gzennaya Al Janoubia.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

Toutefois, les lotissements approuvés "ne varieture" avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

### ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement

Le périmètre du Plan d'Aménagement du centre de Malal est délimité par la ligne polygonale passant par les points de A à G dont les coordonnées Lambert sont :

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
A	626 260	449 950
B	627 730	450 060
C	627 970	449 860
D	627 770	449 590
E	627 630	449 680
F	626 540	449 380
G	626 260	449 390

### ARTICLE 4 : Effets

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers et ce, conformément aux articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, services

communaux, espaces libres et équipements publics, conformément à l'article 28 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'Article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 5 du présent règlement.

#### **ARTICLE 5 : "Les modifications particulières"**

L'Article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse " l'objet de modification particulière" à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Les modifications particulières concernent exclusivement les dispositions suivantes :

1° - L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière ;

2° - Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

3° - Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;  
Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article précité. Pour se faire, il doit en expliciter le concept.

La modification particulière " doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus par le PA. Elle peut être également un instrument pour augmenter le taux "d'applicabilité" du plan d'aménagement.

#### ***a. conditions d'octroi des "modifications particulières" :***

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière" doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement, la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les inconvénients de la première variante et indiquant l'apport de la seconde en tant que :

- Meilleure réponse technique pour réaliser le plan d'aménagement,
- ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.
- ou - Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.
- ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre ; non prévue par le plan d'aménagement.
- ou - Compensation de droits acquis ou de contribution dépassant les maxima admis ; notamment en application de l'article 31 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.



Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la zone modifiée. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voies d'aménagement et à l'esprit du parti d'aménagement. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt de la population ; notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics.

***b. cas où aucune modification ne doit être opérée :***

Les modifications ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement ; notamment ceux relatifs à la couverture des besoins en espaces verts, places publiques et équipements collectifs.

**ARTICLE 6 : Mesures transitoires**

Les cahiers de charges des lotissements autorisés et réceptionnés avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, demeureront applicables uniquement pour les lotissements concernés, même si certaines de leurs dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.

Pour les parcelles déjà immatriculées, avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, et qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement au niveau de la surface minimale à respecter elles peuvent faire l'objet d'une dérogation qui leur permet de ne pas être soumises aux restrictions relatives au minimum parcellaire, tout en respectant les règles du prospect et des vues directes relatives à la zone concernée.

**ARTICLE 7 : Division du Territoire en Zones**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement objet du présent règlement est divisé –selon l'affectation du sol- en zones urbaines pour lesquels des règles spécifiques sont applicables. Ainsi, les zones et secteurs suivants sont définis comme suit :

- **Zone HE2 :** Il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère social.
- **Zone RA :** Il s'agit de zones dont la vocation agricole sera préservée. De ce fait, les constructions à y édifier doivent être strictement liées à l'exploitation agricole.
- **Zone RB :** Il s'agit de zones de boisement où toute construction est interdite.
- **Zone SNA :** Il s'agit de zones et/ou secteurs dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées.

Pour l'ensemble des zones susmentionnées, le présent règlement instaure des dispositions spécifiques permettant d'encadrer le processus de mise en œuvre du plan d'aménagement.

**ARTICLE 8 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers**

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des places et des parkings. Les voies sont désignées par « rue » suivie d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres « PL », les parkings sont désignés par les lettres « Pa », les chemins piétonniers sont désignés par les lettres « CP » ; également suivis d'un numéro d'ordre.

Les voies à créer ou à élargir ainsi que les places et les parcs de stationnement doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des équipements, des voies d'aménagement, des chemins piétonniers, des espaces verts, des parkings et places publiques.

**ARTICLE 9 : Les Espaces Verts**

Les espaces verts publics sont indiqués sur le plan d'aménagement par la lettre « V ». Les terrains nécessaires à leur réalisation tombent sous la déclaration d'utilité publique dès l'homologation du présent plan d'aménagement.

Les arbres d'alignement sur la partie réservée aux trottoirs des voies d'aménagement seront plantés et entretenus par la commune concernée.

Par ailleurs, toutes les voies internes et voies de lotissements doivent comporter des arbres d'alignement. Tous les dossiers de création de groupes d'habitation ou de lotissements doivent comporter, obligatoirement, des arbres d'alignement à planter par le promoteur.

**ARTICLE 10 : Equipements Publics**

Il s'agit d'équipements dont la charge de réalisation revient au secteur public. Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements reste, toutefois possible ; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements ou d'une demande de modifications particulières. A cet effet, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en tranches, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie de la première tranche ;
- La réduction ou l'augmentation des superficies de ces équipements dans la limite des maximas et minimas arrêtés par la grille normative urbaine des équipements collectifs ;
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes ;
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment ;

Les équipements publics auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois, des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect (H=L) et de l'accord des riverains. Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction ; à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

Le règlement prévoit des équipements administratifs, des services communaux, des services publics relatifs à l'éducation, à la culture, à la santé, au culte et à la jeunesse et aux sports. Ils obéiront à une grille indiquant les superficies minimales ainsi que les seuils de population. Cette grille est une partie intégrante du présent règlement.

Le règlement distingue les équipements dont la localisation est fixe. Il s'agit des équipements localisés dans le document graphique.

Les autres n'ont pas été localisés ; mais doivent être prévus par les projets de création de lotissement ou de groupes d'habitations. Ils doivent respecter la grille des équipements en vigueur.

**ARTICLE 11 : Cimetière**

Il est indiqué sur le plan et désigné par les lettres « Cim » suivi d'un numéro d'ordre. Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune. Il est, obligatoirement, entouré par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.



<p style="text-align: center;"><b>TITRE II :</b> <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p>
---

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

**ARTICLE 1 : Hauteur sous plafond**

La hauteur sous plafond est fixée à :

- \* locaux à usage d'habitation : 2,80m
- \* Bureaux : 2,80m
- \* Locaux à usage commercial : 5,5m pour les nouveaux lotissements.

A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes - ne respectant pas la réglementation - doit être réalisée.

**ARTICLE 2 : Cote de seuil**

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette cote sera portée à 0,45m pour les locaux d'habitation.

**ARTICLE 3 : Soupente (Mezzanine)**

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :

1. La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique ;
2. Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique ;
3. Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.5m au minimum ;
4. Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5.5m pour les immeubles nouvellement construits, et de 5.00m pour les immeubles construits avant la date d'approbation de présent règlement.

**ARTICLE 4 : Retrait à l'alignement**

Les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à conditions que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural, et qu'ils soient clôturés à l'alignement par une murette de 0.40m surmenée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

**ARTICLE 5 : Ventilation**

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimum de 0.50 X 0.80, et seront visitables et revêtues de l'intérieur en matériaux lavable. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les W-C, cabinets de toilette ou salles de bain, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

**ARTICLE 6 : Mur séparatif**

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2.50m.

Les murs de clôtures des façades doivent être assurés par une murette de 0.50m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

#### **ARTICLE 7 : Saillies**

Les saillies de 0,20m sont autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux, sur un plan vertical parallèle à la façade les saillies ne pourront en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

#### **ARTICLE 8 : Balcons, Loggias, encorbellements fermés.**

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,6m au-dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est égale ou inférieure à 8m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10<sup>e</sup> de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupes d'habitation) sans excéder 1.50m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

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 façade.

#### **ARTICLE 9 : Boutiques**

Les boutiques auront une surface minimum de 9m<sup>2</sup>. Quant aux W-C et les lavabos ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 10 : Eclairage et ventilation des sous-sols**

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

#### **ARTICLE 11 : Locaux d'habitation**

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9 m<sup>2</sup> doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m<sup>2</sup> au minimum avec une largeur minimum de 2m pour la petite largeur. Pour les studios, une Kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle soit bien ventilée avec une superficie minimale de 4m<sup>2</sup>.

La surface minimale des pièces habitables est de 9m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.50 m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra pas dépasser le double de la largeur.

#### **ARTICLE 12 : Les salles de bain**

Elles auront une surface minimum de 3m<sup>2</sup> pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus, de 2m<sup>2</sup> pour les garçonnières.

#### **ARTICLE 13 : Escaliers et règles de sécurité**

1. Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre sur cour, recul, ou courettes .Cette dernière aura une surface minimum de 7 m<sup>2</sup>

Pour les R+2, un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage d'escaliers.

2. Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les constructions d'un lotissement ou groupe d'habitation devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances...). A cet effet, les voies piétonnes devront être d'une largeur supérieure à 8 m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, des bouches à extérieur de lutte contre l'incendie devront être prévues.

#### **ARTICLE 14 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

- A l'angle de 2 voies de largeurs inégales, le droit de retour (R) de la hauteur permise par la voie la plus large sur la plus étroite (L) est autorisé sur une distance égale à la largeur de la voie la plus étroite  $R=L$ .
- La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone où le droit de retour n'est pas autorisé.
- Les toitures des constructions peuvent être accessibles ;
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut être inférieure à 1,10 m.

#### **ARTICLE 15 : Escaliers**

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,40 m acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas, le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur de 0,80 m au minimum
- La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1 m.

#### **ARTICLE 16 : Dimensions minimales des places de stationnement**

- En surface : 2,30 m x 5,00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2,50 x 5,00 m .

#### **ARTICLE 17 : Plantations**

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (Loisirs, jardins, etc...) et représentera 5% de la superficie totale du lotissement, après déductions des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et les parkings.

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

#### **ARTICLE 18 : Voirie**

La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 12 m.

#### **ARTICLE 19 : Commerce**

L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 15 m ;

Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés sur les intersections des voies carrossables d'emprises supérieures ou égale à 12 m sans toutefois que leur surface ne dépasse 20 m<sup>2</sup>, leur hauteur peut-être exceptionnellement de 3 m.

La hauteur sous plafond des locaux commerciaux doit être supérieure ou égale à 4m.

#### **ARTICLE 20 : Garages**

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelque soit l'emprise de ces dernières.
- L'ouverture des garages peut être autorisée pour les tissus déjà existants sur les voies carrossables d'emprise égale ou supérieure à 12 m.



**ARTICLE 21 : Sous-sol**

Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,50 m libre des retombés de poutres et passages des gaines techniques

L'aération du sous-sol ainsi que sa mise hors d'eau doit être assurée.

**ARTICLE 22 : Equipements de proximité de la zone urbaine :**

Les opérations de lotissements ou de groupes d'habitations dans les zones urbaines doivent prévoir des aires des jeux, équipements nécessaires à la vie sociale et des aires de stationnement.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE \*HE2\***

### **ARTICLE 1.HE2 : Définition de la zone HE2**

La zone HE2 est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère social.

### **ARTICLE 2.HE2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone HE2**

Il est interdit de créer des établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 3.HE2 : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone HE2**

- Il n'est fixé ni COS ni CUS
- Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur toute la parcelle.
- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 90 m<sup>2</sup>, la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8m ;
- Le patio doit avoir une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2,5 m.

### **ARTICLE 4.HE2 : Hauteurs maximales des constructions de la zone HE2**

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 12m et le nombre de niveaux R+2, à condition de respecter :  $H = L \times 1,2$ .

H= Hauteur des façades sur voies.

L= Largeur des voies.

- Au-dessus des étages autorisés sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,40 m.
- La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

### **ARTICLE 5.HE2 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques de la zone HE2**

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 50% de la largeur de la parcelle.

### **ARTICLE 6.HE2 : Implantation des constructions sur une même propriété de la zone HE2**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

### **ARTICLE 7.HE2 : Stationnement des véhicules de la zone HE2**

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées 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 400 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de logement,
- Une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'activité commercial ou artisanale.

### **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE \*RA\***

#### **ARTICLE 1.RA : Définition**

Il s'agit de zones dont la vocation agricole sera préservée. De ce fait, les constructions à y édifier doivent être strictement liées à l'exploitation agricole : habitat de l'agriculteur, écurie, petite unité de transformation de produits agricoles, dépôts ou stockage. Dans tous les cas, les constructions seront sur de grandes parcelles.

#### **ARTICLE 2.RA : Activités interdites**

Sont interdits dans la zone RA :

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient.
- Les activités industrielles, autres que les activités liées à l'agriculture et à l'élevage.
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières.

#### **ARTICLE 3.RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 2% de la surface du terrain,
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de cinq milles m<sup>2</sup> (5000m<sup>2</sup>),

\*\* Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'Aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction est ramenée à 2500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 3 % de la surface du terrain.

Seuls les agriculteurs résidents pourront construire sur le site d'exploitation une habitation pour leurs besoins propres.

#### **ARTICLE 4.RA : Hauteur maximale des constructions de la zone RA**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m et R+1 pour l'habitat ;
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et à celles qui correspondent aux activités agro-industrielles, quand les contraintes techniques l'exigent.

#### **ARTICLE 5.RA : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques**

Toute construction doit observer un recul minimal de :

- 10 m par rapport à l'emprise des pistes classées et routes communales.
- 20 m par rapport à l'emprise des routes régionales et provinciales.
- 30 m par rapport à l'emprise des routes nationales.

#### **ARTICLE 6.RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Dans cette zone les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à toutes les limites séparatives. Toutefois, moyennant un accord écrit entre voisins, les constructions peuvent d'adosser aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 7.RA : Stationnement des véhicules dans la zone RA**

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

**CHAPITRE 4 :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB****ARTICLE 1.RB : Définition**

La zone de « Forêt » est une zone constituée par des espaces naturels ou artificiels et une ceinture verte plantée par des arbres qu'il convient de protéger.

**ARTICLE 2.RB : Activités interdites**

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

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE \*SNA\*****ARTICLE 1.S.N.A : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA**

Il s'agit d'une servitude dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée (SNA) les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- Existence de chaabas ou cours d'eaux pluviales. Au cas où ces derniers sont canalisés, suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du bassin hydraulique, ces servitudes sont levées dès l'exécution des travaux de canalisation ;
- Existence de lignes électriques de moyennes ou de haute tension. En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée.
- Existence de cimetière. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aedificandi liée au cimetière est levée.

**ARTICLE 2.S.N.A : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA**

La zone frappée de servitude (SNA) ne doit comporter aucune construction.

**\*\*Observation générale :**

Dans le cas où il s'avère l'existence d'une Chaâba, oued ou ligne électrique non représentés au niveau du graphique, tout projet de construction qui leur est limitrophe devra faire l'objet d'avis auprès des services concernés (ABH, ONE,....).

- La levée de l'interdiction intervient tacitement suite à la disparition de la raison (ou les raisons) pour laquelle la construction a été interdite. Le présent règlement explicite, la raison pour laquelle la zone a été frappée de cette interdiction. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.



**CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS :**

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements localisés. Ils doivent être complétés à l'occasion de la création de lotissements ou de groupes d'habitations par d'autres équipements, suivant les normes en vigueur. Le tableau suivant indique l'usage qui sera fait des parcelles réservées aux équipements. Cependant, une marge de manœuvre reste possible au niveau du plan de masse et de la répartition entre le bâti et le vide (parking, verdure, places...).

**ADMINISTRATION :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m2)
C	Commune	Existant	615
Eq1	Logement de fonction	Existant	758
Eq2	Eaux et Forêt	Existant	1 063
Eq3	Antenne	Existant	134
Eq4	Protection civile	A créer	964
Eq5	Gendarmerie	A créer	4 013

**ENSEIGNEMENT :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m2)
EN1	Ecole	Existant	2 709
EN2	Collège	A créer	6 151

**SANTE :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m2)
CS	Centre de santé	Existant	1 269

**MOSQUEE :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m2)
M1	Mosquée	Existant	463
M2	Mosquée	A créer	1 177

**COMMERCE :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m2)
SOUK	Souk	Existant	7 324

**EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m2)
SC	Equipement socio-collectif	A créer	1 604

**EQUIPEMENTS SPORTIFS :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m2)
SP	Equipement sportif	A créer	3 855

**PLACE :**

<b>Affectation</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Observations</b>
PL1	4 222	A créer

**PARKINGS :**

<b>Affectation</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Observations</b>
Pa1	456	A créer
Pa2	1 304	A créer

**ESPACES VERTS :**

<b>Affectation</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Observations</b>
V1	310	A créer
V2	1 004	A créer

**CHAPITRE 7 : LA VOIRIE**

Les voies sont indiquées sur le document graphique par la mention rue suivie d'un numéro et d'une indication de la largeur de l'emprise.

Ainsi le tableau de voirie se présente comme suit :

## Chemins piétons

Affectation	Emprise (m)	Observations
CP1	10	A créer

## Rues

Affectation	Emprise (m)	Observations
RP N°5404	20	A élargir
Rue 1	20	A élargir
Rue 2	10	A créer
Rue 3	10	A créer
Rue 4	10	A créer
Rue 5	6	A créer
Rue 6	8	A créer
Rue 7	12	A créer
Rue 8	12	A créer
Rue 9	12	A créer
Rue 10	12	A créer
Rue 11	12	A créer
Rue 12	12	A créer
Rue 13	12	A créer