Royaume du Maroc

Ministère de l'Urbanisme
et de l'Aménagement du Territoire
Agence Urbaine de Taza

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE TAMAZARTE

Règlement D'Aménagement

Décembre 2013

SOMMAIRE

TITRE	PAGE
TITRE I : DISPOSITION GENERALES	02
Article 1 : objet	03
Article 2 : champ d'application	04
Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs	05
Article 4 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts	06
Article 5 : Equipements Publics et (A, E, S, M, SP…)	07
Article 6 : Zones non aédificandi	08
Article 7 : Parcelles en pente	08
Article 8 : Dispositions architecturales	08
Article 9 : Application du RPS 2000	09
Article 10 : De la dérogation	09
TITRE II : DISPOSITION APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	10
CHAPITRE I : disposition applicables a la zone B3	10
CHAPITRE II : zone d'habitat mixte mono familial D	15
A/ Définition de la zone	15
B/ Dispositions applicables à la zone D	15
CHAPITRE III : zone d'habitats économiques H	19
A/Définition de la zone	19
B/ Dispositions applicables à la zone HR	20
C/ Dispositions applicables à la zone HE	20
CHAPITRE IV : dispositions applicables à la zone ZA	24
A/ Définition de la zone	24
B/ Disposition applicable de la zone	24
CHAPITRE V : dispositions applicables à la zone ZT	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES ET AUX RESERVES D'AMENAGEMENT	29
CHAPITRE VI: zone de boisement RB	29
CHAPITRE VII : zone rurale RA	29
A/ Définition de la zone	29
B/ Dispositions applicables à la zone RA	30
ANNEXE N°1	32
ANNEXE N°2	35
ANNEXE N°3	36

TITRE I : DISPOSITION GENERALES

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

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

-Le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;

-Le Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;

- Le Décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

- Le Décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.

- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.

- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique.

- L'arrêté Viziriel du 22 joumada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;

- Le Dahir n° 1-03-59 du rabii 1424 (12 mai 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 (12 mai 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 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air.

- Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1352 portant classement des établissements insalubres incommodes, ou dangereux.

- Arrêté viziriel du 15 safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lesquels est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.

Article 1 : objet

Le present règlement d'aménagement a pour objet de déffinir les dispositions réglementaires applicables par le plan d'aménagement du centre de TAMAZARTE. Il déffinit :

- ✓ Les régles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévus par ce plan d'aménagement ;
- ✓ Les régles applicables à la construction (les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orietation, les parkings, les distances entre batiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;
- ✓ Les équipements existants, à créér ou à modifier ;

- ✓ Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiéne, de la circulation, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législation particuliéres.

Article 2 : champ d'application

Le présent règlement du plan d'aménagement a pour objet de déffinir les conditions d'aménagement dans le centre de TAMAZARTE.

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement de TAMAZARTE est délimité par la ligne polygonale passant par les points nommés de A à J dont les coordonnées Lambert sont :

Point	X	Y
A	***584 831***	***373 968***
B	***585 200***	***373 600***
C	***586 200***	***373 600***
D	***586 400***	***373 800***
E	***586 400***	***374 000***
F	***585 800***	***374 400***
G	***586 000***	***375 400***
H	***586 600***	***375 800***
I	***586 200***	***375 800***
J	***585 200***	***375 000***
K	***584 831***	***374 079***

Tous les points sont reliés entre eux par des lignes selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus.

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 lotissements et groupes d'habitations approuvés « ne varièture », avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides si, à l'expiration du délai légal de 3 ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

Ó Aussi, les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant homologation 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 correspondons. Dans le cas ou le cahier des charges est inexistant ou ne recel pas tous les éléments essentielles que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages…) le lotissement doit se conformer aux dispositions du règlement d'aménagement.

Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs

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

-Au TITRE II, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres D, et HE, composées en majorité d'habitat.

-Au TITRE III pour les Zones agricoles ou Naturelles, on distingue deux zones :

-Les zones agricoles repérées par l'indice RA ;

-Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice RB ;

Article 4 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelle 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.

Pour les parcs de stationnement (PK), la nomenclature (annexe -1-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer.

Les espaces verts (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 correspondant 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 aux paysages.

Article 5 : Equipements Publics et (A, E, S, M, 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 (annexe -3-) précisent, 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 services **ADMINISTRATIFS et SOCIOCULTURELS,** 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 (E**P**) ou d'un collège (E**C**);

-Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice **M**;

-Les services de **SANTE**, repérés par l'indice **S**;

-Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP**.

Article 6 : Zones non aédificandi

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

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 7 : Parcelles en pente

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

Article 8 : Dispositions architecturales:

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein **du centre de TAMAZARTE** 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 CLAIR» ou « TERRE » ;

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

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est 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 situé sur une place ou le long de la route provinciale doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

Article 9 : Application du RPS 2000

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

Article 10 : 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 de lotissement revêtant un caractère économique et /ou social sous les conditions suivantes :

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

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

TITRE II : DISPOSITION APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

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 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE B3

A/ définition de la zone

La zone B3 (zone d'immeubles alignés) est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

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

B/ disposition applicable de la zone B3

Article 11 : types de construction ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone B3 :

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

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage existant, une aggravation du danger et des nuisances, que leur

volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 12 : possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone B3:

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S);
- ✓ La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives (C.E.S) ;
- ✓ La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie	Largeur min des cours
B3	120m^2	10m	4.5m

La cours est obligatoire à tous les niveaux sauf RDC destinés à recevoir des activités commerciales ou professionnelles.

Au-delà du 3_{eme} niveau, les étages doivent observer un recul par rapport à la limite de la cour qui sera supérieur ou égal à la moitié de leurs hauteurs à partir du niveau de la toiture du 3_{eme} étage.

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la largeur minimale peut être réduite à 3m pour les constructions à trois étages.

Pour assurer l'éclairage et l'aération des cages d'escaliers, prévoir des courettes dont la surface ne peut être inferieure à 3 m^2 avec une largeur minimale de 1.5 m.

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

Article 13 : hauteurs maximales des constructions

Les hauteurs maximales de la construction ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveau suivant :

Secteur	hauteur	Hauteur sous plafond du RDC
B3	15.50	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'étages 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 toutefois pour les zones engagés. 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 3m par rapport à la façade principale.

Au-dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50m, dans la mesure ou les trois articles suivants sont respectés.

Article 14 : 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≤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≤L X 1.2 si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15m.

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

Article 15 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

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

Article 16 : 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 inférieurs à la hauteur du bâtiment le plus élevé : L≥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 inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : L≥1/2H.

La distance séparant les façades en vis-à vis, ne peut être, en aucun cas, inférieure à 4m.

Article 17 : droit de retour

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

Article 18 : 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 pour les projets de construction dont l'assiette foncière répond aux caractéristiques mentionnées ci-dessous doit prévoir des aires de stationnement :

- ✓ Superficie supérieure ou égale à 180m^2 ;
- ✓ Largeur de la façade supérieure ou égale à 12m ;
- ✓ Profondeur de l'assiette foncière supérieure ou égale à 12 m ;
- ✓ L'assiette foncière donne sur une voie dont la largeur est supérieure ou égale à 12m, selon les conditions suivantes:

Habitat : une place pour une moyenne de 200m^2 de surface construite hors œuvre ;

Bureaux : une place pour 80m^2 de surface construite hors-œuvre;

Commerces : une place pour 80m^2 de surface construite hors-œuvre ;

Hôtels : une place pour 4 chambres et une place pour 28m^2 de la salle de restauration.

Article 19 : plantations

Les surface libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'un arbre haute tige au minimum pour 100m^2 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 20 : sécurité et hygiène

- ✓ Les sous-sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 20.40m ;
- ✓ Les vides ordures sont interdits ;
- ✓ Une locale ordure est à prévoir au niveau du RDC ou niveau du sous-sol. Il doit avoir une superficie minimale de 4m^2 et comme largeur minimale 2m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT MIXTE MONO FAMILIAL D

A/ Définition de la zone

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat mono-familial à faible densité en R+1. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 21 : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone D :

-Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;

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

-L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Article 22 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
200 m²	30 %	0.6	20 m

Article 23 : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

Article 24 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 4m par rapport aux limites séparatives.

Article 25 : Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 26 : 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^2 de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;

-Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m^2 de salle de restauration.

Article 27 : Plantations

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

-Les reculs sur voies ;

-Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, etc….

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

Article 28 : 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 1 m ;

- La hauteur sous plafond est de 2,40 m ;

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

Article 29 : Encorbellement

Les encorbellements d'une saillie 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 R.D.C.

Article 30 : Servitudes architecturales

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 villas mitoyennes en continu.

Les constructions d'extrémité doivent avoir une surface minimale de 225 m² et une largeur minimale de 15 m.

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 2 m et 2,50 m.

CHAPITRE III : ZONE D'HABITATS ECONOMIQUES H

A/Définition de la Zone

La zone HE ou zone d'habitat continu, dense, individuel collectif ou à recaser.

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.

Dans le secteur H, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit supérieure ou égale à 80 m² et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes Les activités de 3ème catégorie ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 10m et que la construction ne donne pas sur les places réservées dans un lotissement ou projeter par le plan d'aménagement.

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

La zone H comprend deux secteurs : Un secteur d'habitat à restructurer (HR), un secteur d'habitat économique à 3 niveaux R+2 (HE) dont les dispositions sont précisées ci-après :

B/ Dispositions applicables à la zone HR

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

Cette zone sera soumise au règlement défini par l'étude de redressement à entreprendre par les services concernés.

Toute opération de lotissement ou de construction doit s'inscrire dans le cadre de cette étude de redressement.

C/ Dispositions applicables à la zone HE

Article 31 : 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 120m^2 ;

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

-L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour

le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 32 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

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

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
HE (R+2)	100 m^2	10 m

Dans la zone HE la surface minimale des cours ou patios est de 16 m² avec une largeur minimale de 4m.

Les cours pour éclairage des cuisines auront une superficie minimale de 9 m² et une largeur minimale de 3m et seront accessibles et entretenues.

Les murs de clôtures en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de 2.80 m.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cours ou patio peut être réalisé à partir du premier étage.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est pas obligatoire de prévoir de cours et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

Article 33 : Hauteurs maximales des constructions

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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m 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 6m² qui doit être implanté en retrait par rapport aux façades.

Article 34 : Implantation des constructions/ aux voies et emprises publiques

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

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis.

Le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m si l'emprise de la voie est inférieure à 10 m.

Au delà de cette emprise, les constructions seront en R+2 sans retrait.

Article 35 : 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 :**

-La cour ne peut commencer 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.

Article 36 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de 4m.

Article 37 : Les balcons

- Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non, 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 sauf des saillies décorative dans une profondeur ne dépassant pas 0,20m.

-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.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA :

A/ Définition de la zone

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

B/ Disposition applicable de la zone

Article 38 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

-L'hôtellerie ;

- Activités industrielles de 1èr et 2éme catégorie ;

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

-L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 39 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

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

Article 40 : Hauteurs maximales des constructions

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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m, les cages d'escaliers et les

locaux de machineries d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40m dans la mesure ou les trois articles suivants sont respectés.

Article 41 : 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 42 : 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 43 : Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 44 : 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 100m² 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.

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

Article 45 : 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 : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS TOURISTIQUE (ZT).

Article 46 : Définition de la zone

La zone ZT est réservée à l'activité touristique. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme :

l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludique, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravaning classés.

Article 47 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

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

Article 48 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans cette zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. 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^2 et 20m de large.

Article 49 : Hauteurs maximales des constructions

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

Article 50 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement sur voie, qui doit être aménagé en espace vert.

Article 51 : 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 52 : 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 53 : Stationnement des véhicules

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

- Une place pour quatre chambres pour les hôtels et une place pour 28m² de salle de restauration.
- Une place pour 100m² de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

Article 54 : Plantations

Doivent être plantés :

- Les reculs sur voie des constructions.
- Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES ET AUX RESERVES D'AMENAGEMENT.

CHAPITRE VI: ZONE DE BOISEMENT RB

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

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 en question ou à leur animation récréative sans toutefois dépasser 3% de la surface de la parcelle.

CHAPITRE VII : 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 d'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

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

Dans l'ensemble de la zone RA, est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole.

Pour éviter la dispersion des ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de

petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

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

B/ Dispositions applicables à la zone RA

Article 55 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone **RA** :

-Les lotissements de quelques natures qu'ils soient ;

- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;

-Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou d'hôtelières ;

-L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 56 : 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 5000m²;

-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 2500m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 10% de la surface du terrain et 500m² de planchers hors-œuvre.

Article 57 : Hauteurs maximales des constructions

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles.

Article 58: 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 59: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 60: 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 61 : Stationnement des véhicules

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

ANNEXE N° I

VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :

1-voies carrossables

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue 1	30 m	Existante (La route provinciale N°5401)
Rue 2	30 m	Existante (La route provinciale N°5405)
Rue 3	20 m	A créer
Rue 4	15 m	A créer
Rue 5	15 m	Piste à aménager
Rue 6	15 m	A créer
Rue 7	12 m	A créer
Rue 8	12 m	A créer
Rue 9	10 m	A créer
Rue 10	12 m	A créer
Rue 11	12 m	A créer
Rue 12	12 m	A créer
Rue 13	15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 14	12 m	A créer
Rue 14 bis	12 m	A créer
Rue 15	12 m	Piste à aménager
Rue 15 bis	12 m	A créer
Rue 16	12 m	A créer
Rue 16 bis	12 m	A créer
Rue 17	12 m	A créer
Rue 18	20 m	A créer
Rue 19	12 m	A créer
Rue 19 bis	12 m	A créer
Rue 20	15 m	A créer
Rue 21	12 m	Piste à prolonger et aménager

Rue 21 bis	12 m	A créer
Rue 22	12 m	A créer
Rue 23	15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 24	15 m	A créer
Rue 25	12 m	A créer
Rue 26	12 m	A créer
Rue 27	15 m	A créer
Rue 28	20 m	A créer
Rue 29	15 m	A créer
Rue 30	15 m	A créer
Rue 31	12 m	A créer
Rue 32	20 m	A créer
Rue 33	20 m	A créer
Rue 34	15 m	A créer
Rue 35	15 m	A créer
Rue 36	15 m	A créer
Rue 37	15 m	A créer
Rue 38	15 m	A créer
Rue 39	12 m	A créer
Rue 40	15 m	A créer
Rue 41	12 m	A créer

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

2- Chemins piétons

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
CP 1	6 m	A créer
CP 2	8 m	A créer
CP3	8 m	A créer
CP 4	8 m	A créer
CP 5	8 m	A créer
CP 6	8 m	A créer
CP 7	8 m	A créer
CP 8	6 m	A créer
CP 9	9 m	A créer
CP 10	6 m	A créer

3-parkings

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

Parking	Superficies en m²	Etat
PK N°1	366	A créer
PK N°3	771	A créer
PK N°4	122	A créer
PK N°5	434	A créer
PK N°6	863	A créer
PK N°7	4163	A créer
PK N°8	268	A créer
PK N°9	1265	A créer
PK N°10	1396	A créer
PK N°11	674	A créer
PK N°12	1862	A créer
PK N°13	356	A créer

ANNEXE N°2

PLACES ET ESPACES VERTS

1- PLACES

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

Dénomination	Superficies en m²	Etat
PL 1	550	A créer
PL 2	1419	A créer
PL 3	1204	A créer

2- ESPACES VERTS

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

Dénomination	Superficies en m²	Etat
EV 1	2367	A créer
EV 2	2207	A créer
EV 3	654	A créer
EV 4	5077	A créer
EV 5	1110	A créer
EV 6	4969	A créer
EV 7	573	A créer
EV 8	362	A créer
EV 9	405	A créer
EV 10	1256	A créer
EV 11	3167	A créer
EV 12	725	A créer
EV 13	6834	A créer
EV 14	2551	A créer
EV 15	2591	A créer

EV 16	3422	A créer
EV 17	3417	A créer
EV 18	195	A créer
EV 19	372	A créer
EV 20	750	A créer
EV 21	1884	A créer
EV 22	1924	A créer
EV 23	1290	A créer
EV 24	1307	A créer
EV 25	178	A créer
EV 26	168	A créer
EV 27	219	A créer
EV 28	229	A créer
EV 29	1775	A créer
EV 30	1760	A créer
EV 31	1758	A créer
EV 32	1755	A créer

ANNEXE N°3

LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET ADMINISTRATIONS

1-Santé

Désignation	Observation	Superficie en m2	Etat
S	Centre de santé	1657	Existant à élargir

2-Enseignement

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observations
EP	Ecole primaire	10312	A créer
EC	Collège	9458	A créer

3- Administration et Equipements socioculturels

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observations
A6	Gendarmerie	6761	A créer
A1	Annexe de la commune	634	Existant à élargir
A2	Centre d'éducation et de formation et une crèche	458	Existant à élargir

A8	Maison de jeunes	10061	A créer
A4	maison de l'étudiant	3459	A créer
A3	maison de l'étudiante	3432	A créer
A7	Médiathèque	1821	A créer
A5	Poste	583	A créer

5-Equipements sportifs

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observations
SP	Complexe sportif	23777	A créer

6-Culte

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	observation
M1	Mosquée	844	A créer
M2	Mosquée	2119	A créer
C	Cimetière	427	existante

7- Autre équipement

Dénomination	Affectation	Superficies en m²	Observations
SK	souk	25659	A créer
GR	Gare routière	1767	A créer