

ROYAUME DU MAROC

35/B



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

AGENCE URBAINE DE FES

**PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE DE SIDI BOUTAYEB
COMMUNE DE SIDI BOUTAYEB
PROVINCE DE BOULEMANE**

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

VERSION HOMOLOGATION

DECEMBRE 2020



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES		Page 05
ARTICLE 1	: OBJET	
ARTICLE 2	: CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	
ARTICLE 3	: PERIMETRE D'AMENAGEMENT	
ARTICLE 4	: "LES MODIFICATIONS PARTICULIERES"	
ARTICLE 5	: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
ARTICLE 6	: VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET CHEMINS PIETONNIERS	
ARTICLE 7	: LES ESPACES VERTS	
ARTICLE 8	: EQUIPEMENTS PUBLICS	
ARTICLE 9	: CIMETIERE	
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES		Page 10
ARTICLE 10	: PARCELLES EN PENTE	
ARTICLE 11	: DOMAINE HYDRAULIQUE	
ARTICLE 12	: SOUS-SOL	
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES		Page 11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES		
A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (E)		Page 11
ARTICLE 13	: DEFINITION DE LA ZONE	
ARTICLE 14	: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	
ARTICLE 15	: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 16	: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 17	: VOIES DE LOTISSEMENT	
ARTICLE 18	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE 19	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	
ARTICLE 20	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	
ARTICLE 21	: STATIONNEMENT DES VEHICULES	
ARTICLE 22	: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES	
ARTICLE 23	: SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES	
CHAPITRE 2 : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE AMELIORE (R+2) (HEA)		Page 14
ARTICLE 24	: DEFINITION DE LA ZONE	
ARTICLE 25	: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	
ARTICLE 26	: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 27	: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 28	: VOIES DE LOTISSEMENT	
ARTICLE 29	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE 30	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	
ARTICLE 31	: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	
ARTICLE 32	: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES	
ARTICLE 33	: STATIONNEMENT DES VEHICULES	

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES**A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3) (B) Page 16**

- ARTICLE 34 : DEFINITION DE LA ZONE
 ARTICLE 35 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE
 ARTICLE 36 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS
 MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
 ARTICLE 37 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
 VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
 ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
 LATERALES OU MITOYENNES
 ARTICLE 39 : STATIONNEMENT DES VEHICULES
 ARTICLE 40 : PLANTATIONS

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT**A RESTRUCTURER (ZR)****Page 17**

- ARTICLE 41 : DEFINITION DE LA ZONE
 ARTICLE 42 : DISPOSITIONS PROVISOIRES
 Article 43 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits
 ARTICLE 44 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
 ARTICLE 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
 SEPARATIVES OU MITOYENNES
 ARTICLE 46 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES (ZA)**Page 19**

- ARTICLE 47 : DEFINITION DE LA ZONE
 ARTICLE 48 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS
 ARTICLE 49 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
 ARTICLE 50 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
 ARTICLE 51 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES
 PUBLIQUES
 ARTICLE 52 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
 SEPARATIVES OU MITOYENNES
 ARTICLE 53 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE
 ARTICLE 54 : STATIONNEMENT DES VEHICULES
 ARTICLE 55 : DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES**A LA ZONE D'ANIMATION ET DE LOISIRS (ZT)****Page 21**

- ARTICLE 56 : DEFINITION DE LA ZONE
 ARTICLE 57 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS
 ARTICLE 58 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
 ARTICLE 59 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
 ARTICLE 60 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
 ARTICLE 61 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
 ARTICLE 62 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE
 ARTICLE 63 : STATIONNEMENT DES VEHICULES
 ARTICLE 64 : PLANTATIONS

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE (ZV)**Page 22**

- ARTICLE 65 : DEFINITION DE LA ZONE
 ARTICLE 66 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS
 ARTICLE 67 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
 ARTICLE 68 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ARTICLE 69 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES
PUBLIQUES
- ARTICLE 70 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES OU
- ARTICLE 71 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 72 : STATIONNEMENT DES VEHICULES
- ARTICLE 73 : CONDITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI Page 24

- ARTICLE 74 : Définition de la zone frappée de servitude
- ARTICLE 75 : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi

CHAPITRE 9 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS Page 25

CHAPITRE 10 : LA VOIRIE Page 28



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du **centre de Sidi Boutayeb** relevant de la **Province de Boulemane - Région de Fès-Meknès**, document graphique auquel il est indispensable.

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du **centre de Sidi Boutayeb**, le règlement est établi conformément au titre II, Article 8 et suivants du dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, ainsi qu'aux documents suivants :

- Loi n°25-90 promulguée par Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- Le décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- 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.
- Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- Le Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières ;
- Le Dahir n° 1-3-59 du 10 Rabie II 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 décret n°2-92-832 du 27 Rabie II (14 Octobre 1992) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Le dahir n° 1-03-60 du Rabie 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- L'arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1352 portant classement des établissements insalubres incommodes et dangereux ;
- L'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 ;
- L'arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant la réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Décret n°2-64-445 du 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones ;
- 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 ;
- Dahir n°1-03-58 du 10 rebia I 1424 (12 mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- La circulaire n°65/DGUAAT/DUA/SJ du 30 Mars 1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural ;
- Et toute réglementation relative au domaine de la construction et de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables au Plan d'Aménagement du **centre de Sidi Boutayeb**. Il définit :

Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévues par ce plan d'aménagement ;

Les règles applicables à la construction (les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orientation, les parkings, les distances entre bâtiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;

Les équipements existants, à créer ou à modifier ;

Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux nouveaux morcellements, lotissements et constructions 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 légales du 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 de morcellements.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre du Plan d'Aménagement du **centre de Sidi Boutayeb** est délimité par la ligne polygonale passant par les points de **1 à 42** dont les coordonnées Lambert sont :

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
1	627 974	272 526
2	627 968	272 348
3	627 947	272 034
4	627 834	271 608
5	627 951	271 078
6	627 988	270 988
7	627 965	270 551
8	627 694	270 390
9	627 538	270 377
10	625 968	271 268
11	625 614	271 226
12	625 516	271 242
13	625 456	271 296
14	625 340	271 490
15	625 325	271 544
16	625 316	271 690
17	625 361	271 765
18	625 480	271 820
19	625 547	271 907
20	625 607	272 139
21	625 614	272 260
22	625 618	272 293
23	625 631	272 326
24	625 651	272 360
25	625 695	272 398
26	625 720	272 415

27	625 745	272 425
28	625 784	272 433
29	625 831	272 430
30	625 868	272 423
31	625 937	272 401
32	626 175	272 345
33	626 230	272 336
34	626 254	272 334
35	626 278	272 335
36	626 327	272 344
37	626 570	272 427
38	626 792	272 491
39	627 017	272 523
40	627 105	272 518
41	627 425	272 455
42	627 537	272 452

ARTICLE 4 : "LES MODIFICATIONS PARTICULIERES"

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 5 : 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 d'habitat économique à trois niveaux (R+2) (E2) :** Il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère social.
- **Zone d'habitat économique amélioré à trois niveaux (R+2) (HEA) :** Il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations amélioré.
- **Zone d'habitat continu à quatre niveaux (R+3) (B) :** Il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif.
- **Zone d'habitat à restructurer (ZR) :** Il s'agit d'une zone soumise à une étude de restructuration.
- **Zone d'activités (ZA) :** Il s'agit d'une zone réservée aux activités artisanales.
- **Zone d'Animation et de loisirs (ZT) :** Il s'agit d'une zone réservée aux activités touristiques ainsi qu'aux activités annexes d'animation et de sports et loisirs ;
- **Zone Vivrière (ZV) :** 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.
- **Servitude non aedificandi :** 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 6 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET CHEMINS PIETONNIERS

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 7 : 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 8 : 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 9 : CIMETIERE

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;">TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES</p>
--

ARTICLE 10 : PARCELLES EN PENTE

En considération de la nature accidentée d'une partie du site, le nombre de niveaux autorisé sur Rez-de-chaussée sera compté par rapport à la façade principale, de même que la hauteur des constructions sera mesurée de ce côté de l'édifice.

ARTICLE 11 : DOMAINE HYDRAULIQUE

Toute autorisation de construire ou de lotir sur des terrains concernés par le domaine public hydraulique est tributaire du respect des servitudes relatives à ce domaine et des infrastructures existantes conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 : SOUS-SOL

Les sous-sols sont autorisés et peuvent être partiels, ou correspondre à la totalité de la superficie du RDC, sans la dépasser, si la topographie du terrain l'exige, et si le branchement au réseau d'assainissement peut se faire par gravité, sous les conditions suivantes :

- Le sous sol ne doit pas être habitable ;
- Il doit être bien éclairé et aéré ;

Sa hauteur sous plafond sera de 2.50 mètre et la hauteur du soubassement ne dépassera pas 1 m.



<p>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES</p>
--

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (E2)

ARTICLE 13 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu en R+2, E2 est une zone urbaine dans laquelle la construction est permise sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour. Les constructions sont destinées à l'usage d'habitation mono familial ou collectif.

ARTICLE 14 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 120 m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 15 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique la superficie et la largeur minimale des parcelles privatives :

Dans la zone E il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S.

Surface minimale du lot (m ²)	Surface minimale de la cour (m ²)	Dimensions minimales de la cour (m)
$S < 80$	12	4 x 3
$80 \leq S < 120$	16	4 x 4
$120 \leq S < 200$	16 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur
$S \geq 200$	20 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur

Toutefois, si le rez-de-chaussée est destiné à recevoir du commerce sur la totalité de la parcelle, la cour peut être prévue à partir du premier étage.

ARTICLE 16 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

11 m (RDC+ 2 étages)

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.

ARTICLE 17 : VOIES DE LOTISSEMENT

Les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 12,00 m et les voies piétonnes ne peuvent être d'une largeur inférieure à 10,00 m, sauf si celles-ci sont prévues par le plan d'aménagement, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) autorisée des constructions : $H \leq L$.

ARTICLE 18 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

ARTICLE 19 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, la cour aura une superficie minimale telle que définie dans le tableau ci-dessus :

- Lorsque le RDC est occupée par le commerce, la cour sera observée à partir du 1er étage ;
- Les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cour, en cas de nécessité une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus ;
- Pour les parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 60m² seules les cuisines pourront ouvrir sur le côté de la cour de 3 m.

ARTICLE 20 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis à vis, des constructions édifiées sur la même propriété, doit respecter les dispositions suivantes :

- La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 8 m.

ARTICLE 21 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

En cas de lotissement le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes:

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre d'activités commerciale ou artisanale.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.(quand la nature du terrain l'exige)

ARTICLE 22 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée.

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

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins.

Ces réservations en espace regroupé sous forme d'équipement (jeu, espace planté) représenteront 10 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules dans le respect des Articles 30 et 31 de la Loi 25-90.

ARTICLE 23 : SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABH, ONEE, ONEP,...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.



CHAPITRE 2 : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE AMELIORE (R+2) (HEA)

ARTICLE 24 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu amélioré en R+2, HEA est une zone urbaine dans laquelle une zone de retrait d'une profondeur de trois mètres est à observer en façade par rapport aux voies prévues par le plan d'aménagement, l'espace ainsi dégagé est à traiter en jardinet.

Toutefois, ce recul n'est pas imposé par rapport aux voies créées dans le cadre d'un lotissement ou groupement d'habitation.

La construction est permise sur le reste de la parcelle de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour intérieure ou patio situé à l'angle de la parcelle. Les constructions sont destinées à l'usage d'habitation mono familial ou collectif.

L'aménagement d'un sous-sol, partiel ou total, n'y est pas autorisé, sauf dans les cas prévus par ce règlement.

Toutefois, sont permises, dans cette zone, toutes activités touristiques, hôtelières ou d'animations et de loisirs, ainsi que les administrations et les équipements publics.

ARTICLE 25 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants.
- Les commerces et toute activité de production ou de service, sauf spécification contraire de ce règlement. Des zones commerciales peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet de lotissement ou de groupe d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 26 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- Il n'est fixé ni COS, ni CES ;
- Tout lotissement ou groupe d'habitations dans cette zone doit réserver la voirie, parking et des places conformément aux règlements en vigueur
- Les lots doivent avoir une superficie minimale de 120,00 m² et une largeur minimale de 10,00 m sur la façade ;
- La surface minimale de la cour est de 16 m² avec une largeur minimale de 4 m.

ARTICLE 27 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, ne peut dépasser 12 m en R+2

ARTICLE 28 : VOIES DE LOTISSEMENT

Les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 12,00 m et les voies piétonnes ne peuvent être d'une largeur inférieure à 10,00 m, sauf si celles-ci sont prévues par le plan d'aménagement, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) autorisée des constructions : $H \leq L$.

ARTICLE 29 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Le mur de clôture de toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ;
- La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieur à la distance comptée horizontalement du point le plus proche de l'alignement opposé ;
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'axe de l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

ARTICLE 30 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

La superficie des cours et des patios est déterminée de la façon suivante :

- La surface minimale de la cour, lorsqu'elle éclaire des pièces habitables, est de 16,00 m² ;
- Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur la façade.

L'emplacement des cours doit tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage de cour de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

ARTICLE 31 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, la distance séparant les façades en vis-à-vis ne peut être < à 8 m.

ARTICLE 32 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES

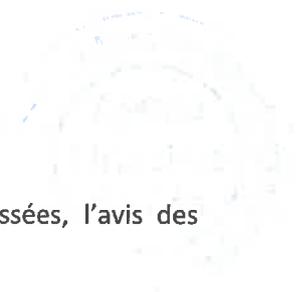
Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

ARTICLE 33 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitation : 1 place / logement ;
- Bureaux : 1 place / 80 m² de surface construite hors œuvre ;
- Commerce : 1 place / 50 m² de surface construite hors œuvre ;
- Hôtels : 1 place pour 4 chambres et 1 place pour 20 m² de salle de restauration ;
- Animation ; 1 place / 20 m² de surface construite hors œuvre.

Pour tout projet touristique, hôtelier ou d'animation donnant sur les voies classées, l'avis des Services chargés de la gestion des voies s'avère nécessaire.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3) (B)

ARTICLE 34 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu à quatre niveaux (R+3) est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif, sur quatre niveaux (R+3).

ARTICLE 35 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants.
- Les commerces et toute activité de production ou de service, sauf spécification contraire de ce règlement. Des zones commerciales peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet de lotissement ou de groupe d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 36 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La construction dans la zone d'habitat continu à quatre niveaux (R+3) est soumise à des restrictions quant au parcellaire maximum et aux possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le tableau suivant précise les dispositions à respecter :

Surface mini de la parcelle	La hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la façade	Surface minimale du patio	Largeur minimale du patio
120 m ²	R+3 soit 15 m	10 m	16 m ²	3,50 m

- Au dessus des étages autorisés sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,50 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,40 m.
- Les constructions, acrotère compris, doivent respecter la condition: $H = L \times 1,2$.
H= Hauteur des façades sur voies.
L= Largeur des voies.
- La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

ARTICLE 37 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX 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.

ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES

Dans le secteur d'habitat continu à quatre niveaux (R+3), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

- Le patio doit avoir une superficie minimale de 16m² avec largeur minimale de 3.5m

ARTICLE 39 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 300 m² de surface hors œuvre de logement,
- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

ARTICLE 40 : PLANTATIONS

Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations représentent 5% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et la voirie.

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES **A LA ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER (ZR)**

ARTICLE 41 : DEFINITION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat existants, dont les constructions n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable et qui devront être couverts par un plan de redressement et un cahier des charges avant toute autorisation de surélévation ou de construction nouvelle.

La délimitation de ces zones peut faire l'objet d'un réajustement lors de l'établissement des plans de redressement si la nécessité est reconnue par une commission compétente.

ARTICLE 42 : DISPOSITIONS PROVISOIRES

Dans l'attente de l'élaboration des plans de redressement mentionnés dans l'article ci-avant, l'administration peut délivrer des autorisations de construire à l'intérieur de ces secteurs, à condition que l'accessibilité de la parcelle objet de la demande soit légalement assurée et que les projets de nouvelles constructions ou de modification, de rénovation et surélévation des constructions existantes respectant les dispositions contenues dans les articles suivants.

ARTICLE 43 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 44 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour cette zone, il n'est fixé ni C.O.S., ni emprise au sol, ni limite parcellaire. Les possibilités d'occupation sont limitées par le plan parcellaire des morcellements et des habitations existantes et par les hauteurs des plafonds.

ARTICLE 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Mis à part l'emplacement des cours et des patios imposés pour l'éclairage des pièces intérieures, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter un recul minimum de 4 m.

ARTICLE 46 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES

Afin d'améliorer l'aspect architectural et urbanistique de cette zone, les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition en respectant les prescriptions suivantes.

- **Logement minima** : Les opérations de restructuration ne devront générer que des logements de 45 m² couverts au minimum composés des éléments minima suivants :
 - Une pièce principale de 12 m² ;
 - Une deuxième pièce de 9 m² ;
 - Une cuisine de 6 m² et
 - Des sanitaires de 3 m²
- **Surfaces des cours** :
 - Superficie de la parcelle inférieure à 80m² : La superficie de la cour est de 9 m² (3m x 3m) ;
 - Superficie de la parcelle de 80m² à 100 m² : La superficie de la cour est de 12 m² (4m x 3m) ;
 - Superficie de la parcelle supérieure à 100 m² : La superficie de la cour est de 16 m² (4mx4m) ;

- **Eclairage des pièces** : Dans le cadre d'une opération de redressement de la zone, toute construction existante pourra avoir des baies ouvertes sur la voie publique dans la limite des conditions suivantes :
- Sur les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, la hauteur de l'allège des baies pourra être de 1,80 m au maximum.
 - Sur les voies dont la largeur dépasse 6 m, la hauteur de l'allège pourra être ramenée à 1,20 m.
 - Dans tous les cas, toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et représentant une section ouvrante supérieure au 1/10ème de la surface de chaque pièce. La disposition des fenêtres de deux façades en vis-à-vis doit être décalée pour éviter les vues directes.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES (ZA)

ARTICLE 47 : DEFINITION DE LA ZONE

Le secteur ZA est réservé aux activités artisanales et commerciales dans le milieu rural. Avec ces activités, peuvent également trouver place le logement des artisans à raison d'un logement au maximum par parcelle.

ARTICLE 48 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les logements au rez-de-chaussée ;
- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire , Les campings et les caravanings.
- L'hôtellerie.

ARTICLE 49 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau suivant indique la zone ZA :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privées;
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée ;
- Les superficies et la largeur minimale de la parcelle privée.

Les possibilités de construction sont limitées par les règles de prospect et les plafonds de hauteurs.

	COS maximum	C.E.S. maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Secteur ZA	2.4	libre	120 m ²	10 m

NB : Ces minimums ne s'appliquent pas pour les lots issus des morcellements ayant lieu avant la date d'effet de ce P.A.

ARTICLE 50 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 12m et R+2.

Au dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers avec toiture en pente ou des machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m dans la mesure où les règles de prospect et d'implantation sont respectées.

ARTICLE 51 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement.

ARTICLE 52 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans le secteur ZA, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Une cour d'une superficie minimale de 16 m² et de 4m de large minimum doit être prévue obligatoirement à partir du 1er étage.

ARTICLE 53 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur ZA, les constructions édifiées sur une même propriété doivent être séparées par une distance égale ou supérieure à 8 m.

ARTICLE 54 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privée, à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les nouveaux lotissements, si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, les aires de stationnement peuvent être regroupées hors des parcelles privatives et aménagées dans le cadre du lotissement.

PLANTATIONS

Les plantations doivent être prévues à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

ARTICLE 55 : DISPOSITIONS DIVERSES

Pour les habitations à l'étage toutes les dispositions prévues dans la zone d'habitat continu à trois niveaux sont applicables.

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.

Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.

L'avis des Services du Bassin Hydraulique est obligatoire pour tout projet de construction, de lotissement ou de groupement d'habitations limitrophes aux chaâbas ou oueds.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES **A LA ZONE D'ANIMATION ET DE LOISIRS (ZT)**

ARTICLE 56 : DEFINITION DE LA ZONE

Les zones d'animation et de loisirs sont réservées 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 ludique, les colonies de vacances, bungalows.

ARTICLE 57 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits :

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

ARTICLE 58 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 59 : 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'animations et de spectacle.

ARTICLE 60 : 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.

ARTICLE 61 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives mitoyennes, une distance égale ou supérieure à 4m.

ARTICLE 62 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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 6m.

ARTICLE 63 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 20 m² 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 64 : PLANTATIONS

Doivent être plantés :

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

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE (ZV)

ARTICLE 65 : DEFINITION 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, il est admis l'implantation de petites unités d'activité 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 industrielle, en raison de 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 dans cette zone l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec un sans logement de fonction.

ARTICLE 66 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdit dans la zone :

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient ;
- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE 67 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- La superficie minimale des parcelles constructibles est de 10.000 m² (dix milles) avec 25m de façade sur voie ou piste ;
- Si le terrain ne répond pas au minimum parcellaire requis, l'autorisation de construire est soumise à l'appréciation de la commission d'examen des plans.
- Les constructions devront être implantées en observant un recul de 10 m par rapport à la route ou la piste d'accès ;
- La superficie constructible au sol ne doit pas dépasser 1/10 de la superficie de la parcelle sans dépasser 300,00 m² s'il s'agit d'un usage agricole et 200 m² s'il s'agit d'une habitation.
- La construction d'un étage, destiné uniquement à l'habitat, est autorisée sur une partie équivalente à la moitié de la surface construite au R.D.C et sans dépasser 100,00 m².

ARTICLE 68 : HAUTEUR MAXIMALE 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 et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles.

ARTICLE 69 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit observer un recul minimal de :

- 20 m par rapport à l'emprise des pistes classées ;
- 30 m par rapport à l'emprise des routes secondaires ;
- 50 m par rapport à l'emprise des routes principales.

ARTICLE 70 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 15m par rapport à toutes les limites séparatives.

ARTICLE 71 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée : $L > 2H$.

ARTICLE 72 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 73 : CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.

Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.

L'avis des Services du Bassin Hydraulique de Sebou est obligatoire pour tout projet de construction, de lotissement ou de groupement d'habitations limitrophes aux chaâbas ou oueds.



CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI

ARTICLE 74 : Définition de la zone frappée de servitude

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 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 cimetières. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aedificandi liée au cimetière est levée.

ARTICLE 75 : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi

La zone frappée de servitude 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 des 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 9 : 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	Existant (m2)	A créer (m2)
A1	Cercle	1 402	
A2	Caidat	2 657	
A3	Logement de fonction	1 601	
A4	Equipement administratif		2 616
A5	Commue	3 154	
A6	Equipement administratif		937

ENSEIGNEMENT :

Dénomination	Affectations	Existant (m2)	A créer (m2)
EN1	Ecole	8 668	
EN2	Collège	13 217	
EN3	Ecole	2 330	
EN4	Ecole	2 225	
EN5	Ecole	4 456	6 144

SANTE :

Dénomination	Affectations	Existant (m2)	A créer (m2)
S1	Centre de santé	3 447	
S2	Centre de santé		316

MOSQUEE :

Dénomination	Affectations	Existant (m2)	A créer (m2)
M1	Mosquée	624	
M2	Mosquée	727	
M3	Mosquée		1 438
M4	Mosquée		1 455
M5	Mosquée	319	
M6	Marabout	238	
M7	Meçalla		3 297
M8	Mosquée	142	

CIMETIERE :

Dénomination	Affectations	Existant (m2)	A créer (m2)
Cim1	Cimetière	15 160	
Cim2	Cimetière	5 016	
Cim3	Cimetière	8 674	
Cim4	Cimetière	12 153	

Cim5	Cimetière	1 818	
Cim6	Cimetière	3 283	
Cim7	Cimetière	7 904	

EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Dénomination	Affectations	Existant (m2)	A créer (m2)
SP	Equipement sportif	5 626	

SOCIO-CULTUREL :

Dénomination	Affectations	Existant (m2)	A créer (m2)
SC1	Centre Social Multi spécialisé	2 524	
SC2	Dar Taliba	1 341	
SC3	Equipement socio-collectif		1 268
SC4	Equipement socio-collectif		2 160
SC5	Equipement socio-collectif		1 746
SC6	Equipement socio-collectif		190
SC7	Equipement socio-collectif		111

EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL :

Dénomination	Affectations	Existant (m2)	A créer (m2)
G1	Equipements d'intérêt général	9 444	
G2	Equipements d'intérêt général		628
G3	Equipements d'intérêt général		1 842
G4	Equipements d'intérêt général		3 371
G5	Equipements d'intérêt général		2 620

CHEMINS PIETONNIERS :

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observations
CP n°1	06	A créer	
CP n°2	06	A créer	Piste en partie
CP n°3	Variable	Existant	Piste
CP n°4	Variable	Existant	Piste
CP n°5	06	A créer	Piste
CP n°6	08	A créer	Piste
CP n°7	Variable	Existant	Piste
CP n°8	Variable	Existant	Piste

PLACE :

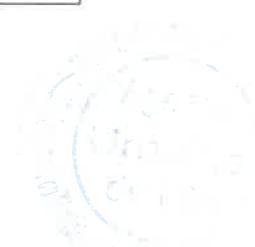
Affectation	Superficie (m ²)	Observations
PL1	1 840	A créer
PL2	1 170	A créer
PL3	1 346	A créer
PL4	785	A créer
PL5	6 290	A créer
PL6	333	A créer

PARKINGS :

Affectation	Superficie (m²)	Observations
Pa 1	1 737	A créer
Pa 2	899	A créer
Pa 3	454	A créer
Pa 4	682	A créer
Pa 5	435	A créer
Pa 6	1 564	A créer

ESPACES VERTS :

Affectation	Superficie (m²)	Observations
V 1	201	A créer
V 2	2 613	A créer
V 3	201	A créer
V 4	2 754	A créer
V 5	1 998	A créer
V 6	707	A créer
V 7	3 631	A créer
V 8	2 896	A créer
V 9	314	A créer
V 10	1 019	A créer
V 11	1 257	A créer
V 12	140	A créer
V 13	267	A créer
V 14	2 619	A créer
V 15	302	A créer



CHAPITRE 10 : 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 :

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observations
R.N 15	30-40	Existante	
R.N 4	30	Existante	
Rue N°1	15	A créer	
Rue n°2	20	A créer	
Rue n°3	20-30	Existante en partie	à élargir
Rue n°4	10-15 (variable)	Existante	
Rue n°5	20	A créer	
Rue n°6	15-20	A créer	
Rue n°7	15	A créer	
Rue n°8	12	A créer	
Rue n°9	12-15	Existante en partie	
Rue n°10	12	A créer	
Rue n°11	10-12 (variable)	Existante	En état de piste
Rue n°12	15	A créer	
Rue n°13	10-11	A créer	
Rue n°14	8	A créer	
Rue n°15	15	A créer	
Rue n°16	15	A créer	
Rue n°17	9-12 (variable)	A créer	
Rue n°18	15	A créer	
Rue n°19	15	A créer	
Rue n°20	7-12 (variable)	A créer	
Rue n°21	15	A créer	
Rue n°22	8	A créer	
Rue n°23	12-20	A créer	
Rue n°24	12	A créer	
Rue n°25	10-12	A créer	Piste
Rue n°26	15	A créer	
Rue n°27	10	A créer	
Rue n°28	12-15	A créer	Piste en partie
Rue n°29	10-15 (variable)	A créer	Piste
Rue n°30	15	A créer	
Rue n°31	15	A créer	
Rue n°32	10	A créer	
Rue n°33	15	A créer	
Rue n°34	15	A créer	
Rue n°35	15	A créer	



Rue n°36	10	A créer	Piste
Rue n°37	15	A créer	
Rue n°38	15	A créer	
Rue n°39	15	A créer	
Rue n°40	15-12	A créer	
Rue n°41	8	A créer	
Rue n°42	12	A créer	
Rue n°43	12	A créer	Piste
Rue n°44	15	A créer	
Rue n°45	15	A créer	
Rue n°46	15	A créer	Piste
Rue n°47	15	A créer	
Rue n°48	15	A créer	
Rue n°49	12	A créer	
Rue n°50	Variable	A créer	
Rue n°51	11	A créer	Piste
Rue n°52	12	A créer	Piste
Rue n°53	Variable	Existante en partie	Piste
Rue n°54	10-12	A créer	Piste
Rue n°55	Variable	A créer	Piste
Rue n°56	12	A créer	Piste
Imp. 01	Variable	Existant	Impasse

