

ROYAUME DU MAROC

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

AGENCE URBAINE
ET DE SAUVEGARDE DE FES

DEPARTEMENT DES ETUDES

**PROJET DU PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE SOUK LARBAA**

COMMUNE LAAJAJRA

PROVINCE DE MOULAY YACOUB



Version Homologation

- **NOMENCLATURE**
- **REGLEMENT**

NOVEMBRE 2017

S O M M A I R E

Page

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

03

Article 1 : Champ d'application

05

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

06

Article 3 : Modifications particulières

06

REGLEMENT

09

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

10

NOMENCLATURE

24

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Règlement accompagne le plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable.

Le présent règlement est soumis aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- Du Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- La Loi 25-90 promulguée par dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Du 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'habitations et morcellements ;
- Dahir n° 1-80 -341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°19-05 promulguée par le dahir n°1-06-102 du 15 juin 2006 ;
- Décret n° 2–81- 25 du 23 Hija 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22 – 80 précitée ;
- Dahir n°1-03-59 du 10 Rabii I 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 ;
- Décret n°2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
- Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;

- Dahir du 1er juillet 1914 (7 Châabane 1332) sur le domaine public ;
- Du décret n° 2-64-445 du 21 Châabane 1384 (26 Décembre 1964) qui définit les zones d'habitat économique.
- Dahir portant loi n° 1- 84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 23 mars 2007.

- Dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée.
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
- Dahir n°1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- L'arrête viziriel du 22 Joumada 1372(9Mars1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
- L'arrêté viziriel du 22 joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- Arrête 1751-02, fixant les normes de classement des établissements touristiques.
- Dahir portant loi relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitations (loi n° 1-76-258 du 25 Chaoual 1397/8 octobre 1977).
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Plan d'Aménagement du Centre Souk Larbaâ tel que délimité sur plan.

Les dispositions dudit règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement. Les lotissements et les groupements d'habitation approuvés «Ne Varietur», avant la date d'homologation dudit plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions de leurs cahiers de charges, si à l'expiration du délai légal de trois ans, qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

Le périmètre d'aménagement du Centre Souk Larbaâ est délimité conformément aux indications du plan par la ligne polygonale passant par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, A', B', C', D', E', F' et G' définis par les coordonnées Lambert comme suit :

| | | |
|---|---|---|
| A $\left\{ \begin{array}{l} X : 524.728 \\ Y : 401.295 \end{array} \right.$ | B $\left\{ \begin{array}{l} X : 524.781 \\ Y : 401.255 \end{array} \right.$ | C $\left\{ \begin{array}{l} X : 524.864 \\ Y : 401.146 \end{array} \right.$ |
| D $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.010 \\ Y : 401.057 \end{array} \right.$ | E $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.083 \\ Y : 401.023 \end{array} \right.$ | F $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.132 \\ Y : 400.982 \end{array} \right.$ |
| G $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.170 \\ Y : 400.928 \end{array} \right.$ | H $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.303 \\ Y : 400.985 \end{array} \right.$ | I $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.480 \\ Y : 401.039 \end{array} \right.$ |
| J $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.668 \\ Y : 401.037 \end{array} \right.$ | K $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.676 \\ Y : 400.872 \end{array} \right.$ | L $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.599 \\ Y : 400.863 \end{array} \right.$ |
| M $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.478 \\ Y : 400.562 \end{array} \right.$ | N $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.202 \\ Y : 400.491 \end{array} \right.$ | O $\left\{ \begin{array}{l} X : 525.167 \\ Y : 400.430 \end{array} \right.$ |

$$P \begin{cases} X : 525.128 \\ Y : 400.399 \end{cases}$$

$$Q \begin{cases} X : 525.120 \\ Y : 400.385 \end{cases}$$

$$R \begin{cases} X : 525.168 \\ Y : 400.353 \end{cases}$$

$$S \begin{cases} X : 525.145 \\ Y : 400.318 \end{cases}$$

$$T \begin{cases} X : 525.130 \\ Y : 400.307 \end{cases}$$

$$U \begin{cases} X : 525.168 \\ Y : 400.353 \end{cases}$$

$$V \begin{cases} X : 525.168 \\ Y : 400.353 \end{cases}$$

$$W \begin{cases} X : 525.033 \\ Y : 400.328 \end{cases}$$

$$X \begin{cases} X : 524.934 \\ Y : 400.348 \end{cases}$$

$$Y \begin{cases} X : 524.924 \\ Y : 400.359 \end{cases}$$

$$Z \begin{cases} X : 524.900 \\ Y : 400.455 \end{cases}$$

$$A' \begin{cases} X : 524.644 \\ Y : 400.488 \end{cases}$$

$$B' \begin{cases} X : 524.473 \\ Y : 400.483 \end{cases}$$

$$C' \begin{cases} X : 524.377 \\ Y : 400.585 \end{cases}$$

$$D' \begin{cases} X : 524.263 \\ Y : 400.744 \end{cases}$$

$$E' \begin{cases} X : 524.398 \\ Y : 400.838 \end{cases}$$

$$F' \begin{cases} X : 524.570 \\ Y : 401.043 \end{cases}$$

$$G' \begin{cases} X : 524.588 \\ Y : 401.126 \end{cases}$$

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

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

Au titre II, pour les zones urbaines :

- **Zone E (Secteur E2)**
- **Zone Habitat individuel D1**
- **Zone d'Activité Industrielle IN2**
- **Zone d'Activité Industrielle IN3**
- **Zone RA (Zone Agricole)**

ARTICLE 3 : MODIFICATIONS PARTICULIERES

Conformément aux dispositions de l'Article 19 de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le Plan d'Aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- 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 ;

- 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 ;

- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

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 et 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 avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du Plan d'Aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher, dans le temps, la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le Plan d'Aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du Plan d'Aménagement cités ci-dessus et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières, répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets. La décision, prise à cet effet, ne doit nullement transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la Commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- Un extrait de l'état initial du Plan d'Aménagement ;
- Un extrait après modification du Plan d'Aménagement ;
- Le procès-verbal de la commission portant avis motivé.

❖ Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer un groupe d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,...) ;
- La configuration des terrains (topographie, forme,...) ;
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur,...).

❖ Modifications à faible impact ou à impact réduit

Le changement de localisation des équipements publics et/ou des tracés de voirie à l'intérieur d'une même propriété, sauf pour les éléments structurants d'une composition à caractère urbain affirmé (perspective, échappée visuelle, noyau central..) ; sans pour autant diminuer ni la superficie de la parcelle support des équipements ni l'emprise de la voie. Le recours à l'avis de la commission citée ci-dessus n'est pas obligatoire.

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le Plan d'Aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.



REGLEMENT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

SERVITUDES

1 - Servitude non aedificandi

Il s'agit des espaces autour des séguias au niveau des lignes électriques à haute tension et des terrains accidentés.

Ce sont les espaces verts qui améliorent les qualités microclimatiques des zones urbaines. Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Dans cette zone, toute construction est interdite, sauf celle des locaux techniques de dimensions réduites, nécessaires à l'entretien ou à d'autre fonction d'intérêt public.

Toutefois, pour la servitude non aedificandi relative à la bande de 30 m des cimetières existants et dont les constructions y sont existantes, les prescriptions suivantes sont autorisées :

- Les menus travaux concernant les réfections;

- La surélévation est possible dans la limite de la hauteur des constructions avoisinantes ;
- Les terrains nus situés entre les constructions existantes peuvent être constructibles et l'autorisation peut être délivrée sans dépasser la hauteur des constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E SECTEUR E2

DEFINITION DE LA ZONE

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

TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

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.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

| Surface minimale | Largeur minimale | Dimensions cour |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 80 m ² | 8 m | 4 m x 4 m |

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

11 m (RDC+ 2 étages)

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, les cours auront une superficie minimale telle que définit comme suit :

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 défini dans le dit règlement.

Pour les lots ayant une superficie de la parcelle constructible inférieure à 80 m², la superficie de la cour sera de 12 m² avec une largeur minimale de 3 m. seules les cuisines pourront ouvrir sur le côté de la cour de 3 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 100m² 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.

Aucune affectation, autre que le parking, ne sera admise au sous-sol.

PLANTATION

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 plantés.

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 7 % 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 .

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 (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D SECTEUR D1

DEFINITION DE LA ZONE

Le zone D ou zone d'habitat de type villas est une zone destinée à l'habitat individuel sous différentes formes : isolée, jumelée ou en bande. La zone D comprend un secteur : D1.

- D1 regroupe des villas en bandes et jumelées.

Toutefois, les parcelles bordant la route RP 5002 et la voie SL20 peuvent recevoir des activités commerciales et/ou de services au rez-de-chaussée ou sur la totalité de la parcelle, dans ce dernier cas une seule activité par lot et par parcelle peut être admise.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts et les activités salissantes et nuisibles ;
- Les locaux commerciaux (excepté les parcelles donnant sur la RP 5002 et SL20), bureaux, artisanat, habitat collectif. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour le secteur D1 de la zone D :

- La superficie et largeur minimale des parcelles privatives.
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol (CES) maximale par rapport à la superficie de la parcelle privative.

| | Surface minimale | Largeur minimale | COS | CES |
|-------------------|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Secteur D1 | Villa en Bande : 240 m² | Villa en bande : 12 m | Villa en bande : 1 | Villa en bande : 50 % |
| | Villa extrémité : 300 m² | Villa extrémité : 15 m | Villa extrémité : 0.8 | Villa extrémité : 40 % |

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 9 m et R+1

- 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 d'une hauteur maximale de 2,50 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions des villas doivent observer un recul minimal de cinq (05) mètres par rapport aux voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNE

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances

d'une surface maximale de 30m² peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserve :

- Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès sur leurs terrasses qui, en aucun cas, ne sont accessibles et ne peuvent recevoir de surélévation ;
 - Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.
-
- Les murs de clôture sur alignement doivent avoir au maximum une hauteur de 1,80m, et peuvent être surmontés d'un élément en claire voie de 0,60m. Les murs de clôtures sur alignement doivent être doublés d'une haie vive. Les murs de clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,20 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

Aussi, les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par villa ;
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 50 m² de plancher hors œuvre.

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.

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 (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN2

DESTINATION DE LA ZONE IN2

La zone **IN2** est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celle-ci.

La zone **IN2** est destinée aux activités industrielles de 2ème catégorie et aux dépôts de 500 m² de surface minimale.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les logements sont interdits dans la zone **IN2**.

Toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, sera admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5000 m². Si la superficie est inférieure à 5000 m², un seul logement sera autorisé.

Sont également interdites :

- L'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour la zone **IN2**, il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S), ni surface maximale d'emprise au sol (C.E.S) dans la mesure où les articles

relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir après lotissement, une surface de 500 m² et une largeur minimale de 20 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser : 14 m.

Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1 m 20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer par rapport à l'alignement sur voie un recul minimum de 5 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre tous points des constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :

$$L \geq 1/2 H \text{ avec un minimum de } 5 \text{ m.}$$

Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Aux espaces à aménager pour le stationnement s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

PLANTATIONS

Seront prévus plantées, les reculs sur voies.

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 (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN3

DESTINATION DE LA ZONE

Le Secteur IN3 est destiné aux activités artisanales et commerciales au rez-de-chaussée. Les étages pourront recevoir des logements à raison d'un logement par étage.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à caractères provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative est au maximum de 2,4.

La surface maximale construite au sol (C.E.S.), par rapport à la surface de la parcelle, n'est pas limitée dans la mesure où l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété soit respecté.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 120 m² et 10 m de large.

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 12 m (R + 2).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions seront implantées à l'alignement sur voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage observant un recul minimum de 4m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$ avec un minimum de 4 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

- Une place pour 100 m² de surface de planche hors – œuvre.
- Dans le cas de lotissement, si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

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.

PLANTATIONS

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

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 (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA

DEFINITION DE LA ZONE RURALE

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'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone industrielle, en raison des nuisances, inacceptables en milieu urbain, qu'elles entraînent.

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

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

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans cette 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 hôtelières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation 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 de 2 % de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 1 hectare ;
- Une seule construction de type villa individuel sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction est celle existante.

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est de 8 m (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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit observer un recul minimum 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

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

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 : $L > 2 H$.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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



NOMENCLATURE

1 – ENSEIGNEMENT

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------|
| E01 | Groupe scolaire | 3.198 | Existant | |
| E02 | Lycée Abdelaziz Mezyane Belfakih | 9.198 | Existant Extension | |
| E03 | Collège Homane El Fatouaki | 8.560 | Existant | |
| E04 | Internat | 2.310 | Existant | |
| E05 | Centre de formation | 2.585 | Projeté | |
| E06 | Internat | 3.480 | Existant | |

2 – ADMINISTRATION

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|---------------------|------------------------------|----------|-------------|
| A01 | Siège de la Commune | 680 | Existant | |
| A02 | Siège Caïdat | 1.730 | Existant | |
| A03 | Gendarmerie Royale | 3.935 | Existant | |

3 – EQUIPEMENTS DE CULTE

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|-------------|------------------------------|----------|-------------|
| M01 | Mosquée | 930 | Existant | |
| M02 | Mosquée | 600 | Projetée | |
| M03 | Mosquée | 600 | Projetée | |

4– CIMETIERE

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|-------------|------------------------------|----------|-------------|
| C01 | Cimetière | 3.500 | Existant | A agrandir |

5 – SERVICES PUBLICS

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|---------------------------------------|------------------------------|----------|-------------|
| P01 | Souk | 26.620 | Existant | |
| P02 | Réserve d'équipement | 685 | Projeté | |
| P03 | Foyer féminin | 540 | Existant | |
| P04 | Maison de jeunes | 810 | Existant | |
| P05 | Crèche d'enfants | 660 | Existant | |
| P06 | Réserve d'équipement | 1.895 | Projeté | |
| P07 | Centre pour le développement agricole | 4.550 | Existant | |

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|--------------------------------|------------------------------|----------|-------------|
| P08 | Centre de Travaux(Agriculture) | 9.240 | Existant | |
| P09 | Réserve d'équipement | 2.650 | Projeté | |
| P10 | Réserve d'équipement | 2.290 | Projeté | |
| P11 | Réseau de télécommunications | 460 | Projeté | |
| P12 | Centre socio-culturel | 930 | Projeté | |

6- SPORT

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|------------------|------------------------------|---------|-------------|
| SP01 | Terrain de sport | 4.990 | Projeté | |
| SP02 | Terrain de sport | 2.650 | Projeté | |

7- SANTE

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|-----------------|------------------------------|----------|-------------|
| S01 | Centre de santé | 720 | Existant | |

8- ESPACE VERT

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|-------------|------------------------------|----------|--------------|
| EV01 | Espace vert | 1.220 | Existant | Parc de jeux |
| EV02 | Espace vert | 240 | Projeté | |
| EV03 | Espace vert | 1.655 | Projeté | |
| EV04 | Espace vert | 1.670 | Projeté | |
| EV05 | Espace vert | 490 | Projeté | |
| EV06 | Espace vert | 395 | Projeté | |
| EV07 | Espace vert | 172 | Projeté | |

9- CHEMINS PIETONS

| Dénomination | Affectation | Emprise (m) | Etat | Observation |
|--------------|---------------|-------------|---------|-------------|
| CP01 | Chemin piéton | 08 | Projeté | |
| CP02 | Chemin piéton | 04 | Projeté | |
| CP03 | Chemin piéton | 10 | Projeté | |

10- PARC DE STATIONNEMENT

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|-----------------------|------------------------------|---------|-------------|
| PS01 | Parc de stationnement | 590 | Projeté | |
| PS02 | Parc de stationnement | 360 | Projeté | |
| PS03 | Parc de stationnement | 860 | Projeté | |

11- PLACE

| Dénomination | Affectation | Superficie (m ²) | Etat | Observation |
|--------------|-------------|------------------------------|---------|-------------|
| PL01 | Place | 610 | Projeté | |
| PL02 | Place | 1.135 | Projeté | |

12- VOIRIE

| Dénomination | Emprise (m) | Etat | Observation |
|--------------|-------------|----------|-----------------|
| RP5002 | 50 | Existant | |
| RP5005 | 40 | Existant | |
| SL01 | 15 | Projetée | |
| SL02 | 12 | Projetée | |
| SL03 | 12 | Projetée | |
| SL04 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL05 | 12 | Projetée | |
| SL06 | 15 | Projetée | |
| SL07 | 10 | Projetée | |
| SL08 | 15 | Projetée | |
| SL09 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL10 | 12 | Existant | Piste à élargir |
| SL11 | 12 | Existant | Piste à élargir |
| SL12 | 15 | Projetée | |
| SL13 | 10 | Projetée | |
| SL14 | 12 | Projetée | |
| SL15 | 15 | Projetée | |
| SL16 | 15 | Projetée | |
| SL17 | 15 | Projetée | |
| SL18 | 15 | Projetée | |
| SL19 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL20 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL21 | 15 | Projetée | |
| SL22 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL23 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL24 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL25 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL26 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL27 | 15 | Existant | Piste à élargir |
| SL28 | 12 | Projetée | |
| SL29 | 12 | Projetée | |
| SL30 | 12 | Projetée | |
| SL31 | 12 | Projetée | |
| SL32 | 12 | Projetée | |
| SL33 | 12 | Projetée | |
| SL34 | 10 | Projetée | |
| SL35 | Variable | Projetée | |
| SL36 | Variable | Projetée | |

PA du Centre Souk Larbaâ Commune Laâjajra - Version Homologation – Novembre 2017

| | | | |
|------|----|----------|--|
| SL37 | 12 | Projetée | |
| SL38 | 10 | Projetée | |