

ROYAUME DU MAROC



MINISTÈRE DE L'URBANISME
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE



Agence Urbaine de Beni Mellal

ETABLISSEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BENI AYAT

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

| | |
|--|-----------|
| Titre I : DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| Chapitre 1) Dispositions générales : | 4 |
| Article 1 : CHAMP D'APPLICATION : | 4 |
| Article 2 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT : | 4 |
| Article 3 : OBJECTIFS DE L'ETABLISSEMENT DU PLAN 'AMENAGEMENT : | 5 |
| Article 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES : | 5 |
| Article 5 : PROTECTIONS ARCHITECTURALES : | 6 |
| Titre II :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS | 7 |
| Chapitre 1) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES : | 7 |
| Article 6 : ACCES POUR PERSONNES HANDICAPEES : | 7 |
| Chapitre 2) NOMENCLATURE DES VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS, PARKINGS PUBLICS, PLACES PUBLIQUES ET ESPACES VERTS ET BOISEMENT | 7 |
| Article 7 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS : | 7 |
| Article 8 : EMBLEMES RESERVES AUX PLACES PUBLIQUES : | 9 |
| Article 9 : EMBLEMES RESERVES AUX ESPACES VERTS PUBLICS ET ZONE DE BOISEMENTS : | 9 |
| Chapitre 3) NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS, SOCIO-CULTURELS ET DE CULTE | 10 |
| Article 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS, SOCIO-CULTURELS ET DE CULTES : | 10 |
| Article 11 : EMBLEMES RESERVES AUX ADMINISTRATIONS PUBLIQUES : | 11 |
| Article 12 : EMBLEMENT RESERVE AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS : | 11 |
| Article 13 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT PUBLIC : | 11 |
| Article 14 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE PUBLIC : | 11 |
| Article 15 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS : | 12 |
| Article 16 : EMBLEMENT SRESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ACTIVITES COMMERCIALES : | 12 |
| Article 17 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE : | 12 |
| Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT | 13 |
| Chapitre 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT R+2 | 13 |
| Article 18 : GENERALITES | 13 |
| Article 19 : DEFINITION DE LA ZONE | 13 |
| Article 20 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES | 13 |
| Article 21 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL | 13 |
| Article 22 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 14 |
| Article 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES | 14 |
| Article 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES | 15 |
| Article 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE | 15 |
| Article 26 : STATIONNEMENT DES VEHICULES | 15 |
| Article 27 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE | 15 |
| Article 28 : DISPOSITIONS DIVERSES | 16 |
| Chapitre 2) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+3 | 18 |
| Article 29 : ARTICLE 32 : DEFINITION DE LA ZONE : | 18 |
| Article 30 : ARTICLE 33 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS : | 18 |
| Article 31 : ARTICLE 34 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL : | 18 |
| Article 32 : ARTICLE 35 : DIMENSIONS DES PARCELLES : | 18 |
| Article 33 : ARTICLE 36 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : | 19 |
| Article 34 : ARTICLE 37 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES : | 19 |

| | |
|--|----|
| Article 35 : ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES : | 20 |
| Article 36 : ARTICLE 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE : | 20 |
| Article 37 : ARTICLE 40 : PARKINGS ET STATIONNEMENT DES VEHICULES : | 20 |
| Article 38 : ARTICLE 41 : DISPOSITIONS ALLANT DU SOUS-SOL A L'ETAGE COURANT : | 21 |
| Chapitre 3) SOUS SOL : | 21 |
| Chapitre 4) COURETTE : | 21 |
| Chapitre 5) REZ DE CHAUSSEE : | 21 |
| Chapitre 6) MEZZANINE : | 22 |
| Chapitre 7) ETAGE ET ENCORBELLEMENT : | 22 |
| Article 39 : ARTICLE 42 : DISPOSITIONS PARTICULIERES ET PONCTUELLES : | 22 |
| Chapitre 8) CAS PARTICULIERS : | 22 |
| Chapitre 9) DROIT DE RETOUR ET REcul : | 23 |
| Chapitre 10) RETRAIT DES FENETRES ET BALCONS : | 23 |
| Chapitre 11) COTE DE SEUIL : | 23 |
| Chapitre 12) DIVERS : | 23 |
| Article 40 : ARTICLE 43 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE : | 24 |
| Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES : | 25 |
| Chapitre 1) LA ZONE VIVRIERE : | 25 |
| Article 41 : DEFINITION DE LA ZONE : | 25 |
| Article 42 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS : | 25 |
| Article 43 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL : | 25 |
| Article 44 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : | 25 |
| Article 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES : | 26 |
| Article 46 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES : | 26 |
| Article 47 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE : | 26 |
| Chapitre 2) ZONE DE SERVITUDE NON-AEDIFICANDI : | 26 |
| Article 48 : ZONE NON - AEDIFICANDI : | 26 |
| Article 49 : SERVITUDE HAUTE ET MOYENNE TENSION : | 26 |
| Article 50 : SERVITUDE DES CRUES : | 26 |
| Chapitre 3) DISPOSITIONS PARTICULIERES | 27 |
| Article 51 : MODIFICATIONS PARTICULIERES : | 27 |
| Article 52 : ADAPTATIONS MINEURES : | 28 |

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1) DISPOSITIONS GENERALES :

Le présent règlement est établi conformément au Chapitre III, Article 18 et suivants du Dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du Centre de Beni Ayat (Province de Azilal).

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux nouveaux lotissements, morcellements, constructions, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement.

Les lotissements approuvés "ne variateur", avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions des cahiers des charges les concernant. En cas de changement de zonage relatif aux lotissements approuvés avant l'homologation du plan d'aménagement, les dispositions du plan d'aménagement devront être applicable auxdits lotissements en matière d'habitat. Quant à leurs équipements, voirie et autre espaces d'intérêt publics, ils continuent à être valides.

Article 2 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT :

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale entre les points A et N, dont les coordonnées Lambert sont énumérées si après :

| Points | COORDONNES X | COORDONNES Y |
|--------|--------------|--------------|
| A | 388233.0449 | 181660.9557 |
| B | 388465.5416 | 181643.1990 |
| C | 388655.2858 | 181597.1276 |
| D | 388768.7220 | 181465.8081 |
| E | 388683.6898 | 181104.5956 |
| F | 388963.4957 | 180932.5174 |
| G | 388385.7520 | 179523.9899 |
| H | 388275.3531 | 179451.2595 |
| I | 388138.5545 | 179471.2403 |
| J | 387973.7562 | 179448.8618 |
| K | 387854.5574 | 179471.2403 |
| L | 386971.9008 | 180429.6587 |
| M | 387326.4416 | 181191.7179 |
| N | 388093.2832 | 181158.7394 |

Article 3 : OBJECTIFS DE L'ETABLISSEMENT DU PLAN 'AMENAGEMENT :

L'établissement du plan d'aménagement du Centre de Beni Ayat a pour but d'élaborer un document d'urbanisme (Plan d'Aménagement) qui peut assurer une cohérence entre l'état existant et les éventuels développements urbanistiques engagés (lotissements, équipements publics, etc....) et aussi de prévoir une dynamique future spécifique des différentes entités existantes.

Le projet du plan d'Aménagement s'attache à donner au Centre de Beni Ayat un ressort urbanistique approprié en prenant en considération :

- Sa situation géographique ;
- Sa situation démographique ;
- Sa situation socio-économique ;

Cette approche doit être adoptée et détaillée par les futurs plans de lotissements, d'architecture et de restructuration des tissus d'habitat spontané, etc....

Le traitement architectural des façades urbaines doit être mené de pair avec l'ordonnancement architectural des façades existantes. Les axes principaux et les cheminements piétonniers doivent être traités de manière séquentielle articulées par des façades, placettes, zones d'ombre et de rencontre.

Des percées visuelles sur les éléments forts du paysage urbain, tel que bois, édifices publics et ensembles architecturaux de valeur, doivent être recherchées afin de jalonner l'espace urbain par des repères spécifiques et marquants.

Dans l'optique de la recherche d'une esthétique visant l'amélioration du paysage urbain, il sera tenu compte de la nature des matériaux de construction à utiliser. La préférence sera donnée aux matériaux d'origine locale.

Article 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le Plan d'Aménagement comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et énumérées ci-après :

- ❖ VOIRIE ET ;
- ❖ PARKING ;
- ❖ PLACE PUBLIQUE ;
- ❖ ESPACE VERT ;
- ❖ EQUIPEMENTS PUBLICS ET SOCIOCULTURELS :
 - ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ;
 - EQUIPEMENTS SPORTIFS ;
 - EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT ;

- EQUIPEMENTS DE SANTE ;
- EQUIPEMENTS SOCIOCULTUREL ;
- CENTRE COMMERCIALE;
- ❖ EQUIPEMENTS DE CULTE ;
 - MOSQUEES
 - CIMETIERES MUSULMAN
- ❖ ZONES RESERVEES A L'HABITAT :
 - ZONE D'HABITAT CONTINU R+2 ;
- ❖ ZONE NON AEDIFICANDI ;
- ❖ ZONE DE BOISEMENT ;

Article 5: PROTECTIONS ARCHITECTURALES :

La conservation des monuments historiques et des sites classés, sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des Affaires Culturelles, le cas échéant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Chapitre 1) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies publiques constituant les voies d'aménagement sont repérées sur le plan par l'indication de leurs emprises.

Lorsque les voies se terminent en impasses, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les aires de stationnements publics devront être conçues et aménagées de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies importantes.

Article 6 : ACCES POUR PERSONNES HANDICAPEES :

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments publics et à usage du public doivent être tels que ces locaux et installations doivent être munis de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès pour les personnes handicapées.

Chapitre 2) NOMENCLATURE DES VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS, PARKINGS PUBLICS, PLACES PUBLIQUES ET ESPACES VERTS ET BOISEMENT

Article 7 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :

(1) Voie Carrossable :

Font ou feront partie du domaine public communal, les voies figurées sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

| DESIGNATION | EMPRISE (m) | OBSERVATION |
|-------------|-------------|---------------------|
| Rue N° 1 | 20 | R.P 3109 |
| Rue N° 2 | 15 | A créer |
| Rue N° 3 | 9 | A créer |
| Rue N° 4 | 12 - 20 | Existante en partie |
| Rue N° 5 | 12 | Existante |
| Rue N° 6 | 10 | Existante en partie |
| Rue N° 7 | 10 | A créer |
| Rue N° 8 | 8 | A créer |
| Rue N° 9 | 12 | Existante en partie |
| Rue N° 10 | 12 | A créer |
| Rue N° 11 | 12 | Existante en partie |
| Rue N° 12 | 15 | A créer |
| Rue N° 13 | 15 | A créer |
| Rue N° 14 | 20 | A créer |
| Rue N° 15 | 20 | A créer |
| Rue N° 16 | variable | existante |
| Rue N° 17 | 10 | A créer |
| Rue N° 18 | 15 - 18 | Existante en partie |
| Rue N° 19 | 12 | A créer |
| Rue N° 20 | 15 | A créer |
| Rue N° 21 | 12 | A créer |
| Rue N° 22 | 8 - 12 | A créer |
| Rue N° 23 | 9 | existante |
| Rue N° 24 | 10 - 15 | existante |
| Rue N° 25 | 15 | existante |
| Rue N° 26 | 15 | A créer |
| Rue N° 27 | variable | Existante en partie |
| Rue N° 28 | 10 | Existante en partie |
| Rue N° 29 | 12 | Existante en partie |
| Rue N° 30 | variable | Existante |
| Rue N° 31 | 12 | Existante en partie |
| Rue N° 32 | 15 | A créer |
| Rue N° 33 | 12 - 15 | Existante |
| Rue N° 34 | 10 | Existante en partie |
| Rue N° 35 | 12 | A créer |
| Rue N° 36 | 15 | A créer |

L'ensemble de ces voies sera carrossable et aménagé en conséquence, un soin particulier devra être porté au traitement paysager de l'ensemble des voies. Elles seront dotées d'éléments de mobilier urbain et d'éléments de verdure tels que arbres, arbustes et autres végétations ornementales, notamment les voies principales qui devront être bordées d'arbres d'espèces adaptées au microclimat local.

(2) Chemins Piétons :

Font ou feront partie du Domaine Public communal, les chemins piétons figurés sur le plan et énumérés avec leurs largeurs d'emprise au tableau ci-après :

| DESIGNATION | LARGEUR D'EMPRISE | OBSERVATION |
|-------------|-------------------|---------------------|
| CP n°1 | 6 | Existante en partie |
| CP n°2 | 8 | Existante en partie |
| CP n°3 | Variable | Existante |
| CP n°4 | 6 | Existante |
| CP n°5 | 6 | Existante en partie |
| CP n°6 | 5 | Existante en partie |
| CP n°7 | 6 | A créer |
| CP n°8 | 6 | Existante en partie |
| CP n°9 | variable | Existante en partie |
| CP n°10 | variable | Existante |
| CP n°11 | 6 | Existante |
| CP n°12 | 6 | Existante |
| CP n°13 | 7 | Existante en partie |

(3) Parkings :

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

| DESIGNATION | SURFACE (M ²) | OBSERVATIONS |
|-------------|---------------------------|--------------|
| Pa 1 | 870.19 | A créer |
| Pa 2 | 297.04 | A créer |
| Pa 3 | 512.42 | A créer |
| Pa 4 | 1745,63 | A créer |

Article 8 : **EMPLACEMENTS RESERVES AUX PLACES PUBLIQUES :**

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

| DESIGNATION | SURFACE (M ²) | OBSERVATION |
|-------------|---------------------------|-------------|
| PL1 | 856.25 | A créer |
| PL2 | 4441.07 | A créer |

Article 9 : **EMPLACEMENTS RESERVES AUX ESPACES VERTS PUBLICS ET ZONE DE BOISEMENTS :**

(4) emplacements reserves aux espaces verts publics :

Le Plan d'Aménagement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts. Ce sont des terrains réservés à usage de jardins ou de parcs publics. Toute construction y est interdite, à l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édifices de 6m² de superficie maximale et 3m de hauteur complétant l'aménagement de ces espaces.

Les espaces verts Font ou feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan, par une représentation graphique appropriée. Les espaces verts sont désignés par les lettres EV suivies des numéros :

| DESIGNATION | SURFACE (M ²) | OBSERVATIONS |
|-------------|---------------------------|--------------|
| V 1 | 50.26 | A créer |
| V 2 | 176,71 | A créer |
| V 3 | 878.84 | A créer |
| V 4 | 427.74 | A créer |
| V 5 | 2571.62 | A créer |
| V6 | 569.41 | A créer |

(5) zone de boisements :

Il s'agit de zones plantées ou à planter où toute construction, de quelque nature qu'elle soit, est formellement interdite pour la protection de l'environnement et le maintien de l'équilibre écologique.

Toutefois, des aménagements récréatifs peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

Chapitre 3) NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS, SOCIO-CULTURELS ET DE CULTE

Article 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS, SOCIO-CULTURELS ET DE CULTES :

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'Article 28 du Dahir du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme.

Les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en annexe précisent s'ils sont existants ou à créer, leur nature et leur affectation.

Article 11 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX ADMINISTRATIONS PUBLIQUES :

Sont ou seront réservés aux équipements publics, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignées par la lettre A :

| DESIGNATION | NATURE | SURFACE (M ²) | OBSERVATION | HAUTEUR |
|-------------|----------------------|---------------------------|-------------|---|
| A1 | La Poste | 1295,9 | Existante | VOIR ARTICLE 7 2 ^{ème} PARAGRAPHE |
| A2 | Logement de fonction | 5320.94 | Existante | |
| A3 | Gendarmerie royale | 1356,73 | Existante | |
| A4 | Commune | 6226.65 | Existante | |
| A5 | Caïda | 831,81 | Existante | |
| A6 | Gendarmerie royale | 3592.76 | Existant | |
| A7 | Château d'eau ONEP | 294.94 | Existante | |
| A8 | Château d'eau ONEP | 2276.01 | Existante | |
| A9 | Station ONE | 46385.34 | Existante | |

Article 12 : EMPLACEMENT RESERVE AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Sont ou seront réservés aux équipements sportifs, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée :

| Nomenclature | Nature | Surface (m ²) | Observation |
|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| SP1 | Equipement socio-sportif | 6847.26 | Existant |
| SP2 | Terrain de sport | 5482.89 | A créer |

Article 13 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT PUBLIC :

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée et désignés comme suit :

| DESIGNATIONS | NATURE | SURFACE (M ²) | OBSERVATION |
|--------------|----------------|---------------------------|-------------|
| EP1 | Ecole primaire | 8892.56 | Existant |
| EP2 | Ecole primaire | 6009.7 | Existante |
| EP3 | Ecole primaire | 4069.13 | A créer |
| EP4 | Ecole primaire | 6348.77 | A créer |
| EC1 | Collège | 25949.5 | Existante |

Article 14 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE PUBLIC :

Sont ou seront réservés aux équipements de santé, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre S :

| DESIGNATIONS | NATURE | SURFACE (M ²) | OBSERVATIONS |
|--------------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| CS1 | Centre de santé | 3088.73 | Existant |
| CS2 | extension Centre de santé | 2873.92 | A créer |

Article 15 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS :

Les équipements socioculturels sont indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

| NOMENCLATURE | NATURE | SURFACE (M ²) | ETAT |
|--------------|-------------------|---------------------------|----------|
| ESC1 | Foyer féminin | 852.03 | A créer |
| ESC2 | Maison des jeunes | 750.00 | Existant |
| ESC3 | Maison des jeunes | 1235.95 | A créer |

Article 16 : EMPLACEMENT SRESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ACTIVITES COMMERCIALES :

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à certains équipements socio-économiques. Ils sont indiqués sur le plan par des représentations graphiques appropriées et figurés en légende.

| DENOMINATIONS | NATURE | SURFACE (M ²) | OBSERVATIONS |
|---------------|-------------------|---------------------------|--------------|
| CC | Centre commercial | 10891.32 | Existant |

Article 17 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE :

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à des équipements de culte. Ils sont indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par les lettres M ou C :

(6) Mosquées :

| DESIGNATIONS | NATURE | SURFACE (M ²) | OBSERVATION |
|--------------|---------|---------------------------|-------------|
| M1 | Mosquée | 490.89 | A créer |
| M2 | Mosquée | 852.23 | Existante |
| M3 | Mosquée | 535.29 | Existante |
| M4 | Mosquée | 314.27 | Existante |

(7) Cimetières :

Le Plan d'Aménagement localise et limite les cimetières existantes leur extension.

Les cimetières doivent être bordés d'une zone non-aedificandi de 30m de largeur, conformément au Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) relatif à la création d'une zone d'isolement autour des cimetières. Toutefois, dans le cas des cimetières existants avant l'homologation dudit plan d'aménagement, les demandes d'autorisation de réfection des bâtiments existantes, et les demandes de construction dans les lots enclavés situés dans la zone non aedificandi du cimetière peuvent être soumises à la commission de voirie.

| NOMENCLATURE | NATURE | SURFACE (M ²) | OBSERVATION |
|--------------|--------------------|---------------------------|-------------|
| C1 | Cimetière musulman | 17977.69 | Existante |
| C2 | Cimetière musulman | 3335.38 | Existante |

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT

Chapitre 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT R+2

Article 18 : GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

Article 19 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu en R+2 est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

Article 20 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES

Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts.

Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations

Plurifamiliales sur cour sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissements ou sur des voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 10m.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 21 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour cette zone, le Coefficient d'Occupation du Sol doit être égal ou inférieur à 2,6.

Pour être constructibles, les parcelles privatives, après nouveau lotissement, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- 60m² et 8m de large de façade pour les habitations plurifamiliales en R+2 sur cour.

La surface maximale constructible au sol (C.E.S.) de chaque parcelle privative de terrain, après lotissement, est limitée à :

- 85% pour les habitations plurifamiliales en R+2 sur cour dans la mesure où l'article 28 fixant la dimension minimale des cours est respecté. Toutefois, s'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur de 4,00m hors-œuvre.

-Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour les commerces de proximité.

Tout lotissement, groupe d'habitations ou opération nouvellement créée doit observer hors voirie et parking des équipements collectifs tout en respectant les dispositions de la grille normative des équipements.

Tout fois les espaces verts doivent avoir une superficie minimale à l'ordre de 6% de la superficie constructible, et doivent être groupés.

Toutefois, les projets situés sur des parcelles ne répondant pas aux dispositions précitées applicables à cette zone, seront traités cas par cas, par la commission d'examen des plans

Article 22 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,50m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de :

- 11,50 m (et R+2) pour les habitations plurifamiliales sur cour. Cette hauteur pouvant être portée à 12,50 m dans le cas des rez-de-chaussée commerciaux.

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m et une buanderie de 6m² par logement et en retrait par rapport à la façade.

La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

Article 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement ou aux plans de lotissement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.

La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être inférieure ou égale à une fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé sans dépasser les limites fixées à l'article précédent (26).

Au-delà de la hauteur maximale possible à l'alignement, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45% et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale fixée pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en tenant compte de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché, et ce, à l'axe du dit débouché.

Dans les nouvelles opérations de lotissements et groupements d'habitations il y lieu de préciser l'emprise minimale des voies pour chaque zonage avec un minimum de 12m, en respectant la règle $H < L$.

Article 24 : 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 maximale égale à celle du R.D.C.

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

Habitation multifamiliale sur cour en R+2.

. Minimum de la surface de la cour : 16,00m².

. Largeur minimale de la cour : 4,00m.

Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou particulièrement.

Les lots à deux façades peuvent être dispensés de cour de C.O.S. et C.E.S. à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur façades sans toutefois que la profondeur des pièces dépassent les normes admises.

Article 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article 26 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Seul un garage de 15m² est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable ne comportant pas de parking.

Pour les nouveaux lotissements, il doit être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement par 200m² de plancher hors œuvre.

- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale (y compris les bâtiments administratifs) : une place de stationnement par 30m² de plancher hors œuvre.

- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, une place de stationnement pour 4 chambres et une place pour 80m² de plancher hors œuvre de salle de restaurant et de café.

Article 27 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE

Dans le souci d'obtenir une qualité architecturale et urbanistique, un dossier comprenant un plan d'ordonnancement architectural et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir :

volume, hauteur, encorbellement, zone de retrait, couleur, matériaux ..., doit accompagner le dossier de lotissement ou de construction, à la demande de l'Administration

Article 28 : DISPOSITIONS DIVERSES

- La hauteur maximale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,0m et un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60m.

- Le niveau du seuil du local commercial doit être à au moins à 0,10m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public.

- La mezzanine est autorisée dans un local commercial à condition de respecter les conditions suivantes :

Ne pas dépasser 60% de la surface du local concerné.

La hauteur sous-plafond de la mezzanine sera d'au moins 2,20m et ne pourra servir d'habitation.

La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local et éclairée, le cas échéant, au second jour.

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2,8m.

Les sous-sols doivent être suffisamment éclairés et ventilés par une cour anglaise de 2m minimum de large, le long du fond de parcelle.

La hauteur sous plafond des sous-sols et rampes ne peut être inférieure à 2,20m sous-poutres sans dépasser 2,50m sous-dalle.

La rampe du garage doit être entamée à partir de l'alignement de la construction et sans dépasser une pente de 15 %.

Une courette de 10m² est autorisée pour l'éclairage des pièces secondaires (dégagement, salles d'eau, cage d'escaliers et tous autres locaux non habitables) avec une dimension minimale de 2,50m.

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.

Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade sur les rues de 12 m et plus de large. (1/3 couvert, 1/3 ouvert).

Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprise inférieure à 12m.

Ne pas dépasser 1m de saillie sur les rues de 12m et plus de large.

- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne.

Les règles de prospect doivent être respectées même lorsqu'il s'agit de l'extension de constructions existantes. A cet effet il y a lieu soit d'élargir les voies soit d'imposer les reculs nécessaires à chaque étage.

Dans le cas où le présent plan d'aménagement ne prévoit pas d'équipements sur des parcelles alors que ceux-ci figurent sur le plan approuvé de projets d'habitations programmés sur ces parcelles, le propriétaire du projet peut soit reprendre la conception de son projet soit en garder la conception initiale.

De même, les nouveaux projets d'habitat peuvent prévoir des équipements même si ceux-ci ne sont pas prévus par le plan d'aménagement sous réserve de faire recours aux procédures réglementaire.

Chapitre 2) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+3

Article 29 : ARTICLE 32 : DEFINITION DE LA ZONE :

C'est une zone urbaine dans laquelle la construction le long des voies est souhaitée de façon à créer des continuités bâties en R+3. Les règles d'urbanisme favorisent la construction de mitoyen que ce soit à l'alignement des voies ou exceptionnellement au droit d'une marge de recul imposée.

Dans cette zone, les administrations, le commerce, les bureaux, les hôtels et les équipements collectifs nécessaires à la vie de la cité peuvent être autorisés à condition de respecter les dispositions réglementaires de la zone.

Article 30 : ARTICLE 33 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts.
- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissement autorisés ou sur des voies carrossables supérieure ou égale à 10m.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 31 : ARTICLE 34 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Emprise du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospect et les limites de hauteur ci-dessous.

Article 32 : ARTICLE 35 : DIMENSIONS DES PARCELLES :

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Une superficie minimale de 100m² et une largeur minimale de façade sur rue supérieure ou égale à 10m.

Tout lotissement, groupe d'habitations ou opération nouvellement créés doit réserver hors voiries et parkings une superficie minimale de 6m² pour 1 logement, destinée aux espaces réservés pour espaces verts, places plantées ou non, terrains de jeux pour enfants, etc ...

Toutefois, tout projet situé sur un parcellaire existant, ne répondant aux dispositions précitées applicables à cette zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

Article 33 : ARTICLE 36 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère de 1,50m maximum compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- 16,00 m (et R+3) avec rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur maximale de 5,00m hors-œuvre.
- 14,50 m (et R+3) avec rez-de-chaussée habitable.

Le rez-de-chaussée commercial peut couvrir la totalité de la parcelle sur une hauteur maximale de 5,00m hors œuvre.

La terrasse pourra être accessible, la cage d'escaliers et la buanderie ne doivent pas donner sur les rues. La buanderie de 10,00 m² au maximum qui peut contenir un bloc sanitaire peut y être autorisée. Leur hauteur est de 2,20m sous dalle sans dépasser 2,50m toute superstructure comprise. La hauteur des murs mitoyens est de 1,80m.

Toutefois, dans ce secteur, si l'emprise de la voie est inférieure à 10 m, le dernier étage doit être prévu en retrait à condition qu'il s'inscrive dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade du dernier étage. Les retraits doivent avoir une largeur minimale de 3,00 m.

La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

Article 34 : ARTICLE 37 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur Plan d'Aménagement,

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites fixées à l'article précédent, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1.2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale possible à l'alignement, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale fixée pour la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en tenant compte de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché et ce, à l'axe du dit débouché.

Article 35 : ARTICLE 38 : 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 maximale égale à celle du R.D.C.
- La superficie des cours et patios est déterminé de la façon suivante :
 - Minimum de la surface de la cour : 16,00m².
 - Largeur minimale de la cour : 4,00m.
- Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement.
- Les prospects doivent obligatoirement tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir en continuité et en complément des dégagements existants, quand il est possible de le faire.
- 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 des prospects de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.
- Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

Article 36 : ARTICLE 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur la moins élevée : $H \leq L$ avec un minimum de 8m.

Article 37 : ARTICLE 40 : PARKINGS ET STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque logement. Dans le cas des lots d'habitation donnant sur une voie carrossable et ne comportant pas de parking, seul un garage de $30,00\text{m}^2 = 3,00\text{m} \times 10,00\text{m}$, au niveau du rez-de-chaussée, est autorisé pour chaque lot d'habitation.
- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale (y compris les bâtiments administratifs) : une place de stationnement par 80m^2 de plancher hors-œuvre.
- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, une place de stationnement pour 4 chambres et une place 30m^2 de plancher hors œuvre de salle de restaurant et de café.
- Pour un projet de groupement d'habitat économique il est prévu une place pour 300m^2 de plancher hors œuvre.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m^2 utiles, couvert ou non, par place de voiture. cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

Article 38 : **ARTICLE 41 : DISPOSITIONS ALLANT DU SOUS-SOL A L'ETAGE COURANT :**

Chapitre 3) SOUS SOL :

Le sous-sol peut être prévu. Sa hauteur par rapport au niveau + 0,00 ne doit pas dépasser un mètre.

- La hauteur sous-plafond du sous-sol ne peut être inférieure à 2,20m sous poutres et sans dépasser 2,50m sous dalle.
- le sous-sol doit être suffisamment éclairé et ventilé par une cour de 2m minimum de largeur et de longueur de la cour du RDC.
- Une courette de 10m^2 est autorisée pour l'éclairage des pièces secondaires (dégagement, salles d'eau, cage d'escaliers et tous autres locaux non habitables) avec une dimension minimale de 2,50m.

Chapitre 4) COURETTE :

Une courette de 10m^2 est autorisée pour l'éclairage des pièces secondaires (dégagement, salles d'eau, cage d'escaliers et tout autre local non habitable) avec une dimension minimale de 2,50m.

Chapitre 5) REZ DE CHAUSSEE :

- La hauteur minimale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,0m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80m.
- Le R.D.C. peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet.
- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

Chapitre 6) MEZZANINE :

La mezzanine est autorisée dans un local à condition de respecter les conditions suivantes :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 2,00m. Aussi elle ne doit pas dépasser 60% de la surface du local concerné.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,00m sous poutres et ne peut dépasser 2,20m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local et éclairée, le cas échéant, du second jour.
- Un issue de secours est obligatoire.

Chapitre 7) ETAGE ET ENCORBELLEMENT :

- La hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2,8m.
- Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :
 - Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
 - L'encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas dépasser 2/3 de la façade, avec une saillie maximum de 1,00m, autorisée sur des voies supérieures à $\geq 12,00$ m.
 - Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprise inférieure à 12m.
 - Ne pas dépasser 1,20 m de saillie sur les rues de 12 m et plus de large.
 - Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
 - Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.
 - Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne.

Article 39 : **ARTICLE 42 : DISPOSITIONS PARTICULIERES ET PONCTUELLES :**

Chapitre 8) CAS PARTICULIERS :

Dans les tissus existants, les projets d'habitat ne répondant pas aux dispositions liées à la superficie minimale, à la largeur minimale de façade, aux exigences de recul ou à l'interdiction de l'encorbellement peuvent être traités au cas par cas par la commission d'examen des plans, qui doit tenir compte de l'alignement existant et de l'ordonnancement architectural.

Chapitre 9) DROIT DE RETOUR ET REcul :

A l'angle de deux voies d'inégales largeurs :

-Le droit de retour de gabarit fixe de la voie la plus large sur la voie la plus étroite est égal au maximum à deux (2) fois la largeur de la petite voie, sans dépasser la grande voie.

-Au-delà dudit droit de retour, des reculs sont imposés, ils doivent respecter la condition suivante : $H \leq L$;

H : Hauteur de la construction

L : Largeur de la voie la plus étroite.

Chapitre 10) RETRAIT DES FENETRES ET BALCONS :

Les fenêtres et encorbellements ouverts doivent commencer à au moins 1,00m de toute limite mitoyenne lorsque les façades sont linéaires, et 2,00m lorsque ces façades forment un angle inférieur à 150 degrés;

Chapitre 11) COTE DE SEUIL :

La côte de seuil du rez-de-chaussée sera de +0,10 m au minimum, par rapport au niveau supérieur de la bordure du trottoir ou du niveau de la rue piétonne, à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public.

Chapitre 12) DIVERS :

- Tout lotissement, groupe d'habitations ou opération nouvellement créés, doit prévoir des voies internes, autres que celles prévues par le plan d'aménagement, de largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m.
- Les règles de prospect doivent être respectées même lorsqu'il s'agit de l'extension de constructions existantes. A cet effet il y a lieu soit d'élargir les voies soit d'imposer les reculs nécessaires à chaque étage.

Article 40 : **ARTICLE 43 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE:**

Pour certains projets et dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, un dossier, comprenant des plans d'ordonnancement architecturaux ou d'intégration au cadre bâti et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux ..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement.

Il est obligatoire de recourir à l'instruction des projets par une commission d'esthétique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIFIQUES SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES :

Chapitre 1) LA ZONE VIVRIERE :

Article 41 : DEFINITION DE LA ZONE :

Elle est constituée des terrains à vocation agricole, sur lesquels peuvent être édifiés les habitations des agriculteurs et les annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Peuvent également être autorisées sur cette zone, des unités d'activités agro-industrielles non nuisibles à l'environnement.

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

Toute unité d'activité agro-industrielle est autorisée si elle est directement liée à l'agriculture ou l'élevage et nécessite un sol agricole et sous condition qu'elle ne puisse pas être incorporée à la zone industrielle en raison des nuisances inacceptables en milieu urbain qu'elle entraîne.

Article 42 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

- Les lotissements de quelques natures qu'ils soient ;
- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 43 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 10000m²
- Les surfaces maximales construites au sol ne doivent pas dépasser 200m².

Article 44 : 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.

Tout projet ne répondant pas aux dispositions applicables à la zone (superficie minimale de la parcelle, surélévation et réfection de constructions existantes) sera également soumis à la commission d'examen des plans, qui statuera selon le cas.

Article 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit observer un recul minimal de :

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

Article 46 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Toute construction doit observer un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 47 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

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

Chapitre 2) ZONE DE SERVITUDE NON-AEDIFICANDI :

Article 48 : ZONE NON - AEDIFICANDI :

Il s'agit de zones où toute construction, de quelque nature qu'elle soit, est formellement interdite pour la protection et la sécurité des populations.

Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés (boisements) et voirie peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

Sont également frappées de servitude non aedificandi les zones des crues situées au bords des lits des oueds, mais, il y a lieu de signaler que les projets de constructions et d'aménagement devront être soumis au préalable à l'avis du service concerné (ABHOER) avant le dépôt du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

Il est a noté qu'en cas d'aménagement de ces zones de crues, Leurs servitudes peuvent être diminuées suivant l'avis des services concernées et compétents.

Article 49 : SERVITUDE HAUTE ET MOYENNE TENSION :

Sont également frappées de servitude non-aédificandi les zones situées en dessous des lignes de moyenne et haute tension et dont la limite est indiquée sur plan par une représentation appropriée et figurée en légende.

Article 50 : SERVITUDE DES CRUES :

Sont également frappées de servitude non-aédificandi, les zones inondables situées dans les crues, et dont la limite est indiquée sur le plan par une représentation

graphique appropriée. Il y a lieu de signaler que les projets de constructions devront être soumis à l'avis de l'ABHOER

Sont également frappées de servitude non aedificandi les zones des crues situées au bords des lits des oueds, mais, il y a lieu de signaler que les projets de constructions et d'aménagement devront être soumis au préalable à l'avis du service concerné (ABHOER) avant le dépôt du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

Chapitre 3) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 51 : 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 touristique, zone vivrière...;

- 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, de 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 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.

Article 52 : 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, ...).

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.