

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'URBANISME ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AGENCE URBAINE DE TAZA

Plan d'aménagement de la ville DE Guercif et de sa zone périphérique

Règlement d'aménagement

Juillet 2015

Mustapha TALEB,
Architecte Urbaniste

Sommaire

PREAMBULE	5
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1. Champ d'application :	7
Article 2. Division du territoire en zones et secteurs	10
Article 3. Programmes de l'habitat social et de la villa économique	10
Article 4. Voirie, Parcs de stationnement, espaces verts et places	10
Article 5. : Equipements Publics (A, E, S, M, ESC, SP et CM)	10
Article 6.: Cimetières (CM)	11
Article 7. : Zones non ædificandi	11
Article 8. : Parcelles en pente :	11
Article 9.: Protection Architecturale :	11
Article 10. Dispositions relatives aux risques	12
Article 11. modifications particulières''	12
Article 12. Le domaine public hydraulique et servitudes relatives aux cours d'eau, dispositifs d'irrigation ou d'assainissement	14
Article 13. Les établissements d'enseignement et de formation professionnelles privés	14
Article 14. Changement de tracé de voies	14
Article 15. Front bâti	14
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Im	16
Article 16. Définition de la zone	16
Article 17. Types d'occupation interdites	16
Article 18. Possibilités maximales d'utilisation du sol	16
Article 19. Hauteur maximale des constructions	16
Article 20. Implantation des constructions	17
Article 21. Implantation des constructions sur une même propriété	17
Article 22. Vue directe	17
Article 23. Stationnement des véhicules	17
Article 24. Plantations	18
Article 25. Les sous-sols	18
Article 26. Encorbellement	18
Article 27. Droit de retour	18
Article 28. Mezzanine :	18
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	19
Article 29. Définition de la zone	19
Article 30. Types d'occupation interdites	19
Article 31. Possibilités maximales d'utilisation du sol	19
Article 32. Hauteur maximale des constructions	20
Article 33. Implantation des constructions	20
Article 34. Implantation des constructions sur une même propriété	20
Article 35. Stationnement des véhicules	20
Article 36. Plantations	20
Article 37. Les sous-sols	21
Article 38. Encorbellement	21
Article 39. Servitudes architecturales	21
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H	22
Article 40. Définition de la Zone	22
Dispositions applicable au secteur H2	22
Article 41. Définition du secteur	22
Article 42. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.	22
Article 43. Possibilités maximales d'utilisation du sol	22

Article 44. Hauteurs maximales des constructions	23
Article 45. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article 46. Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes, ou en vis-à-vis	23
Article 47. Implantation des constructions sur une même propriété	23
Article 48. Les balcons, loggias, encorbellements :	23
Article 49. Stationnement des véhicules	24
Article 50. Voirie :	24
Article 51. Plantations	24
Article 52. Servitudes architecturales :	24
Dispositions applicable au secteur H3	26
Article 53. Définition du secteur	26
Article 54. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.	26
Article 55. Possibilités maximales d'utilisation du sol	26
Article 56. Hauteurs maximales des constructions	26
Article 57. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article 58. Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes, ou en vis-à-vis	27
Article 59. Implantation des constructions sur une même propriété	27
Article 60. Les balcons, loggias, encorbellements :	27
Article 61. Stationnement des véhicules	27
Article 62. Voirie :	28
Article 63. Plantations	28
Article 64. Servitudes architecturales :	28
Dispositions applicable au secteur He	29
Article 65. Définition du secteur	29
Article 66. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.	29
Article 67. Possibilités maximales d'utilisation du sol	29
Article 68. Hauteurs maximales des constructions	29
Article 69. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
Article 70. Implantation des constructions sur une même propriété	30
Article 71. Levé topographique :	30
Article 72. Commerces :	30
Article 73. Cave et sous-sol :	30
Article 74. Stationnement et garages :	30
Article 75. Les cages d'escaliers :	31
Article 76. Terrasses :	31
Article 77. Hauteur des murs séparatifs sur terrasse :	31
Article 78. Hauteur et superficie des pièces :	31
Article 79. Eclairage :	31
Article 80. Dimensions des parcelles, des cours et des patios :	31
Article 81. Encorbellements et saillies sur voies et domaine publics :	32
Article 82. aspect architectural :	32
Article 83. Espaces verts :	33
Article 84. Morcellement des lots :	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITE	34
CHAPITRE I- Disposition applicable à la zone d'activité commerciale ZAC	34
Article 85. Définition de la zone :	34
Article 86. Type d'occupation ou d'utilisation interdits :	34
Article 87. Possibilités maximales d'utilisation des sols :	34
Article 88. Hauteur maximale des constructions :	34
Article 89. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	34
Article 90. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :	34
Article 91. Implantation des constructions sur une même propriété :	35
Article 92. Stationnement des véhicules :	35
Article 93. Plantations :	35
Article 94. Voirie :	35

Article 95. Encorbellements :	35
Article 96. Mezzanine :	35
CHAPITRE III- Disposition applicable à la zone d'activité industrielle ZA	36
Article 97. Définition de la zone	36
Article 98. Types d'occupations ou d'utilisations interdites :	36
Article 99. Possibilités maximales d'utilisation des sols :	36
Article 100. Hauteur maximale des constructions :	36
Article 101. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics :	36
Article 102. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :	36
Article 103. Implantation des constructions sur une même propriété :	37
Article 104. Stationnement des véhicules :	37
Article 105. Plantations :	37
CHAPITRE III- Disposition applicable à la zone Ferroviaire	38
Article 106. Destination :	38
Article 107. Demandes d'autorisation de construire des riverains	38
Article 108. Projet de dédoublement de la voie ferrée	38
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, RURALES ET DE LOISIRS	39
Chapitre 1 : Zone de boisement B	39
Article 109. Définition des zones	39
Article 110. Types d'occupation ou d'utilisation interdits :	39
Article 111. Possibilités maximales d'utilisation des sols :	39
Article 112. Hauteur maximale des constructions :	39
Article 113. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	39
Article 114. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :	39
Article 115. Implantation des constructions sur une même propriété :	40
Article 116. Plantations :	40
Article 117. Clôture :	40
Chapitre 2 : Zone agricole RA	41
Article 118. Définition des zones	41
Article 119. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	41
Article 120. Possibilités maximales d'utilisation du sol	41
Article 121. Hauteurs maximales des constructions	41
Article 122. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	41
Article 123. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	42
Article 124. Implantation des constructions sur une même propriété	42
Article 125. Stationnement des véhicules	42
Chapitre 4 : Zone de loisir	43
Article 126. Définition de la zone :	43
Article 127. Type d'occupation ou d'utilisation interdits :	43
Article 128. Possibilités maximales d'utilisation des sols	43
Article 129. Possibilités maximales d'utilisation des sols	43
Article 130. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	43
Article 131. Implantation des constructions sur une même propriété	43
Article 132. Les encorbellements	43
Article 133. Plantations	44
Article 134. Sécurité & Hygiène	44
TITRE V SERVITUDES NON AEDIFICANDIE	45
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES MILITAIRES	45
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RS	45
ANNEXE N°1 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :	46
Voies carrossables	46
Chemins piétons	52
ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS	53
Places	53
Espaces verts	53

ANNEXE N°3 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET ADMINISTRATIONS

55

PRÉAMBULE

Le plan d'aménagement tel qu'il est prévu par la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme a pour objectif d'assurer l'encadrement et la maîtrise de la croissance des agglomérations auxquelles il s'applique, de promouvoir la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion d'ensemble de l'espace aménagé. En tant que document d'urbanisme opposable aux tiers, il définit les règles précises d'utilisation du sol.

Aux termes de l'article 19 de la loi 12-90 précitée, le plan d'aménagement a pour objet de définir tout ou partie des éléments suivants :

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 forestières... ;

2. Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;

3. Les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;

4. Les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, modifier ou à créer ;

5. Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1.88.172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;

6. Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;

7. Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs etc.

8. Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;

9. Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minimales ou maximales 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 ;

10. Les servitudes établis 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 de législations particulières ;

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

12. Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;

13. Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne **le plan d'aménagement de la ville de Guercif et de sa zone périphérique** joint au document graphique à l'échelle 1/2000^{ème}, dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 portant loi 12-90 relative à l'urbanisme et son décret d'application, et aux textes juridiques suivants :

1. Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant loi 25-90 relative aux **lotissements, groupes d'habitations et morcellements et son décret d'application** ;

2. Le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à **la protection et à la mise en valeur de l'environnement** ;

3. Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative **aux études d'impact sur l'environnement** ;

4. L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1352 portant **classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux** ;

5. L'arrêté Viziriel du 15safar 1372(4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de **protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lequel est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale**

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

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

8. Le 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 de génie parasismique**.

Tous les règlements relatifs au domaine de la construction et de l'urbanisme.

Article 1. Champ d'application :

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par **le plan d'aménagement de la ville de Guercif et de sa zone périphérique** et limité par la ligne polygonale passant par les points repérés par les coordonnées Lambert ci-dessous. Le plan d'aménagement est divisé en deux secteurs : S1 et S2

Le secteur **S1** est limité par la ligne polygonale passant par les points repérés par les coordonnées Lambert contenus dans le tableau suivant :

<u>Point</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>	<u>Point</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	685893,2910	407249,6875	45	691218,0225	406078,3270
2	686348,1380	407325,9610	46	691092,5836	405988,7676
3	686547,9243	407325,2954	47	690979,0912	405890,2523
4	686652,7506	407364,7351	48	691002,9843	405824,5754
5	686956,7389	407428,2217	49	691215,0359	405636,5008
6	686988,7754	407226,2096	50	691328,5282	405481,2645
7	687089,2774	407095,5454	51	691333,1354	405236,5016
8	687022,9914	406932,2846	52	691265,8088	405191,2417
9	687354,8037	406856,8646	53	691206,0760	405185,2711
10	687927,9338	406794,9984	54	690952,2114	405107,6529
11	688110,9891	406764,7401	55	690811,8393	404982,2698
12	688167,2202	406771,2443	56	690638,6140	404791,2098
13	688519,1572	407015,1930	57	690546,0282	404647,9148
14	688618,4454	407027,0044	58	690525,1217	404426,2557
15	688925,6407	406981,4371	59	690566,9347	404187,4307
16	689170,3052	406934,9253	60	690450,4556	404041,1504
17	689376,2653	406818,4774	61	690325,0167	403894,8701
18	689619,4441	406715,7321	62	690121,9251	403838,1492
19	689702,1732	406894,3534	63	689700,8086	403772,4723
20	689630,7970	406931,2341	64	689443,9574	403781,4282
21	689627,6380	407155,6668	65	689221,3981	403730,1816
22	689605,5249	407149,3447	66	689044,4902	403591,2444
23	689590,7829	407345,3282	67	688977,0967	403401,7845
24	689546,5568	407368,5091	68	688860	403175
25	689553,8066	407421,8677	69	688400	403000
26	689819,7950	407512,6970	70	687592,3640	403035,1310
27	689895,5350	407530,0850	71	687532,6698	403042,5721
28	690067,9529	407541,2982	72	687462,9231	403042,2909
29	690276,8463	407615,9589	73	687368,7435	403010,9226
30	690359,9798	407629,4076	74	687258,4188	403026,1586
31	690437,9765	407453,4917	75	687157,5950	402976,2950
32	690409,9885	407344,3247	76	687063,8508	402977,9556
33	690349,9261	407216,4671	77	686902,2650	403110,8810
34	690614,5470	407153,8750	78	686767,9384	403179,6647
35	690592,0620	407077,4050	79	686470,6095	403348,0627
36	690565,6423	407085,7409	80	686458,3410	403548,4580
37	690520,6526	406943,1517	81	686422,5550	403583,2350
38	690600	406906	82	686284,8637	403601,1645
39	690985	406640	83	686202,9315	403788,9296
40	691290	406655	84	685934,0658	404232,1288
41	691301,6485	406496,2707	85	685458,2453	404102,98
42	691394,2344	406311,1813	86	684878,2151	403988,3743
43	691492,7935	406206,9654	87	684770,7420	404490,2062
44	691397,2210	406144,0039	88	685818,1334	404734,2749

Le secteur **S2** est limité par la ligne polygonale formant le secteur S1 repérés dans le tableau précédent et la ligne polygonale passant par les points repérés par les coordonnées Lambert contenus dans le tableau suivant :

Point	X(m)	Y(m)
A	686400	408900
B	691470	408900
C	691345	407850
D	693550	406800
E	693550	406013
F	693770	405784
G	693738	405220
H	691920	405220
I	688600	402200
J	687865	402034
K	686700	401159
L	684459	403628
M	684369	404065
N	685251	407479
O	685924	407485
P	685952	408188

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après approbation / homologation de ce Plan d'Aménagement et de son règlement.

Les lotissements et groupes d'habitations approuvés « ne varietur », avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides si, à l'expiration du délai légal de 3 ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés. Aussi, les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant homologation du présent plan d'aménagement.

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** représentées par les lettres
 - ✓ **Im : Zone d'immeubles.**
 - ✓ **D : Zone de villas.**
 - ✓ **H : Zone d'habitat continu en plusieurs niveaux.**
- **Au TITRE III**, pour les Zones d'activité
 - ✓ **ZAC : Zone d'activité commerciale.**
 - ✓ **ZA : Zone d'activité industrielle et artisanale.**
 - ✓ **ZF : Zone ferroviaire**
- **Au TITRE IV**, pour les Zones naturelles, rurales et de loisir :
 - ✓ **B : Zone de boisement.**
 - ✓ **RA : Zone agricole.**
 - ✓ **ZL : Zone de loisir.**
- **Au titre V** : Pour les servitudes non aedificandi.
- **Au titre VI** : Pour les zones militaires.
- **Au titre VII** : Pour les zones RS

Article 3. Programmes de l'habitat social et de la villa économique

Tous les zonages destinés à l'habitat peuvent recevoir des programmes intégrés destinés à **l'habitat social et/ou à la villa économique** conformément à la réglementation en vigueur.

Article 4. Voirie, Parcs de stationnement, espaces verts et places

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

Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétonniers). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau de **nomenclature des voies (annexe1)**,

Pour les parcs de stationnement (**Pa**), la nomenclature (**annexe 1**) en précise les principales caractéristiques : existants, ou à créer, à étendre et leurs natures.

Les espaces verts (grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...) et les places (**PL**) sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature (**Annexe 2**), en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant aux espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édifices d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés.

Article 5. : Equipements Publics (A, E, S, M, ESC, SP et CM)

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment, les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est

interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

Les règles de hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des dérogations peuvent être accordées après avis favorable des services chargés de l'urbanisme.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (**annexe 3**) précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer ou à étendre, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories :

- Les services Administratifs, repérés par l'indice A ;
- **Les établissements D'enseignement**, repérés par l'indice **E** suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (**P**) ou d'un collège (**C**) ou d'un lycée (**L**) ; (**FP**) : formation professionnelle.
- **Les Mosquée**, repérées par l'indice **M** ;
- **Les Cimetière**, repérés par l'indice **CM** ;
- **Les services de SANTE**, repérés par l'indice **S** ;
- Les services Socio-Culturels, repérés par l'indice **ESC** ;
- Les équipements SPORTIFS, repérés par l'indice **SP**.
- Les équipements communaux : EQC
- Equipements privés d'intérêt général : EPIG

Article 6.: Cimetières (CM)

Tous les cimetières doivent se conformer aux dispositions du dahir du 28 Safar 1357 (**29 avril 1938**) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, (**B.O. 6 mai 1938**).

Article 7. : Zones non ædificandi

Sont frappées de servitude non ædificandi, les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quel que soit sa nature, est interdite ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou surélévation. Les servitudes afférentes aux lignes d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction ou de lotissements soumis à l'autorisation des autorités compétentes.

Article 8. : Parcelles en pente :

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées par rapport à l'axe des façades principales des parcelles où la construction concernée doit respecter le nombre d'étages permis au niveau du secteur.

Article 9.: Protection Architecturale :

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

▪ Dans toutes les zones, les saillies sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à **10m**, leur profondeur ne doit pas dépasser le 1/10 de l'emprise de la voie avec un maximum de 1.2m. Une saillie de **1.5m** est tolérée si le traitement architectural le nécessite.

▪ Les plantations sont obligatoires à raison d'un arbre haute tige par **100m²** de plancher pour les nouveaux lotissements.

▪ Des zones soumises à une servitude architecturale sont indiquées sur le plan d'aménagement par un graphisme approprié.

Article 10. Dispositions relatives aux risques

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure. Toutefois, si le RPS 2000 est modifié, l'application du nouveau règlement est obligatoire.

Article 11. modifications particulières

L'Article 19 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse " l'objet d'une modification particulière" à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, et notamment les projets ayant un impact positif sur la création des équipements publics à caractère non lucratif, le développement de l'économie locale et la promotion de l'habitat destinée aux couches sociales et la lutte contre l'Habitat insalubre. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être approuvée.

Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article précité. La modification particulière ne doit pas être assimilée aux "faveurs" à accorder aux promoteurs pour réaliser des projets "hors-normes" au détriment du bien-être de l'usager et contrairement aux règles de l'Art. " 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 technique pour augmenter le taux "d'applicabilité" des objectifs du présent plan d'aménagement. Elle doit, de ce fait, combler l'écart entre les schémas prévus et les schémas "faisables" pour atteindre les objectifs arrêtés par le plan d'aménagement.

A cet effet, il est institué, sous la présidence du Gouverneur du territoire concerné, une commission d'examen des modifications particulières à apporter aux dispositions prévues en application des paragraphes 1°, 9° et 11° de l'article cité ci-dessus.

Cette commission comprend :

- Le Directeur de l'Agence Urbaine ;
- L'Inspecteur Régional, de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire national ;
- Le Président de la Commune.
- Le Président et les membres de la commission sont tenus d'assister personnellement aux travaux de ladite commission.

Le Comité peut faire appel à toute autre administration ou personne dont il jugerait l'avis utile.

Le secrétariat du comité est assuré par l'Agence Urbaine.

Cette commission accorde l'avis favorable aux modifications particulières demandées à l'unanimité de ses membres.

Dans ce cadre la commission est appelée à préserver et à respecter l'aspect esthétique, urbanistique et architectural de la ville.

Toutefois, aucune modification ne portera sur des terrains destinés aux équipements publics, aux espaces verts, aux voies d'aménagement (sauf réajustement), aux zones inondables ou à risques et aux zones à protéger qu'il s'agisse de zones de servitudes de protection des murailles ou murs d'enceinte ou de monuments classés ou autres.

Lorsque l'affectation des terrains est définie par erreur ou par omission et qu'elle présente des dysfonctionnements lors de la mise en œuvre des dispositions du plan d'aménagement des rectifications à caractère correctif pourront intervenir, ces rectifications de rattrapage seront décidées par un comité restreint dont les membres seront désignés par le Directeur de l'Agence Urbaine.

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 les objectifs du 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 la ville, non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées selon les procédures en vigueur et 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 et l'intégration globale de la parcelle modifiée. Une attention particulière doit être accordée à l'esprit du parti d'aménagement et à ses objectifs énumérés à l'article 4. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics et espaces verts.

b- cas où aucune modification ne doit être opérée

Les modifications ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement. Aussi, la modification particulière ne doit- en aucun cas - porter atteinte à la palmeraie et aux espaces plantés de manière générale.

Article 12. Le domaine public hydraulique et servitudes relatives aux cours d'eau, dispositifs d'irrigation ou d'assainissement

Toute autorisation de construire ou de lotir est tributaire du respect des servitudes relatives au domaine public hydraulique et aux infrastructures hydraulique en application de la réglementation en vigueur.

Les riverains des cours d'eau devront engager les dispositions relatives à la protection de leurs biens contre les inondations en application de l'article 96 de la loi 10-95 sur l'eau. En outre, il est de la responsabilité du promoteur immobilier de réaliser toutes les études nécessaires de l'impact de l'élévation des niveaux des eaux souterraines sur les types de construction à réaliser et les dispositifs techniques nécessaires pour faire face à cette situation.

Dans la zone inondable spécifiée dans le document graphique du plan d'aménagement de la ville de Guercif et de sa zone périphérique, aucune construction ne peut être édifiée qu'après la réalisation des travaux de protection approuvée par l'agence du bassin hydraulique de la Moulouya. L'avis de l'ABHM est requis lors de l'étude des demandes d'autorisation de construire dans la zone ZL située entre la zone ZNA et la voie 316. Dans le cas du changement du tracé de la voie 316, les terrains résultant de l'ancien tracé recevront l'affectation du zonage où ils sont insérés.

Sauf stipulation contraire du plan d'aménagement, les propriétés riveraines des cours d'eau, lacs, aqueducs, conduites d'eau, canaux d'irrigation ou d'assainissement affectés à un usage public, sont soumises à une servitude dans la limite d'une largeur de quatre mètres à partir des francs bords, destinée à permettre le libre passage du personnel et des engins de l'administration ou de l'agence de bassin, ainsi que le dépôt de produits de curage ou l'exécution d'installations et de travaux d'intérêt public.

Cette servitude fait obligation aux riverains de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des cours d'eau, lacs et ouvrages. Dans le cas où cette servitude entraînerait en fait l'inutilisation de parcelles effectivement mises en valeur, le propriétaire aura le droit d'exiger l'expropriation.

Article 13. Les établissements d'enseignement et de formation professionnelles privés

Dans tous les secteurs d'habitat, les établissements d'enseignement ou de formation professionnelle privés peuvent être autorisés. Les hauteurs et les reculs et retraits prescrits devront être respectés. Aucune superficie minimale n'est exigée. L'établissement doit impérativement répondre à toutes les normes relatives aux équipements similaires.

Article 14. Changement de tracé de voies

Si pour des raisons techniques dûment justifiées, le tracé d'un tronçon de voie est changé, les terrains résultant de l'ancien tracé recevront l'affectation du zonage où ils sont insérés.

Article 15. Front bâti

Le long de certaines voies, une servitude de front bâti continu est instituée, imposant des hauteurs de bâti particulières. Les constructions seront régies alors par les réglementations correspondantes à ces hauteurs. Seules les parcelles donnant directement sur ces voies sont concernées par cette servitude.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Im

Article 16. Définition de la zone

La zone **Im** (zone d'habitat de type immeuble) est une zone urbaine destinée à l'habitat collectif. L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur cour. La zone est divisée en 2 secteurs : Im4 et Im6.

- Le secteur **Im4** est destiné à l'habitat collectif en R+4
- Le secteur **Im6** est destiné à l'habitat collectif en R+6

Article 17. Types d'occupation interdites

Sont interdits dans la zone **Im** :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts de plus de 500 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 18. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone Im :

- Le Coefficient d'occupation du Sol (COS) maximum pour la parcelle privative ;
- Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal de la parcelle privative ;
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Secteurs	Type	COS maximum	CES maximum	Surface minimale	Largeur minimale
Im4	Immeuble en R+4	Libre	Libre	200 m²	12m
Im6	Immeubles en R+6	libre	Libre	300 m²	15m

Toutefois les terrains issus d'un parcellaire existants peuvent déroger aux exigences des superficies et largeurs minimales.

Article 19. Hauteur maximale des constructions

Les constructions dans cette zone doivent respecter les hauteurs et le nombre de niveaux indiqués dans le tableau suivant :

Secteurs	Hauteur maximale	Hauteur S.P max. R.D.C	Nombre de niveaux
Im4	18.5	5.5	R+4
Im6	25.0	5.5	R+6

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 dans la mesure où les articles 19, 20, et 21 sont respectés.

Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet. Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 4,50m.

Article 20. Implantation des constructions

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement ou au Plan de Lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie. Cependant des alignements sur les 2/3 de la façade de la parcelle peuvent être autorisés.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'immeubles continus, 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 et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant 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 et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

Si une construction est située à l'encoignure de deux voies publiques d'inégales largeurs, sa hauteur peut par exception être fixée par la voie la plus large. Cette exception ne s'étendra sur la voie la plus étroite à concurrence d'une longueur égale au double de la largeur de cette dernière voie.

Article 21. Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par 1.2. ($L \geq h/1.2$)

Article 22. Vue directe

La vue directe est de **6m** pour les locaux habitables (chambres, salons, hall de distribution de plus de 9m²...) et de **3m** pour les autres (cuisines, SDB...) jusqu'au 4ème étage, au-delà un recul de **3m** est exigée pour porter cette distance à **9m**.

Article 23. Stationnement des véhicules

Il correspond aux besoins des constructions et installations de la zone et doit être assuré en dehors de la voie publique dans le terrain propre ou privatif, destiné à recevoir la construction ou le lotissement, dans les sous-sols, dans les cours ou dans les espaces de recul fixé en mitoyenneté à la condition de respecter les normes suivantes:

- Une place de stationnement pour une moyenne de 200 m² de planchers hors œuvre de logement.

- Une place de stationnement pour 50 m² de planchers hors œuvre d'activité commerciale, artisanale, et de bureau.
- Une place de stationnement pour quatre chambres et 28 m² de salle de restauration pour les équipements hôteliers.

Article 24. Plantations

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

- Les reculs sur voies ;
- Les aires de stationnement, des terrasses, etc..... Dans ces surfaces, les palmiers existants devront être sauvegardés.

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

Article 25. Les sous-sols

Les sous-sols sont autorisés, elles sont destinées au stationnement des voitures. Un soubassement peut être prévu avec une hauteur maximale de **1,0 m**. La hauteur sous plafond de la cave est de **2,60 m** ;

- Ils ne peuvent être habitables,
- Ils doivent être protégées des inondations ;
- Leur assainissement doit être assuré ;
- Ils doivent être suffisamment aérés et éclairés.

Article 26. Encorbellement

Les encorbellements ne doivent pas dépasser le 1/10 de l'emprise de la voie avec un maximum de **1.2m**. Une saillie de **1.5m** est tolérée si le traitement architectural le nécessite.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les **2 /3** de la surface de la façade au-dessus du RDC.

Article 27. Droit de retour

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

Article 28. Mezzanine :

La Mezzanine peut être autorisée au RDC de l'immeuble à condition que :

Sa superficie ne doit pas dépasser **1/2** de la surface construite au RDC

La hauteur sous plafond doit être égale à **2.25m**

Elle doit être éloignée du nu intérieur des murs de façades sur voies, d'une distance de 3m minimum.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D**Article 29. Définition de la zone**

La zone **D** (zone d'habitat de type villa) est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono familial sous forme : isolée, jumelée ou en bande. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

La villa ne peut être subdivisée en plusieurs appartements et son étage doit être intégré au RDC, dans une conception architecturale de qualité. L'accès à l'étage ne peut se faire directement de l'extérieur :

La zone **D** comprend **3** catégories :

- **D1** indique **la villa isolée** ;
- **D2** désigne **la villa jumelée** ;
- **D3** désigne **la villa en bande**.

La forme des villas pour les zones **D** est défini comme suit :

- ✓ Suivant l'existant pour les zones engagées ;
- ✓ Par décision de la commission d'urbanisme, dans le cas contraire

Article 30. Types d'occupation interdites

Sont interdits dans la zone **D** :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat, les dépôts et toute activité nuisible ;
- Toute l'activité commerciale
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Cependant, l'Hôtellerie et la restauration peuvent être autorisées à la condition de se conformer aux règles de construction dans la zone en évitant toute nuisance aux usagers de la zone.

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

Article 31. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque sous-secteur de la zone D :

- Le Coefficient d'occupation du Sol (**COS**) maximum pour la parcelle privative ;
- Le Coefficient d'Emprise au Sol (**CES**) maximal de la parcelle privative ;
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Secteurs	Type	COS maximum	CES maximum	SURFACE minimale	LARGEUR minimale
D1	Villas isolées (R+1)	0,60	30%	400 m ²	20m

D2	Villas jumelées (R+1)	0,70	40%	300 m ²	15m
D3	Villas en bande (R+1)	1,10	55%	200 m ²	10m

Article 32. Hauteur maximale des constructions

Les constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : **8,50m**, acrotère compris.

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

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de **1,00m** par rapport au niveau de la parcelle.

Article 33. Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux par rapport à l'alignement sur voie et emprises publiques, par rapport aux limites latérales et par rapport au fond de la parcelle, comme indiqué dans le tableau suivant :

Secteurs	Types	Mitoyen	Voies & emprises publiques	Fond de la parcelle
D1	Villas isolées	4.00m	5.00m	4.00m
D2	Villas jumelées	4.00m	5.00m	4.00m
D3	Villas en bande	-	5.00m	4.00m

Toutefois, les villas isolées peuvent recevoir des dépendances de faible importance le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leurs superficies ne dépassent pas **25 m²** et soient comprises dans le décompte des surfaces ;
- Leurs hauteurs, acrotère compris, ne dépassent pas **2,50 m** et aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation ;
- Les reculs minimaux par rapport aux emprises des voies soient respectés

Article 34. Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé : **H ≤ L**, avec un minimum de **8m**

Article 35. Stationnement des véhicules

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

- Une place par villa ;
- Une place pour **50m²** de surface construite hors œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour **28m²** de salle de restauration.

Article 36. Plantations

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

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, etc..... Dans ces surfaces, les palmiers existants devront être sauvegardés.

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

Article 37. Les sous-sols

Les sous-sols sont autorisés et peuvent être partiels ou totaux sous le RDC, sous réserve de l'avis de l'ingénieur spécialisé. Ils doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de **1,0 m** et la hauteur sous plafond de la cave est de **2,60 m** ;
- Les caves ne peuvent être habitables ;
- Ils doivent être protégées des inondations ;
- Leur assainissement doit être assuré ;
- Ils doivent être suffisamment aérés et éclairés.

Article 38. Encorbellement

Les encorbellements inférieurs ou égaux à **1,00m** sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les **zones de recul**.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les **2 /3** de la surface de la façade au-dessus du RDC.

Article 39. Servitudes architecturales

Pour les villas en bande, il ne peut être prévu respectivement plus de 6 villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémité étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de **1,40m** en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de **2,00m** à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui peuvent avoir une hauteur maximale **2,50 m**.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H

Article 40. Définition de la Zone

La zone **H** ou zone d'habitat continu, dense, individuel, collectif ou à restructurer.

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

Dans le secteur **H**, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à **10m**, avec une hauteur sous plafond entre **4m et 4,5m**

La zone H comprend deux secteurs : **H2, H3 et He**

Dispositions applicable au secteur H2

Article 41. Définition du secteur

Le secteur **H2** est destiné à l'habitat continu à **R+2**. C'est un secteur non engagé qui recevra des lotissements ou des opérations de construction intégré.

Article 42. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone **H2** :

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les établissements industriels de toute catégorie
- Les dépôts de plus de **200 m²**

Article 43. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ;
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives ;
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	COS max	Emprise max	Surface min	Largeur min sur voie
H2 (R+2)	libre	libre	80 m²	8 m

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la surface constructible au sol peut être portée à 100%.

Dans ce secteur, la surface minimale des cours ou patios est de **16m²** et une vue directe de **4m**. La vue directe pour l'éclairage des cuisines peut être ramenée à **3m**. Dans le cas où l'éclairage naturel peut être assuré directement de l'extérieur, aucune cours n'est exigée.

Les murs de clôtures en mitoyenneté des cours jointives doivent avoir une hauteur maximale de **3.00 m**. Les cours jointives doivent être mentionnées obligatoirement sur les plans de lotissements et groupes d'habitation avec une représentation graphique appropriée.

Toutefois, la superficie et largeur minimales des lots peuvent être diminuées pour les Projets ou Programmes d'habitat social.

Article 44. Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : **11.30m (R+2)**. La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de **4,50m**. Les habitations à RDC commercial ne sont autorisées que sur les voies d'emprise supérieure ou égale à **12m**.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de **1,20m** et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de **2,50m** ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de **9m²** qui devra être attenante à la cage d'escalier, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 45. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 46. Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes, ou en vis-à-vis

Dans le secteur **H2**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

- Le patio (ou la cour) ne commence qu'au 1^{er} étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée ;
- Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à **3m x 3m**.
- En vis-à-vis, 2 constructions devront être séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée divisé par 1.2: **$1,2L \geq H$** avec un minimum de 8m

Article 47. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée : **$\frac{1}{2}L \geq H$** avec un minimum de **6m**.

Article 48. Les balcons, loggias, encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à **2,80m** au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à **10m**, sauf des saillies décoratives dans une profondeur ne dépassant pas 0,20m

- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le **1/10ème** de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder **1,20m** ;
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du RDC.

Article 49. Stationnement des véhicules

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. Les garages peuvent être prévus sur les parcelles privatives sur des voies carrossables de de **8 m et plus**.

Sont à prévoir sur les nouvelles opérations de lotissement ou de construction :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

Article 50. Voirie :

Les voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements, auront une emprise supérieure ou égale à **10 m**.

Article 51. Plantations

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

Pour les nouvelles opérations de lotissements ou de groupes d'habitation dont la superficie de l'assiette foncière dépasse le 1 hectare, un ratio de 5% sera consacré aux espaces ouverts tels que espaces verts aménageables, espaces de jeux, places, aires de stationnement.

Article 52. Servitudes architecturales :

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

Dispositions applicable au secteur H3

Article 53. Définition du secteur

Le secteur **H3** est destiné à l'habitat continu à **R+3**. C'est un secteur non engagé qui recevra des lotissements ou des opérations de construction intégrées.

Article 54. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone H3 :

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les établissements industriels de toute catégorie
- Les dépôts de plus de **200 m²**

Article 55. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ;
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives ;
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	COS max	Emprise max	Surface min	Largeur min sur voie
H3 (R+3)	Libre	libre	120 m²	10 m

Dans Ce secteur, les parcelles donnant sur des voies d'emprises supérieures ou égales à **15m** peuvent être construites en **R+4 étages** à conditions de respecter les dispositions applicables au secteur Im4.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la surface constructible au sol peut être portée à 100%.

Dans ce secteur, la surface minimale des cours ou patios est de **20m²** et une vue directe de **4.5m**. La vue directe pour l'éclairage des cuisines peut être ramenée à **3m**.

Les murs de clôtures en mitoyenneté des cours jointives doivent avoir une hauteur maximale de **3.00 m**. Les cours jointives doivent être mentionnées obligatoirement sur les plans de lotissements et groupes d'habitation avec une représentation graphique appropriée.

Toutefois, la superficie et largeur minimales des lots peuvent être diminuées pour les Projets ou Programmes d'habitat social.

Article 56. Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : **14.50m (R+3)**. La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de **4,50m**. Les habitations à RDC commercial ne sont autorisées que sur les voies d'emprise supérieure ou égale à **12m**.

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

maximale de **9m²** et qui sera attenante à la cage d'escalier, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 57. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie.

Article 58. Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes, ou en vis-à-vis

Dans le secteur **H3**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

- Le patio (ou la cour) ne commence qu'au 1^{er} étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée ;
- Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à **3m x3m**.
- En vis-à-vis, 2 constructions devront être séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée divisé par 1.2: $1,2L \geq H$ avec un minimum de 8m

Article 59. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée : $1/2 L \geq H$ avec un minimum de **6m**.

Article 60. Les balcons, loggias, encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à **2,80m** au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à **10m**, sauf des saillies décoratives dans une profondeur ne dépassant pas 0,20m
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le **1/10^{ème}** de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder **1,20m** ;
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du RDC.

Article 61. Stationnement des véhicules

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. Les garages peuvent être prévus sur les parcelles privatives sur des voies carrossables de plus de **10 m**.

Sont à prévoir sur les nouvelles opérations de lotissement ou de construction :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-œuvre de logement ;

- Une place pour 100m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

Article 62. Voirie :

Les voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements, auront une emprise supérieure ou égale à **12 m**.

Article 63. Plantations

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

Pour les nouvelles opérations de lotissements ou de groupes d'habitation dont la superficie de l'assiette foncière dépasse le 1 hectare, un ratio de 5% sera consacré aux espaces ouverts tels que espaces verts aménageables, espaces de jeux, places, aires de stationnement.

Article 64. Servitudes architecturales :

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

Dispositions applicable au secteur He

Article 65. Définition du secteur

Le secteur **He** est un secteur d'habitat engagé, défini sur le plan d'aménagement avec un graphisme particulier. Ce secteur d'habitat pourra recevoir des constructions avec un nombre de niveau maximal de R+2 sous réserve des dispositions des articles suivants.

En l'absence ou en cas de difficulté d'alignement, des plans de redressement devront être établis et constitueront une condition d'octroi de permis de construire. Les travaux d'équipements peuvent être réalisés progressivement.

Article 66. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone He :

- Toute activité industrielle et agricole (écurie, étable..);
- En général toute activité nuisible polluante ou incompatible avec l'habitation ;
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles...) ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts.

Article 67. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone à redresser, il n'est fixé, ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ni coefficient d'emprise au sol (C.E.S), les possibilités d'utilisation du sol ne sont limitées que par un plafond de hauteur

Article 68. Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

-8m (R+1) y compris parapet de terrasse, pour les lots donnant sur les voies de largeur inférieure à 8m. Pour les voies de largeur inférieure à 4m, un retrait d'H/2 doit être exigé au niveau du 1^{er} étage. H : hauteur du 1^{er} étage mesurée à partir de la terrasse du RDC

-11,50 (R+2) y compris parapet de terrasse, pour les lots donnant sur les voies de 8m d'emprise minimale. Toute construction donnant sur une voie égale ou supérieure à 8 m doit respecter les conditions et les exigences correspondant à R+2, comme définies au n°11 de cet article, même si la demande de construire ne comprend qu'un RDC ou un R+1.

Pour les nouveaux lotissements et les nouveaux groupes d'habitations, les constructions seront exclusivement en R+2 desservies par des voies d'emprises égales ou supérieures à 10m. Les fronts bâtis composés de ces constructions ne pourront dépassés les 100m de linéaire continu sans prévoir des voies de desserte.

La côte seuil est à 0.15m au-dessus de la côte du trottoir sauf indications contraires imposées par la voirie.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les cages d'escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2.40m.

Pour les demandes d'autorisation de modification ou de surélévation des constructions existantes qui n'ont pas fait l'objet d'un accord par la

commission de voirie à la date d'établissement du fond topographique de la présente étude de redressement, la commission ne peut accorder la surélévation qu'après avoir vérifié que la construction existante respecte les règles minimales de stabilité, d'hygiène, d'aération et éclairage.

Article 69. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée, toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie.

Cependant, des alignements sur les 2/3 de la façade de la parcelle dans le secteur peuvent être autorisés.

Les plans d'architecte doivent indiquer l'alignement sur voie au niveau du plan du RDC.

Article 70. Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 71. Levé topographique :

Tout projet de construction nouvelle, d'extension horizontale, doit se faire sur la base d'un levé topographique établi et visé par un Ingénieur Géomètre Topographe privé, indiquant les limites de l'assiette foncière, les distances entre bornes, les riverains, la nature des pistes et leur aboutissement, la nature juridique, l'emprise des différentes voies, les points côtés... etc.

Article 72. Commerces :

*Les commerces, sur tous ses formes que ce soit des boutiques, local commercial ou local pour activités artisanales, ne peuvent s'ouvrir que sur des voies carrossables de largeurs supérieures ou égales à 10m ;

* La superficie de chaque local abritant une activité commerciale ou artisanale doit être supérieure ou égale à 9m² avec une largeur minimale de 3m.

La hauteur sous plafond minimale des locaux pour recevoir des commerces ne peut être inférieure à 3.50m

Article 73. Cave et sous-sol :

La création des caves ou sous-sols est strictement interdite.

Article 74. Stationnement et garages :

Afin de garantir un stationnement adéquat, les nouvelles constructions doivent intégrer obligatoirement un garage pour voiture de superficie minimale de 15 m² et de largeur minimale de 3m.

Ne peuvent être autorisés que pour les constructions donnant sur des voies carrossables d'une largeur supérieure ou égale à 10m.

Le R.D.C donnant sur les voies piétonnières ou des parkings ne peut abriter des garages.

Pour les nouvelles opérations de lotissements ou de groupes d'habitation, le stationnement doit être assuré à l'intérieur de l'assiette foncière de l'opération, en optant pour l'une des options suivantes :

- Soit que chaque lot ou unité abrite au moins un garage pour voiture, et ceci doit être explicité clairement dans le cahier des charges ;
- Soit que les plans du lotissement ou du groupe d'habitation en question comprennent des aires de stationnement, et ceci en raison d'une place de stationnement pour chaque 250m² de planchers habitables, et d'une place de stationnement pour chaque 80m² de planchers pour activité commerciale, artisanale et bureaux

Article 75. Les cages d'escaliers :

- *Peuvent être éclairés et ventilés au moyen de lanterneaux ;
- *La largeur minimale des escaliers est de 1.00m pour desservir un étage.

Article 76. Terrasses :

- *Les terrasses sont accessibles ;
- *Tout local destiné à l'habitation est interdit au niveau de la terrasse sauf une buanderie de superficie maximale de 6 m² en retrait de la façade de 3m au minimum.

Article 77. Hauteur des murs séparatifs sur terrasse :

La hauteur maximale des murs séparatifs par rapport au niveau moyen de la terrasse sera de 1,80m. Le raccordement avec le mur de façade sera réalisé selon un angle de 45° avec l'horizontale.

Article 78. Hauteur et superficie des pièces :

- *La hauteur sous plafond minimale des pièces à usage d'habitation est de 2.80m ;
- *Les pièces d'une superficie inférieure à 9m² ne peuvent être utilisées pour l'habitation ;
- *La plus petite dimension d'une pièce d'habitation ne doit pas être inférieure à 2.80m ;
- *La cuisine aura une superficie minimale de 6 m² et une largeur supérieure ou égale à 2m
- *Les W.C ne pourront pas être ouverts directement sur une pièce habitable ou une cuisine. Leur largeur ne doit pas être inférieure à 1m.

Article 79. Eclairage :

- * la surface totale d'éclairage de chacune des pièces ou parties de l'habitation sera de 1.20m² au minimum pour une capacité de 27 m³.

Article 80. Dimensions des parcelles, des cours et des patios :

- *Les dimensions des parcelles des cours, et vue directe seront en fonction de la hauteur des immeubles et doivent respecter les conditions résumées au tableau ci-après :

Hauteur	Surface minimale du lot en (m ²)	Hauteur Max y compris parapet de terrasse (m)	Largeur minimale sur voie (en m)	Surface minimale des cours en (m ²)
R+1	60	8,00	6	12
R+2	80	11.50	8	16

Les parcelles existantes avant la présente étude de redressement peuvent ne pas remplir les exigences en minimums de superficie et largeur de façades.

Par contre, les constructions même existantes et en quête de régularisation doivent se conformer aux conditions minimales des cours et vues directes ci-dessus, en présentant des plans modifiés.

Pour les constructions en R+1, la vue directe minimale pour une pièce habitable est 4m. La vue minimale pour une cuisine, WC, salles de bains, escaliers, dégagements et halls est 3m.

Pour les constructions en R+2, on ne retiendra pas le principe des vues directes minimales. Ainsi, la dimension minimale de la cour est de 4m, avec une surface minimale de 16m², avec 4m*4m comme configuration minimale.

Cependant, pour toute construction confondues (R+1 et R+2), les cours pour éclairage **exclusif** des cuisines, WC, salles de bains, escaliers dégagements et halls auront une superficie minimale de 9 m² avec une vue directe minimale de 3 m pour cuisine.

Ces cours seront accessibles et entretenues.

Pour les nouveaux lotissements et les nouveaux groupes d'habitation, les cours tout en respectant les exigences minimales pour chaque lot explicitées ci-dessus, doivent être regroupées pour les lots mitoyens. L'architecte, maître d'œuvre du projet, doit mentionner obligatoirement ces cours groupées sur les plans avec un graphisme approprié.

Il doit également mentionner dans le cahier des charges que les murs séparatifs de ces cours groupées doivent être d'une hauteur maximale de 3m à partir du plancher où commencent ces mêmes cours.

En général, la cour n'est pas obligatoire au RDC si ce dernier est destiné à recevoir une activité commerciale ou artisanale. Dans ce cas, la cour peut commencer à partir du 1^{er} étage.

Article 81. Encorbellements et saillies sur voies et domaine publics :

*Les encorbellements sont autorisés uniquement sur des voies dont la largeur est égale ou supérieure à 10m selon une saillie maximale de 1m.

*La surface des encorbellements fermés ne pourra dépasser le 2/3 de la surface de la façade au-dessus du R.D.C.

Article 82. aspect architectural :

*L'aspect des constructions sera soigné ;

*La simplicité et la modération de l'expression esthétique seront recherchés à l'intérieur qu'à l'extérieur des constructions ;

*L'évacuation des eaux pluviales et eaux usées doit s'effectuer dans des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement ;

*Les gueulards sont interdits ;

*Les matériaux, les couleurs et le type d'enduit devront être indiqués sur les plans de construction ;

*La couleur à respecter pour toute construction est celle autorisée par la commune.

Article 83. Espaces verts :

Pour les nouvelles opérations de lotissements ou de groupes d'habitation dont la superficie de l'assiette foncière dépasse le 1 hectare, un ratio de 5% sera consacré aux espaces ouverts tels que espaces verts aménageables, espaces de jeux, places, aires de stationnement.

Article 84. Morcellement des lots :

Toute division des lots de terrain après la date de début de l'étude de redressement, doit se soumettre à la réglementation en vigueur, notamment la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellement.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITE

CHAPITRE I- Disposition applicable à la zone d'activité commerciale ZAC

Article 85. Définition de la zone :

Cette zone est destinée à la construction de locaux pour les artisans ou pour des services avec un premier étage destiné à l'habitat.

Article 86. Type d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- L'Hôtellerie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 87. Possibilités maximales d'utilisation des sols :

- **Le coefficient d'occupation maximum du sol** pour la parcelle privative après lotissement (COS) est fixé à **1,80%** ; dans le cas où l'étage est aussi destiné à l'activité, le COS peut être porté à 2.
- **La surface constructible au sol**, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est de 100% ;
- **Le minimum parcellaire** est fixé à 100m², avec une largeur minimale de la parcelle de 12m

Article 88. Hauteur maximale des constructions :

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : **10m (Rdc+1)** ;
- La hauteur maximale du RDC est fixée à **5m**.
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates qui peuvent être accessibles ;
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut dépasser **1.40m** ;
- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de **2.50m** hors œuvre.

Article 89. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie.

Article 90. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

- Le patio (ou la cour) ne commence qu'au 1^{er} étage. Le RDC étant consacrée complètement à l'activité. Il aura une superficie minimale de 16m² avec une vue directe de 4 m.
- Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à **3m x3m**.

- En vis-à-vis, 2 constructions devront avoir chacune au minimum **4 m** de recul par rapport à la limite de la propriété.

Article 91. Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions implantées sur une même propriété seront séparées par une distance supérieure ou égale à **10m**

Article 92. Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation, sera prévu dans le cadre du lotissement, dans les conditions suivantes:

1. Une place de stationnement pour 100m² de surface de planchers hors œuvre d'habitat.
2. Une place pour 100m² de surface H.O d'activités commerciales ou artisanales.
3. Dimensions des places de stationnement en surface : **2.30m x 5.00m.**

Article 93. Plantations :

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

Article 94. Voirie :

Les voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements, auront une emprise supérieure ou égale à **12 m**.

Article 95. Encorbellements :

Les encorbellements fermés ou ouverts peuvent empiéter sur la zone de recul sur voies, (**1/3 vide ,2/3 Fermé**) et une largeur de 1.30m, ils doivent s'éloigner des limites latérales d'une distance supérieure ou égale à **1.00m**.

Article 96. Mezzanine :

La Mezzanine peut être autorisée au RDC à condition que :

Sa superficie ne doit pas dépasser **1/2** de la surface construite au RDC

La hauteur sous plafond doit être égale à **2.25m**

Elle doit être éloignée du nu intérieur des murs de façades sur voies, d'une distance de 3m minimum.

CHAPITRE III- Disposition applicable à la zone d'activité industrielle ZA

Article 97. Définition de la zone

C'est une zone destinée aux activités industrielle et à l'activité artisanale

Article 98. Types d'occupations ou d'utilisations interdites :

Sont interdits dans cette zone :

- Toutes les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'hôtellerie et tous les types de logements excepté une loge gardien à RDC de 30m² maximum.
- Les constructions à usage de bureaux à l'exception des bâtiments réservés à l'administration des unités industrielles.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

Article 99. Possibilités maximales d'utilisation des sols :

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à **350m²** avec une largeur de façade égale ou supérieur à **15m**.

Dans cette zone, il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol.

Article 100. Hauteur maximale des constructions :

Dans cette zone, la hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser **9m**.

Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises si elles sont nécessaires pour des impératifs techniques.

Les bâtiments réservés à l'administration des unités industrielles ne peuvent dépasser la hauteur totale, acrotère compris de **7,50m (R+1)**, et leurs terrasses sont inaccessibles.

Article 101. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf indication particulière sur le plan d'Aménagement, tout corps de bâtiment doit observer un recul minimal de **4m**, par rapport à l'alignement sur voies et emprise publiques. Les clôtures peuvent être édifiées en continuité sur les voies.

Article 102. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner des fonds de parcelles d'une distance supérieure ou égale à **4m**.

La construction sur limite séparative peut être autorisée en prévoyant des murs coupe-feu.

La loge de gardien peut être implantée dans les marges de reculs.

Article 103. Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant les façades en vis à vis des constructions sur une même propriété devra être suffisante pour la circulation et pour faciliter l'entretien, elle aura une dimension minimale de 5m.

Article 104. Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, en dehors des emprises publiques, à raison d'une place pour **100m²** de surface, hors œuvre, de planchers.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et aux véhicules utilitaires. Toutes les précautions devront être prises pour assurer, sur chaque parcelle, les dégagements nécessaires pour les opérations de manutention des charges des véhicules lourds. Dans tous les cas, le stationnement doit s'effectuer en dehors des emprises des voies et passages publics.

Les dimensions minimales des places de stationnement : 2,50m x 5,00m.

Article 105. Plantations :

Seront plantés :

Les zones de reculs et toutes les surfaces libres des constructions ou d'aires de stationnement, avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige pour 100m² de surface, plantée, au minimum.

Les parkings en surface seront plantés à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

CHAPITRE III- Disposition applicable à la zone Ferroviaire

Article 106. Destination :

La zone de servitudes ferroviaire (ZF) est exclusivement destinée aux équipements et installations ferroviaires. Elle ne pourra recevoir que les bâtiments destinés à l'accompagnement de l'activité ferroviaires tels que les gares, les dépôts et les ateliers...

Toutefois, le concessionnaire du service ferroviaire pourra, sur présentation d'un projet intégré, réalisé, seul ou avec des partenaires, des opérations immobilières de valorisation de ce patrimoine en complète adéquation avec l'environnement urbain, naturel et avec l'accord des autorités compétentes.

Article 107. Demandes d'autorisation de construire des riverains

Conformément à l'article 32 de la loi 12-90, l'avis des services préfectoraux ou provinciaux de l'autorité gouvernementale chargée des transports pour les constructions projetées à réaliser le long des voies de communication ferroviaires (à une distance de l'emprise ferroviaire, de 10m dans le périmètre urbain et 20m en dehors de ce périmètre) est obligatoire.

Article 108. Projet de dédoublement de la voie ferrée

Sur le plan d'aménagement sont tracées les limites du projet de doublement de la voie ferrée. Dans ses limites l'avis de l'autorité gouvernementale chargée des transports est requis dans les mêmes conditions de l'article précédent.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, RURALES ET DE LOISIRS

Chapitre 1 : Zone de boisement B

Article 109. Définition des zones

Cette zone sera destinée aux boisements.

Il s'agit d'une zone constituée de boisement qu'il convient de protéger et qui peut être développée et mise en valeur, à même de devenir un jardin ou un parc urbain, dans lequel, peuvent être édifiés, en matériaux légers mais non précaires, des édifices ouverts ou fermés couverts ou non à activités ludiques tels que (carrousels pour enfants, ...) ou de petits commerces de restauration en structures légères (bois et métal) ne servant qu'à la terrasse.

Toutefois, l'ensemble des aménagements effectués dans cette zone, ne doit pas affecter son caractère naturel qui doit, au contraire, être développé en matière de plantations et de boisement.

Article 110. Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Tous les établissements industriels et d'artisanat.
- Toutes constructions à usage d'habitat
- L'hôtellerie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes, peut être autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 111. Possibilités maximales d'utilisation des sols :

Les constructions édifiées ne peuvent dépasser la surface de 30 m² par activité

Article 112. Hauteur maximale des constructions :

Les constructions dans cette zone, ne peuvent dépasser la hauteur totale hors œuvre de **4m**.

Article 113. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

Article 114. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner de 4m minimum par rapport aux limites latérales et de fond de parcelles.

Article 115. Implantation des constructions sur une même propriété :

- La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé multipliée par deux.

$$L > H \times 2.$$

H = Hauteur de la construction - L = Distance entre les constructions

Article 116. Plantations :

Compte tenu du caractère de la zone, l'aménagement des espaces libres des constructions sera minutieusement étudié et comprendra le boisement, les plantations, l'engazonnement, le traitement du dallage des chemins piétonniers, le mobilier, etc. ...

Article 117. Clôture :

Le mur de clôture sur voies sera constitué d'un muret bas de 0.20m surmonté d'une grille métallique de 1.80m, doublée d'une haie vive. Toutefois une clôture naturelle est hautement recommandée.

Chapitre 2 : Zone agricole RA

Article 118. Définition des zones

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peut 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 RA, est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone In, 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, en zone RA l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction

Article 119. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone RA :

1. Les lotissements ;
2. Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
3. Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou d'hôtelières ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 120. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'utilisation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

La surface maximale construite au sol est **10%** de la surface du terrain.

Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de **2500 m²** et une largeur minimale de **40 m**

Une seule habitation sera autorisée par parcelle.

Article 121. Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale est de **8.5m et R+1** pour l'habitat.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole.

Article 122. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de :

- **10 m** par rapport à toutes emprises ;

Article 123. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Article 124. Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée.

Article 125. Stationnement des véhicules

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

Chapitre 4 : Zone de loisir

Article 126. Définition de la zone :

La zone de loisir est dédiée à la réalisation d'équipement de loisirs.

Article 127. Type d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts ;
- L'Habitat de tout type...

De manière générale toute activité susceptible de porter préjudice à la quiétude et la sérénité nécessaire à l'aspect de détente.

Article 128. Possibilités maximales d'utilisation des sols

1. Le minimum parcellaire est fixé à **2000m²** avec une largeur minimale de **40m** ;
2. Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant homologation du Plan d'Aménagement. Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement ;
3. Le CES est fixé à : **20%**
4. Le COS est fixé : **0.35**

Article 129. Possibilités maximales d'utilisation des sols

1. La hauteur totale des constructions, acrotère compris, ne peut dépasser **10m (R+1)**.
2. Les terrasses peuvent être accessibles ;
3. Au-dessus des terrasses, la hauteur des cages d'escaliers ne peut dépasser 2,50 m hors œuvre ; la terrasse peut être utilisée en tant qu'espace de détente ou de restauration, un local ne dépassant pas 30m² pourra être tolérés à condition de l'intégrer de manière harmonieuse dans la conception de l'ensemble.
4. La hauteur maximale du RDC est de **5m**,

Article 130. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions devront observer un recul obligatoire de **10m** par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies.

Article 131. Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis comportant des ouvertures principales de constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé

$L \geq 1/2 H$. La distance séparant les façades en vis-à-vis, ne peut être, en aucun cas, inférieure à **10m**.

Article 132. Les encorbellements

Les encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera excéder 1,20m.

Article 133. Plantations

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'un arbre haute tige au minimum pour 50m² de surface plantée.

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

Article 134. Sécurité & Hygiène

- Les sous-sols ne seront utilisés que pour les besoins de services.
- Les sous-sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond **2,60m**.
- Un local pour les ordures est à prévoir au niveau de la parcelle privative. Il peut être adossé à la clôture sans dépasser sa hauteur. Il ne peut dépasser 5m².

TITRE V SERVITUDES NON AEDIFICANDIE

Font ou feront partie du domaine public et seront frappés de servitudes « non ædificandi », les zones de protection de monuments historiques, des cimetières, des chaabas, le long des rivières et cours d'eau, le long des lignes de moyenne et haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

En cas de déplacement des lignes de moyennes ou de haute tensions, les zones non ædificandi prévues dans le plan d'aménagement seront automatiquement réaffecté selon les secteurs où elles sont situées.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES MILITAIRES

C'est une zone destinée à recevoir l'implantation des casernes et des équipements militaires. Cette zone est soumise aux dispositions particulières atterrantes aux équipements et aux casernes militaires.

Les possibilités maximales, l'implantation des constructions etc. sont celles du secteur environnant sauf dérogations pour des motifs inhérents à la sécurité de la zone.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RS

C'est une zone placée sous surveillance foncière, destinée à la réalisation de projet de différentes natures, sous forme d'opération d'ensemble ou partielles, coordonnées par la puissance publique.

ANNEXE N°1 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :**Voies carrossables**

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

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

Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°1	30-40-50	Existant
RUE N°2	30-40	Existant
RUE N°3	40	Existant
RUE N°4	30	Existant
RUE N°5	20	A créer
RUE N°6	30	A créer
RUE N°7	30	A créer
RUE N°8	20	A créer
RUE N°9	20	A créer
RUE N°10	30	A créer
RUE N°11	20	A créer
RUE N°12	20	A créer
RUE N°13	30	Existant
RUE N°14	20	A créer
RUE N°15	40	A créer
RUE N°16	30	A créer
RUE N°17	40	A créer
RUE N°18	20	A créer
RUE N°19	30	A créer
RUE N°20	30	A créer
RUE N°21	30	A créer
RUE N°22	30	A créer
RUE N°23	30	Existant
RUE N°24	20	A créer
RUE N°25	20	A créer
RUE N°26	20	Existant
RUE N°27	20	A créer
RUE N°28	15	Existant
RUE N°29	10	A créer
RUE N°30	40	A créer
RUE N°31	40	A créer
RUE N°32	20	A créer
RUE N°33	15	A créer
RUE N°34	12	A créer
RUE N°35	15	A créer

Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°37	15	A créer
RUE N°38	12	A créer
RUE N°39	15	A créer
RUE N°40	12	A créer
RUE N°41	12	A créer
RUE N°42	20	A créer
RUE N°43	20	A créer
RUE N°44	30	A créer
RUE N°45	12	A créer
RUE N°46	12	A créer
RUE N°47	20	A créer
RUE N°48	30	A créer
RUE N°49	10	A créer
RUE N°50	12	A créer
RUE N°51	12	Existant
RUE N°52	15	A créer
RUE N°53	12	Existant
RUE N°54	15	A créer
RUE N°55	10	A créer
RUE N°56	20	Existant
RUE N°57	20	A créer
RUE N°58	20	A créer
RUE N°59	30	Existant
RUE N°60	12	A créer
RUE N°61	12	A créer
RUE N°62	15	A créer
RUE N°63	20	A créer
RUE N°64	20	A créer
RUE N°65	12	Existant
RUE N°66	20	A créer
RUE N°67	30	A créer
RUE N°68	30	A créer
RUE N°69	10	A créer
RUE N°70	20	Existant
RUE N°71	12	A créer

RUE N°36	30	A créer
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°73	35	A créer
RUE N°74	10	A créer
RUE N°75	15	A créer
RUE N°76	10-15	A créer
RUE N°77	15	A créer
RUE N°78	12	A créer
RUE N°79	12	A créer
RUE N°80	12	A créer
RUE N°81	12	A créer
RUE N°82	15	Existant
RUE N°83	20	A créer
RUE N°84	12	Existant
RUE N°85	30	A créer
RUE N°86	30	A créer
RUE N°87	30	A créer
RUE N°88	15	A créer
RUE N°89	15	A créer
RUE N°90	15	A créer
RUE N°91	15	A créer
RUE N°92	30	Existant
RUE N°93	18-15	Existant
RUE N°94	15	A créer
RUE N°95	20	A créer
RUE N°96	10-12	A créer
RUE N°97	15	Existant
RUE N°98	15	A créer
RUE N°99	15	A créer
RUE N°100	20	A créer
RUE N°101	15	A créer
RUE N°102	20	A créer
RUE N°103	20	A créer
RUE N°104	30	A créer
RUE N°105	15	A créer
RUE N°106	14	Existant
RUE N°107	20	A créer
RUE N°108	12	Existant
RUE N°109	20	A créer
RUE N°110	20	Existant
RUE N°111	20	Existant
RUE N°112	15	Existant
RUE N°113	15	Existant
RUE N°114	15	A créer
RUE N°115	10	Existant
RUE N°116	20	Existant
RUE N°117	15	Existant
RUE N°118	20	Existant

RUE N°72	30	Existant
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°121	30	A créer
RUE N°122	30	A créer
RUE N°123	20	A créer
RUE N°124	10	A créer
RUE N°125	10	A créer
RUE N°126	20	A créer
RUE N°127	10	A créer
RUE N°128	12	A créer
RUE N°129	20	A créer
RUE N°130	10	A créer
RUE N°131	20	A créer
RUE N°132	15	A créer
RUE N°133	10	A créer
RUE N°134	20	Existant
RUE N°135	15	Existant
RUE N°136	20	Existant
RUE N°137	12	Existant
RUE N°138	12	Existant
RUE N°139	12	A créer
RUE N°140	12	A créer
RUE N°141	12	A créer
RUE N°142	15	A créer
RUE N°143	12	A créer
RUE N°144	40	A créer
RUE N°145	20	A créer
RUE N°146	20	A créer
RUE N°147	Variable (10-12)	A créer
RUE N°148	12	A créer
RUE N°149	10	A créer
RUE N°150	15	Existant
RUE N°151	15	A créer
RUE N°152	15	Existant
RUE N°153	20	A créer
RUE N°154	20	A créer
RUE N°155	20	A créer
RUE N°156	10	A créer
RUE N°157	20-variable	A créer
RUE N°158	variable	A créer
RUE N°159	20	A créer
RUE N°160	15	Existant
RUE N°161	10	Existant
RUE N°162	15	Existant
RUE N°163	15	Existant
RUE N°164	12	Existant
RUE N°165	20	Existant
RUE N°166	20	Existant

RUE N°119	10-15	A créer
RUE N°120	30	Existant
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°169	20	Existant
RUE N°170	20	Existant
RUE N°171	20	Existant
RUE N°172	15-20	Existant
RUE N°173	24	Existant
RUE N°174	24	Existant
RUE N°175	30	Existant
RUE N°176	30	Existant
RUE N°177	5	A créer
RUE N°178	10	A créer
RUE N°179	20	Existant
RUE N°180	15	Existant
RUE N°181	10	Existant
RUE N°182	15	Existant
RUE N°183	20	Existant
RUE N°184	15	A créer
RUE N°185	15	A créer
RUE N°186	20	Existant
RUE N°187	20	Existant
RUE N°188	15	Existant
RUE N°189	20	Existant
RUE N°190	20	A créer
RUE N°191	15-20	Existant
RUE N°192	20	Existant
RUE N°193	10-20	A créer
RUE N°194	18-20	Existant
RUE N°195	20	Existant
RUE N°196	15	Existant
RUE N°197	15	Existant
RUE N°198	20	A créer
RUE N°199	30	A créer
RUE N°200	30-40	A créer
RUE N°201	20	A créer
RUE N°202	15	Existant
RUE N°203	15	A créer
RUE N°204	20	A créer
RUE N°205	15	A créer
RUE N°206	20	A créer
RUE N°207	15	A créer
RUE N°208	15	A créer
RUE N°209	20	A créer
RUE N°210	10	A créer
RUE N°211	20	A créer
RUE N°212	12	A créer
RUE N°213	20	A créer

RUE N°167	10	Existant
RUE N°168	20	Existant
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°217	12	A créer
RUE N°218	40	A créer
RUE N°219	20	A créer
RUE N°220	40	A créer
RUE N°221	20	Existant
RUE N°222	30	Existant
RUE N°223	35	Existant
RUE N°224	20	Existant
RUE N°225	15	Existant
RUE N°226	20	Existant
RUE N°227	10	A Créer
RUE N°228	10	A créer
RUE N°229	20	Existant
RUE N°230	20-15	A créer
RUE N°231	20	A créer
RUE N°232	20	A créer
RUE N°233	15	A créer
RUE N°234	20	A créer
RUE N°235	15-20	A créer
RUE N°236	30	A créer
RUE N°237	20	A créer
RUE N°238	15	A créer
RUE N°239	20	Existant
RUE N°240	10	A créer
RUE N°241	30	A créer
RUE N°242	10	A créer
RUE N°243	30	A créer
RUE N°244	15	A créer
RUE N°245	40	A créer
RUE N°246	12	A créer
RUE N°247	12	A créer
RUE N°248	20	A créer
RUE N°249	40	A créer
RUE N°250	15	A créer
RUE N°251	30	A créer
RUE N°252	15	A créer
RUE N°253	15	A créer
RUE N°254	10	A créer
RUE N°255	12	A créer
RUE N°256	10-12	Existant
RUE N°257	10	Existant
RUE N°258	20	A créer
RUE N°259	10	A créer
RUE N°260	10	A créer
RUE N°261	6	A créer

RUE N°214	12-15	A créer
RUE N°215	12	A créer
RUE N°216	10	A créer
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°265	10	A créer
RUE N°266	20	A créer
RUE N°267	30	Existant
RUE N°269	30	A créer
RUE N°268	20	A créer
RUE N°270	20	A créer
RUE N°271	20	A créer
RUE N°272	15	A créer
RUE N°273	15	A créer
RUE N°274	10	A créer
RUE N°275	30	Existant
RUE N°276	20	A créer
RUE N°277	20	A créer
RUE N°278	20	A créer
RUE N°279	20	A créer
RUE N°280	20	A créer
RUE N°281	12	A créer
RUE N°282	20	Existant
RUE N°283	15-13	Existant
RUE N°284	12	A créer
RUE N°285	10	Existant
RUE N°286	10	A créer
RUE N°287	15	A créer
RUE N°288	20	A créer
RUE N°289	10	A créer
RUE N°290	12	A créer
RUE N°291	15	A créer
RUE N°292	12	A créer
RUE N°293	10	A créer
RUE N°294	10	A créer
RUE N°295	15	A créer
RUE N°296	20	Existant
RUE N°297	20	A créer
RUE N°298	12	Existant
RUE N°299	30	Existant
RUE N°300	10	Existant
RUE N°301	12	Existant
RUE N°302	15	Existant
RUE N°303	20-15	Existant
RUE N°304	15	Existant
RUE N°305	30	Existant
RUE N°306	15	A créer
RUE N°307	20	A créer
RUE N°308	30-40	A créer

RUE N°262	10	A créer
RUE N°263	12	A créer
RUE N°264	12	A créer
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N°313	10	Existant
RUE N°314	10	Existant
RUE N°315	14	Existant
RUE N°316	50	A créer
RUE N°317	20	A créer
RUE N°318	10	A créer
RUE N°319	15	A créer
RUE N°320	15	A créer
RUE N°321	10-12	Existant
RUE N°322	12	A créer
RUE N°323	12	A créer
RUE N°324	12	A créer
RUE N°325	15	Existant
RUE N°326	12	Existant
RUE N°327	12	A créer
RUE N°328	20	A créer
RUE N°329	12	A créer
RUE N°330	12	A créer
RUE N°331	20	Existant
RUE N°332	15	Existant
RUE N°333	15	Existant
RUE N°334	14	Existant
RUE N°335	14	Existant
RUE N°336	10-12	Existant
RUE N°337	10	Existant
RUE N°338	20	A créer
RUE N°339	20	A créer
RUE N°340	10-12	A créer
RUE N°341	12	Existant
RUE N°342	15	A créer
RUE N°343	15	Existant
RUE N°344	15	A créer
RUE N°345	15	A créer
RUE N°346	20	Existant
RUE N°347	15-12	A créer
RUE N°348	12	Existant
RUE N°349	12-15	A créer
RUE N°350	12	A créer
RUE N°351	20-15	Existant
RUE N°352	20	Existant
RUE N°353	10	A créer
RUE N°354	10	Existant
RUE N°355	15-10	Existant
RUE N°356	12	A créer

RUE N°309	15	A créer
RUE N°310	15	A créer
RUE N°311	30	A créer
RUE N°312	30	A créer
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N° 361	10	A créer
RUE N° 362	20	A créer
RUE N° 363	15	Existant
RUE N° 364	10	A créer
RUE N° 365	15	A créer
RUE N° 366	15	Existant
RUE N° 367	12	A créer
RUE N° 368	15	Existant
RUE N° 369	30	A créer
RUE N° 370	15	A créer
RUE N° 371	15	A créer
RUE N° 372	12	A créer
RUE N° 373	10	A créer
RUE N° 374	10	A créer
RUE N° 375	10	A créer
RUE N° 376	10-15	A créer
RUE N° 377	10-15	A créer
RUE N° 378	20	A créer
RUE N° 379	12-15	A créer
RUE N° 380	20	A créer
RUE N° 381	20	A créer
RUE N° 382	15	A créer
RUE N° 383	15	A créer
RUE N° 384	15	A créer
RUE N° 385	15	A créer
RUE N° 386	15	A créer
RUE N° 387	15	A créer
RUE N° 388	15	A créer
RUE N° 389	20	A créer
RUE N° 390	15	A créer
RUE N° 391	20	A créer
RUE N° 392	10	A créer
RUE N° 393	20	A créer
RUE N° 394	20	A créer
RUE N° 395	20	A créer
RUE N° 396	25	A créer
RUE N° 397	30	A créer
RUE N° 398	15	A créer
RUE N° 399	15	A créer
RUE N° 400	20	A créer
RUE N° 401	15	A créer
RUE N° 402	15	A créer
RUE N° 403	12	A créer

RUE N°357	15	A créer
RUE N°358	15	A créer
RUE N°359	12	A créer
RUE N° 360	12	A créer
Dénomination	Emprise	Etat
RUE N° 409	20	A créer
RUE N° 410	12	A créer
RUE N° 411	6	A créer
RUE N° 412	10	A créer
RUE N° 413	10	A créer
RUE N° 414	15	A créer
RUE N° 415	12	A créer
RUE N° 416	12	A créer
RUE N° 417	20	Existant
RUE N° 418	12	A créer
RUE N° 419	12	A créer
RUE N° 420	12	A créer
RUE N° 421	6	A créer
RUE N° 422	15	A créer
RUE N° 423	12	A créer
RUE N° 424	15	Existant
RUE N° 425	12	A créer
RUE N° 426	10	A créer
RUE N° 427	12	A créer
RUE N° 428	10	A créer
RUE N° 429	15	A créer
RUE N° 430	12	A créer
RUE N° 431	10	Existant
RUE N° 432	10	Existant
RUE N° 433	10	Existant
RUE N° 434	12	A créer
RUE N° 435	10	A créer
RUE N° 436	10	A créer
RUE N° 437	15	A créer
RUE N° 438	10	A créer
RUE N° 439	10	A créer
RUE N° 440	12	A créer
RUE N° 441	15	A créer
RUE N° 442	10	A créer
RUE N° 443	10	A créer
RUE N° 444	10	Existant
RUE N° 445	12	A créer
RUE N° 446	8-10	A créer
RUE N° 447	10-12	Existant
RUE N° 448	15	A créer
RUE N° 449	20	Existant
RUE N° 450	6	A créer
RUE N° 451	12	A créer

RUE N° 404	10	A créer
RUE N° 405	30	A créer
RUE N° 406	20	A créer
RUE N° 407	30	A créer
RUE N° 408	30	A créer

RUE N° 452	10	Existant
RUE N° 453	30	A créer
RUE N° 454	15	A créer
RUE N° 455	12	A créer
RUE N° 456	20	A créer

Dénomination	Emprise	Etat
RUE N° 457	20	A créer
RUE N° 458	30	A créer
RUE N° 459	10	A créer
RUE N° 460	10	A créer
RUE N° 461	12	A créer
RUE N° 462	15	A créer
RUE N° 463	12	A créer
RUE N° 464	12	A créer
RUE N° 465	10	A créer
RUE N° 466	10	Existant
RUE N° 467	15	A créer
RUE N° 468	15	A créer
RUE N° 469	10	A créer
RUE N° 470	15	A créer
RUE N° 471	12-20	A créer
RUE N° 472	10	A créer
RUE N° 473	12	A créer
RUE N° 474	12	A créer
RUE N° 475	12	Existant
RUE N° 476	20	A créer
RUE N° 477	15	A créer
RUE N° 478	12	A créer
RUE N° 479	8	A créer
RUE N° 480	12	A créer
RUE N° 481	15	A créer
RUE N° 482	12	A créer
RUE N° 483	20	Existant

Dénomination	Emprise	Etat
RUE N° 484	10	A créer
RUE N° 485	12	A créer
RUE N° 486	15	A créer
RUE N° 487	18	A créer
RUE N° 488	15	A créer
RUE N° 489	10	A créer
RUE N° 490	12	A créer
RUE N° 491	12-15-25	A créer
RUE N° 492	10-12	A Créer
RUE N° 493	15	A créer
RUE N° 494	20	A créer
RUE N° 495	10	A créer
RUE N° 496	15	A créer
RUE N° 497	15	A créer
RUE N° 498	8	A créer
RUE N° 499	10	A créer
RUE N° 500	20	A créer
RUE N° 501	12	Existant
RUE N° 502	9	Existant
RUE N° 503	12	A créer
RUE N° 504	10	A créer
RUE N° 505	6	A créer
RUE N° 506	10	A créer
RUE N° 507	10	A créer
RUE N° 508	15	A créer
RUE N° 509	12	A créer
RUE N° 510	10	Existant

Chemins piétons

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

Dénomination	Emprise	Etat
CP1	15	A créer
CP2	6	A créer
Cp3	10	A créer
Cp4	10	A créer
Cp5	10	A créer
Cp6	10	A créer
Cp7	10	A créer
Cp8	10	A créer
Cp9	10	A créer
Cp10	10	A créer
Cp11	10	A créer
Cp12	10	A créer
Cp13	5	A créer
Cp14	15	A créer
Cp15	10	A créer
Cp16	9	A créer
Cp17	12	Existant
Cp18	8-10	A créer
Cp19	10	A créer
Cp20	8	A créer
Cp21	10	A créer
Cp22	10	A créer
Cp23	10	A créer
Cp24	10	A créer
Cp25	10	A créer

ANNEXE N°2 : PLACES ET ESPACES VERTS

Places

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

Dénomination	Superficie m²	Etat
PL1	1293	A Créer
PL2	893	A Créer
PL3	4780	A Créer
PL4	2558	A Créer
PL5	11635	A Créer
PL6	2240	A Créer
PL7	2176	A Créer
PL8	903	Existante
PL9	1960	Existante
PL10	2610	Existante
PL11	1173	Existante
PL12	199	Existante
PL13	2200	Existante
PL14	40342	Existante
PL15	1224,5	Existante
PL16	4317,04	A Créer
PL17	1743	Existante
PL18	5670	A Créer

Dénomination	Superficie m²	Etat
PL19	1315	Existante
PL20	1396	A Créer
PL21	6441	A Créer
PL22	2908	A Créer
PL23	3243	A Créer
PL24	1111	Existante
PL25	5951	A Créer
PL26	729	A Créer
PL27	4656	A Créer
PL28	1187	A Créer
PL29	2506	A Créer
PL30	2490	A Créer
PL31	2420	A Créer
PL32	2972	A Créer
PL33	1041,8	A Créer
PL34	679	Existante
PL35	677	Existante
PL36	439	A Créer

Espaces verts

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

Dénomination	Superficie m²
EV1	5026,55
EV2	1409,76
EV3	1384,82
EV4	6537
EV5	4504,52
EV6	14837,33
EV7	1051,32
EV8	7559
EV9	1630
EV10	80081,08
EV11	11373,70
EV12	1802,5
EV13	2493
EV14	494,67

Dénomination	Superficie m²
EV15	1256,75
EV16	1767,75
EV17	1256,64
EV18	1260
EV19	12810,06
EV20	1543,2
EV21	1892,44
EV22	1362,9
EV23	740,8
EV24	2894,39
EV25	227,48
EV26	1270,33
EV27	350,22
EV28	1096,21

Dénomination	Superficie m ²
EV29	1256,64
EV30	1256,64
EV31	1256,64
EV32	314,16
EV33	2944,33
EV34	1256,64
EV35	1256,64
EV36	1256,64
EV37	1830
EV38	2853,54
EV39	386,7
EV40	986,9
EV41	87275,23
EV42	1353,8
EV43	14951,11
EV44	8431,28
EV45	4947,36
EV46	900,18
EV47	1810,44
EV48	681,66
EV49	13962,1
EV50	70156,1
EV51	1241,9
EV52	1491,08
EV53	815,04
EV54	1442,84
EV55	2394,74
EV56	1677,1
EV57	1684,6
EV58	1572,3

Dénomination	Superficie m ²
EV59	9085,17
EV60	320,75
EV61	796,74
EV62	1000,26
EV63	3843,46
EV64	337,84
EV65	213,03
EV66	3965,39
EV67	1649,11
EV68	3559,96
EV69	591,08
EV70	1107,77
EV71	1486,24
EV72	1491,39
EV73	3423,68
EV74	6764,29
EV75	1670
EV76	1505,24
EV77	1270,33
EV78	1182,12
EV79	1256,64
EV80	204,75
EV81	1093,8
EV82	1278,36
EV83	1032,95
EV84	1305,9
EV85	6760
Parc1	7029,07
Parc2	10245,1

ANNEXE N°3 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET ADMINISTRATIONS

Administrations

Désignation	Affectation	Surface m ²	Etat
A1	Arrondissement urbain	913,42	Existant
A2	O.N. T	1909	Existante
A3	Tribunal	3593	Existante
A4	Perception	1329	Existante
A5	ONE	6961,9	Existante
A6	DPE	1815	Existante
A7	Maroc Telecom	3315,56	Existante
A8	Théâtre municipal	5432,51	A créer
A9	Municipalité	6568,93	Existante
A10	DPET	9862,78	Existante
A11	Salle de conférences	3704,54	Existante
A12	Administration territoriale	9991,77	Existante
A13	Complexe administratif	10202,54	Existante
A14	Equipements INDH	1883,37	Existante
A15	ONEP	30867,83	Existante
A16	Salle de fêtes	1108,75	Existante
A17	Eaux et Forêts	86466,32	Existante
A18	Coopérative agricole	6873,61	Existante
A19	DP éducation nationale	14448,49	Existante
A20	Protection civile	5704,6	Existante
A21	Logement administratif	1472,33	Existant
A22	Selon Besoin	4633,9	A Créer
A23	Caïdat Houara	1393,55	Existante
A24	ONE	4244,98	Existante
A25	Eaux et Forêts	3880,88	Existante
A26	Selon Besoin	3254,09	A Créer
A27	Station de pompage	1038,64	Existante
A28	Maison Communal	2008,2	Existante
A29	siège de la province	82660,95	Existante
A30	6830	4276,72	Existante
A31	Equipement d'intérêt Général	3260	A Créer
A32	Selon Besoin	16626,52	A Créer
A33	Selon Besoin	4252,02	A Créer
A34	Selon Besoin	3395,22	A Créer
A35	Tribunal	1059,55	Existant
A36	Administration	1641,5	Existant
A37	Selon Besoin	882,92	A Créer
A38	Selon Besoin	2789,5	A Créer

Désignation	Affectation	Surface m ²	Etat
A39	Selon Besoin	1452,67	A Créer
A40	Selon Besoin	1002	A Créer
A41	Selon Besoin	652,64	A Créer
A42	Selon Besoin	856,87	A Créer
A43	Selon Besoin (affecter)	538,16	A Créer
A44	Selon Besoin (affecter)	236,12	A Créer
A45	Selon Besoin (affecter)	236,12	A Créer
A46	Gendarmerie royale	2857,35	Existant
A47	commissariat	655,22	Existant
A48	Selon Besoin	2932,47	A Créer
A49	Selon Besoin	2070,36	A Créer
A50	Selon Besoin	1042,1	A Créer
A51	Selon Besoin	1661,38	A Créer
A52	Selon Besoin	3496,07	A Créer
A53	Equipement d'éducation nationale	1727,79	Existant
A54	Selon Besoin	500,54	A Créer
A55	Selon Besoin	1121,9	A Créer
A56	Selon Besoin	970	A Créer
A57	ONEP	1915,52	Existant
A58	Siège Cercle de Guercif	2260,7	Existant
A59	Commissariat	551,31	Existant
A60	Gare routière	2931	Existante
A61	Selon Besoin	1668,21	A Créer
A62	Hôtel de police	12196	A Créer
A63	Equipement d'intérêt général	728,4	Existant
A64	Selon Besoin	31995,7	A Créer
A65	Selon Besoin	145798,17	A Créer
A66	Selon Besoin	2492,71	A Créer
A67	Selon Besoin	830,67	A Créer
A68	Selon Besoin	90,50	A Créer
A69	Poste police	350	A créer
A70	Selon besoin	7142	A créer
A71	Equipement d'intérêt général	827,75	Existant
A72	Logement Administratif	2850,11	Existant
ONCF	ONCF	244727,1	Existante
EQC1	Equipement Communal	19476,15	A créer
EQC2	Equipement Communal	8304,2	A créer
EQC3	Equipement Communal	3698	A créer
EPIG1	Equipement Privé d'intérêt général	382,9	A créer
EPIG2	Equipement Privé d'intérêt général	1496	A créer
EPIG3	Equipement Privé d'intérêt général	1274	A créer
EPIG4	Equipement Privé d'intérêt général	2253,8	A créer

Santé

Désignation	Affectation	Surface m ²	Etat
S1	Centre de Santé	25814,16	Existant
S2	Centre de Santé	1477,90	Existant
S3	Dispensaire	1065,03	Existant
S4	Centre de Santé	1508,96	A Créer
S5	Centre de Santé	3724	Existant
S6	Hôpital	13645,13	Existant
S7	Dispensaire	1507,49	Existant
S8	Centre de Santé	529,27	Existant
S9	Centre de Santé	4265,74	A Créer
S10	Centre de Santé	4714,6	A Créer
S11	Centre de Santé	840,2	A Créer

Culte

Désignation	Affectation	Surface m ²	Etat
M1	Mosquée	4994,1	A Créer
M2	Mosquée	3296,1	A Créer
M3	Mosquée	1335,22	A Créer
M4	Mosquée	3132,25	A Créer
M5	Mosquée	1997,76	Existante
M6	Mosquée	7585,66	Existante
M7	Mosquée	583	Existante
M8	Mosquée	155,07	Existante
M9	Mosquée	795,5	Existante
M10	Mosquée	1912,93	Existante
M11	Mosquée	2021,61	A Créer
M12	Mosquée	125,59	Existante
M13	Mosquée	113,39	Existante
M14	Mosquée	281,54	Existante
M15	Mosquée	415	Existante
M16	Mosquée	200,84	Existante
M17	Mosquée	640,62	Existante
M18	Mosquée	3760,58	Existante
M19	Mosquée	373,5	Existante
M20	Mosquée	633,6	Existante
M21	Mosquée	833	Existante
M22	Mosquée	887,82	Existante
M23	Mosquée	6623,18	A Créer
M24	Mosquée	2010,43	A Créer
M25	Mosquée	2189,28	A Créer
M26	Mosquée	112	Existante
M27	Mosquée	761,8	A Créer
M28	Mosquée	194,4	Existante
M29	Mosquée	491,4	Existante
M30	Mosquée	2990	A Créer
M31	Mosquée	2869,92	Existante
M32	Mosquée	1942,52	A Créer
M33	Mosquée	138,05	Existante
M34	Mosquée	501,6	Existante
CM1	Cimetière Sidi Bourahla	17077,26	Existante
CM2	Cimetière	11467,4	Existante
CM3	Cimetière lala Chafia	30233,2	Existante
CM4	Cimetière	4970,62	Existante
CM5	Cimetière	31625,11	Existante
CM6	Cimetière	6997,34	Existante
CM7	Cimetière	300000	A Créer
CM8	Cimetière	195227,31	Existante
CM9	Cimetière	19940,65	Existante
CM10	Cimetière	4302,36	Existante

Equipements sociaux culturels

Désignation	Surface m ²	Etat
ESC1	3245,5	A Créer
ESC2	3012,3	A Créer
ESC3	3145,31	A Créer
ESC4	1744	A Créer
ESC5	2975,8	A Créer
ESC6	961,31	Existant
ESC7	4616,36	A Créer
ESC8	2335,24	Existant
ESC9	2254,07	Existant
ESC10	11568,86	A Créer
ESC11	8718,04	Existant
ESC12	7662,50	Existant
ESC13	700,04	Existant
ESC14	7918,94	Existant
ESC15	10090,2	A Créer
ESC16	9053,51	Existant
ESC17	860,97	A Créer
ESC18	988,34	A Créer
ESC19	3430,56	A Créer
ESC20	390	A Créer
ESC21	2104,09	A Créer
ESC22	275,54	A Créer
ESC23	363,92	A Créer
ESC24	649,7	A Créer
ESC25	987,62	A Créer
ESC26	1075,82	A Créer
ESC27	7158,71	A Créer
ESC28	588,11	A Créer
ESC29	2187	A Créer
ESC30	1837,85	A Créer
ESC31	2900	A Créer
ESC32	521,3	A Créer
ESC33	610,45	A Créer
ESC34	733,05	A Créer
ESC35	3419,44	A Créer
ESC36	4959,8	A Créer
ESC37	762,4	A Créer
ESC38	631,2	A Créer
ESC39	2378,67	Existant
ESC40	4675,7	A Créer
ESC41	2907,5	A Créer
ESC42	550,2	A Créer
ESC43	1330	Existant
ESC44	438,2	Existant

ESC45	390	Existant
-------	-----	----------

Equipements d'enseignements

Désignation	Affectation	Surface m ²	Etat
FP1	Centre de Qualification Professionnelle	19276,73	Existant
FP2	Centre de Qualification Professionnelle	10645,8	A Créer
FP3	Centre de formation Professionnelle	10672,3	A Créer
EP1	Ecole Primaire Mouaad Bnou Jabal	11166,3	Existante
EP2	Ecole Primaire	10440,46	Existante
EP3	Ecole BADR	14383,92	Existante
EP4	Ecole Primaire	4489,24	A Créer
EP5	Ecole Primaire	16372	Existante
EP6	Ecole Primaire	20356,6	Existante
EP8	Ecole Lkods	10093,7	Existante
EP9	Ecole Moussa Ibnou Noussayr	8493,51	Existante
EP10	Ecole Oum Al Banine	9489,16	Existante
EP11	Ecole Mdafra	4810,96	Existante
EP12	Ecole Primaire	6119,12	A Créer
EP13	Ecole Chouibir	9479,33	Existante
EP14	Ecole Anouar	10574,4	Existante
EP15	Ecole Primaire	5073,62	A Créer
EP16	Ecole Abou Bakr Seddik	5635,20	Existante
EP17	Ecole Primaire	10641,67	A Créer
EP18	Ecole Omar Ibn Khettab	10158	Existante
EP19	Ecole Primaire	10026	Existante
EP20	Ecole Primaire	5900	A Créer
EP22	Ecole Primaire	4959,43	Existante
EP23	Ecole Primaire	10171,46	A Créer
EP24	Ecole Primaire	4345,9	A Créer
EP25	Ecole Primaire	8570	Existante
EP26	Ecole Primaire	5100,7	A Créer
EP27	Ecole Primaire	7586,2	A Créer
EP28	Ecole Primaire	3576,6	A Créer
EP29	Ecole Primaire	5884,26	A Créer
EP30	Ecole Primaire	5967,4	A Créer
EP31	Ecole Primaire	2377,14	A Créer
EP32	Ecole Primaire	3321,34	A Créer
EC1	Collège Al Idrissi	28794,45	Existant
EC2	Collège Allal B.Abdellah	29960	Existant
EC3	Collège Ibnou Sina	24194,54	Existant
EC4	Collège	11783,5	A Créer
EC5	Collège	11346,12	A Créer
EC6	Collège 11 Janvier	19620,63	Existant

Désignation	Affectation	Surface m ²	Etat
EC7	Collège	17151,82	A Créer
EC8	Collège	10047,6	Existant
EC9	Collège Ibnou Rochd	21990,4	Existant
EC10	Collège	11741,3	A Créer
EC11	Collège	10326	A Créer
EL1	Lycée Zerktouni	40639,16	Existant
EL2	Lycée	17652,91	Existant
EL3	Lycée Hassan Addakhil	18198,5	Existant
EL4	Lycée Al Mostakbal	13656,4	Existant
EL5	Lycée	1500	A Créer
EL6	Lycée	14863,14	A Créer

Equipements de Commerce

Désignation	Surface m ²	Etat
CS1	12257	Existant
CS2	3438,08	Existant
CS3	1143,7	Existant
CS4	8236	A Créer
CS5	8142,5	A Créer
CS6	6814,96	A Créer
CS7	2634,9	Existant
CS8	610,07	Existant
CS9	881,84	Existant
CS10	750,22	Existant
CS11	2482,8	A Créer
CS12	1086,52	A Créer
CS13	676,9	Existant
CS14	609,76	Existant
CS15	576,87	Existant
CS16	3224,51	A Créer
CS17	2816,23	A Créer
CS18	450	Existant
CS19	2308,64	Existant
CS20	900	Existant
CS21	1300	Existant
CS22	2396	Existant
CS23	660	Existant
CS24	3360	A Créer
CS25	750	A Créer
CS26	1084,75	Existant
CS27	2021,33	Existant
CS28	173,18	Existant
CS29	254,3	Existant
CS30	494	A Créer
CS31	1383,9	Existant
CS32	6557,7	A créer
SOUK	97125	A Créer

Sport

Désignation	Surface m ²	Etat
SP1	50315,42	A Créer
SP2	12711,7	A Créer
SP3	11849,11	Existant
SP4	5870,53	A Créer
SP5	5579,81	A Créer
SP6	15174,51	Existant
SP7	10623,61	Existant
SP8	4316,53	Existant
SP9	130536,72	A Créer
SP10	3587,52	A Créer
SP11	3078,52	A Créer
SP12	4225,60	Existant
SP13	4204,14	A Créer
SP14	47116,36	A Créer
SP15	4689,8	A Créer
SP16	5321,2	Existant
SP17	4953	A Créer
SP18	600,31	A Créer
SP19	1834,1	A Créer
SP20	1003	A créer