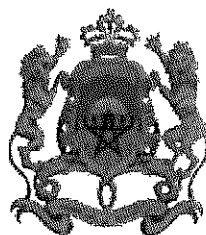


COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

HOMOLOGUE

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de
l'Urbanisme, de l'habitat et de la Politique de la Ville
AGENCE URBAINE DE NADOR- DRIOUCH- GUERCIF

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE BNI OUKIL OULAD M'HAND

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Avril 2019

SOMMAIRE

DESIGNATIONS	PAGES
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES	3
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 3 : EFFETS	3
ARTICLE 4 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES	3
ARTICLE 5 : MESURES TRANSITOIRES	4
ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 7 : VOIES, PLACES ET PARKINGS	5
ARTICLE 8 : LES ESPACES VERTS	5
ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS :	5
ARTICLE 10 : CIMETIERE	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (D)	10
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (E2)	11
CHAPITRE 4 : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE AMELIORE (EA)	12
CHAPITRE 5 : ZONE RURALE AGRICOLE (RA)	13
CHAPITRE 6 : ZONE FERROVIAIRE	13
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT (BS)	13
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI	14
CHAPITRE 9 : ZONE DE FRET	14
CHAPITRE 10 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS	15
CHAPITRE 11 : LA VOIRIE	16

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux diverses zones et secteurs urbains. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné de l'aire couverte par le Plan d'Aménagement de la Commune de Béni Oukil Oulad M'hand.

Il est établi conformément au Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son Décret d'application n°2-92-832 du 27.Rabia II 1414 (14 octobre 1993).

Le présent règlement fait également référence au Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements, à son Décret d'application ne : 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993).

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire délimité par le polygone défini par les points suivants :

POINTS	COORDONNEES		POINTS	COORDONNEES	
	X	Y		X	Y
SECTEUR 1					
A	713 436.60	492 782.09	F	715 093.74	492 563.36
B	714 357.52	492 907.18	G	714 984.34	492 570.55
C	715 824.95	493 494.67	H	714 824.66	492 496.72
D	716 028.09	492 898.42	I	714 898.49	492 172.57
E	715 661.93	492 767.06	J	713 773.11	491 798.57
SECTEUR 2					
K	713 500.09	490 743.41	O	715 114.40	490 703.96
L	715 203.17	491 316.27	P	715 190	490 240
M	715 294.48	491 036.03	Q	713 782.99	489 884.27
N	715 017.16	490 942.69			
SECTEUR 3					
R	719 977.38	491 309.70	V	720 813.40	491 952.97
S	720 396.46	491 477.62	W	721 470.15	491 525.42
T	720 612.39	491 642.50	X	720 391.01	490 639.48
U	720 712.78	491 785.70			

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements, aux groupes d'habitations, aux nouvelles constructions ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

ARTICLE 3 : EFFETS

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers. Conformément aux Articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, services communaux, espaces libres et équipements publics, conformément à l'article 28 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation, de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 4 du présent règlement.

ARTICLE 4 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES

L'Article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse "l'objet de modification particulière" à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Les modifications particulières concernent exclusivement les dispositions suivantes :

1. L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière ;

2. Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

3. Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ; Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article précité. Pour se faire, il doit en expliciter le concept.

La modification particulière doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus par le Plan d'aménagement. Elle peut être également un instrument pour augmenter le taux "d'applicabilité" du plan d'aménagement.

a. Conditions d'octroi des "modifications particulières" :

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière" doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement, la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les inconvénients de la première variante et indiquant l'apport de la seconde en tant que :

- Meilleure réponse technique pour réaliser le plan d'aménagement,

- Ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.

- Ou- Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.

- Ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre ; non prévue par le plan d'aménagement.

- Ou- Compensation de droits acquis ou de contribution dépassant les maxima admis ; notamment en application de l'article 31 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la zone modifiée. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voies d'aménagement et à l'esprit du parti d'aménagement. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt de la population ; notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics.

b. Cas où aucune modification ne doit être opérée :

Les modifications ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement ; notamment ceux relatifs à la couverture des besoins en espaces verts, places publiques et équipements collectifs.

ARTICLE 5 : MESURES TRANSITOIRES

Les cahiers de charges des lotissements autorisés et réceptionnés avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, demeureront applicables uniquement pour les lotissements concernés, même si certaines de leurs dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.

Pour les parcelles immatriculées ou en cours d'immatriculation, avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, et qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement au niveau de la surface minimale à respecter, elles peuvent faire l'objet d'une dérogation qui leur permet de ne pas être soumises aux restrictions relatives au minimum parcellaire, tout en respectant les règles du prospect et des vues directes relatives à la zone concernée.

Les lotissements autorisés et réceptionnés contenant des grands ilots ayant, pour chacun, une superficie supérieure ou égale à 1000m², peuvent faire l'objet de modification particulière permettant de lotir ces ilots à condition de respecter la réglementation en vigueur (Equipements, voirie...), le zoning du présent Plan d'Aménagement et de présenter une note explicative des modifications effectuées.

Le nombre de niveaux appliqué à l'intérieur des lotissements autorisés et réceptionnés demeureront applicables sauf volonté d'une étude technique et urbanistique d'aptitude à la surélévation d'étages à l'intérieur des lotissements autorisés et réceptionnés. A ladite étude doit être associé tous les services techniques (ONEE - Branche Eau et Branche Electricité, Protection civile ...).

ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'aménagement objet du présent règlement est divisé selon l'affectation du sol en zones urbaines pour lesquels des règles spécifiques sont applicables. Ainsi les zones et secteurs sont définis comme suit :

- Zone D : il s'agit d'une zone de villas individuelles de faible densité.
- Zone E2 : il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif à 3 niveaux.
- Zone RA : il s'agit d'une zone d'habitat rural.
- Zone BS : il s'agit d'une zone réservée au boisement.
- Zone ferroviaire : destinée aux installations ferroviaires.
- Zone non aedificandi : il s'agit de zones et/ou secteurs dans lesquelles toute construction est interdite.

Pour l'ensemble des zones sus mentionnées, le présent règlement instaure des dispositions spécifiques permettant d'encadrer le processus de mise en œuvre du plan d'aménagement.

ARTICLE 7 : VOIES, PLACES ET PARKINGS

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des places et des parkings. Les voies carrossables sont désignées par «rue » suivie d'un numéro d'ordre. Les places publiques sont désignés par les lettres « PL » et les parkings sont désignés par les lettres « Pa » ; également suivis d'un numéro d'ordre.

Les voies à créer ou à élargir ainsi que les places et les parkings doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des équipements, des voies d'aménagement, des espaces verts, des parkings et places publics.

ARTICLE 8 : LES ESPACES VERTS

Les espaces verts publics sont indiqués sur le plan d'aménagement par les lettres «EV» suivie d'un numéro d'ordre. Les terrains nécessaires à leur réalisation tombent sous la déclaration d'utilité publique dès l'homologation du présent plan d'aménagement.

Les arbres d'alignement sur la partie réservée aux trottoirs des voies d'aménagement seront plantés et entretenus par la commune concernée. Par ailleurs, toutes les voies internes et voies de lotissements doivent comporter des arbres d'alignement. Tous les dossiers de création de groupes d'habitation ou de lotissements doivent comporter, obligatoirement, des arbres d'alignement à planter par le promoteur.

ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS :

Il s'agit d'équipements dont la charge de réalisation revient au secteur public. Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements reste, toutefois possible ; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements ou d'une demande de modifications particulières. A cet effet, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en tranches, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie de la première tranche.
- La réduction ou l'augmentation des superficies de ces équipements dans la limite des maximas et minimas arrêtés par la grille normative urbaine des équipements collectifs ;
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes ;
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment ;

Les équipements publics auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect (H=L) et de l'accord des riverains. Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient

d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction ; à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

Le règlement prévoit des équipements administratifs, des services communaux, des services publics divers relatifs à l'éducation, à la culture, à la santé, au culte et à la jeunesse et au sport..., répertoriés au niveau du plan par un graphisme et des lettres appropriés suivis de numéros d'ordre.

Le règlement distingue les équipements dont la localisation est fixe. Il s'agit des équipements localisés dans le document graphique. Les autres n'ont pas été localisés, mais doivent être prévu par les projets de création de lotissement ou de groupes d'habitations.

Les limites des équipements public existants sont définies par le billet d'un levé topographique approprié, en cas de chevauchement avec les limites prescrites dans ledit Plan d'Aménagement la partie située en dehors des limites reprend le zoning limitrophe ; Dans tous les cas les nouvelles constructions doivent observer un recul minimale qui respecte $L=1/2H$ (L : largeur de la voie et H : hauteur de la zone) par rapport aux équipements existants et aux nouveaux équipements projetés.

ARTICLE 10 : CIMETIERE

Il est indiqué sur le plan et désigné par les lettres « Ci » suivi d'un numéro d'ordre. Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune. Il est, obligatoirement, entouré par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 1 : HAUTEUR SOUS PLAFOND

La hauteur sous plafond est fixée à :

- locaux à usage d'habitation : 2,80m
- Bureaux : 3,00m
- Locaux à usage commercial : 5,8 m.

A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes - ne respectant pas la réglementation - doit être réalisée.

ARTICLE 2 : COTE DE SEUIL

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette cote sera portée à 0,45m pour les locaux d'habitation.

ARTICLE 3 : SOUPENTE (MEZZANINE)

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :

- La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.
- Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.
- Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.5m au minimum.

ARTICLE 4 : RETRAIT A L'ALIGNEMENT

Les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à conditions que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural, et qu'ils soient clôturés à l'alignement par une murette de 0.50m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

ARTICLE 5 : VENTILATION

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les W-C, cabinets de toilette ou salles de bain, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

ARTICLE 6 : MUR SEPARATIF

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2.50m.

Les murs de clôtures des façades et des espaces privatifs doivent être assurés par une murette de 0.50m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

ARTICLE 7 : SAILLIES

Les saillies de 0,20m sont autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux, sur un plan vertical parallèle à la façade, les saillies ne pourront en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

ARTICLE 8 : BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS FERMES.

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,00m au-dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m.

Toutefois, pour les secteurs engagés en encorbellements dont les emprises des rues sont inférieures à 10m (et, obligatoirement, égales ou supérieures à 8m), et en vue d'assurer une harmonie avec le tissu existant, la

commission chargée d'instruire les demandes d'autorisations de construire peut, après étude, autoriser des encorbellements dans ces secteurs.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10^e de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupes d'habitation) sans excéder 1.50m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

La surface cumulée des encorbellements fermes 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.

ARTICLE 9 : BOUTIQUES

Les boutiques auront une surface minimum de 9m². Quant aux W-C et les lavabos ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m².

ARTICLE 10 : LES SOUS-SOLS

Les sous-sols sont tolérés, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à l'aération et à l'évacuation des eaux usées et la protection contre les eaux pluviales, dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,50m libre des retombés de poutres et passages des gaines techniques.

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

ARTICLE 11 : LOCAUX D'HABITATION

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9 m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairement sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m² au minimum avec une largeur minimum de 2.20m pour la petite largeur. Pour les studios, une Kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle soit bien ventilée avec une superficie minimale de 4m².

La surface minimale des pièces habitables est de 9m², avec une largeur minimale de 2.70 m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra pas dépasser le double de la largeur.

ARTICLE 12 : LES SALLES D'EAU

Elles auront une surface minimum de 4m² pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus, de 2m² pour les garçonnières.

ARTICLE 13 : ESCALIERS ET REGLES DE SECURITE

1. Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtre s'ouvrant directement à l'aire libre sur cour, recul, ou courettes. Cette dernière aura une surface minimum de 6m².

Pour les R+2 un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage des escaliers.

2. Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les constructions d'un lotissement ou groupe d'habitation devront être desservis par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances...) à cet effet les voies piétonnes devront être supérieures à 8m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours.

La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50 m acrotère compris.

La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1m pour les villas et les constructions à R+2 ; et 1.20m pour les constructions d'habitat à R+3 ; et 1.40 pour les constructions à usage public ou collectif.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, des bouches à extérieur de lutte contre l'incendie devront être prévues.

ARTICLE 14 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

- A l'angle de 2 voies de largeurs inégales, le droit de retour (R) de la hauteur permise par la voie la plus large sur la plus étroite (L) est autorisé sur une distance égale à la largeur de la voie la plus étroite R=L.

- La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone où le droit de retour n'est pas autorisé.

- Les toitures des constructions peuvent être accessibles ;
- La hauteur du parapet des terrasses ne peut être supérieure à 1,20 m.

ARTICLE 15 : DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT

- En surface : 2,30 m x 5,00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2,50 x 5,00 m

ARTICLE 16 : PLANTATIONS

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (Loisirs, jardins, etc....). Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places.

ARTICLE 17 : COMMERCE

L'ouverture des commerces est autorisée (rez-de-chaussée + mezzanine) uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 15 m ;

Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés sur des voies carrossables d'emprises supérieures ou égale à 12 m sans toutefois que leur surface ne dépasse 20 m², leur hauteur peut-être exceptionnellement de 3m.

ARTICLE 18 : GARAGES

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnières quelque soit l'emprise de ces dernières.
- L'ouverture des garages peut être autorisée pour les tissus déjà existants sur les voies carrossables d'emprise égale ou supérieure à 10 m.

ARTICLE 19 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DE LA ZONE URBAINE

Les opérations de réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations dans les zones urbaines doivent prévoir des aires des jeux, équipements nécessaires à la vie sociale et des aires de stationnement.

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (D)

ARTICLE 1.D : DEFINITION DE LA ZONE D

C'est une zone villas individuelles de faible densité. On en distingue 3 formes :

- Les villas jumelées ;
- Les villas en bande ;
- Les villas isolées.

Les constructions de ce secteur ne doivent pas dépasser une hauteur de 8m, toute superstructure comprise. Le nombre de niveaux peut atteindre R+1.

ARTICLE 2.D : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS DE LA ZONE D

La zone villa est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée.

Y sont interdits :

- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales mécanisées ;
- Les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

Sous réserve de l'accord écrit des voisins ou de la mention explicite au niveau du cahier de charges du lotissement dûment autorisé, certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux ;
- Les cliniques privées ;
- Les écoles ou garderies ;
- Les activités commerciales isolées des habitations et comportant les aires de stationnement propres.

ARTICLE 3.D : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE D

La construction dans la zone villa est soumise à des restrictions quant au parcellaire maximum et aux possibilités maximales d'utilisation du sol. Le tableau suivant précise, selon les catégories, les dispositions à respecter :

Catégories	Surface minimale de la parcelle	Largeur minimale de la façade	Hauteur maximale de la construction	Recul de la construction par rapport à la voie publique	Retrait par rapport au fond de la parcelle	Retrait par rapport aux limites latérales
Villas jumelées	260	13	8m	4	4	4 0
Villas en bande	200	10	8m	4	4	0
Villas isolées	400	18	8m	4	4	4

La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

Lors de création de lotissements ou groupes d'habitations, il y a lieu de respecter une bonne répartition des catégories des villas.

ARTICLE 4.D : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES

Les façades comportant des ouvertures sont séparées, obligatoirement, par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE 5.D : STATIONNEMENT DES VEHICULES DE LA ZONE D

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même, en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages doivent faire corps avec la construction et ne peuvent en aucun cas être construits dans la zone de recul de la construction sur la voie publique et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,5m.

ARTICLE 6.D : PLANTATIONS DE LA ZONE D

La zone villa doit être verdoyante. De ce fait les riverains sont tenus de planter et/ou engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (E2)

ARTICLE 1.E : DEFINITION DE LA ZONE

La zone E2 est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif, sur trois niveaux R+2.

ARTICLE 2.E : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone y sont interdits :

- Les activités industrielles de toutes catégories ;
- Les activités artisanales mécanisées ;
- Les dépôts de plus de 120m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.

ARTICLE 3.E : DIMENSIONS DES PARCELLES ET HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales, des largeurs minimales de façade donnant sur des voies de :

CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES MINIMALES	LARGEURS MINIMALES DE FACADE	Superficie minimale Patio	Largeur minimale Patio
R+2	90m ²	8m	9m ²	3m

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS	HAUTEURS MAXIMALES	
	A REZ-DE-CHAUSSEE HABITABLE	A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL
R+2	11 m	14m

Les constructions, acrotère compris, doivent respecter la condition $H=L \times 1,2$ (H : Hauteur des façades sur voies) (L : Largeur des voies).

La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaire.

Les constructions donnant sur les voies de plus de 15m d'emprise peuvent recevoir un étage supplémentaire.

Toutefois, avant toute autorisation de surélévation, des documents attestant de la stabilité des constructions existantes et de leurs capacités de supporter les surélévations sollicitées qui doivent être produits par des bureaux d'études agréés en la matière.

ARTICLE 4.E : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété le prospect minimal et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00 m entre deux cuisines avec une largeur minimale de 4,00m.

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eaux, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60m.

ARTICLE 5.E : STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération.

CHAPITRE 4 : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE AMELIORE (EA)

ARTICLE 1.EA : DEFINITION DE LA ZONE (EA)

C'est une zone dite "habitat économique amélioré" en R+1 constituée d'un cadre bâti présentant un recul de 3m par rapport à l'alignement des voies et au domaine public. Cette zone est destinée à l'habitat individuel ou collectif s'ouvrant sur cour, mais aussi au commerce, aux bureaux, aux hôtels et aux équipements de quartiers nécessaires à la vie sociale.

Les activités autres que l'Habitat ne peuvent être prévues que sur les parcelles donnant sur voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m. Le rez-de-chaussée du bâtiment peut éventuellement recevoir des petits commerces de proximité.

Au-dessus de l'étage autorisé, la construction peut recevoir une surélévation d'un étage supplémentaire y compris la cage d'escalier, à condition de respecter, obligatoirement, un recul de 3 m sur les façades de la construction et une hauteur maximale de 3m.

Toutefois, avant toute autorisation de surélévation, des documents attestant de la stabilité des constructions existantes et de leurs capacités de supporter les surélévations sollicitées qui doivent être produits par des bureaux d'études agréés en la matière.

ARTICLE 2.EA : TYPE D'OCCUPATION INTERDITS

La zone EA est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée ; Sont interdits :

- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales mécanisées ;
- Les dépôts de plus de 120m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

ARTICLE 3.EA : POSSIBILITES MAXIMUMS D'UTILISATION DU SOL ET PARCELLAIRE MINIMUM

- Il n'est fixé ni COS ni CUS.
- Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur toute la parcelle, à l'exception de la zone de recul sur voie publique.
- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 140 m², la largeur de la façade ne peut être inférieure à 9m.
- Le patio doit avoir une superficie minimale de 9 m² et une largeur minimale de 2,8 m.
- La continuité du bâti ne peut dépasser 80m linéaires.

ARTICLE 4.EA : DISTANCES MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES

Les façades comportant des ouvertures sont séparées, obligatoirement par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE 5.EA : PLANTATIONS DE LA ZONE

La zone doit être verdoyante. De ce fait les riverains sont tenus de planter et/ou engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.

CHAPITRE 5 - ZONE RURALE AGRICOLE (RA)

ARTICLE 1.RA : DEFINITION DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'habitat à caractère rural.

Elle est prévue pour répondre aux besoins des populations rurales, en vue d'y construire des habitations de type rural, comportant un à deux logements et des bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole. Ces habitations sont de type unifamilial ou bi-familial à deux niveaux maximum, pouvant s'ouvrir sur des cours intérieures ou sur le reste de la parcelle selon le modèle des maisons rurales.

ARTICLE 2.RA : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, les dépôts nuisibles et les locaux indépendants ;
- L'habitat collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- Les caves et les sous-sols.

ARTICLE 3.RA : REGLEMENTATION DE LA ZONE

- La surface maximale constructible au sol est limitée à 200m² (y compris les annexes et dépendances).
- Pour être constructible, la parcelle doit avoir une superficie minimale de 2500 m² et une largeur minimale de 25m.
- Les constructions, acrotère et parapet de terrasses accessibles compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 8,5m soit R+1.
- Un recul de 6m doit être prévu par rapport aux limites séparatives mitoyennes ou publiques.
- Les zones de retrait doivent être aménagées en jardins privés.
- Le sous-sol ne peut être autorisé, il est strictement interdit.

CHAPITRE 6 : ZONE FERROVIAIRE

La zone ferroviaire est une zone destinée aux installations ferroviaires et aux équipements ayant de près ou de loin une relation avec l'activité prépondérante de la zone.

Par ailleurs, il est à signaler qu'après la réalisation du chemin de fer s'il s'est avéré un décalage ou un changement de tracé de ce dernier avec celui présenté au niveau du plan graphique, le chemin réel qui prime y compris la servitude non aedificandi et les voies latérales y afférentes.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT (BS)

Il s'agit d'espace boisé ou à boiser ; toute construction y est strictement interdite. Toutefois, des petites constructions basses d'une superficie inférieure ou égale à 6 m² et de 3 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage (cabanons en bois ou préfabriqué léger), sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites.

Toutefois, à l'occasion de la demande d'autorisation de construire pour un projet intégré sur une parcelle dont la superficie est supérieure ou égale à 5Ha, à condition de respecter l'aspect global verdoyant de la zone et d'apporter une plus-value certaine à la collectivité et/ou au grand public ou si le projet présenté utilise les matériaux locaux traditionnels pour la construction (Bois, Chaume, terre, etc..) et de respecter, obligatoirement, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 5% et un coefficient d'occupation du sol (COS) fixé à un maximum de 0,1 avec La hauteur maximum est fixée à 8m.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI

ARTICLE 1.S.N.A: DEFINITION DE LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI.

Il s'agit d'une servitude dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Le Plan d'Aménagement désigne par une légende appropriée les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- Existence de chaâbas ou cours d'eaux pluviales ; Au cas où ces derniers sont canalisés (suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du Bassin Hydraulique), ces servitudes seront réduites et respecteront les conclusions desdites études et les voies d'aménagement ainsi que les zonages limitrophes se déplaceront vers les servitudes levées.

- Existence de lignes de moyennes ou de haute tension (les projets de constructions qui sont limitrophes aux lignes électriques indiquées sur le plan graphique doivent, obligatoirement, recueillir l'avis favorable des services concernés).

En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée.

- Existence de cimetière. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aedificandi liée au cimetière est levée.

ARTICLE 2.S.N.A : OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI

La zone frappée de servitude «non aedificandi» ne doit comporter aucune construction.

***Observation générale :**

Dans le cas où il s'avère l'existence d'une Chaâba, Oued ou ligne électrique non représentés au niveau du graphique, tout projet de construction qui leur est limitrophe devra faire l'objet d'avis auprès des services concernés (ABHM, ONEE,...).

La levée de l'interdiction intervient tacitement suite à la disparition de la raison (ou les raisons) pour laquelle la construction a été interdite. Le présent règlement explicite, la raison pour laquelle la zone a été frappée de cette interdiction. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.

CHAPITRE 9 : ZONE DE FRET

Il s'agit d'une zone de cargaison et de services limitrophe à l'aéroport. Elle est dédiée au changement à l'arrimage et au déchargement des marchandises.

- Dans cette zone sont interdits les établissements industriels de toutes catégories et les logements à l'exception de logements nécessaires à la maîtrise et la surveillance de l'entreprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m².

- Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de 15m, et devront observer un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies, ces marges seront traitées en espace verts plantés.

- Les constructions devront également, observer un recul de 3m sur les limites séparatives.

CHAPITRE 10 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements localisés. Ils doivent être complétés à l'occasion de la création de lotissements ou groupes d'habitations par d'autres équipements, suivant la grille contenue. Le tableau suivant indique l'usage qui sera fait des parcelles réservées aux équipements. Cependant, une marge de manœuvre reste possible au niveau du plan de masse et de la répartition entre le bâti et le vide (parking, verdure, places...)

ADMINISTRATION :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
F.F 1	Foyer Féminin	A créer	738	F-1
F.F 2	Foyer Féminin	A créer	760	F-3
M.J 1	Maison des jeunes	A créer	827	F-1
M.J 2	Maison des jeunes	A créer	749	F-3
P.P1	Poste de police	A créer	637	F-3
Gare ONCF	Gare ONCF	A créer	9161	F-2
DT	Dar Talib	A créer	1226	F-1
Eq1	Equipement	A créer	1462	F-1
Eq2	Equipement	A créer	1429	F-1
Eq3	Equipement	A créer	1546	F-1
Eq4	Equipement	A créer	2200	F-3
A1	Administration	A créer	1640	F-1
A2	Administration	A créer	953	F-1
A3	Administration	A créer	1565	F-1

ENSEIGNEMENT :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
Ep1	Ecole primaire	A créer	4440	F-1
Ep2	Ecole primaire	A créer	4421	F-2
Ep3	Ecole primaire	Existante	2528	F-3
Ep4	Ecole primaire	A créer	4634	F-1
Ec1	Collège	A créer	7020	F-1
Ec2	Collège	A créer	8085	F-3
Ec3	Collège	A créer	8474	F-1
EI 1	Lycée	A créer	8772	F-1
EI 2	Lycée	A créer	7994	F-3

SANTE :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
S1	Dispensaire	A créer	738	F-1
S2	Dispensaire	A créer	637	F-3
S3	Dispensaire	A créer	1555	F-1

EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
SP 1	Terrain de proximité	A créer	1908	F-1
SP 2	Terrain de proximité	A créer	1925	F-2
SP 3	Terrain de proximité	A créer	3322	F-3

COMMERCE :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
SOUK	Souk hebdomadaire	Existante	40834	F-2
CC	Centre commercial	A créer	1392	F-3

MOSQUEES :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
M 1	Mosquée	Existante	418	F-3
M 2	Mosquée	Existante	450	F-1
M 3	Mosquée	A créer	1330	F-1
M 4	Mosquée	Existante	348	F-3

CIMETIERES :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
Ci 1	Cimetière	Existante	1738	F-1

PLACE :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
PL1	Place	A créer	1746	F-3
PL2	Place	A créer	560	F-1
PL3	Place	A créer	2207	F-1
PL4	Place	A créer	1806	F-3
PL5	Place	A créer	3931	F-2

ZONE D'ESPACES VERTS :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
EV1	Espace vert	A créer	400	F-3
EV2	Espace vert	A créer	988	F-1
EV3	Espace vert	A créer	2480	F-2
EV4	Espace vert	A créer	6854	F-2
EV5	Espace vert	A créer	2922	F-2
EV6	Espace vert	A créer	3093	F-2
EV7	Espace vert	A créer	756	F-2
EV8	Espace vert	A créer	361	F-1
EV9	Espace vert	A créer	902	F-3

CHAPITRE 11 : LA VOIRIE :

Les voies sont indiquées sur le document graphique par la mention Rue suivie d'un numéro et d'une indication de la largeur de l'emprise. Ainsi le tableau de voirie se présente comme suit :

N° de la voie	Emprise (m)	Situation
R.N.N° 2	50	F-2
Rue 1	20	F-1
Rue 2	15	F-1
Rue 3	20	F-1
Rue 4	12	F-1
Rue 5	15	F-1
Rue 6	15	F-1
Rue 7	20	F-1
Rue 8	15	F-1
Rue 9	15	F-1
Rue 10	10	F-1
Rue 11	12	F-1
Rue 12	15	F-1
Rue 13	10	F-1
Rue 14	20	F-1
Rue 15	20	F-1
Rue 16	12	F-1
Rue 17	20	F-1
Rue 18	15	F-2
Rue 19	20	F-1
Rue 20	12	F-1
Rue 21	12	F-1
Rue 22	12	F-1
Rue 23	12	F-1
Rue 24	20	F-1
Rue 25	20	F-1
Rue 26	10	F-1
Rue 27	10	F-1
Rue 28	15	F-1
Rue 29	15	F-1

N° de la voie	Emprise (m)	Situation
Rue 53	12	F-2
Rue 54	10	F-2
Rue 55	12	F-2
Rue 56	30	F-2
Rue 57	10	F-3
Rue 58	10	F-3
Rue 59	20	F-3
Rue 60	10	F-3
Rue 61	12	F-3
Rue 62	12	F-3
Rue 63	10	F-3
Rue 64	10	F-3
Rue 65	15	F-3
Rue 66	15	F-3
Rue 67	12	F-3
Rue 68	15	F-3
Rue 69	12	F-3
Rue 70	12	F-3
Rue 71	10	F-3
Rue 72	10	F-3
Rue 73	10	F-3
Rue 74	10	F-3
Rue 75	12	F-3
Rue 76	12	F-3
Rue 77	12	F-3
Rue 78	10	F-3
Rue 79	12	F-3
Rue 80	15	F-3
Rue 81	20	F-3
Rue 82	25	F-3

Rue 30	15	F-1
Rue 31	20	F-1
Rue 32	12	F-1
Rue 33	40	F-1
Rue 34	12	F-1
Rue 35	15	F-1
Rue 36	15	F-1
Rue 37	15	F-2
Rue 38	20	F-2
Rue 39	30	F-2
Rue 40	20	F-2
Rue 41	20	F-2
Rue 42	15	F-2
Rue 43	20	F-2
Rue 44	30	F-2
Rue 45	20	F-2
Rue 46	20	F-2
Rue 47	30	F-2
Rue 48	20	F-2
Rue 49	15	F-2
Rue 50	30	F-2
Rue 51	12	F-2
Rue 52	10	F-1

Rue 83	20	F-3
Rue 84	15	F-3
Rue 85	10	F-3
Rue 86	50	F-3
Rue 87	15	F-3
Rue 88	15	F-1
Rue 89	10	F-1
Rue 90	10	F-1
Rue 91	10	F-1
Rue 92	15	F-1
Rue 93	10	F-1
Rue 94	10	F-1
Rue 95	10	F-1
Rue 96	12	F-3
Rue 97	10	F-1
Rue 98	10	F-1
Rue 99	10	F-2
Rue 100	30	F-2

CHEMINS PIETONS :

Dénomination	Emprise (m)
CPI	6m

PARKINGS :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)	Situation
Pa 1	Parking	A créer	162	F-1
Pa 2	Parking	A créer	391	F-1
Pa 3	Parking	A créer	336	F-3
Pa 4	Parking	A créer	336	F-3
Pa 5	Parking	A créer	350	F-1