

Copie Conforme à l'Original

13 DEC 2023

Royaume du Maroc  
Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
De l'Urbanisme, de L'Habitat et de la Politique de la Ville



HOMOLOGUE

AGENCE URBAINE DE NADOR – DRIOUCH – GUERCIF

# PLAN D'AMENAGEMENT DE ZEGHANGHANE EXTENSION

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Novembre 2023

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
Article 1 : Références aux textes	3
Article 2 : Champ d'application	3
Article 3 : Effets	3
Article 4 : Les modifications particulières	4
Article 5 : Mesures transitoires	5
Article 6 : Division du territoire en zones	5
Article 7 : Voies, Places et Parkings	5
Article 8 : Les espaces verts	6
Article 9 : Equipements publics	6
Article 10 : Cimetière	6
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION</b>	<b>7</b>
Article 1 : Hauteur sous plafond	7
Article 2 : Cote de seuil	7
Article 3 : Soupente (Mezzanine)	7
Article 4 : Retrait à l'alignement	7
Article 5 : Ventilation	7
Article 6 : Mur Séparatif	7
Article 7 : Saillies	7
Article 8 : Balcons, Loggias, Encoissements fermes	7
Article 9 : Boutiques	8
Article 10 : Les sous-sols	8
Article 11 : Locaux d'habitation	8
Article 12 : Les salles d'eau	8
Article 13 : Escaliers et Règles de sécurité	8
Article 14 : Hauteur maximale des constructions	9
Article 15 : Dimensions minimales des places de stationnement	9
Article 16 : Plantations	9
Article 17 : Commerce	9
Article 18 : Garages	9
Article 19 : Equipements de proximité de la zone urbaine	9
<b>CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (D)</b>	<b>10</b>
Article 1 : Définition de la zone D	10
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone D	10
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone D	10
Article 4 : Distances minimales séparant les façades comportant des ouvertures	10
Article 5 : Stationnement des véhicules de la zone D	10
Article 6 : Plantations de la zone D	10
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (E2)</b>	<b>11</b>
Article 1 : Définition de la zone	11
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	11
Article 3 : Dimensions des parcelles et hauteurs maximales des constructions	11
Article 4 : Implantation des constructions sur une même propriété	11
Article 5 : Stationnement de véhicules	11
<b>CHAPITRE 4 : ZONE D'ACTIVITE (ZA)</b>	<b>12</b>
Article 1 : Définition de la zone ZA	12
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	12
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	12
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	12
Article 5 : Implantation par rapport aux emprises publiques	12
Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	12
Article 7 : Espaces libres et plantations privatives	12
<b>CHAPITRE 5 : AIRE DE LOTISSEMENT</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 6: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LOISIRS (B.L)</b>	<b>13</b>
Article 1 : Définition de la zone (B.L)	13
Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits	13
Article 3 : Stationnement des véhicules	13
Article 4 : Plantations	13
<b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT (BS)</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI</b>	<b>14</b>
Article 1 : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi	14
Article 2 : occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi	14
<b>NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 9 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 10 : LA VOIRIE</b>	<b>17</b>



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 : Références 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 Zeghanghane Extension.

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) et de manière générale, les lois et règlement en vigueur.

### **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
1	717153.30	508639.96	19	718814.78	507314.73
2	717277.45	508675.95	20	718930.62	507299.13
3	717299.46	508701.64	21	718951.62	507260.45
4	717476.01	508403.62	22	719023.83	507262.95
5	717634	508455	23	719044.57	507251.62
6	717785	508410	24	719234.22	506900.78
7	717850	508328	25	719315.70	506844.25
8	717921	508277	26	718321.03	506668.37
9	717938	508254	27	717874.43	506530.08
10	717938	508213	28	717532.50	506653.69
11	717828	507906	29	717179.53	506755.04
12	717813	507827	30	716996.56	506829.76
13	717765	507755	31	716769.79	506955.85
14	718050	507495	32	716648.13	507137.44
15	718146	506990	33	716613.79	507279.07
16	718520.99	507055.39	34	716641.58	507482.35
17	718548.06	507049.53	35	716702.01	507920.27
18	718586.67	507106.08	36	716843.67	508184.66
			37	716915.75	508323.62

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 particulières**

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.

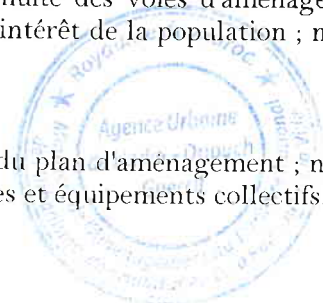
Ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre ; non prévue par le plan d'aménagement.

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.

Les lotissements autorisés et réceptionnés et même les constructions qui y sont situées (nouvelles ou existantes) peuvent, cependant, bénéficier des acquis offerts par le présent plan d'aménagement, compte au nombre de niveaux relatifs à l'habitat, tout en respectant les restrictions du présent règlement d'aménagement (prospect, cours, minimum parcellaire...). Les bénéficiaires doivent présenter un dossier technique qui associe tous les services techniques (ONEE - branche eau et branche électricité, protection civile...).

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 1000m<sup>2</sup>, 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.

### **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 à 3 niveaux (R+2) ;
- Zone BS : il s'agit d'une zone réservée au boisement ;
- Zone ZA : il s'agit d'une zone d'activité. ;
- Zone AL : il s'agit de l'aire de lotissement (lotissement autorisé) ;
- Zone ZL : il s'agit d'une zone de loisirs ;
- 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 désignées 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 minimal 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 : Cimetière**

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.

Ces cimetières sont soumis 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 du 06 mai 1938).



## **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 de l'ordre de :

- Locaux à usage d'habitation aux étages : 2,80 m ;
- Bureaux : 2,80 m ;
- 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)**

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.

Cependant, la mezzanine n'est tolérée que dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation, les nouvelles opérations de lotissement et les zones déjà engagées en constructions avec mezzanine.

#### **Article 4 : Retrait à 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 avec une hauteur maximale de 2m.

#### **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 Séparatif**

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 un mur d'une hauteur maximale de 2,2m.

#### **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 4 m 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 encorbellements fermés ne dépassera pas 1/10<sup>ème</sup> de l'emprise de la voie publique ou privée sans excéder 1.50m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

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.

### **Article 9 : Boutiques**

Les boutiques auront une surface minimum de 9m<sup>2</sup>. Quant aux W-C et les lavabos ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m<sup>2</sup>.

Une recherche en terme proportion des dimensions du local est nécessaire, et ce tout en respectant  $L \leq 2l$  (L : profondeur du local et l : largeur du local).

### **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 2,50 m libre des retombés de poutres et passages des gaines techniques.

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité et ils ne sont pas destinés aux pièces habitables.

### **Article 11 : Locaux d'habitation**

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9m<sup>2</sup> doit être éclairée directement de l'extérieur (façade ou cour). La surface d'éclairage sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m<sup>2</sup> au minimum avec une largeur minimale 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 4m<sup>2</sup>.

La surface minimale des pièces habitables est de 9m<sup>2</sup>, 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 minimale de 3m<sup>2</sup> pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus, de 2m<sup>2</sup> pour les garçonniers.

### **Article 13 : Escaliers et Règles de sécurité**

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 minimale de 6 m<sup>2</sup>.

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 R+4 et 1.40 pour les constructions à usage public ou collectif.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, des poteaux d'incendie 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  $R=1,5 L$  ;
- 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 1,50 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 5,00m.

#### **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 ;

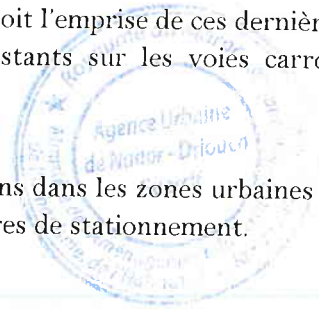
Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés sur des voies carrossables d'emprises supérieures ou égales à 10 m, leur hauteur peut-être exceptionnellement de 4 m.

#### **Article 18 : Garages**

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnières quel que 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 proximité 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 : Définition 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.

**\*N. B : la zone D située entre la rue n°33 et RN16 ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'un projet intégré (lotissement).**

### **Article 2 : 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 120m<sup>2</sup> ;
- ✓ 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 : Possibilités 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 : Distances minimales séparant 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 +7.

### **Article 5 : Stationnement des véhicules 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 : 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 : Définition de la zone**

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

### **Article 2 : 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 120m<sup>2</sup> ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.

### **Article 3 : 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 façade	Superficie minimale patio	Largeur minimale patio
R+2	90m <sup>2</sup>	8m	9m <sup>2</sup>	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-chaussée habitable	A rez-de-chaussée commercial
R+2	11m	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 supérieures ou égales à 15m d'emprise peuvent recevoir un étage supplémentaire, et ce tout en respectant les restrictions du tableau ci-dessous.

R+3	Surface mini de la parcelle	La hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la façade	Surface minimale du patio	Largeur minimale du patio
	110 m <sup>2</sup>	R+3 soit 14 m	10	12	3
		R+3 soit 17 m			

(\*) Avec nécessité de respecter les restrictions citées dans le TitreII-Chapitre1-Article 17

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 : Implantation des constructions sur une même propriété**

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 0,60m<sup>2</sup> minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60m.

### **Article 5 : Stationnement de véhicules**

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'ACTIVITE (ZA)**

### **Article 1 : Définition de la zone ZA**

La zone d'activité, désignée par les lettres « ZA », est destinée aux établissements artisanaux et commerciaux ainsi qu'aux établissements industriels classés en 3ème catégorie.

### **Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits**

- L'ouverture ou l'exploitation des carrières ;
- Le lotissement d'habitat ;
- L'habitat au rez-de-chaussée ;
- Le logement de tout genre excepté celui destiné au gardiennage qui ne devra pas dépasser une superficie de 60m<sup>2</sup> ;
- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégorie.

### **Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Les parcelles devront avoir les superficies minimales de 150 m<sup>2</sup> et 10m au minimum de large sur façade. Chaque lot peut recevoir en RDC un ou plusieurs magasins tout en respectant  $L \leq 2l$  (L : profondeur du local et l : largeur du local).

La surface maximale construite au sol par rapport à la surface de la parcelle privative n'est limitée sous réserve du respect des articles qui suit.

Le premier étage peut être occupé par l'habitat.

### **Article 4 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 11.5 m et R+1, tout en respectant les restrictions citées dans « LE TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ».

### **Article 5 : Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur les voies, un recul minimum de 4m.

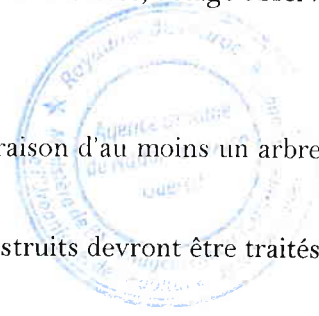
### **Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Dans la zone d'activités, les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage observant une cour de 9m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 3m.

### **Article 7 : Espaces libres et plantations privatives**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>.

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.



## **CHAPITRE 5 : AIRE DE LOTISSEMENT**

Il s'agit d'un projet de lotissement autorisé disposant d'un Plan détaillé et d'un cahier de charges à respecter dans le traitement des projets de constructions.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LOISIRS (ZL)**

### **Article 1 : Définition de la zone (ZL) :**

La zone de loisirs (ZL) est réservée aux activités de détente, de repos et de distraction, dans un cadre naturel de verdure. Les constructions à y édifier sont strictement réservées aux services d'accueil et de loisirs. L'aspect global doit rester celui d'une zone plantée, aménagée pour recevoir un public recherchant la détente et le repos.

Les matériaux utilisés pour la construction sont des matériaux locaux traditionnels (Bois, Chaume, terre, etc.).

**Le minimum parcellaire est de 5000m<sup>2</sup> avec un coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui ne doit pas dépasser 5% et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,1. La hauteur maximale est fixée à 8m y compris acrotère de 1.2m.**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies, ce recul doit être traité en jardin d'agrément.

### **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdits dans la zone de loisirs (ZL) :

- Tous les établissements industriels ;
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat (à l'exception de ceux liés à la fonction).

### **Article 3 : Stationnement des véhicules**

Dans la zone de loisirs (ZL), le stationnement est prévu sur la parcelle, au tiers au maximum, de sa surface.

### **Article 4 : Plantations**

Dans la zone de loisirs (ZL), les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

## **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 m<sup>2</sup> 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, y compris acrotère de 1.2m.**

## **CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI**

### **Article 1 : Définition de la zone frappée 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 ; les limites de ces servitudes seront réduites suites aux études techniques de l'agence du bassin hydraulique, tout en préservant les reculs nécessaires (accessibilité, protection et passage ...) **les servitudes levées reprennent le zonage limitrophe.**
- 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.

#### **\*Observation générale :**

- Tout projet de construction présent entièrement ou en partie dans la zone inondable (T=50) devra faire l'objet d'avis favorable auprès des services concernés ;

Cependant, au niveau de cette zone, des infrastructures telles que voies, murs de soutènement, des places, et des boisements..., peuvent y être aménagées.

Les constructions existantes dans la zone non aedificandi avant l'approbation du présent plan d'aménagement peuvent bénéficier des opérations de restructuration ou de rénovation.

### **Article 2 : occupation du sol de la zone frappée 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 favorable auprès des services concernés (ABHM, ONEE...).

La levée de l'interdiction intervient tactiquement 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 le zonage limitrophe, après création des voies séparatives nécessaires.



## NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

### CHAPITRE 9 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements localisés. Ils doivent être complétés à l'occasion de la création de lotissements ou groupes d'habitations par d'autres équipements, suivant les normes en vigueur 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...)

#### ENSEIGNEMENT :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en (m <sup>2</sup> )
Ep1	Ecole primaire	Existante	2942
Ep2	Ecole primaire	Existante	4549
EC	Collège	A créer	7702

#### SANTE :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
S	Dispensaire	A créer	1459

#### ADMINISTRATION :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
FF	Foyer Féminin	A créer	1715
MJ	Maison des jeunes	A créer	1392
SC1	Equipement socioculturel	A créer	14887
PAC	Parc communal (non construit)	A créer	9207
Eq1	Equipement d'intérêt général	A créer	5800
Eq2	Equipement d'intérêt général	A créer	1657
Eq3	Equipement d'intérêt général	A créer	2241
Eq4	Equipement d'intérêt général	A créer	615
Eq5	Equipement d'intérêt général	A créer	890
Eq6	Equipement d'intérêt général	A créer	7720
Eq7	Equipement d'intérêt général	A créer	1723
Eq8	Equipement d'intérêt général	A créer	8593
Eq9	Equipement d'intérêt général	A créer	2901
Eq10	Equipement d'intérêt général	A créer	5790
Eq 11	Equipement d'intérêt général	A créer	860
Eq 12	Protection civile	A créer	2191

#### EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en (m <sup>2</sup> )
SP 1	Terrain de proximité (non construit)	A créer	13956
SP 2	Terrain de proximité (non construit)	A créer	3180
SP 3	Terrain de proximité	A créer	2936

#### COMMERCE :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en (m <sup>2</sup> )
SOUK	Souk hebdomadaire	Existant	28226

#### MOSQUEES :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en (m <sup>2</sup> )
M 1	Mosquée	Existante	577
M 2	Mosquée	Existante	1418
M 3	Mosquée	Existante	511

M 4	Mosquée	Existante	770
M 5	Mosquée	Existante	472
M 6	Mosquée	Existante	572

**CIMETIERES :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en (m <sup>2</sup> )
Ci 1	Cimetière	Existant	13841
Ci 2	Cimetière	Existant	15667

**ESPACES VERTS :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en (m <sup>2</sup> )
EV1	Espace vert	A créer	2046
EV2	Espace vert	A créer	1196
EV3	Espace vert	A créer	2751
EV4	Espace vert	A créer	568
EV5	Espace vert	A créer	207
EV6	Espace vert	A créer	240

**PLACE :**

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie en (m <sup>2</sup> )
PL	Place publique	A créer	1076



**CHAPITRE 10 : LA VOIRIE**

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

N° de la voie	Emprise en (m)	Observation
R.N. N°16	100	Existante
R.R. N°610	25-26	Existante
R.P. N°6209	30	Existante
Rue 1	50	A créer
Rue 2	12-15	A prolonger
Rue 3	12	Existante
Rue 4	15	A créer
Rue 5	12	Existante
Rue 6	15	A créer
Rue 7	12	Existante
Rue 8	12	A créer
Rue 9	15	A créer
Rue 10	15	A créer
Rue 11	12	Existante
Rue 12	15	A créer
Rue 13	12	A créer
Rue 14	15	Existante
Rue 15	12	Existante
Rue 16	8	Existante
Rue 17	15	Existante
Rue 18	15	Existante
Rue 19	12	Existante
Rue 20	12	Existante
Rue 21	12	Existante
Rue 22	15	A prolonger
Rue 23	15	A créer
Rue 24	12	A créer
Rue 25	12	A créer
Rue 26	12	A créer
Rue 27	12	A créer
Rue 28	12	A créer
Rue 29	12	A créer
Rue 30	10-12	Existante
Rue 31	12-15	Existante
Rue 32	12	Existante
Rue 33	15	A créer
Rue 34	15	A créer

N° de la voie	Emprise en (m)	Observation
Rue 35	15	A créer
Rue 36	12	A créer
Rue 37	15	Existante
Rue 38	15	A prolonger
Rue 39	12	A créer
Rue 40	12	Existante
Rue 41	12	A créer
Rue 42	12-15	Existante
Rue 43	12	A prolonger
Rue 44	15	A créer
Rue 45	12	A créer
Rue 46	15	Existante
Rue 47	15	A créer
Rue 48	12	Existante
Rue 49	15	Existante
Rue 50	12-15	A créer
Rue 51	12	A créer
Rue 52	15	Existante
Rue 53	12	A créer
Rue 54	15	A prolonger
Rue 55	15	A créer
Rue 56	12	A créer
Rue 57	12	A créer
Rue 58	12	A créer
Rue 59	12	A créer
Rue 60	12	Existante
Rue 61	20	A créer
Rue 62	10	A créer
Rue 63	15	A créer
Rue 64	12	A créer
Rue 65	10-12	A créer
Rue 66	12	A créer
Rue 67	15	A créer
Rue 68	12	A créer
Rue 69	10	Existante

**CHEMINS PIETONS :**

Dénomination	Emprise en (m)
CP n°1	8
CP n°2	6
CP n°3	8
CP n°4	8

**PARKINGS :**

Dénomination	Observations	Superficie en (m²)
Pa1	A créer	1099
Pa2	A créer	2411