

ROYAUME DU MAROC  
MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,  
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



الوكالة الحضرية لسطات

AGENCE URBAINE DE SETTAT

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE LA COMMUNE  
DE RAS EL AIN CHAOUIA

- PROVINCE DE SETTAT -

Version EP/DCC

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Août 2024

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES.....	4
ARTICLE 2 : CADRE GENERAL .....	5
ARTICLE 3 : OBJET DU REGLEMENT.....	5
ARTICLE 4 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT .....	6
ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES : .....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	6
ARTICLE 6 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT .....	6
ARTICLE 7 : ESPACES VERTS PUBLICS ET PLANTATIONS .....	7
ARTICLE 8: AFFECTATION ET CESSION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER : .....	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE « HE2 » .....	8
ARTICLE 10 : DEFINITION DE LA ZONE .....	8
ARTICLE 11 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	8
ARTICLE 12 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....	8
ARTICLE 13 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS. ....	8
ARTICLE14 : VOIES DE LOTISSEMENT.....	9
ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ...	9
ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	9
ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	9
ARTICLE 18 : DISPOSITIONS LIEES AUX ENCORBELLEMENTS .....	10
ARTICLE 19 : TERRASSES .....	10
ARTICLE 20 : STATIONNEMENT DES VOITURES .....	10
ARTICLE 21 : CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE RESTRUCTURE « HE1 » .....	10
ARTICLE 22 : DEFINITION DE LA ZONE.....	10
ARTICLE 23 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS .....	10
ARTICLE 24 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	10
ARTICLE 25 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	11
ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES .....	11
ARTICLE 27 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES .....	11
ARTICLE 28 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	11
ARTICLE 29 : DISPOSITIONS LIEES AUX ENCORBELLEMENTS.....	12

ARTICLE 30 : TERRASSES .....	12
ARTICLE 31 : DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	12
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D’HABITAT DE TYPE VILLAS "HV»:.....	13
ARTICLE 32 : DEFINITION DE LA ZONE.....	13
ARTICLE 33: TYPES D’OCCUPATIONS OU D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	13
ARTICLE 34 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	13
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE –AV- .....	14
ARTICLE 35 : DEFINITION DE LA ZONE.....	14
ARTICLE 36 : TYPE D’OCCUPATION OU D’UTILISATION INTERDITS.....	14
ARTICLE 37: POSSIBILITES MAXIMALES D’UTILISATION DU SOL .....	14
ARTICLE 38: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES .....	15
1.39. TERRASSES.....	15
ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES .....	15
ARTICLE 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	15
ARTICLE 42 : STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	15
ARTICLE 43 : CONDITIONS PARTICULIERES .....	15
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D’ACTIVITES DE 3 <sup>EME</sup> CATEGORIE (EI3) .....	16
ARTICLE 44: DEFINITION .....	16
ARTICLE 45 : TYPES D’OCCUPATIONS OU D’UTILISATIONS INTERDITS.....	16
ARTICLE 46: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	16
ARTICLE 47 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	16
ARTICLE 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES .	16
ARTICLE 49 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	16
ARTICLE 50 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	16
ARTICLE 51 : ESPACES LIBRES PRIVATIFS ET PLANTATIONS.....	16
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FRAPPEES DE SERVITUDES.....	17
ARTICLE 56 : SERVITUDES NON AEDIFICANDI.....	17
ARTICLE 57 : ZONE DE BOISEMENT « NB» .....	18
ARTICLE 58 : ZONE FERROVIAIRE « ZF » .....	18
REGLEMENTATION PARTICULIERE.....	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.....	18
CHAPITRE 1 – NOMENCLATURE DES VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS, PARKINGS PUBLICS, PLACES PUBLICQUES ET ESPACES VERTS.....	18
ARTICLE 59 : VOIRIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS, IMPASSES ET PARKINGS PUBLICS .....	18
ARTICLE 64 : EMPLACEMENTS RESERVES AUX SERVICES PUBLICS.....	21

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de la commune de Ras El Ain Chaouia, relevant de la province de Settat, en tant que document graphique, dont il est indissociable. Ce règlement est établi conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires ci-après :

- ✓ La loi 12-90 promulguée par le dahir 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- ✓ Le Décret n°2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- ✓ La Loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- ✓ La loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction promulguée par le Dahir 1.16.124 en date du 25 Aout 2016, et publié au BO n°6501 en date du 19 Septembre 2016;
- ✓ La Loi n°10-03 promulguée par le dahir n°1-03-58 du 10 Rabia I 1424 (12 mai 2003) relative aux accessibilités ;
- ✓ Dahir n°1.19.18 du 7 Joumada II, 1440 (13 Février 2019) portant promulgation de la loi n°47.18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement ;
- ✓ La Loi n° 47-09 promulguée par le Dahir n° 1-11-161 du 1er kaada 1432 relative à l'efficacité énergétique ;
- ✓ Le Décret n°2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- ✓ Le Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ;
- ✓ Le Décret 02.12.682 du 17 Rejeb 1434 (28 Mai 2013) modifiant Le décret n° 2-02-177 du 09 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2013) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique ;
- ✓ Le Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application ;
- ✓ Le Dahir n°1-03-59 du 10 Rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- ✓ Le Dahir n°1-03-60 du 10 Rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- ✓ Le Dahir n°1-03-61 du 10 Rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- ✓ Le Dahir du 29 avril 1938 (28 Safar 1357) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières ;
- ✓ Dahir n° 1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi cadre n° 99-12 portant charte nationale de l'environnement et du développement durable ;
- ✓ La Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- ✓ Le Décret n°2-82-382 du 2 rejev 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ,promulguée par le Dahir n°1-81-254 du 11 Rajeb 1402 ( 6 Mai 1982)
- ✓ La circulaire 1605 du 15 Février 2018, relative au référentiel de l'urbanisme durable ;

- ✓ La circulaire 1606 du 15 Février 2018, relative au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général ;
- ✓ La circulaire 1607 du 15 Février 2018, relative au référentiel de densité et forme urbaine.
- ✓ L'Arrêté Viziriel du 9 mars 1953 (22 Joumada II 1372) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- ✓ Dahir portant loi N°1.84.150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux lieux de culte musulman .

## **ARTICLE 2 : CADRE GENERAL**

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.

Le règlement d'aménagement 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 forestière, etc. ;
- 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 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 ;
- 10- Les servitudes établies 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.

Le plan d'aménagement indique éventuellement celles de ses dispositions prévues en application des paragraphes 1, 9 et 11 de l'article 19 de la loi 12-90, qui peuvent à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, faire l'objet d'une modification particulière. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Cette "modification particulière" doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus pour 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".

## **ARTICLE 3 : OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'aménagement du centre de la commune de Ras El Ain Chaouia, suivant les options d'aménagement retenues, notamment en privilégiant la densification de certains secteurs, en favorisant la création de pôles secondaires et en créant des axes de liaison forts entre les différents pôles de secteurs, tel que c'est indiqué par un graphisme approprié sur le plan.

#### ARTICLE 4 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale délimitée par les points A à K définis par les coordonnées Lambert suivantes :

SOMMET	COORDONNEES			
A	X	312239	Y	267299
B	X	312824	Y	267421
C	X	313734	Y	267492
D	X	314426	Y	267017
E	X	314754	Y	266702
F	X	314850	Y	266082
G	X	314194	Y	266034
H	X	313948	Y	266191
I	X	313521	Y	266454
J	X	312892	Y	266776
K	X	312195	Y	266855

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après approbation de ce règlement.

Toutefois, les lotissements approuvés « ne varietur » avant la date d'ouverture de l'enquête publique du présent Plan d'Aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellements.

#### ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le plan d'aménagement comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende comme suit :

##### ZONE :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement comprennent :

- Zone d'habitat économique (HE1) ;
- Zone d'habitat économique (HE2) ;
- Zone d'habitat de type villas (HV) ;
- Zone d'Activités économique (Ei3) ;
- Zone de commerce et de service (Eics)

Les zones naturelles et rurales, zones et servitudes soumises à conditions spéciales auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement comprennent :

- Zone vivrière (Av) ;
- Zone ferroviaire (ZF) ;
- Zone de boisement (Nb) ;
- Les Zones frappées de servitudes : Servitudes non aedificandi, (ZNA).

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

#### ARTICLE 6 : DESERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

Les voies d'aménagement et chemins publics, sont repérés sur le plan par leurs emprises et répertoriés par leurs nomenclatures respectives dans le présent règlement.

Dans les nouveaux lotissements, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

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

Les parcs de stationnement publics devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies importantes.

Les projets à réaliser dans les zones urbaines (projets immobiliers, lotissements, équipements...) doivent aménager des aires de stationnement des véhicules en nombre suffisant. Ce stationnement sera assuré sur les parcelles privatives, en dehors des emprises des voiries publiques.

Tous les chemins piétons et les rues ne figurant pas dans le plan d'aménagement, peuvent être acceptés selon le levé topographique reflétant la réalité des lieux, ainsi que les emprises peuvent être revues.

#### **ARTICLE 7 : ESPACES VERTS PUBLICS ET PLANTATIONS**

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts ou d'espaces boisés plantés et récréatifs.

Les espaces verts sont des terrains réservés à usage de jardins ou de parcs publics.

Les espaces boisés sont également des terrains réservés aux jardins ou aux parcs à usage du public mais dans lesquels pourront trouver place, en nombre limité, des équipements à usage du public à caractère récréatif ou sportif qui ne devront, en aucun cas, entraîner de déboisements.

A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite. Ces annexes devront être en matériaux légers et démontables et ne doivent pas occuper une superficie de plus de 9 m<sup>2</sup>.

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées ou plantées, à raison d'un arbre de haute tige (type suivant décision Communale en la matière) au minimum pour 100m<sup>2</sup> de place de stationnement.

#### **ARTICLE 8: AFFECTATION ET CESSIION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER :**

Pour l'ensemble des terrains ou des unités foncières de superficie supérieure ou égale à un hectare, un ratio de 8% de la surface sera réservé aux équipements publics ou/et espaces verts, de la surface de terrain après déduction des voies d'aménagement, sans droit à aucune indemnisation par l'Etat. Ce ratio ne s'applique pas pour les terrains où la surface des voies d'aménagement et des équipements publics est supérieure ou égale à 50% de la superficie du terrain.

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics à céder dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics s'effectue sans droit à aucune indemnisation. Une commission provinciale composée du Gouverneur de la Province, du Directeur de l'Agence Urbaine, de l'inspecteur régional de l'Urbanisme de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire National de la région de Casablanca-Settat, du Président de la Commune et les services concernés, doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements publics avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou groupe d'habitation en question. Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

- Equipement à céder au profit de l'Etat : il s'agit notamment des équipements publics socio-collectifs (centres de santé, hôpitaux, écoles, collèges, lycées, administrations,...).
- Equipement à céder au profit de la commune : les équipements de proximité édictés par la loi organique 113.14 relative aux communes et les espaces verts ;

La réception provisoire de tout projet ne peut se faire qu'après production du document portant cession du lot de terrain à céder. Le plan de masse, le plan après bornage ainsi que l'ensemble des documents écrits et graphiques doivent mentionner clairement le numéro distinct de chaque lot à céder et la mention « équipement public cédé sans droit à aucune indemnisation ».

## ARTICLE 9 : PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Dans le cas où le terrain n'est pas éligible à la contribution sans droit à l'indemnisation, tout lotissement, groupe d'habitations ou opération nouvellement créée, doit réserver un espace vert groupé (5% de la superficie globale) en une seule parcelle qui peut recevoir des aires de jeux, des places publiques ou des jardins publics, Les espaces verts peuvent recevoir des équipements publics de sport (terrain de sport de quartier, aire de jeux et de loisir ...). Ces équipements peuvent abriter des constructions en léger (kiosque). Dans ce cas, la surface construite ne peut dépasser 9 m<sup>2</sup> de superficie.

### 1.9. Changement d'affectation des équipements publics

Le changement d'affectation de l'équipement public par un autre équipement du même caractère public,- soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement ou dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics au sein de la même unité foncière-, n'aura lieu qu'après accord de la commission composée du Gouverneur de la Province, du Directeur de l'Agence Urbaine, de l'inspecteur l'Urbanisme de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire National, du Président de la Commune et les services concernés. Ledit changement doit prévoir toutes les pièces à fournir à savoir la main levée du département ministériel concerné sans apporter un impact négatif sur le voisinage.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE « HE2 »

### ARTICLE 10 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat économique est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou en fond de parcelle. Les règles d'urbanisme définissent une densité, des hauteurs maximales, des prospects et des vues directes minimales à l'intérieur des terrains. Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement nécessaire tels que le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements de proximités et d'intérêt général peuvent trouver place dans cette zone.

Dans les nouveaux lotissements, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

### ARTICLE 11 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone sont interdits :

- ❑ Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts.
- ❑ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ❑ Les autres types d'habitat autres que celui défini ci-haut

### ARTICLE 12 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles privatives après lotissement doivent avoir les dimensions minimales de 100 m<sup>2</sup> et 10 m de large pour R+2 et 120m<sup>2</sup> et 10 m de large pour R+3. Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour les installations de commerce ou de service de proximité.

### ARTICLE 13 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions, toute superstructure comprise, ne peut dépasser comme détailler dans le tableau ci-dessous :

Largeur de la voie	Niveaux	RDC	Hauteur maximale de la construction	Hauteur du RDC
Voie d'une largeur inférieure strictement à 10m	R+1 (axes non engagés en R+2)	Habitable	8,5m	3m
	R+2 (axes engagés en R+2)	Habitable	11,5	3m
Voie d'une largeur strictement inférieure à 15m et supérieure ou égale à 10m	R+2	Habitable	11,5 m	3 m
		Commercial (sur des axes engagés)	12,5 m	4 m
Voie d'une largeur supérieure ou égale à 15m	R+2	Habitable (sur les axes engagés)	11,5 m	3 m



	R+2	Commercial (sur le reste des axes)	12,5 m	4 m
	R+3	Commercial (sur les axes engagés)	17	5,25
Voie d'une largeur supérieure ou égale à 20m Pour les nouveaux lotissements	R+3	Commercial	17	5,25

La hauteur maximale de construction inclut la hauteur de la cage d'escalier qui est de 2,40m. La hauteur des murs de terrasses accessibles est de 1,20m. La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

Pour les nouveaux lotissements, il y a possibilité de construction en R+3 sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 20m à condition d'avoir un minimum parcellaire de 120m<sup>2</sup>, une largeur minimale de la parcelle de 10m et de respecter une dimension minimale de la cour de 20m<sup>2</sup> (5x4).

Le rez-de-chaussée doit être commercial, il peut couvrir la totalité de la parcelle sur une hauteur maximale de 5,25m pour les voies d'une largeur supérieure ou égale à 20m. Dans ce cas, la mezzanine, doit être construite à 2,80m du sol avec une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum et ne doit pas dépasser 50 % de la surface du rez-de-chaussée.

#### ARTICLE14 : VOIES DE LOTISSEMENT

Les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 12,00 m et les voies piétonnes ne peuvent être d'une largeur inférieure à 10,00 m, sauf si celles-ci sont prévues par le plan d'aménagement, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) autorisée des constructions :  $H \leq L$ .

#### ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- ❑ Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.
- ❑ La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à une fois la distance ( $H \leq L$ ), comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé de la voie sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.
- ❑ En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements opposés du débouché.

#### ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 m. Les cours peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

Les superficies minimales des cours sont :

- 9 m<sup>2</sup> (3\*3) pour les constructions à R+1 ;
- 16 m<sup>2</sup> (4\*4) pour les constructions à R+2 ;
- 20 m<sup>2</sup> (4\*5) pour les construction à R+3.

#### ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur, prise à partir du sol naturel, de la construction la plus élevée ( $L = H$ ).

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale séparant les façades peut être ramenée à 4 m

## **ARTICLE 18 : DISPOSITIONS LIEES AUX ENCORBELLEMENTS**

Les encorbellements pour l'habitat économique sont de :

- ❑ 0.80m pour les constructions donnant sur des voies d'emprises de 12m à 15m ;
- ❑ 1m pour les constructions donnant sur des voies d'emprises supérieures ou égales à 15m.
- ❑ Les balcons et les encorbellements sont interdits sur les voies inférieures à 12m d'emprise, toutefois, des saillies ne dépassant pas 0,30m de profondeur sont permises ;
- ❑ Les encorbellements fermés ne doivent pas dépasser les 1/3 de la façade, le reste peut être aménagé en balcon ou vide avec le respect d'un mètre de rapport de mitoyenneté en ce qui concerne le balcon et les ouvertures ;
- ❑ L'encorbellement doit commencer à partir de la hauteur de l'étage.

## **ARTICLE 19 : TERRASSES**

Les terrasses sont accessibles.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser 2,20 m.-

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser 1,20 m.

La terrasse ne doit comporter aucune pièce couverte habitable. Toutefois, un local de service peut être toléré à condition de ne pas dépasser une surface couverte de 6m<sup>2</sup> et faire corps avec la cage d'escaliers.

## **ARTICLE 20 : STATIONNEMENT DES VOITURES**

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau: une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre.
- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement pour 6 chambres et une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de salle de restaurant et de café.
- Pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre intégrée au projet de commerce

## **ARTICLE 21 : CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.

Tout projet situé dans la zone inondable doit être soumis à l'agence du bassin hydraulique pour avis avant autorisation.

Pour toutes les chaâbas et cours d'eau situés dans une parcelle et non mentionnés sur le P.A sont inconstructibles et qu'il y a lieu de laisser 6 m du haut de la falaise avant d'implanter une bâtisse. Le recul sera frappé d'une zone non aedificandi.

Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.

Pour tout projet de lotissement, de construction, d'aménagement et de réhabilitation, il faut se conformer au règlement RPS 2013 fixant les règles parasismiques.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE RESTRUCTURE « HE1 »**

### **ARTICLE 22 : DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone, concerne des îlots d'habitat engagés et comprend des constructions existantes ou des lots "enclavés", situés entre deux ou plusieurs lots déjà construits. Une réglementation spécifique est mise en place par ce document, permettant une souplesse dans la gestion urbaine. Cette zone concerne le quartier Lahmamdia et autres quartiers. C'est une zone mixte d'habitat comprenant soit de l'habitat continu à trois niveaux, soit de l'habitat continu à deux niveaux soit les deux à la fois.

### **ARTICLE 23 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Dans cette zone sont interdits :

- ❑ Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts.
- ❑ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ❑ Les autres types d'habitat autres que celui défini ci-haut.

### **ARTICLE 24 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

➤ Dimensions des lots

La surface minimale des îlots est fixée à 80 m<sup>2</sup>. La largeur de la façade ne peut en aucun cas être inférieure aux 2/3 de la profondeur du lot, sans toutefois être inférieure à 7 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lots déjà construits ainsi qu'aux terrains enclavés. Toutefois les lots ayant des superficies moins de 80 m<sup>2</sup> doivent être examinés par la commission relative à l'instruction des dossiers de construction.

**ARTICLE 25 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale de la construction mesurée au milieu de la façade considérée à partir du niveau du sol naturel sera, au maximum de :

Largeur de la voie	Niveaux	Hauteur maximale construction	Hauteur du RDC
Voie d'une largeur strictement inférieure à 10m	R+1	8,5 m	3 m
Voie d'une largeur supérieure ou égale à 10m et strictement inférieure à 12m	R+2	11,5 m	RDC habitable 3 m
Voie d'une largeur supérieure ou égale à 12m	R+2	11,5	RDC habitable (sur les axes engagés) : 3m
		12,5	RDC commercial (sur le reste des axes) : 4m

Pour les lots situés le long de la RP3635, il y a possibilité de construction en R+3 à condition d'avoir un minimum parcellaire de 120m<sup>2</sup>, une largeur minimale de la parcelle de 10m et de respecter une dimension minimale de la cour de 20m<sup>2</sup> (5x4).

La hauteur maximale de construction inclut la hauteur de la cage d'escalier qui est de 2,20m. La hauteur des murs de terrasses accessibles est de 1,20m.

**ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- ❑ Sauf volonté expressément indiquée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.
- ❑ La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à une fois la distance ( $H \leq L$ ), comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé de la voie sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.
- ❑ En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements opposés du débouché.

**ARTICLE 27 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 m. Les cours peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

Les constructions comporteront obligatoirement une cour, non jointive au domaine public, qui mesurée en dehors de toutes saillies, a une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup> (3x3) pour les constructions en R+1 et de 16 m<sup>2</sup> (4x4) pour les constructions en R+2 et de 20 m<sup>2</sup> (5x4) pour les pour les constructions en R+3.

Les cours étant destinées à l'éclairage, l'aération et l'ensoleillement. Les lots disposant de deux ou trois façades sur rues peuvent ne pas comporter de cours dans la mesure où l'ensemble des pièces habitables seront éclairées avec vue directe de 4 mètres ou moins. Les galeries de circulation ainsi que les auvents sont compris dans les parties construites.

En aucun cas les cours ne pourront être couvertes.

Dans le cas de rez-de-chaussée commercial, la cour sera réalisée à partir de la dalle haute du rez-de-chaussée.

**ARTICLE 28 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur, prise à partir du sol naturel, de la construction la plus élevée ( $L = H$ ).

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale séparant les façades peut être ramenée à 4 m.

#### **ARTICLE 29 : DISPOSITIONS LIEES AUX ENCORBELLEMENTS**

Les encorbellements pour l'habitat économique restructuré sont de :

- ❑ 0.80m pour les constructions donnant sur des voies d'emprises de 12m à 15m ;
- ❑ 1m pour les constructions donnant sur des voies d'emprises supérieures ou égales à 15m.

- Les balcons et les encorbellements sont interdits sur les voies inférieures à 12m d'emprise, toutefois, des saillies ne dépassant pas 0,30m de profondeur sont permises ;
- Les encorbellements fermés ne doivent pas dépasser les 1/3 de la façade, le reste peut être aménagé en balcon ou vide avec le respect d'un mètre de rapport de mitoyenneté en ce qui concerne le balcon et les ouvertures ;
- L'encorbellement doit commencer à partir de la hauteur de l'étage.

#### **ARTICLE 30 : TERRASSES**

Les terrasses sont accessibles.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser 2,20 m.

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser 1,20 m.

La terrasse ne doit comporter aucune pièce couverte habitable. Toutefois, un local de service peut être toléré à condition de ne pas dépasser une surface couverte de 6m<sup>2</sup> et faire corps avec la cage d'escaliers.

#### **ARTICLE 31 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Les terrains situés dans cette zone qui font l'objet d'une demande d'autorisation de lotir ou d'édifier un groupe d'habitation seront régis par la réglementation relative à la zone HE2.
- Toute demande d'autorisation de régularisation, de modification ou d'extension doit être étudiée au cas par cas, en vue d'assurer les conditions minimales de sécurité, d'hygiène, de circulation et d'esthétique : alignement, prospect vis à vis...
- Les constructions existantes respectant le plan d'aménagement peuvent être raccordées aux différents réseaux d'équipements réalisés et à venir, après approbation de leurs dossiers de régularisation.
- En ce qui concerne l'assainissement, et en attendant la réalisation des réseaux prévus dans l'opération de restructuration, des solutions provisoires respectant les exigences minimales d'hygiène et de salubrité, peuvent être mise en place après approbation des services concernés.
- Les constructions nouvelles dans cette zone ne peuvent être autorisées que si la parcelle concernée est raccordable aux différents réseaux d'infrastructures existants ou à venir.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT DE TYPE VILLAS "HV»:

### ARTICLE 32 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone « HV » est une zone urbaine résidentielle de faible densité, destinée à l'habitat individuel de type villa sous ses différentes formes : isolée, jumelée ou en bande.

Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

Pour l'ensemble de la zone HV, les commerces, services et équipements de proximité seront autorisés et feront l'objet d'opérations intégrées prévues par les projets de lotissement.

Dans les nouveaux lotissements, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

### ARTICLE 33: TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Tous les établissements industriels de toute catégorie et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les types d'habitat autres que les villas ;

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise en s'intégrant à l'aspect résidentiel.

### ARTICLE 34 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

	Surface minimale parcelles	Largeur min. parcelle sur voie publique	Reculs (emprises publiques et limites mitoyennes)	COS	CUS%	Hauteur max. constructions
Villas isolées HV1	360m <sup>2</sup>	18m	- 5m recul par rapport à la façade principale ; - 4m recul latéral ; - 4m reculs postérieurs.	0,6 max  (superficies sous-sol et abri voiture non comptabilisés)	30 max	R+1 (9m)  RDC : 3m
Villas jumelées HV2	240m <sup>2</sup>	14m	- 5m recul façade principale ; - 4m recul latéral ; - 4m recul postérieur.	0.8 max  (superficies sous-sol et abri voiture non comptabilisés)	40 max	
Villas en bande HV3	- 180m <sup>2</sup> - parcelles de fin de bande : min. 240m <sup>2</sup>	10m	- 5m recul façade principale ; - 4m reculs postérieurs.	0.8 max  (superficies sous-sol et abri voiture non comptabilisés)	50 max	

Les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

Les lots du lotissement de ce secteur seront répartis comme suit :

- Villa isolées HV1 : 30%
- Villa jumelées HV2 : 30%
- Villa en bande HV3 : 40%

### **34.1. Hauteur maximale des constructions**

Les terrasses accessibles sont autorisées, à condition que la hauteur totale de la construction ne dépasse la hauteur maximale de 9m (R+1), y compris l'acrotère (1.2 m).

### **34.2. Encorbellements et balcons**

La surface constructible au dernier étage ne pourra dépasser 80 % de la superficie maximale constructible au sol. 20 % seront aménagés en balcons, terrasses ou réservés au patio.

Pour l'ensemble des villas, les encorbellements éventuels de 1m ne peuvent avoir lieu que sur la façade principale. Les ouvertures et balcons doivent être séparés des limites mitoyennes latérales par une distance minimale de 1m.

### **34.3. Terrasses**

Les terrasses sont accessibles. Aucune construction n'est permise, seule la cage d'escaliers est autorisée.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser 2,20 m.

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser 1,20 m.

### **34.4. Sous-sols**

Le sous-sol peut être prévu et peut abriter des activités autre que l'habitation (salle de jeux, local technique, débarras). Sa hauteur par rapport au niveau + 0,00 ne doit pas dépasser un mètre. La hauteur sous plafond maximale du sous-sol est fixée à 2,80m.

Toutefois, une attention particulière doit être accordée à l'assainissement aussi bien des eaux usées que des eaux pluviales. Il y a lieu de garantir le raccordement aux réseaux ; soit directement (écoulement gravitaire), soit par pompage. La superficie du sous – sol n'est pas comptabilisée dans le calcul du COS.

### **34.5. Stationnement des véhicules**

Dans le cadre du lotissement, Le lotisseur doit prévoir des places de stationnement (en dehors de la voirie publique) aux normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre intégrée au projet de commerce.

### **34.6. Mur de clôture**

Les clôtures sur l'alignement du domaine public seront constituées de murets en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,40 m. Ils peuvent être surmontés par des haies vives, d'un élément métallique, ou en bois à claire-voie de 0,60 m.

Les clôtures donnant sur les mitoyens seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 2m.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE –Av–**

### **ARTICLE 35 : DEFINITION DE LA ZONE**

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole qui sont indiqués par une représentation graphique appropriée et figurée en légende. Elle se compose de parcelles sur lesquelles ne peuvent être réalisés que l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Toutefois, sur les voies classées, il peut recevoir des activités commerciales et de services non polluants.

### **ARTICLE 36 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone Av :

- Les activités industrielles de toute catégorie ;
- Les activités commerciales, les bureaux ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE 37: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le tableau ci-dessous indique :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- La surface constructible au sol maximal (C.U.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives ;

- Parcellaire minimum : 2000m<sup>2</sup>. Ce minimum ne s'applique pas pour les anciennes parcelles avant la date d'ouverture de l'enquête publique du présent plan d'aménagement.

	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot
Zone Av	libre	La maison individuelle ainsi que les dépendances agricoles ne peuvent pas dépasser le CUS de 15 % (c'est-à-dire 300 m <sup>2</sup> dans l'ensemble).	2 000 m <sup>2</sup>

Une seule construction de type maison individuelle sera autorisée par parcelle.

Le propriétaire doit assurer l'accessibilité à son terrain et ce avant la construction.

#### **ARTICLE 38: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est de 8,5m (R+1).

Les dépendances sont limitées au RDC sans dépasser 5.50m

#### **ARTICLE 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction située en bordure d'une voie publique (routes nationales, régionales, provinciales ou communales aménagées ou en piste), doit respecter une zone de recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique riveraine.

##### **1.39. Terrasses**

Les terrasses sont accessibles. Aucune construction n'est permise, seule la cage d'escaliers est autorisée.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser 2,20 m.

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser 1,20 m.

#### **ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

Les clôtures seront constituées d'une porte en dur qui indique l'entrée, le reste de la clôture sera réaliser en claire voie avec végétation.

Le mur de clôture doit observer un recul minimal de :

- 5 m par rapport à l'axe des pistes existantes ;
- 10 m par rapport aux limites de l'emprise des routes classées (RN, RR et RP).

#### **ARTICLE 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **ARTICLE 42 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré dans la parcelle privative en dehors de la voie publique à raison d'une place par habitation.

#### **ARTICLE 43 : CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES DE 3<sup>ème</sup> CATEGORIE (Ei3)**

### **ARTICLE 44: DEFINITION**

La zone d'activité, désignée par les lettres « Ei3 », est destinée aux établissements industriels classés en 3<sup>ème</sup> catégorie ainsi qu'aux établissements artisanaux et commerciaux qui sont le complément indispensable aux zones d'habitat mais qui, compte tenu de leur nature, ne doivent pas trouver place au sein de ces dernières.

Dans les nouveaux lotissements, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

### **ARTICLE 45 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS**

Dans cette zone sont interdits :

- ❑ Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie.
- ❑ Tous types d'habitat..
- ❑ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE 46: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrain après lotissement devront avoir les dimensions minimales de 150 m<sup>2</sup> et 10 m de large sur la façade.

La construction d'habitations de toute sorte est interdite.

### **ARTICLE 47 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de 10 m (R+1), y compris l'acrotère.

La hauteur de RDC est fixée à 5.25 m, la mezzanine doit être construite à 2,80m minimum du sol et ne doit pas dépasser 50% de la surface du magasin avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement de la façade principale. La mezzanine sera réservée aux bureaux.

### **ARTICLE 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter en limites des voies et emprises.

### **ARTICLE 49 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 4 m. Les cours peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE 50 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans le secteur Ei3, des places de stationnements doivent être prévues comme suit :

- Une place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre intégrée au projet pour l'activité artisanale.
- Une place pour 25m<sup>2</sup> pour les équipements d'accompagnement.
- Une place de stationnement par bureau à l'étage.

### **ARTICLE 51 : ESPACES LIBRES PRIVATIFS ET PLANTATIONS**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardins, plantés et entretenus.

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE COMMERCE ET DE SERVICES (Eics)**

### **ARTICLE 52 : DEFINITION DE LA ZONE**



Les zones concernées par cette destination sont situées, le long de la route classée n°3619, cette zone peut abriter des stations de distribution du carburant, et espaces de restauration, des plateaux bureaux et des commerces.

Dans les nouveaux lotissements, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

#### **ARTICLE 53 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone Eics :

- L'ouverture de carrières ;
- L'activité industrielle de toute catégorie ;
- L'habitat autre que le logement de gardien.
- L'habitat de toute nature.

#### **ARTICLE 54 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **DIMENSIONS DES LOTS**

Les parcelles de terrain destinées à ce type d'installations devront avoir une superficie minimale de 450 m<sup>2</sup>.

La largeur de la parcelle ne peut en aucun cas être inférieur à 20 m .

Le COS pour la parcelle privative est au maximum de 1,2.

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative est de 60%, et 40% de la surface sera réservée à une cour qui servira l'activité du local en question.

##### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, acrotère compris, est de 10 m. Elle se compose de 2 niveaux (R+1).L'étage doit être strictement réservé aux activités liées au RDC et à l'usage des bureaux .

##### **SOUS-SOLS**

Les sous-sols sont interdits dans cette zone.

##### **PLANTATIONS**

La zone Eics doit être verdoyante. De ce fait les propriétaires 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.

##### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Une place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre intégrée au projet pour l'activité artisanale et de commerce et services.
- Une place par bureau à l'étage

#### **ARTICLE 55 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **PAR RAPPORT A LA VOIE ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ;

##### **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 5m.

### **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FRAPPEES DE SERVITUDES**

#### **ARTICLE 56 : SERVITUDES NON AEDIFICANDI**

La zone de servitudes non aedificandi « ZNA » est instituée soit en fonction des règlements propres aux différents équipements d'infrastructure et des lois en vigueur, soit en fonction de l'importance et des installations techniques ou la nature du site naturel à protéger.

Trois types de servitudes sont prévus dans le cadre de ce plan d'aménagement:

- Tout projet situé dans la zone inondable doit être soumis à l'agence du bassin hydraulique pour avis avant autorisation.
- Pour toutes les chaâbas et cours d'eau situés dans une parcelle sont inconstructibles et qu'il faut respecter les francs bords et leurs servitudes (bande de 6m de part et d'autre des limites des berges) qui doivent être qualifiées en tant que zone non aedificandi.
- Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.

Sont et seront frappés de servitudes non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

Dans les zones de servitude non aedificandi liées aux lignes électriques, servitude des chemins de fer, et les risques d'inondations, toute construction de quelle que nature que ce soit est formellement interdite ;

Tous les projets de lotissements et de constructions, autorisés ou à autoriser, mais qui sont frappés en totalité ou

en partie par une servitude non aedificandi, doivent être soumis aux services et organismes publics concernés : ONEE, Agence du Bassin Hydraulique, ONCF, ... pour avis concernant les mesures de protection des zones touchées par cette servitude.

Au cas où des études ou solutions techniques, compte tenu de la situation actuelle ou future dans l'aire d'étude, sont réalisées et validées par les services compétents de l'Agence du bassin hydraulique, montrent la suppression des risques d'inondations dans le centre de la commune de RAS AL AIN, elles seront intégrées dans le plan d'aménagement et sans recourir à sa refonte.

#### **ARTICLE 57 : ZONE DE BOISEMENT « Nb »**

La zone naturelle de boisement « Nb » est une zone de protection de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Le plan d'aménagement prévoit la zone de boisement « Nb », au niveau des terrains enclavés, et au bord des parties des zones inondables .

Cette zone correspond à des espaces déjà plantés ou à planter, qu'il convient de protéger.

Toute construction y est interdite.

#### **ARTICLE 58 : ZONE FERROVIAIRE « ZF »**

Cette zone est réservée à l'emprise des propriétés de l'O.N.C.F le long des lignes de chemin de fer et de la gare. Elle est ainsi dédiée aux voies ferrées, aux équipements et logements de fonction nécessaires à l'Office National des Chemins de Fer.

Sont interdits les établissements industriels ou commerciaux qui ne sont pas directement liés à l'activité de l'O.N.C.F, l'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **REGLEMENTATION PARTICULIERE**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8m. Une hauteur supérieure peut éventuellement être autorisée si des impératifs techniques l'exigent.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET AUX EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des parkings et des chemins piétonniers.

Les voies sont désignées par "Rue" suivie d'un numéro d'ordre, les parkings sont désignés par les lettres "Pa", les chemins piétons sont désignés par les lettres "CP", les espaces verts sont désignés par les lettres "EV" et les places publiques sont désignées par le symbole "PL".

L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des voies d'aménagement, des espaces verts, des parkings et des places publiques (Article 28 de la loi n°12-90).

Tous les chemins piétons et les rues ne figurant pas dans le plan d'aménagement, peuvent être acceptés selon le levé topographique reflétant la réalité des lieux, ainsi que les emprises peuvent être revues.

Pour les voies d'aménagement, la commission chargée de l'instruction des demandes de construction, de lotissement ou des groupes d'habitation peut réajuster les alignements des constructions, des lotissements et groupes d'habitation à autoriser en tenant compte les alignements existants autorisés et la différence entre la précision et l'échelle de la restitution et les plans topographiques objets de l'autorisation demandée.

### **CHAPITRE 1 – NOMENCLATURE DES VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS, PARKINGS PUBLICS, PLACES PUBLIQUES ET ESPACES VERTS**

#### **ARTICLE 59 : VOIRIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS, IMPASSES ET PARKINGS PUBLICS**

##### **1. Voies carrossables**

Désignation	Emprise	Etat
RR16	30-40	Existante
RP3619	30	Existante
Rue n° 1	15	A créer
Rue n° 2	20	A créer
Rue n° 3	15	Existante
Rue n° 4	Variable	Existante
Rue n° 5	8	Existante

Rue n° 6	10	Existante
Rue n° 7	15	Existante
Rue n° 8	10	Existante
Rue n° 9	15	Existante en partie
Rue n° 10	15	Existante
Rue n° 11	8-10	Existante
Rue n° 12	6-8	Existante
Rue n° 13	8	Existante
Rue n° 14	15	Existante
Rue n° 15	10	Existante
Rue n° 16	8	Existante
Rue n° 17	20	A créer
Rue n° 18	10	Existante
Rue n° 19	30	A créer
Rue n° 20	30	A créer
Rue n° 21	12	A créer
Rue n° 22	20	A créer
Rue n° 23	12	A créer
Rue n° 24	15	Existante
Rue n° 25	12	A créer
Rue n° 26	20	A créer
Rue n° 27	15	Existante
Rue n° 28	variable	Existante
Rue n° 29	variable	Existante
Rue n° 30	7	Existante
Rue n° 31	10	Existante
Rue n° 32	6	Existante
Rue n° 33	8	Existante
Rue n° 34	10	Existante
Rue n° 35	15	Existante
Rue n° 36	30	Existante
Rue n° 37	12	Existante
Rue n° 38	15	A créer
Rue n° 39	20	A créer
Rue n° 40	20	A créer
Rue n° 41	20	A créer
Rue n° 42	12	A créer
Rue n° 43	12	A créer
Rue n° 44	20	Existante
Rue n° 45	12	A créer
Rue n° 46	15	Existante
Rue n° 47	20	Existante
Rue n° 48	20	A créer
Rue n° 49	20	A créer
Rue n° 50	20	A créer
Rue n° 51	20	A créer
Rue n° 52	20	A créer
Rue n° 53	15	A créer
Rue n° 54	20	A créer
Rue n° 55	15	Existante

Rue n° 56	10-12	A créer
Rue n° 57	20	A créer
Rue n° 58	12	A créer
Rue n° 59	20	A créer
Rue n° 60	20	A créer
Rue n° 61	20	A créer

## 2. Chemins piétons

Désignation	Emprise	Etat
CP n°1	8	Existant
CP n°2	8	A créer
CP n°3	8	Existant
CP n°4	8	A créer
CP n°5	8	A créer
CP n°6	8	A créer
CP n°7	8	A créer
CP n°8	variable	Existant
CP n°9	6	Existant
CP n°10	5	Existant
CP n°11	8	A créer
CP n°12	7	Existant
CP n°13	8	A créer
CP n°14	8	A créer
CP n°15	Variable	A créer
CP n°16	6	Existant
CP n°17	6	Existant
CP n°18	variable	A créer
CP n°19	variable	Existant
CP n°20	variable	Existant
CP n°21	variable	Existant
CP n°22	variable	Existant
CP n°23	variable	Existant
CP n°24	variable	A créer
CP n°25	12	A créer
CP n°26	8	A créer
CP n°27	8	A créer
CP n°28	8	A créer
CP n°29	8	A créer
CP n°30	8	A créer
CP n°31	variable	A créer
CP n°32	8	A créer
CP n°33	8	A créer

CP n°34	10	A créer
CP n°35	variable	A créer
CP n°36	variable	A créer

### 3. Parkings publics

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
Pa1	719	A créer
Pa2	928	A créer
Pa3	651	A créer
Pa4	1202	A créer
Pa5	367	Existant
Pa6	538	Existant

### 4. Places publiques

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
PL1	313	A créer
PL2	446	A créer
PL3	1358	A créer
PL4	476	A créer

### 5. Espaces verts

Dénomination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Type
EV1	11	Existant	Rond-point
EV2	56	Existant	Rond-point
EV4	220	Existant	Rond-point
EV5	103	Existant	Rond-point
EV6	33	A créer	Bande verte
EV7	1883	A créer	Jardin public
EV8	339	A créer	Rond-point
EV9	57	A créer	Bande verte
EV10	2957	A créer	Jardin public
EV11	1096	A créer	Bande verte
EV12	2310	A créer	Jardin public
EV13	445	A créer	Bande verte
EV14	92	A créer	Jardin public
EV15	300	A créer	Jardin public
EV16	917	A créer	Jardin public

## ARTICLE 64 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS

Le P.A. réserve des terrains pour des équipements publics, des équipements collectifs et des installations d'intérêt général.

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment

les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Les équipements auront une hauteur maximale 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).

Les équipements sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci-jointes précisent s'il s'agit d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation. Les équipements de sport sont désignés par la lettre "Sp", les installations culturelles désignées par la lettre "M", les équipements réservés aux services publics sont désignés par les lettres "Ad", les équipements d'enseignement sont désignés par les lettres "E", et la lettre "CFP", les équipements de santé publique sont désignés par la lettre "S", et les équipements privés d'intérêt général sont désignés par la lettre "P".

Dénomination		Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
Ad Pôle administratif  9569 m <sup>2</sup>	Ad1	Siège de la commune	371	Existant
	Ad2	Maison d'étudiante	385	Existant
	Ad3	Bibliothèque	181	Existante
	Ad4	Caïdat	148	Existant
	Ad5	Forces auxiliaires	78	Existant
	Ad6	IAM	597	Existant
	Ad7	Bureau de poste	1437	Existant
	Ad8	Gendarmerie royale	774	Existant
Ad9	Club	2138	A créer	
Ad10	Maison des filles	314	Existante	
Ad11	Equipement selon le besoin	1399	A créer	
Ad12	Equipement selon le besoin	986	A créer	
Ad13	Equipement selon le besoin	500	A créer	
Ad14	Maison des jeunes	935	A créer	
Ad15	Foyer féminin	1030	A créer	
Ad16	Equipement selon le besoin	939	A créer	
Ad17	Equipement selon le besoin	1036	A créer	
Ad18	Gendarmerie Royal	5003	A créer	
Ad19	Gare des taxis	1268	A créer	

### 1. Equipements d'enseignement

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
E1	Lycée	10734	Existante
E2	Ecole primaire	9950	Existante
E3	Collège	25531	Existant
CFP	Centre de formation professionnelle	7622	A créer

### 2. Equipements de Santé

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
S1	Centre de santé	2994	Existant

S2	Dar Al Oumouma	250	Existante
----	----------------	-----	-----------

### 3. Equipements de culte

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
M1	Mosquée	796	Existante
M2	Mosquée	752	Existante
M3	Mosquée	834	Existante

### 4. Equipements sportifs

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
Sp1	Complexe socio sportif de proximité	2796	A créer
Sp2	Terrain de sportif de proximité	1984	A créer
Sp3	Terrain de sport	27950	A créer

### 1. Equipements d'intérêt général

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
P1	Souk	48374	Existant
P2	Nouveau Souk hebdomadaire	45185	A créer

