

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'HABITAT,
DE L'URBANISME ET DE
LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE
ET DE SAUVEGARDE DE FES

DEPARTEMENT DES ETUDES

**PLAN D'AMENAGEMENT DE LA
MUNICIPALITE DE SEFROU ET DE LA
ZONE PERIPHERIQUE RELEVANT DE LA :**

- COMMUNE RURALE SIDI YOUSSEF BEN AHMED**
- COMMUNE RURALE AGHBALOU AKORAR**

- NOTE DE PRESENTATION**
- NOMENCLATURE**
- REGLEMENT**

B.E.T. : Hassan SOULTANA - Architecte

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
<u>INTRODUCTION</u>	03
I/ <u>CONTEXTE GENERAL</u>	03
II/ <u>PROBLEMATIQUE D'AMENAGEMENT</u>	04
III/ <u>LE PARTI D'AMENAGEMENT</u>	04
IV/ <u>LE PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT</u>	06
V/ <u>LES OPTIONS SECTORIELLES</u>	06
<u>REGLEMENT</u>	11
<u>NOMENCLATURE</u>	27

INTRODUCTION

L'élaboration du présent Plan d'Aménagement intervient dans un contexte assez particulier et une phase charnière dans l'évolution de la ville de Sefrou. Elle est devenue nécessaire pour les considérations suivantes :

- ✓ L'expiration de la durée de validité réglementaire de l'ancien Plan d'Aménagement élaboré en Juin 1999 et dont les dispositions sont largement dépassées ;
- ✓ Le développement de la ville qui connaît un essor particulier en raison notamment d'un ambitieux programme de mise à niveau urbain ;
- ✓ L'attractivité grandissante de la ville favorisée par une importante infrastructure routière en cours de réalisation ou projetée : Autoroute Fès-Oujda, voie expresse Fès-Sefrou, voie de contournement Est, etc...

I/ CONTEXTE GENERAL

Toute conception d'une planification urbaine globale, ayant pour but de susciter un développement opérationnel durable et harmonieux, doit nécessairement prendre en considération, non seulement la dynamique de l'entité urbaine à étudier, mais également le potentiel socio-économique à promouvoir, ainsi que le patrimoine culturel et naturel à préserver.

Il est aujourd'hui évident qu'un grand nombre de problèmes urbains, qui semblent propres à un espace donné, sont souvent liés à un ensemble de facteurs qui trouvent leurs racines dans un contexte plus vaste. C'est pourquoi, aménager un espace, c'est nécessairement le considérer par rapport à son environnement local, régional et même national.

La ville de Sefrou évolue dans un environnement globalement marqué par l'interpénétration de ses espaces internes avec ceux de son environnement immédiat (Douars, Centres et Villes limitrophes) qui entretiennent des rapports d'interdépendance, d'influence réciproque et d'échange mutuel.

Le projet de plan d'aménagement de la ville de Sefrou fixe, à cette effet, comme finalité l'organisation et l'orientation du développement futur de la ville en renforçant sa fonction administrative en tant que chef lieu de la Province et sa position comme deuxième ville de la région après la métropole de Fès.

II/ PROBLEMATIQUE D'AMENAGEMENT

La problématique qui a guidé l'étude et la conception du P.A. est fondée sur les questionnements suivants :

- ✓ Quelle vocation réelle peut-on choisir à cette ville?
- ✓ Comment valoriser son environnement et assurer sa sécurité environnementale, sachant que la ville est historiquement renommée en tant que cité jardin, mais qui a aussi connu d'importants dysfonctionnements à ce niveau (inondations, pollutions, glissements, carrières...etc) ;
- ✓ Comment peut-on valoriser et sauvegarder le patrimoine historique de la ville ?
- ✓ Quels sont les créneaux de son développement économique ?
- ✓ Quels sont les grands équipements d'infrastructure digne de cette ville ?
- ✓ Quels sont les besoins de sa population actuelle et future, à satisfaire à l'échéance du plan d'aménagement ?

III/ LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement a en effet fixé comme objectif d'apporter les réponses appropriées, dans le cadre d'un processus concerté, à l'ensemble de ces questionnements. Le but est de permettre de mieux contrôler le développement futur de l'habitat et l'organisation judicieuse et harmonieuse de toutes les composantes du tissu existant, ainsi que la préservation de son patrimoine naturel et la mise en valeur de sa réelle vocation de ville verte.

Le nouveau Plan d'Aménagement se veut, également, un outil de gestion et un document juridique de référence susceptible de permettre à la ville d'évoluer harmonieusement à un pôle régional affirmé en tirant les substances de sa croissance de sa propre dynamique de développement et en assurant, à travers une structure urbaine équilibrée, la qualité de vie requise pour sa population.

Plus important encore, nous avons, ici, affaire à un espace réunissant les conditions d'attraction : un patrimoine historique et culturel d'une grande richesse, une beauté de paysage reconnue et une situation privilégiée par rapport à une importante infrastructure de desserte existante ou projetée (Autoroute, Routes Nationales et Régionales...).

Et afin d'être en mesure d'aboutir à des propositions en adéquation avec l'évolution réelle, il nous paraît donc indispensable de cerner, avec autant de précision que le permettent les données disponibles, les principaux mécanismes qui régissent la structuration spatiale locale, tant au niveau de la dynamique démographique et socio-économique que sur le plan des composantes physico-urbaines.

Partant de là, les orientations majeures retenues pour l'organisation spatiale du nouveau plan d'aménagement sont résumées comme suit :

- a) L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones concernées par la dernière extension du périmètre urbain pour répondre aux besoins de développement naturel de la ville ;
- b) Le réaménagement du secteur Est de la route d'El Menzel-objet d'un P.A. en cours de validité- pour en faire un nouveau pôle urbain organisé autour d'un grand boulevard de **50 m** d'emprise avec une perspective axiale sur une mosquée monumentale en réponse à une doléance du conseil des oulémas de Sefrou ;
- c) La préservation de ce qui reste de l'oasis de la ville notamment aux secteurs de Kaf El Mal et Rfaif ainsi que les abords de l'oued Aggay ;
- d) La création d'une ceinture verte autour de la ville et la préservation de la forêt urbaine de Hjar El Houari et les sites naturels comme les cascades et le site de kaf El Moumen ;
- e) L'élargissement de la trame viaire de la ville et la multiplication des espaces publics : places, espaces verts, parking.....etc. pour absorber le développement important du parc véhicules ;
- f) La création d'une voie de contournement au secteur Est de la ville pour absorber le trafic de transit, notamment les poids lourds, et desservir par la même occasion les quartiers enclavés de Benseffar et Errachad ainsi que les futures zones industrielles ;
- g) Le transfert des zones dédiées aux activités industrielles de la route de Fès et le boulevard Med V à l'Est de la ville aux abords de la future voie de contournement ;
- h) La création de voies médianes pour fluidifier le trafic à l'intérieur de la ville ;
- i) La fixation de zones non aedificandi sur les secteurs impropres à la construction ;
- j) La création d'une zone touristique sur le site de Hjar El Houari ;
- k) La densification de l'habitat par la construction en hauteur notamment sur les grands boulevards ;

- l) La reconversion du site de l'actuelle décharge en espace de sports et de loisirs après la création de la nouvelle décharge contrôlée intercommunale prévue à l'extérieur de la ville ;
- m) Le renforcement des équipements administratifs et de services avec le transfert de certains d'entre eux pour des considérations d'optimisation de répartition spatiale.

IV/ LE PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT

Le périmètre d'aménagement proposé couvre une superficie de **1.795** hectares. Cette extension a été dictée par une réalité démographique, physique et socio-économique, mais également par une vision stratégique exprimée par les responsables locaux qui aspirent à un positionnement privilégié de la ville dans la trame urbaine régionale.

A signaler que pour des considérations de cohérence de l'étude, qui exige une intégration de la ville avec son environnement immédiat, le périmètre d'aménagement englobe également une partie des territoires des communes limitrophes d'Aghbalou Akourar et Sidi Youssef Ben Ahmed, y compris le centre d'Ain El Kadi couvert par un P.A. en cours de validité.

VI/ LES OPTIONS SECTORIELLES

1 – Les besoins futurs

Afin de répondre aux besoins en superficies nouvelles à ouvrir à l'urbanisation, un certain nombre d'éléments ont été pris en considération dont on peut citer :

- ✓ L'échéance du plan d'aménagement fixée à **10** ans (2010-2020) ;
- ✓ Les effets attendus des options du nouveau Plan d'Aménagement et la volonté manifestée par les acteurs locaux pour leur mise en œuvre ;
- ✓ La projection démographique de la population de la ville ;
- ✓ Les apports prévisibles de l'immigration et l'exode rural ;
- ✓ La protection de l'oasis et les espaces naturels à l'intérieur de la ville et la nécessité d'ouvrir des secteurs alternatifs ;
- ✓ L'interdiction de construire dans les zones à risque.

2 - Le secteur de l'habitat

2-1 Base pour le calcul des besoins en habitat et logements

Les besoins en habitat et logements sont donc estimés sur la base des critères suivants :

- Croissance démographique normale (en 2004, la population était de 63.872 hab.) au taux de 1.7 %, ce qui donnerait une population totale de 69.000 hab. en 2009 ;
- L'incidence démographique de l'élargissement du périmètre urbain (soit environ 18.000 hab.), dans des quartiers insalubres, nécessitant des actions de relogement et de restructuration, La population de Sefrou serait ainsi autour de **87.298** hab. (base des projections futures) ;
- A partir de 2009, l'impact synergique de ces facteurs, ajouté à l'attractivité de la ville après sa mise à niveau, la mise en service de la double voie vers Fès, la mise en œuvre du P.A et des projets structurants en cours, justifie le taux d'accroissement démographique retenu de 2 %. Ce qui donnerait à l'horizon 2019-2020 une population totale d'environ **100.000** hab. à la ville.

2-2 Les zones d'extension urbaine

Elles concernent les espaces à réserver pour faire face aux besoins futurs en matière d'habitat.

Le plan d'aménagement retient une superficie à ouvrir à l'urbanisation, plus celle existante à densifier ou à restructurer, d'environ **50 ha**, Ceci est justifié par le souci d'assurer à la ville une croissance urbaine équilibrée et harmonieuse.

2-3 Les zones d'habitat à préserver ou à densifier

Afin de valoriser et ordonnancer les axes principaux de la ville, il a été décidé la création tout au long des artères de la route de Fès, la route d'El Menzel, le boulevard Mohamed V et la route de Boulemane un zonage d'habitat continu à **3, 4 et 5** niveaux désigné par la lettre **B**, dont un R.D.C. commercial, avec une zone d'Arcades sur certains tronçons et des emprises de voies élargies à **30 m , 40 et 50 m**.

Quant au zonage dit habitat économique ou social à **3** niveaux (R+2) à moyenne densité, désigné par la lettre E2, il englobe les secteurs déjà engagés avec des extensions projetées, par entités, à travers la ville dans les secteurs ayant la même vocation comme Lalla Yazza, Khayna, route de Fès, Rfaif et Boudershem .Ces extensions sont prévues afin de répondre à l'important besoin futur en matière de logements sociaux.

En vue de préserver la qualité du site et répondre à la demande en logement de la classe moyenne le type d'habitat dit villa (D1, D2 et D3), à faible densité, est également projeté sur de nouveaux secteurs en dehors du quartier Hjar El Houari, notamment à la route de Fès, Hamama, Chaâba et Kaf El Mal et Rfaif .

2-4 Les zones d'habitat à restructurer

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés à la périphérie de la ville et qui ont déjà bénéficié, pour la plupart, d'opérations d'équipement en infrastructure de base à l'exception des quartiers nouvellement intégrés au périmètre urbain tels que Khayna et Douar Jbala sur la route de Fès. Ces secteurs s'étendent sur une superficie de 14ha.

Et pour favoriser la restructuration et l'embellissement de ces quartiers, ils seront soumis en totalité à la réglementation de la zone économique **E2**, y compris ceux assujettis à la réglementation de la zone économique **E1** par l'ancien P.A.

2-5 Le tissu ancien de la Médina et El Kalâa

Les entités anciennes de la Médina et El Kalâa ne sont pas concernées par cette étude puisqu'elles restent assujetties aux dispositions du P.A. particulier approuvé par Décret N° 2.04.951 du 21.12.2004.

2-6 Les nouveaux secteurs à urbaniser

Suite à l'intégration du terrain habous de Doukkarat de **17,5ha** et le terrain militaire Fort Prioux de plus de **30ha** à l'intérieur du périmètre urbain, l'idée d'ouvrir à l'urbanisation ces deux réserves foncières situées sur des plateaux parfaitement propices à l'urbanisation est devenue pertinente. Désignés en zones d'urbanisation future(ZUF), la valorisation des deux terrains permettra, outre le recasement des ménages du douar Doukarat, de réaliser, en temps opportun, des opérations d'aménagement à même de diversifier l'offre en matière d'habitat.

3 - Les équipements administratifs et de services publics

La projection de nouveaux équipements administratifs et de services vise à combler le déficit actuel, mais également à satisfaire les besoins futurs estimés par l'étude.

Elle propose les équipements et services publics nécessaires au nombre d'habitants de la ville attendu à l'horizon 2020.

La situation qui prévaut actuellement au niveau de la ville impose la localisation de ces équipements selon le besoin et la disponibilité du terrain.

4 - La zone touristique

Le plan d'aménagement prévoit la création d'une zone touristique de 3,7 ha sur la clairière de la forêt de Hjar El Houari et sur le secteur villas longeant la route des cascades coté sud d'une superficie de 6,5ha, le choix du premier terrain de statut domanial et qui jouit d'une vue imprenable sur la ville, est de nature à drainer des investissements dans le secteur, à court ou moyen terme. Quant au deuxième site, il permettra de valoriser un parcours touristique exceptionnel (oued Aggay et le site des cascades) et profiter d'une affluence importante de visiteurs aussi bien nationaux qu'étrangers.

5 - Les espaces verts, places et aires d'accueil

Les espaces verts et récréatifs revêtent une importance majeure pour le bien-être et la santé de la population. Le plan d'aménagement prévoit la multiplication de ces espaces aussi bien à l'échelle du quartier : espaces verts de proximité, squares...ou à l'échelle de la ville : zones RB et ceinture verte.

Plus important encore dans ce sens, le choix stratégique et judicieux de préserver ce qui reste de l'oasis de la ville contre toute forme d'urbanisation. La superficie des espaces verts, des zones RB et de l'Oasis de Sefrou couvre ainsi une superficie respectable globale d'environ **660Ha**, soit **36,60 %** de la superficie totale du périmètre d'aménagement.

Quant aux places publiques, il convient de citer celles de Bab Lamkam (1ha) et la place des festivités de Rfaif (1ha) ainsi que la nouvelle place sur le Bd très animé d'El Massira.

6 - La zone industrielle et d'activités économiques

La Zone d'activités économiques IN3 prévue sur la future voie de contournement sur une superficie de **18 ha** est destinée à l'artisanat et aux activités salissantes, polluantes et nuisibles actuellement dispersées sur l'ensemble des quartiers de la ville.

Quant à la zone IN2 destinée à accueillir les unités industrielles de deuxième catégorie, elle est prévue sur le terrain domanial de Hamama d'une superficie de **69 ha** en remplacement des zones prévues sur la route de Fès et la route de Boulemane dont la situation s'est avérée inadéquate. Ceci dit les lotissements industriels El Massira et Tabor III déjà valorisés seront maintenus.

7 - La zone de sports et loisirs

Elle est prévue sur le terrain de l'actuelle décharge publique et ses abords sur **19 ha** après le transfert de cette dernière envisagé à l'extérieur de la ville. Elle constituera un espace supplémentaire destiné à la récréation et l'exercice des activités sportives.

8 - Les cimetières

L'ensemble des cimetières existants sera maintenu, avec une extension prévue de celui de Tarcha en voie de saturation, sur un terrain habous de **8 ha**.

9 - La circulation automobile

La gestion et l'organisation d'un parc véhicule grandissant constituent déjà un défi majeur pour la ville. Pour parer aux problèmes de circulation dans le futur, un intérêt particulier a été accordé à l'élargissement et à la hiérarchisation de la trame viaire, ainsi qu'à la multiplication des places de stationnement notamment aux abords des établissements publics et les lieux les plus animés.

L'étude prévoit également la création de voies médianes destinées à fluidifier la circulation entre les quartiers et renforcer la trame viaire urbaine.

Quant à la voie de contournement Est, elle participera à soulager le boulevard Mohammed V de l'important trafic de transit qui congestionne de plus en plus la circulation le long de ce boulevard très sollicité.

10 - Le transport public

Suite à la décision prise par les décideurs locaux de différer la création d'une gare routière digne de ce nom et se contenter pour la durée de ce plan de haltes routières, **03 haltes** routières sont créées aux trois entrées de la ville : à Bab Lamkam, à la route de Boulemane et à la route d'El Menzel pour accueillir le parc des grands taxis et du transport mixte.

11 - Les équipements collectifs

La ville est déjà dotée de plusieurs équipements et d'autres sont en projet. Et pour accompagner le développement du chef lieu de la province, des équipements publics supplémentaires sont prévus par la présente étude.

Ainsi, il est projeté un centre d'études supérieures, un nouveau lycée, 02 Collèges, un centre de formation professionnelle, et 08 terrains de sport. De même, le plan d'aménagement propose le transfert d'un certain nombre d'équipements structurants vers la périphérie Est tels que l'abattoir, la prison civile et la caserne des sapeurs pompiers.

NOMENCLATURE

Places

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
PL01	Bab Lamkam	11.300	Existante + extension
PL02	Massay	35.117	Projetée
PL03	Sidi Ali Bousserghine	830	Projetée
PL04	Lalla Yazza	530	Projetée
PL05	Bd El Massira	440	Projetée
PL06	Résidence Royale	2.230	Projetée
PL07	Route El Menzel	7.790	Projetée

Cimetières

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
CM01	Route El Menzel	150.000	Existant + extension
CM02	Route de Fès	27.000	Existant
CM03	Route de Fès	7.250	Existant
CM04	Cimetière juif Route Fès	27.430	Existant
CM05	Cimetière chrétien Route Boulemane	712	Existant

Marchés, souks et centres commerciaux

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
C01	Marché central Bab Mrabaâ	4.270	Existant
C02	Boutiques Bab Mrabaâ	890	Existant
C03	Souika El Majliss	650	Existant
C04	Souika Ben Seffar	1.470	Existant
C05	El Menzeh	1.990	projeté
C06	Souk hebdomadaire Route El Menzel	22.330	Existant

Santé

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
S01	Hopital Med V Bd El Massira	10.268	Existant
S02	Batiment Bd Med V	1.770	Existant
S03	Centre d'hémodialyse Av Med V	595	projeté
S04	Dispensaire Sidi Ahmed Tadli	219	Existant
S05	Dispensaire Setti Messaouda	300	Existant
S06	Dispensaire Slaoui	330	projeté
S07	Dispensaire Ben Seffar	876	Existant
S08	Equipement de santé	3.107	projeté

Enseignement

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
E01	Centre d'études supérieures Rte Fès	57.565	Projeté
E02	Ecole Khayna	7.038	Existante
E03	Ecole	7.290	Projetée
E04	Ecole Sidi Ahmed Tadli	5.290	Existante
E05	Collège Mouedden Setti Messaouda	16.731	Existant
E06	Ecole Derb El Miter	9.280	Existante
E07	Ecole Bab Mrabaâ	4.695	Existante
E08	Collège My Ali Chrif	6.913	Existant
E09	Ecole Israelite Bab Mrabaâ	1.612	Existante
E10	Ecole Dakhla ville nouvelle	3.765	Existante
E11	Collège Sidi Boumediene ville nouvelle	5.752	Existant
E12	Ecole Habouna	14.022	Existante
E13	Lycée Bir Anzarane Habouna	29.172	Existant
E14	Ecole Massay	7.780	Existante
E15	Lycée Sidi Lahcen Lyoussi	22.550	Existant
E16	Centre formation instituteurs	15.026	Existant
E17	Ecole Menzeh	6.039	Projetée
E17 bis	Route de Boulemane	9.030	Projetée
E18	Ecole My Ismail	6.824	Projetée
E19	Collège Rfaif	12.590	Projetée
E20	Ecole Rfaif	3.464	Existante
E21	Ecole Bouderrhame	13.294	Projetée
E22	Ecole Chaâba	7.451	Existante
E23	Collège Chaâba	15.140	Existante
E24	Ecole Ben Seffar	12.434	Existant
E25	CQP Ben Seffar	34.000	Existant
E26	Lycée Lalla Salma	17.960	Existant
E27	Ecole Ben Seffar	13.610	Projeté
E28	Ecole Kaf El Mal	6.366	Projeté
E29	ITA Ben Seffar	22.863	Existante
E30	Lycée Route El Menzel	26.210	Projeté
E31	Ecole Route El Menzel	20.357	Projetée
E32	Rfaif	7.900	Projetée
E33	Ecole Al Amal	7.075	Projetée

Mosquées

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
M01	Mosquée El Khayna	178	Existante
M02	Mosquée El Khayna	904	Existante
M03	Mosquée El Khayna	1.504	Existante
M04	Mosquée Route Fès	544	Existante
M05	Mosquée Route Sidi Ali Bouserghine	1.686	Existante
M06	Mausolée Sidi Ali Bouserghine	1.839	Existant
M07	Mosquée Route Boulemane	583	Existante

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
M08	Mosquée Moulay Ismail	460	Projetée
M09	Mosquée Rfaif	1.153	Existante
M10	Mosquée Sidi Boumediene	1.382	Projetée
M11	Mosquée Route El Menzel	1.280	Existante
M12	Mosquée Boudelhame	3.524	Projetée
M13	Mosquée Ben Seffar	2.140	Existante
M14	Mosquée Ben Seffar	2.269	Existante
M15	Mosquée Ben Seffar	1.530	Existante
M16	Mosquée Amakmouch	422	Existante
M17	Mosquée Khayna Basse	92	Existante
M18	Mosquée Habouna	2.425	Existante
M19	Mosquée Slaoui	640	Existante
M20	Mosquée Route El Menzel	399	Existante
M21	Mosquée Lotiss. Hind	365	Existante
M22	Mosquée Rfaif	3.215	Projetée
M23	Rfaif	2.520	Projetée

Sports

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
SP01	Terrain sport Khayna Rte Fès	3.440	Projeté
SP02	Terrain sport Mhirez	7.767	Existant
SP03	Salle couverte Av Med V	9.205	Existant
SP04	Stade municipal Av Med V	18.849	Existant
SP05	Terrain sport My Ismail Route Boulemane	31.506	Projeté
SP06	Terrain sport Rfaif	2.329	Projeté
SP07	Terrain sport Ben Seffar	2.524	Projeté
SP08	Terrain sport Rachad	2.110	Projeté
SP09	Terrain sport Rachad	7.880	Projeté
SP10	Terrain sport Lalla Yezza	1.526	Projeté
SP11	Terrain sport Route El Menzel	64.660	Projeté
SP12	Piscine municipale ville nouvelle	1.937	Existante
SP13	Terrain tennis + Piscine El Kalâ	4.798	Existant

Administrations

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
A01	Siège Province Bd Med V	16.660	Existante
A02	Siège Municipalité Bd Med V	3.612	Existante
A03	Trésorerie Provinciale Bd Med V	1.332	Existante
A04	Commissariat Police Bd Med V	1.020	Existante
A05	Forces auxiliaires Bd El Massira	3.559	Existante
A06	Gendarmerie Royale Bd Med V	7.585	Existante
A07	Annexe Délégation Agriculture ville nouvelle	4.499	Existante
A08	Direction Agriculture Bd Med V	26.355	Existante
A09	Conservation Foncière + Cadastre	3.666	Existante

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
A10	Délégation RADEEF Bd Med V	1.276	Existante
A11	ONE Bd Med V	1.064	Existante
A12	Jeunesse et Sport Bd Med V	1.486	Existante
A13	Administration	12.036	projetée
A14	Délégation Education Nationale Bd El Massira	9343	Existante
A15	Délégation Santé Bd El Massira	2.752	Existante
A16	Protection Civile Route El Menzel	24.237	Projetée
A17	Administration Route El Menzel	2.836	Projetée
A18	Siège Finance Bab Mkam	2.875	Existante
A19	Siège Pachalik Bab Mkam	1.721	Existante
A20	Administration Bab Mkam	10.183	Projetée
A21	Tribunal 1ère instance Bab Mkam	9.264	Existante
A22	Nidarat des Habous Derb El Miter	409	Existante
A23	Complexe administratif Setti Messaouda	734	Existante
A24	Annexe administrative	455	Projetée
A25	Délégation P.N Bd Med V	566	Projetée
A26	Siege ONEP Bd Med V	1.275	Existante
A27	Crédit Agricole Bd Med V	1.465	Projetée
A28	Arrondissement de Police	362	Projetée
A29	Délégation Equipement Bab Mkam	3.671	Projetée
A30	Délégation Artisanat Bab Mkam	1.852	Projetée
A31	Maison service public	420	Projetée
A32	Annexe administrative	172	Projetée
A33	Réserve d'équipement Administration communale	1.020	Projetée
A34	Administration	6.680	Projetée
A35	Siège Conseil Oulama	1.556	Projetée
A36	Ecole d'enseignement original	4.870	Projetée

Equipements publics

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
P01	Parc Municipal Tarcha et Abattoir Municipal	23.715	Projeté
P02	Equipement communal Lalla Yezza	1.574	Projeté
P03	Bureau de poste Bd Med Yekhlef	162	Projeté
P04	Château d'eau Rachad	3.276	Existant
P05	Equipement communal	766	Projeté
P06	Château d'eau	13.190	Existant
P07	Foyer pour personnes âgées	490	Existant
P08	Artisanat	2.972	Existant
P09	Réserve d'équipement	1.360	Projeté
P10	Conservatoire Municipal de musique	3.139	Existant
P11	Centre de formation de la femme	2.620	En construction
P12	Foyer féminin	2.700	Projeté
P13	Réserve d'équipement	790	Projeté
P14	Dar Talib Derb El Miter	2.868	Existant
P15	Bibliothèque Municipale	314	Existant

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
P16	Salle polyvalente	284	En construction
P17	Msallah Bab Mkam	10.056	Existant
P18	Centre de formation	1.000	Existant
P19	Centre polyvalent	960	Existant
P20	Dar Taliba	1.312	Existante
P21	Usine hydro-électrique	720	Existante
P22	Réserve d'équipement	960	Projeté
P23	Réserve d'équipement	920	Projeté
P24	Réserve d'équipement	1.260	Projeté
P25	Réserve d'équipement Route El Menzel	18.895	Projeté
P26	Réserve d'équipement Ben Seffar	1.315	Projeté
P27	Réserve d'équipement Ben Seffar	1.370	Projeté
P28	Maison de jeunes	1.020	Existante
P29	Réserve d'équipement Lalla Yezza	893	Projeté
P30	Réserve d'équipement Lalla Yezza	600	Projeté
P31	Réserve d'équipement	730	Projeté
P32	Réserve d'équipement Rfaif	370	Projeté

Espaces verts

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
EV01	Route de Fès	534	Projeté
EV02	Route de Fès	559	Projeté
EV03	El Khayna	2.746	Projeté
EV04	Route de Fès	2.530	Projeté
EV05	Route de Fès	852	Projeté
EV06	Route de Fès	500	Projeté
EV07	Route de Fès	1.826	Projeté
EV08	Route de Fès	690	Projeté
EV09	Sidi Ahmed Tadli	502	Projeté
EV10	Sidi Ahmed Tadli	915	Projeté
EV11	Bab Mkam	8.600	Existant
EV12	Bab Mkam	2.087	Projeté
EV13	Bab Mkam	2.226	Projeté
EV14	Bab Mkam	1.732	Projeté
EV15	Bab Mkam	943	Projeté
EV16	Bd Med V	1.510	Projeté
EV17	Bd Med V	2.606	Projeté
EV18	Bab Mkam	287	Projeté
EV19	Bd El Massira	243	Projeté
EV20	Bd Med V	1.556	Projeté
EV21	Bd Med V	1.300	Projeté
EV22	Ville nouvelle	822	Projeté
EV23	Ville nouvelle	897	Projeté
EV24	Ville nouvelle	201	Projeté
EV25	Bd Med V	637	Projeté
EV26	Lamkacem	822	Projeté

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
EV27	Bd El Massira	470	Projeté
EV28	Bd El Massira	358	Projeté
EV29	Rfaif	2.865	Projeté
EV30	Bd El Massira	1.033	Projeté
EV31	Bd El Massira	854	Projeté
EV32	Bd El Massira	701	Projeté
EV33	Slaoui	1.840	Projeté
EV34	Rfaif	1.380	Projeté
EV35	Bd El Massira	300	Projeté
EV36	Ben Seffar	180	Projeté
EV37	Rfaif	1.300	Projeté
EV38	Route El Menzel	1.090	Projeté
EV39	Rfaif	1.350	Projeté
EV40	Route El Menzel	1.610	Existant
EV41	Route El Menzel	1.080	Projeté
EV42	Ville nouvelle	136	Projeté
EV43	Lotiss. My Ismail	648	Projeté
EV44	Rfaif	1.810	Existe
EV45	Route El Menzel	1.123	Projeté
EV46	Sidi Ali Bousserghine	4.180	Projeté
EV47	Rfaif	1.820	Projeté
EV48	Route El Menzel	3.620	Projeté
EV49	Bd El Massira	150	Projeté
EV50	Route El Menzel	550	Projeté
EV51	Route El Menzel	510	Projeté
EV52	Route El Menzel	540	Projeté
EV53	Rfaif	420	Projeté
EV54	Route El Menzel	200	Projeté
EV55	Route El Menzel	1.700	Projeté
EV56	Route El Menzel	942	Projeté
EV57	Route El Menzel	1.920	Projeté
EV58	Ben Seffar	390	Projeté
EV59	Ben Seffar	3.610	Projeté
EV60	Rfaif	1.300	Projeté
EV61	Rfaif	1.355	Projeté
EV62	Rfaif	1.320	Projeté
EV63	Rfaif	300	Projeté
EV64	Route El Menzel	614	Projeté
EV65	Route El Menzel	254	Projeté
EV66	Route El Menzel	943	Projeté
EV67	Route El Menzel	594	Projeté
EV68	Route El Menzel	435	Projeté
EV69	Route El Menzel	2579	Projeté
EV70	Route El Menzel	567	Projeté
EV71	Route El Menzel	752	Projeté
EV72	Route El Menzel	755	Projeté
EV73	Route El Menzel	721	Projeté
EV74	Route El Menzel	723	Projeté

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
EV75	Route El Menzel	1.405	Projeté
EV76	Route El Menzel	2.983	Projeté
EV77	Route El Menzel	1.184	Projeté
EV78	Route El Menzel	2.756	Projeté
EV79	Route El Menzel	1.270	Projeté
EV80	Route El Menzel	2.084	Projeté
EV81	Route El Menzel	5.263	Projeté
EV82	Route El Menzel	574	Projeté
EV83	Route El Menzel	2.320	Projeté
EV84	Route El Menzel	1.205	Projeté
EV85	Route El Menzel	1.485	Projeté
EV86	Route El Menzel	1.236	Projeté
EV87	Route El Menzel	903	Projeté
EV88	Route El Menzel	6.409	Projeté
EV89	Route El Menzel	5.180	Projeté
EV90	Route El Menzel	3.100	Projeté
EV91	Route El Menzel	6.830	Projeté
EV92	Route El Menzel	731	Projeté
EV93	Route El Menzel	1.746	Projeté
EV94	Quartier Industriel Tabor	500	Projeté
EV95	Route El Menzel	1.700	Projeté
EV96	Massay	1.066	Projeté
EV97	Massay	1.391	Projeté
EV98	Route El Menzel	1.400	Projeté
EV99	Ben Seffar	5.730	Projeté
EV100	Ben Seffar	253	Projeté
EV101	Rachad	3760	Projeté
EV102	Route de Sefrou	3.170	Projeté
EV103	Mhirez	530	Projeté
EV104	Mhirez	211	Projeté
EV105	Mhirez	170	Projeté
EV106	Sidi Ali Bousserghine	3.690	Projeté
EV107	Rfaif	1.324	Projeté
EV108	Rfaif	7.320	Projeté
EV109	Rfaif	1.788	Projeté
EV110	Rfaif	3.230	Projeté
EV111	Rfaif	12.554	Projeté
EV112	Ben Seffar	2.120	Projeté
EV113	Rfaif	1.670	Projeté
EV114	Rfaif	1.654	Projeté
EV115	Rfaif	5.900	Projeté
EV116	Route El Menzel	39.340	Projeté

Rond- Points

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
RP01	Route de Fès	1.257	Projeté
RP02	Rocade urbaine	3.948	Projeté
RP03	Rocade urbaine	3.948	Projeté
RP04	Bd Zerktouni	605	Projeté
RP05	Route de Boulemane	1.970	Projeté
RP06	Route des Carrières	947	Projeté
RP07	Rue Aghaliba	50	Projeté
RP08	Bd des F.A.R.	158	Projeté
RP09	Bd Med V	668	Projeté
RP10	Bd des F.A.R.	79	Projeté
RP11	Bd Med V	78	Existant
RP12	Bd Med V	78	Existant
RP13	Bab Lamkam	166	Existant
RP14	Bab Lamkam	88	Existant
RP15	Bd Yaâcoub El Mansour	201	Existant
RP16	Route Ain Kadi	200	Projeté
RP17	Khayna	176	Existant
RP18	Route des Carrières	333	Projeté
RP19	Bab Lamkam	50	Existant
RP20	Bab Lamkam	75	Existant
RP21	Bab Lamkam	320	Existant
RP22	Route El Menzel	447	Existant
RP23	Route El Menzel	200	Projeté
RP24	Route El Menzel	1.088	Projeté
RP25	Route El Menzel	1.567	Projeté
RP26	Bouderhame	1.200	Projeté
RP27	Bouderhame	1.020	Projeté
RP28	Kaf El Mal	54	Projeté
RP29	Rfaif	1.728	Projeté
RP30	Chaâba Zalagh	6.688	Projeté
RP31	Chaâba Zalagh	796	Projeté
RP32	Ben Seffar	1.060	Projeté
RP33	Rfaif	282	Projeté
RP34	Bd Med V	50	Existant
RP35	Kaf El Mal	200	Existant
RP36	Errachad II	10.633	Existant
RP37	Rfaif	140	Projeté
RP38	Route El Menzel	2.240	Projeté

Parkings

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
PS01	Route de Fès	4.646	Existant+extension
PS02	Khayna	736	Projeté
PS03	Khayna	1.036	Projeté
PS04	Khayna	1.030	Projeté
PS05	Khayna	944	Projeté
PS06	Bab Lamkam	901	Existant
PS07	Halte routière Bab Lamkam	1.490	Projeté
PS08	Bab Lamkam	707	Projeté
PS09	Bab Lamkam	500	Existant
PS10	Bab Lamkam	515	Existant
PS11	Bab Lamkam	336	Existant
PS12	Route Cascades	4.100	Projeté
PS13	Province	1.210	Projeté
PS14	Sidi Ali Bousserghine	2.820	Existant
PS15	Bd Med V	1.540	Existant
PS16	Bd Med V	1.476	Projeté
PS17	Bd Med V	1.358	Projeté
PS18	Bd des F.A.R.	3.030	Projeté
PS19	El Menzeh	1.070	Projeté
PS20	Halte routière Route de Boulemane	2.623	Projeté
PS21	Bd Sidi Boumediene	1.130	Projeté
PS22	Massay	1776	Projeté
PS23	Route Boulemane	525	Projeté
PS24	Habouna	1.033	Projeté
PS25	Mosquée Hassan II	920	Projeté
PS26	Derb Omar	884	Existant
PS27	Jnane Hmamouche	1.659	Projeté
PS28	Bd Yaâcoub El Mansour	800	Projeté
PS29	Bd Yaâcoub El Mansour	1.280	Projeté
PS30	Délégation Santé	1.150	Projeté
PS31	Amekmouche	600	Existant
PS32	Réserve d'équipement Rfaif	370	Projeté
PS33	Rachad 2	1.410	Projeté
PS34	Rachad 1	975	Projeté
PS35	Mosquée El Youssi	9.482	Projeté
PS36	Zalagh	716	Projeté
PS37	Ecole Chaâba	1.220	Projeté
PS38	Halte routière Route El Menzel	1.730	Projeté
PS39	Délégation Santé	910	Projeté
PS40	Souk hebdomadaire	4.400	Existant
PS41	Bd Yaâcoub El Mansour	669	Existant
PS42	Province	613	Existant
PS43	Lalla Yezza	785	Projeté
PS44	Ben Seffar	2.357	Projeté
PS45	Bouderham	1.430	Projeté

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
PS46	Setti Messaouda	835	Projeté
PS47	Setti Messaouda	491	Projeté
PS48	Ecole Chaâba	550	Projeté
PS49	Route El Menzel	1.852	Projeté
PS50	Route El Menzel	92	Projeté
PS51	Route El Menzel	280	Projeté
PS52	Route El Menzel	100	Projeté
PS53	Route El Menzel	260	Projeté
PS54	Route El Menzel	220	Projeté
PS55	Route El Menzel	2.920	Projeté
PS56	Route El Menzel	5.190	Projeté
PS57	Ben Seffar	1.415	Projeté

Voirie

N°	Désignation	Emprise (en m)	Observations
SE001	Bd Med V, Route de Fès	40	Existante A réaménager
SE002	Bd Med V, Route de Boulemane	40	Existante A réaménager
SE003	Bd Al Massira	variable	Existante
SE004	Route d'El Menzel	40	Existante A réaménager
SE005	Route d'El Menzel	50	Existante A réaménager
SE006	Voie de contournement Est	40	A Créer
SE007	Voie des Carrières	20	Existante
SE008	Bd des F.A.R.	20	Existante
SE009	Bd Sidi Boumediene	20-30	Existante
SE010	Rfaif	33	A Créer
SE011	Route Sidi Ali Bousserghine	20	Existante
SE012	Ville Nouvelle	15	Existante
SE013	Ville Nouvelle	variable	Existante
SE014	Ville Nouvelle	15	Existante
SE015	Bd Zerktoni	20	Existante
SE016	Rfaif	20	A Créer
SE017	Rfaif	20	A Créer
SE018	Bd Yacoub El Mansour	24	Existante
SE019	Bd Med Yekhlef	Variable 16-20	Existante
SE020	Voie médiane Benseffar - Route de Fes	20	Existante
SE021	Rachad 1	15	A créer
SE022	Benseffar - Errachad	10	Existante
SE023	Rue Aghaliba	15	Existante
SE024	Ben Seffar	Variable	A créer
SE025	Benseffar	12	Existante

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
SE026	Route d'El Menzel - Benseffar	30	A créer
SE027	Route El Menzel	20	A créer
SE028	Route d'El Menzel vers rocade	40	A créer
SE029	Chaabat - Benseffar	Variable	A créer
SE030	Bd principal Secteur Est	50	A créer
SE031	Route de Fès	20	A créer
SE032	Hamama	20	A créer
SE033	Khayna	12	A créer
SE034	Sitti Messaouda	15	Existante
SE035	Chaabat Zalagh	Variable	A créer
SE036	Bouderhem	20	A créer
SE037	Chaabat Zalagh	12	Existante
SE038	Chaabat Zalagh	30	Existante
SE039	Benseffar	15	Existante
SE040	Benseffar	12	Existante
SE041	Benseffar	12	Existante
SE042	Benseffar	10	Existante
SE043	Chaabat Zalagh	Variable	A créer
SE044	Chaabat Zalagh	12	Existante
SE045	Chaabat Zalagh	15	A créer
SE046	Ben Seffar	12	A créer
SE047	Chaabat Zalagh	Variable	A créer
SE048	Chaabat Zalagh	15	A créer
SE049	Lotisst Essalam	15	Existante
SE050	Slaoui	12	Existante
SE051	Chaabat Zalagh	20	A créer
SE052	Route d'El Menzel	30	A créer
SE053	Route El Menzel	10	Existante
SE054	Route d'El Menzel	15	A créer
SE055	Route d'El Menzel	15	A créer
SE056	Route d'El Menzel	20	A créer
SE057	Route d'El Menzel	20	A créer
SE058	Route d'El Menzel	15	A créer
SE059	Route d'El Menzel	20	A créer
SE060	Route d'El Menzel	40	A créer
SE061	Route d'El Menzel	20	A créer
SE062	Route d'El Menzel	20	A créer
SE063	Route d'El Menzel	20	A créer
SE064	Route d'El Menzel	20	A créer
SE065	Route d'El Menzel	20	A créer
SE066	Bouderhem	15	A créer
SE067	Tarcha Route El Menzel	20	A créer
SE068	Tarcha Route El Menzel	20	A créer
SE069	Bouderhem	30	A créer
SE070	Bouderhem	15	A créer
SE071	Boulevard Al Massira	12	A créer
SE072	Bouderhem	15	A créer
SE073	Bouderhem	12	A créer

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
SE074	Bouderhem	12	A créer
SE075	Bouderhem	Variable	Existante
SE076	Bouderhem	variable	A créer
SE077	Bouderhem	15	A créer
SE078	Route El Menzel	15	A créer
SE079	Bouderhem	10	A créer
SE080	Rfaif	15	A Créer
SE081	Route El Menzel	15	A créer
SE082	Massay	08	A créer
SE083	Massay	15	Existante
SE084	Massay	15	A créer
SE085	Massay	15	A créer
SE086	Rfaif	15	A créer
SE087	Massay	15	A créer
SE088	Massay	12	Existante
SE089	Massay	15	Existante
SE090	Route El Menzel	30	A créer
SE091	Massay	15	A créer
SE092	Massay	Variable	A créer
SE093	Rfaif	12	A créer
SE094	Rfaif	12	A créer
SE095	Rfaif	12	Existante
SE096	Rfaif	15	A créer
SE097	Rfaif	12	Existante
SE098	Rfaif	15	A créer
SE099	Rfaif	15	A créer
SE100	Rfaif	12	A créer
SE101	Massay	Variable	Existante
SE102	Ben Seffar	12	A créer
SE103	Massay	Variable	A créer
SE104	Massay	Variable	A créer
SE105	Massay	Variable	Existante
SE106	Massay	12	Existante
SE107	Massay	08	Existante
SE108	Route Boulemane	20	Existante
SE109	Ville Nouvelle	15	A créer
SE110	Ville Nouvelle	variable	A créer
SE111	Ville Nouvelle	variable	A créer
SE112	Ville Nouvelle	08	A créer
SE113	Ville Nouvelle	10	Existante
SE114	Voie des Carrières	20	Existante A réaménager
SE115	Ville Nouvelle	10	A créer
SE116	Accès zone touristique	variable	Existante
SE117	Ville Nouvelle	10	Existante
SE118	Ville Nouvelle	10	Existante
SE119	Ville Nouvelle	10	Existante
SE120	Ville Nouvelle	12	Existante

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
SE121	Ville Nouvelle	08	Existante
SE122	Ville Nouvelle	06	Existante
SE123	Lotiss. Belvédère	12	Existante
SE124	Ville Nouvelle	12	Existante
SE125	Ville Nouvelle	10	Existante
SE126	Ville Nouvelle	08	Existante
SE127	Ville Nouvelle	10	Existante
SE128	Ville Nouvelle	Variable	Existante
SE129	Ville Nouvelle	08	Existante
SE130	Ville Nouvelle	10	Existante
SE131	Ville Nouvelle	10	Existante
SE132	Ville Nouvelle	10	Existante
SE133	Ville Nouvelle	variable	Existante
SE134	Ville Nouvelle	15	Existante
SE135	Ville Nouvelle	08	A créer
SE136	Accès caserne Fort Prioux	20	A créer
SE137	Route Ain El Ghazi	variable	Existante
SE138	Route des Cascades	10	Existante
SE139	Route des Cascades	08	Existante
SE140	Ain El Ghazi	08	A créer
SE141	Ville Nouvelle	variable	Existante
SE142	Ville Nouvelle	08	Existante
SE143	Ville Nouvelle	variable	Existante
SE144	Kalaâ	variable	Existante
SE145	Ville Nouvelle	08	Existante
SE146	Bab Mrabaa	10	Existante
SE147	Bab Mrabaa	12	Existante
SE148	Bab Mrabaa	12	Existante
SE149	Bab Mrabaa	Variable	Existante
SE150	Mkacem	15	A créer
SE151	Habouna	10	Existante
SE152	Mkacem	12	A créer
SE153	Mkacem	15	A créer
SE154	Mkacem	12	Existante
SE155	Massay	15	Existante
SE156	Rfaif	15	A créer
SE157	Rfaif	12	Existante
SE158	Rfaif	10	Existante
SE159	Rfaif	12	Existante
SE160	Rfaif	10	Existante
SE161	Rfaif	12	Existante
SE162	Rfaif	15	A créer
SE163	Rachad	10	A créer
SE164	Rfaif	12	A créer
SE165	Setti Messaouda	12	Existante
SE166	Kaf El Mal	12	A créer
SE167	Kaf El Mal	12	A créer
SE168	Kaf El Mal	10	Existante

N°	Désignation	Surface (en m ²)	Observations
SE169	Amekmouch	12	Existante
SE170	Kaf El Mal	12	A créer
SE171	Kaf El Mal	08	A créer
SE172	Kaf El Mal	08	A créer
SE173	Kaf El Mal	10	Existante
SE174	Kaf El Mal	10	Existante
SE175	Kaf El Mal	12	A créer
SE176	Kaf El Mal	12	A créer
SE177	Kaf El Mal	10	Existante
SE178	Kaf El Mal	12	A créer
SE179	Kaf El Mal	12	A créer
SE180	Route de Fès	12	Existante A réaménager
SE181	Route de Fès	12	A créer
SE182	Route de Fès	12	Existante A réaménager
SE183	Route de Fès	12	Existante A réaménager
SE184	Khayna	12	A créer
SE185	Khayna	12	A créer
SE186	Khayna	12	A créer
SE187	Khayna	12	A créer
SE188	Khayna	12	A créer
SE189	Khayna	12	A créer
SE190	Khayna	12	A créer
SE191	Khayna	12	A créer
SE192	Khayna	12	A créer
SE193	Khayna	12	A créer
SE194	Khayna	12	A créer
SE195	Lalla Yezza	10	Existante
SE196	Lalla Yezza	08	A créer
SE197	Lalla Yezza	08	A créer
SE198	Lalla Yezza	10	Existante
SE199	Bab Mkam	20	Existante
SE200	Bab Mkam	12	A créer
SE201	Bab Mkam	12	Existante
SE202	Khayna	Variable	Existante
SE203	Khayna	12	A créer
SE204	Khayna	Variable	Existante
SE205	Khayna	Variable	Existante
SE206	Khayna	12	A créer
SE207	Khayna	12	A créer
SE208	Khayna	08	Existante
SE209	Khayna	12	Existante
SE210	Khayna	Variable	Existante
SE211	Khayna	15	A créer
SE212	Khayna	08	Existante
SE213	Sidi Ahmed Tadli	15	Existante

N°	Désignation	Emprise (en m)	Observations
SE214	Bab Mkam	12	Existante
SE215	Bab Mkam	Variable	A créer
SE216	Khayna	12	Existante
SE217	Route d'El Menzel	15	A créer
SE218	Rfaif	12	A créer
SE219	Rfaif	8	A créer
SE220	Rfaif	8	A créer
SE221	Rfaif	12	A créer
SE222	Rfaif	10	A créer
SE223	Rfaif	12	A créer
SE224	Rfaif	15	A créer

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Règlement accompagne le Plan d'Aménagement, document graphique dont il est indissociable.

Le Règlement est établi conformément à :

- ✓ Loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme promulguée par Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) ;
- ✓ Décret n° 2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 précitée ;
- ✓ Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) ;
- ✓ Décret n°2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 25-90 précitée ;
- ✓ Dahir du 29 Avril 1938 relatif aux zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- ✓ Le Décret n° 2-46-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique ;
- ✓ L'Arrêté viziriel du 22 Joumada 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le **REGLEMENT** s'applique à la totalité du territoire de la Commune Urbaine de Sefrou et des parties des territoires des Communes Rurales d'Aghbalou Aqorar et de Sidi Youssef Ben Ahmed, tel que défini et limité par le périmètre d'aménagement, dont les coordonnées sont comme suit :

au point C1 : X=550491.0049 Y=360762.2479
au point C2 : X=550502.2259 Y=361094.6694
au point C3 : X=550463.1455 Y=361193.2640
au point C4 : X=550571.2585 Y=361234.9322
au point C5 : X=550592.5849 Y=361243.8030
au point C6 : X=550617.8667 Y=361191.7900
au point C7 : X=550638.2467 Y=361158.4396
au point C8 : X=550689.2870 Y=361112.2671
au point C9 : X=550750.8369 Y=361088.2225
au point C10 : X=550924.1716 Y=361065.2788
au point C11 : X=550971.4216 Y=361063.0522
au point C12 : X=551012.5584 Y=361071.9994
au point C13 : X=551025.6921 Y=361095.1983
au point C14 : X=551053.4445 Y=361112.0230
au point C15 : X=551084.3198 Y=361100.7321
au point C16 : X=551228.4997 Y=361177.9805
au point C17 : X=551265.7533 Y=361191.8771
au point C18 : X=551341.6643 Y=361203.4771
au point C19 : X=551467.2501 Y=361207.8414
au point C20 : X=551591.6815 Y=361225.5401
au point C21 : X=551694.3677 Y=361274.0350
au point C22 : X=551938.3094 Y=361473.5143
au point C23 : X=552122.8661 Y=361557.5275
au point C24 : X=552281.3687 Y=361587.5291
au point C25 : X=552496.4854 Y=361584.6049
au point C26 : X=552694.3911 Y=361539.9901
au point C27 : X=552902.3445 Y=361493.9548
au point C28 : X=552931.7984 Y=361510.9919
au point C29 : X=552964.3526 Y=361514.8639
au point C30 : X=552990.3185 Y=361509.0558
au point C31 : X=553017.0595 Y=361486.5979
au point C32 : X=553039.4927 Y=361448.9056
au point C33 : X=553471.4302 Y=361355.8222
au point C34 : X=553602.7045 Y=361292.9407
au point C35 : X=553750.8583 Y=361156.2564
au point C36 : X=554100.8069 Y=360681.1965
au point C37 : X=554176.4660 Y=360522.9603
au point C38 : X=554235.8536 Y=360359.0162

au point C39 : X=554296.6440 Y=360230.7292
au point C40 : X=554433.1919 Y=360011.9288
au point C41 : X=554489.9492 Y=360018.3786
au point C42 : X=554532.2647 Y=359967.4529
au point C43 : X=554511.8559 Y=359875.2482
au point C44 : X=554674.7873 Y=359593.6276
au point C45 : X=554848.1994 Y=359587.3815
au point C46 : X=555267.5692 Y=358911.6602
au point C47 : X=555146.3358 Y=358597.5722
au point C48 : X=555257.8990 Y=358275.5535
au point C49 : X=555751.7209 Y=358083.8480
au point C50 : X=555615.8538 Y=357694.7279
au point C51 : X=555361.6968 Y=357687.5202
au point C52 : X=555361.6968 Y=357627.6400
au point C53 : X=555343.3841 Y=357520.6319
au point C54 : X=555179.6133 Y=357387.5559
au point C55 : X=554818.8971 Y=357322.0072
au point C56 : X=554577.9464 Y=357335.0551
au point C57 : X=554314.9740 Y=357446.5147
au point C58 : X=554209.4273 Y=357456.0513
au point C59 : X=553957.1884 Y=357448.8988
au point C60 : X=553888.7979 Y=357435.9113
au point C61 : X=553565.4877 Y=357290.8784
au point C62 : X=553324.2721 Y=357159.8314
au point C63 : X=553189.2458 Y=357069.8544
au point C64 : X=553017.7175 Y=356905.2624
au point C65 : X=552824.2643 Y=356662.0387
au point C66 : X=552764.0556 Y=356615.5348
au point C67 : X=552761.3188 Y=356584.4182
au point C68 : X=552749.0034 Y=356565.2695
au point C69 : X=552729.5040 Y=356549.1983
au point C70 : X=552714.7629 Y=356539.8946
au point C71 : X=552696.2160 Y=356499.4020
au point C72 : X=552655.0007 Y=356467.8316
au point C73 : X=552568.4483 Y=356465.7728
au point C74 : X=552520.3635 Y=356443.8107
au point C75 : X=552461.9749 Y=356397.1413
au point C76 : X=552422.1333 Y=356378.6109
au point C77 : X=552393.4147 Y=356371.8309
au point C78 : X=552327.3812 Y=356363.2501
au point C79 : X=552309.6709 Y=356366.4192
au point C80 : X=552287.4000 Y=356389.2400
au point C81 : X=552170.0321 Y=356390.9644
au point C82 : X=551996.1352 Y=356754.2914
au point C83 : X=551901.3397 Y=356781.7440
au point C84 : X=551867.9517 Y=356800.4069
au point C85 : X=551757.4600 Y=356764.3800

au point C86 : X=551670.5684 Y=356967.3027
au point C87 : X=550755.4697 Y=357895.9354
au point C88 : X=550619.4165 Y=358147.9933
au point C89 : X=550367.7160 Y=358239.7043
au point C90 : X=550309.4985 Y=358383.3002
au point C91 : X=550444.5131 Y=358601.4311
au point C92 : X=550405.5527 Y=358786.6861
au point C93 : X=550447.2300 Y=358949.3400
au point C94 : X=550426.3030 Y=359282.6825
au point C95 : X=550476.0949 Y=359481.6630
au point C96 : X=550668.9135 Y=359962.8844
au point C97 : X=550799.3632 Y=360105.3825
au point C98 : X=550805.2908 Y=360368.1504
au point C99 : X=550315.0712 Y=360689.1539
au point C100 : X=550491.0049 Y=360762.2479

Les dispositions du présent règlement ne sont pas rétroactives, elles s'appliquent aux lotissements et morcellements, aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation du présent plan d'aménagement elles ne s'appliquent pas à l'ancienne Médina et El Kalaâ qui restent régies par les dispositions du plan d'aménagement particulier approuvé par Décret n° 951.04.2 du 21 Décembre 2004 paru au B.O. n° 5282 du 13 Janvier 2005.

A cet effet :

- ✓ Les minima du parcellaire ne s'appliquent pas aux propriétés immatriculées ou issues de lotissements, morcellements réglementaires ou de partage par voies successorales, existants avant l'homologation du présent règlement ;
- ✓ Les lotissements (documents graphiques et écrits) autorisés "ne varietur», réceptionnés, ou ayant démarré les travaux de viabilisation avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement, continuent à produire leurs effets ;
- ✓ En dehors des zones industrielles, les installations agricoles ou industrielles qui sont en fonction, et qui continuent à générer des investissements et des emplois, peuvent subir des modifications et extensions limitées suites aux avis favorables d'enquête commodo-incommodo, et résultats des études d'impacts qui doivent être menées conformément aux réglementations en vigueur. Cependant, les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies riveraines et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où ces installations sont situées, s'appliquent à toute extension et modification.

Toutefois, si des exigences techniques propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan d'Aménagement est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies par la suite.

Ainsi les zones urbaines sont :

- ✓ Les zones d'habitation repérées par la lettre E ;
- ✓ Les zones d'habitation repérées par la lettre D ;
- ✓ Les zones d'habitation repérées par la lettre B ;
- ✓ Les zones d'Activités repérées par l'indice IN ;
- ✓ Les zones d'urbanisation future repérées par l'indice ZUF ;
- ✓ Les zones naturelles repérées par l'indice RB ;
- ✓ La zone «OASIS» ;
- ✓ La zone RA ;
- ✓ Les zones touristiques repérées par l'indice ZT ;
- ✓ Les zones d'aménagement concerté repérées par l'indice ZAC ;
- ✓ La zone de médina intra-muros repérée par la lettre F ;
- ✓ La zone d'équipement de loisirs repérée par la lettre S.

ARTICLE 3 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT

Toutes les voies communales sont représentées sur le plan d'aménagement.

Le plan d'aménagement localise les voies à aménager et les voies à créer. La nomenclature en précise leurs principales caractéristiques : terre plein central, plantations d'alignement ...etc.

Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, le tracé de l'emprise d'une voie, grevant les constructions existantes d'une profondeur ne dépassant pas 1 m, sera ramené à l'emprise réelle de la voie concernée. A cet effet, les plans de bornage individuels ou du tracé global font foi.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS

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

Sur la demande du propriétaire, lors de la conception du plan masse d'un projet de lotissement, groupement d'habitations ou lors des choix des terrains en vue de la réalisation des équipements, leurs emplacements peuvent être changés, à l'intérieur de l'assiette foncière concernée, à condition de garder les mêmes surfaces, toutes dispositions et normes indispensables au fonctionnement de ces équipements et sans toutefois compromettre une option majeure de conception et d'aménagement structurante tels que des équipements formant un centre ou place publique etc.

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

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en annexe.

La nomenclature précise s'il s'agit d'équipements existants ou d'équipements à créer, ainsi que leur nature et affectation, le cas échéant.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories :

- ✓ Les équipements Administratifs sont repérés par l'indice **A** ;
- ✓ Les équipements culturels et sociaux, sont repérés par l'indice **P** ;
- ✓ Les équipements commerciaux : souk, marchés,....sont repérés par l'indice **C** ;
- ✓ Les établissements de Santé sont repérés par l'indice **S** ;
- ✓ Les mosquées repérées par l'indice **M** ;
- ✓ Les Equipements Sportifs, repérés par l'indice **SP** ;
- ✓ Les établissements d'Enseignement, repérés par l'indice **E**.

ARTICLE 5 : ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics **repérés par l'indice EV** : grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées, etc. sont indiqués au plan d'aménagement et les nomenclatures en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édifices indispensables pour l'entretien de ces espaces plantés et à condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3 m.

ARTICLE 6 : CIMETIERES

Le Plan d'Aménagement localise et limite les cimetières repérés par l'indice **CM** :

- ✓ Existants
- ✓ Les extensions.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE E **SECTEUR E2**

DESTINATION DU SECTEUR :

Le Secteur E2 ou zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère traditionnel.

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

Le Secteur E2 est destiné aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Le rez-de-chaussée du bâtiment, peut éventuellement, être occupé par l'artisanat, ou des petits commerces de proximité.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les parcelles donnant sur la rocade dénommée SE006 et situées entre RP03 et RP25 doivent prévoir une contre allée le long de ladite rocade et ceci dans l'objectif d'améliorer la circulation et le transit des véhicules lourds.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES :

La zone de proximité de la Résidence Royale au Quartier Sidi Ahmed Tadli, telle que délimitée par le graphique du Plan d'Aménagement, sera soumise aux dispositions régissant les projets de construction situés à proximité des Palais et Demeures Royaux.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories ;
- Les dépôts de plus de 120 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Dans la Zone E2, il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S., toutefois la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8 m.

Toutefois, pour les nouveaux lotissements donnant sur des voies d'emprise supérieure à 20 m, la largeur de la façade ne peut être inférieure à 10 m.

Les possibilités d'utilisation du sol sont définies comme suit :

Surface minimale du lot (en m²)	Surface minimale de la cour (en m²)	Dimensions minimales de la cour
S < 80	12	4 x 3
80 ≤ S < 120	16	4 x 4
120 ≤ S < 200	16 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur
S ≥ 200	20 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur

Toutefois, si le rez-de-chaussée est destiné à recevoir du commerce sur la totalité de la parcelle, la cour peut être prévue à partir du premier étage.

La largeur de 3 m pour la cour est réservée exclusivement pour l'éclairage des cuisines ou sanitaires.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

11 m (R+2)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

L'emprise minimale de la voie est de 12 m.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

ENCORBELLEMENTS ET SAILLIES SUR VOIES ET DOMAINES PUBLICS :

Les encorbellements sont autorisés selon une saillie maximum de 1 m, dont la hauteur au sol ne sera inférieure à 2,60 m.

Toutefois, l'une de trois propositions suivantes doit être appliquée :

- a. La surface de l'encorbellement ne doit pas dépasser le 1/3 de la surface de la façade.
- b. Les proportions suivantes doivent être respectées :
 - le 1 /3 de la façade mesurée linéairement en encorbellement fermé ;
 - Le 1/3 de la façade mesurée linéairement en encorbellement ouvert (balcon) ;
 - Le 1/3 de la façade mesurée linéairement sans encorbellement.
- c. Dans le cas où les deux propositions mentionnées ci-dessus peuvent contrarier la conception intérieure, l'encorbellement fermé peut être toléré jusqu'à concurrence de la moitié de la largeur de la façade pour une seule pièce. Toutefois la possibilité d'avoir un balcon est exclu.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions implantées en vis à vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée $L \geq H$, avec un minimum de 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et des groupements d'habitations.

Ces réservations des espaces verts doivent être groupées et représenteront 7 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

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

Pour les secteurs engagés, objet de restructuration, le règlement applicable auxdits secteurs est le suivant :

- La non application des reculs aux constructions économiques à R+1 quelque soit l'emprise de la voie ;
- La non application des reculs au 2^{ème} étage au niveau des rues d'une emprise supérieure ou égale à 4 m ;
- L'application d'un recul d'un mètre seulement au 2^{ème} étage pour les constructions sur des rues d'une emprise entre 2 et 4 m ;
- Pour les constructions sur des rues d'une emprise inférieure à 2 m, respecter un vis-à-vis minimum de 4 m au niveau du 2^{ème} étage.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **SECTEUR B2**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone B ou zone « d'immeubles alignés » est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le Secteur B2 est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

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

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol.

Le minimum parcellaire est fixé à 250 m² et 12,5 m de large. Les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteur.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 17,50 m et R+4

L'étage situé au dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol, non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$.

Toutefois, les voies ne peuvent avoir une emprise inférieure à 14 m en cas de construction et 16 m en cas de lotissement.

- H : hauteur des constructions ;
- L : Distance entre alignements.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeur inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie ; des constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté.

Toutefois, des constructions pouvant être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée, les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle d'une distance égale à 5 m. Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée (R.D.C.) est commercial, ce recul est applicable à partir du premier étage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 10 m.

ORDONNACEMENT ARCHITECTURALE DU R.D.C. COMMERCIAL :

Le traitement de la zone de portique doit se développer sous forme de «plate-bande», être réduit à sa simple expression structurelle en respectant le gabarit réglementaire du secteur, la section carrée (0,40 x 0,40 m) des poteaux revêtus sur toute leur hauteur, avec un matériau de bonne qualité, l'espacement entre poteaux doit suivre une succession régulière ou rythmée, la hauteur sous poutre du portique extérieur sera de 90 m avec une profondeur de 4 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureaux : Une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces: Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

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

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale, avec une profondeur de 4 m, doit être prévue pour l'accessibilité au parking pour des lots ayant une profondeur supérieure à 24 m.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements ou groupement d'habitation doit être réservée pour des aménagements publics, en particulier les espaces verts qui doivent être groupés : mails, jeux, jardins,... Ces réservations représentent 10 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, voiries...

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

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **SECTEUR B3**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone B ou zone «d'immeubles alignés» est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que se soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le Secteur B3 est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les parcelles donnant sur la rocade dénommée SE006 et situées entre RP03 et RP25 doivent prévoir une contre allée le long de ladite rocade et ceci dans l'objectif d'améliorer la circulation et le transit des véhicules lourds.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

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

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 220 m² et 12 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 14.50 m et R+3.

L'étage situé au dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$.

- H : hauteur des constructions ;
- L : Distance entre alignements.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeur inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

L'emprise de la voie ne peut être inférieure à 12 m en cas de construction et 14 m en cas de lotissement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie ; les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fonds de parcelle sera égale ou supérieure à 4,5 m.

Toutefois, des constructions pouvant être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée, les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance supérieur ou égale à 4,5 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 9 m.

ORDONNACEMENT ARCHITECTURALE DU R.D.C. COMMERCIAL :

Le traitement de la zone de portique doit se développer sous forme de «plate-bande», être réduit à sa simple expression structurelle en respectant le gabarit réglementaire du secteur, la section carrée (0,40 x 0,40 m) des poteaux revêtus sur toute leur hauteur, avec un matériau de bonne qualité, l'espacement entre poteaux doit suivre une succession régulière ou rythmée, la hauteur sous poutre du portique extérieur sera de 90 m avec une profondeur de 4 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureaux : Une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces: Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale, avec une profondeur de 4 m, doit être prévue pour l'accessibilité au parking pour des lots ayant une profondeur supérieure à 24 m.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements ou groupement d'habitation doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins,... Ces réservations des espaces verts qui doivent être groupés représentent 9 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, voiries...

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

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **SECTEUR B4 ET B4V**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone B ou zone «d'immeubles alignés» est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que se soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Les secteurs B4 et B4V sont destinés pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories.
- Les dépôts de plus de 500 m².

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles classées existantes peut-être autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, et ne modifient pas le caractère du secteur.

- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est de 2.

La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives (C.E.S.) est de : 70 %.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 200 m² et 10 m de large.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies et dont la superficie est inférieure à 300 m², il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11m et R+2.

L'étage situé au dessus du Rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport: aux voies, aux limites séparatives aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Secteur B4

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$, avec :

H : Hauteur des constructions.

L : Distance entre alignements.

Au delà de la hauteur sur voie maximale autorisée, un étage en retrait peut-être construit s'il s'inscrit dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies d'inégale largeur, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

2 – Secteur B4V

Les mêmes dispositions du Secteur B4 sont applicables, également, au Secteur B4V.

Toutefois, pour le Secteur B4V, toute construction doit observer un recul privatif de 4 m par rapport à l'alignement des voies qui sera aménagé en jardin.

Le long de l'axe central du secteur B4V (Rfaïf) de 20 m d'emprise dénommé SE016 seront tolérées au rez-de-chaussée (R.D.C.) les activités commerciales, d'expositions et de restaurations dépourvues de nuisances.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie; des constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Cette bande de 15 m peut-être portée à 20 m, au maximum pour les immeubles de bureaux, et les équipements hôteliers.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fonds de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L > 1/2 H$ avec un minimum de 4 m.

Toutefois, des constructions pouvant être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée, les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis à vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut-être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement
- Bureaux : une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
- Commerces: Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

PLANTATIONS :

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantés.

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

SERVITUDES ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude d'architecture.

Cette servitude impose l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques ou arcades à rez-de-chaussée des immeubles considérés, suivant les prescriptions de l'arrêté municipal permanent, portant règlement de voirie et de construction.

Le Plan d'Aménagement indique, en outre, une servitude de «Front bâti continu», indiquée par une représentation graphique particulière. Cette servitude, concerne des immeubles édifiés à l'alignement, sans retrait ni saillie au sol, et obligatoirement jusqu'à la hauteur prévue pour le secteur où ils se situent.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D **SECTEUR D2**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone Dou «zone de Villas de Moyenne Densité» est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous différentes formes.

Le Secteur D2 est destiné à l'habitat mono-familial : villas isolées.

Toutefois, dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble résidentiel de villas, l'habitat bi-familial sera toléré.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat, les dépôts et l'hôtellerie.

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

- L'habitat collectif.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour la parcelle privative (COS) est fixé à 0,6.

La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixée à 30 %.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 380 m² et 20 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R+1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut, en aucun cas, être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

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

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement sur voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites latérales et du fond de parcelle.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

Leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50 m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

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

avec : H : Hauteur des constructions.
L : Distance entre alignements.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

- 1 place de stationnement par villa en cas de villa mono-familiale ;
- 2 places de stationnement par villa en cas de villa bi-familiale ;
- 1 place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux ;
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

PLANTATIONS :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelle privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses...

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

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D **SECTEUR D1**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone D ou «zone de Villas de Moyenne Densité» est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous différentes formes.

Le Secteur D1 est destiné à l'habitat mono-familial : Villas accolées ou en bande.

Toutefois, dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble résidentiel de villas, l'habitat bi-familial sera toléré.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat, les dépôts et l'hôtellerie,

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

- L'habitat collectif.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à :

- | | |
|--------------------------|---|
| Pour les villas accolées | : 300 m ² et 15 m de large ; |
| Pour les villas en bande | : 200 m ² et 10 m de large. |

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R+1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut, en aucun cas, être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

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

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement sur voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m.

Pour les villas accolées, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faibles importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

- 1 place de stationnement par villa en cas de villa mono-familiale ;
- 2 places de stationnement par villa en cas de villa bi-familiale ;
- 1 place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux.

Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.

PLANTATIONS :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies.
- Les surfaces de parcelle privative, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, ...etc.

Les aires de stationnements des équipements commerciaux seront plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

SERVITUDES ARCHITECTURALES :

Pour les villas en bande, il ne pourra pas être prévu plus de six villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées, comme des villas accolées.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D **SECTEUR DE**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone D ou «zone de Villas de Moyenne Densité» est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous différentes formes.

Le Secteur DE est destiné à l'habitat mono-familial : Villas économiques accolées ou en bande.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat, les dépôts et l'hôtellerie.

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

- L'habitat collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à :

- | | |
|--------------------------|---|
| Pour les villas accolées | : 225 m ² et 15 m de large ; |
| Pour les villas en bande | : 150 m ² et 10 m de large. |

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R+1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut, en aucun cas, être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

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

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m, en vue d'assurer le stationnement des véhicules.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes les constructions doivent observer un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement sur voie. Ce recul doit être porté à 5 m au niveau de la partie réservée au stationnement des véhicules avec une largeur minimale de 3 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m.

Pour les villas accolées, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faibles importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance minimale séparant les façades en vis à vis des constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H \leq L$ avec un minimum de 6 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux ;
- Une place par villa.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2,30 x 5 m (au niveau de la zone de recul donnant sur la voie) ;
- En sous-sol ou en élévation : 2,50 x 5,00 m.

PLANTATIONS :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelle privative, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, ...etc.

Les aires de stationnements des équipements commerciaux seront plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

SERVITUDES ARCHITECTURALES :

Pour les villas en bande, il ne pourra pas être prévu plus de six villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées, comme des villas accolées.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IN **SECTEUR IN2**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone IN est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celle-ci.

Le secteur **IN2** est destiné aux activités industrielles de 2ème catégorie et aux dépôts de 500 m² de surface minimale.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les logements sont interdits dans le secteur **IN2**.

Toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, sera admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5000 m². Si la superficie est inférieure à 5000 m², un seul logement sera autorisé.

Sont également interdites :

- L'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Pour le secteur **IN2**, il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S), ni surface maximale d'emprise au sol (C.E.S) dans la mesure où les articles relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir après lotissement, une surface de 500 m² et une largeur minimale de 20 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser : 14 m.

Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1 m 20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent observer par rapport à l'alignement sur voie un recul minimum de 5 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance entre tous points des constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq 1/2 H$ avec un minimum de 5 m.

Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors-œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

PLANTATIONS :

Seront prévus plantées, les reculs sur voies.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IN **SECTEUR IN3**

DESTINATION DE LA ZONE :

Le Secteur IN3 est destiné aux activités artisanales et commerciales au rez-de-chaussée. Les étages pourront recevoir des logements à raison d'un logement par étage.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les constructions à caractères provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative est au maximum de 2,4.

La surface maximale construite au sol (C.E.S.), par rapport à la surface de la parcelle, n'est pas limitée dans la mesure où l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété soit respecté.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 120 m² et 10 m de large

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

12 m (R + 2)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions seront implantées à l'alignement sur voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

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 un recul minimum de 4m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions ne peuvent pas être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$ avec un minimum de 4 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

- Une place pour 100 m² de surface de planche hors – œuvre ;
- Dans le cas de lotissement, si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

PLANTATIONS :

Seront prévus plantés :

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

Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR S9

Le secteur S9 est destiné aux grands équipements plein air.

Ces grands équipements sont destinés à recevoir du public, et à assurer des services de toutes natures :

Sports, loisirs, ou manifestations culturelles, etc..... Ils peuvent être aussi bien de nature privée que publique.

Le secteur S9 correspond à des zones d'espaces verts où les masses constructibles sont très réduites.

Sont interdits :

- Les lotissements résidentiels ;
- La construction de logements, à l'exclusion des logements strictement liés au fonctionnement des installations et indispensables à leur exploitation ;
- Les activités industrielles, les commerces et les dépôts. Toutefois, des implantations d'activités ou de commerces, peuvent être autorisées si elles font partie intégrante d'un équipement correspondant aux définitions ci-dessus.

Le C.O.S. maximum, sera, pour chaque parcelle de 0,05.

Les parcelles auront une superficie minimale de 5.000 m²

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 m. Toutefois, certaines constructions telles que mats signalétiques, belvédères, etc..., dès lors qu'ils font partie intégrante d'un grand équipement et s'avèrent nécessaires à son fonctionnement, peuvent être autorisés.

Implantation de la masse constructible doit obligatoirement observer un recul de 5 m par rapport aux voies et limites séparatives.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au fonctionnement et à l'usage de chaque équipement doit être assuré à l'intérieur de chaque parcelle, ou à défaut sur une parcelle voisine suffisamment proche.

En aucun cas, il ne saurait assurer sur les espaces publics.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 places.

SERVITUDES ARCHITECTURALES

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, soit par des murs bahuts de 1,20 m surmontés d'une grille à claire-voie de 0,80 m de hauteur maximale.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ZT **SECTEUR ZT**

DESTINATION DE LA ZONE :

Le Secteur ZT est destiné à recevoir des équipements hôteliers s'ouvrant sur des espaces libres.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories, et les dépôts de toutes natures ;
- Toutes constructions destinées à recevoir de l'habitation ;
- Les constructions à caractères provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture des commerces.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S.

La superficie minimale des parcelles privées est fixée à 5.000 m².

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

12,50 m (R + 2)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle, doit être égale ou supérieure à 5 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions sur une même propriété sera égale ou supérieure à 12 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

- Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale avec une profondeur de 4 m doit être prévue pour l'accessibilité au parking.

PLANTATIONS :

Seront prévus plantés :

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA

La Zone RA est régie par les dispositions suivantes :

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants.

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

Sont interdits dans cette zone :

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient ;
- Les activités industrielles et d'élevage ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

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

- Pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 5.000 m², la masse maximale constructible au sol est de 2 % avec un maximum de 200 m² ;
- Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 5.000 m², la masse maximale constructible au sol ne peut dépasser 100 m².

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale est de 8 m (R+1) pour l'habitat.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit observer un recul minimum de 10 m par rapport aux voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

La zone couvre un territoire dont l'aménagement sera réalisé dans un cadre conventionnel et de concertation entre l'Administration et les propriétaires fonciers concernés. L'objectif est de maîtriser l'urbanisation de la zone par un aménagement cohérent.

La réalisation de la ZAC peut être confiée à un opérateur public ou privé ou à une société de développement local. Son aménagement est conditionné à l'élaboration d'un aménagement spécifique, dont les dispositions réglementaires seront établies dans le cadre des concertations entre les parties concernées.

Cependant pour assurer la cohérence des aménagements projetés à l'échelle de la Commune, le présent Plan d'Aménagement propose des directives d'aménagement que chaque ZAC devra observer en termes de vocation, de servitudes ou d'éléments de programme.

Ainsi, les lotissements et les groupes d'habitation de ladite ZAC doivent obligatoirement répondre aux dispositions suivantes :

- 1- Prévoir des équipements publics, en tenant compte des besoins de la population projetée et de ceux exprimés par l'Administration ;
- 2- Respecter les dispositions réglementaires, notamment les règles de prospect et les besoins en parc de stationnement, en espaces verts applicables à la zone concernée.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE OASIS

DEFINITION DE LA ZONE OASIS:

Zone de protection de site totale, constituée par des terrains irrigués à haut potentiel agricole qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et de sa vocation maraichère.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses, de 4 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, seront admises si elles sont directement liées à l'entretien et à l'exploitation agricole.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ZUF

DEFINITION DE LA ZONE ZUF :

Zone placée sous surveillance foncière, destinée à l'extension future de l'agglomération, sous forme d'opérations d'ensemble ou partielles coordonnées par la puissance publique.

La réalisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement. Ladite zone doit faire l'objet d'un aménagement concerté et intégré prévoyant la réalisation des infrastructures et des équipements nécessaires.

En attendant, toute construction est interdite, pour ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE F

DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE F

Les entités anciennes de la Médina et El Kalaâ ne sont pas concernées par cette étude puisqu'elles restent assujetties aux dispositions du Plan d'Aménagement particulier approuvé par Décret n° 2.04.951 du 21/12/2004.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT **DE LA ZONE RB**

DEFINITION DE LA ZONE RB :

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.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses, de 4 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, seront admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites.