

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE NATIONAL, DE
L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA
POLITIQUE
DE LA VILLE

AGENCE URBAINE DE TAZA-TAOUNATE

MINISTERE DE L'INTERIEUR
REGION FES-MEKNES
PROVINCE DE TAOUNATE

COMMUNE DE KHLALFA

Etude du Plan d'Aménagement du Centre de Khlalfa

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Juillet 2023



SOMMAIRE

DESIGNATIONS	PAGE
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES	4
ARTICLE 2 : OBJET	4
ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 4 : EFFETS	5
ARTICLE 5 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.	6
ARTICLE 6 : MODIFICATIONS PARTICULIERES	6
ARTICLE 7 : ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 8 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 9 : VOIES, PLACES ET PARKINGS	8
ARTICLE 10 : LES ESPACES VERTS	8
ARTICLE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS	8
ARTICLE 12 : CIMETIERE	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION	9
ARTICLE 13 : HAUTEUR SOUS PLAFOND	9
ARTICLE 14 : COTE DE SEUIL	9
ARTICLE 15 : SOUPENTE (MEZZANINE)	9
ARTICLE 16 : RETRAIT A L'ALIGNEMENT	9
ARTICLE 17 : VENTILATION	9
ARTICLE 18 : MUR SEPARATIF	9
ARTICLE 19: SAILLIES	10
ARTICLE 20: BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS FERMES.	10
ARTICLE 21 : BOUTIQUES	10
ARTICLE 22 : LES SOUS-SOLS	10
ARTICLE 23 : LOCAUX D'HABITATION	10
ARTICLE 24 : ESCALIERS ET REGLES DE SECURITE	10
ARTICLE 25 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE 26 : DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT	11
ARTICLE 27 : PLANTATIONS	11
ARTICLE 28 : COMMERCE	11
ARTICLE 29 : GARAGES	11
ARTICLE 30 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DE LA ZONE URBAINE	11
CHAPITRE 2 : Zone d'habitat Economique (H.E).	11
ARTICLE 31 : DEFINITION DE LA ZONE	11
ARTICLE 32 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	11
ARTICLE 33 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	12
ARTICLE 34 : DIMENSIONS DES PARCELLES	12
ARTICLE 35 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE 36 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	12
ARTICLE 37 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	12
ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	13
ARTICLE 39 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT	13
ARTICLE 40 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	13
CHAPITRE 3 : Zone d'habitat individuel faible densité (HV3)	14
ARTICLE 41 : DEFINITION DE LA ZONE	14
ARTICLE 42 : TYPES D'OCCUPATIONS	14
ARTICLE 43 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	14
ARTICLE 44 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 46 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	15
ARTICLE 47 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	15
ARTICLE 48 : PLANTATIONS	15
ARTICLE 49 : LES SOUS-SOLS	15
ARTICLE 50 : ENCORBELLEMENT	15
ARTICLE 51 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	15
CHAPITRE 4 : ZONE D'INTERVENTIONS A RESTRUCTURE (Hi1).	16
ARTICLE 52 : DEFINITION DE LA ZONE	16



ARTICLE 53 : TYPES D'OCCUPATIONS INTERDITS	16
ARTICLE 54 : LES REGLES D'AMENAGEMENT	16
CHAPITRE 5 - ZONE D'AGRICULTURE DE MUTATION RURALE (Amr).	16
ARTICLE 55 : DEFINITION DE LA ZONE	16
ARTICLE 56 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT	17
ARTICLE 57 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	17
ARTICLE 58 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE 59 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	17
ARTICLE 60 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	17
ARTICLE 61 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE 62 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
CHAPITRE 6 : ZONE D'INDUSTRIE ET SERVICE DE 3EME CATEGORIE ET ACTIVITE (Ei3).	18
ARTICLE 63 : DEFINITION DE LA ZONE	18
ARTICLE 64: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	18
ARTICLE 65: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	18
ARTICLE 66: HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE 67: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE 68: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE 69: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	18
ARTICLE 70: STATIONNEMENT DES VEHICULES	18
ARTICLE 71: SECURITE ET HYGIENE	19
CHAPITRE 7 : ZONE TOURISTIQUE D'ANIMATION ET DE LOISIRS (ETa).	19
ARTICLE 72 - DEFINITION DE LA ZONE	19
ARTICLE 73 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	19
ARTICLE 74 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	19
ARTICLE 75 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE 76 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
ARTICLE 77 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	20
ARTICLE 78 - CLOTURE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME PROPRIETE	20
ARTICLE 79 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	20
ARTICLE 80 - PLANTATIONS	20
ARTICLE 81 - SERVITUDES ARCHITECTURALES	20
CHAPITRE 8: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLES : BOISEMENT (NB).	21
CHAPITRE 9: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI (ZNA)	21
ARTICLE 82 : DEFINITION DE LA ZONE	21
CHAPITRE 10 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS	22
ARTICLE 83 : ZONES AFFECTEES AUX EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLICS	22
ARTICLE 84 : ADMINISTRATION	22
ARTICLE 85 : ENSEIGNEMENT	22
ARTICLE 86 : SANTE	23
ARTICLE 87 : EQUIPEMENTS SPORTIFS	23
ARTICLE 88 : COMMERCE	23
ARTICLE 89 : MOSQUEES	23
ARTICLE 90 : CIMETIERES	24
ARTICLE 91 : PLACE	24
ARTICLE 92: ZONE D'ESPACES VERTS	24
CHAPITRE 11 : LA VOIRIE	24
ARTICLE 93 : VOIES	24
ARTICLE 94 : CHEMIN PIETON	26
ARTICLE 95 : PARKINGS	27



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES

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

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi n° 12.90 relative à l'urbanisme telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12, et aux textes juridiques suivants :

- Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 66.12 ;
- L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique ;
- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique ;
- Le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1352 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- L'arrêté Viziriel du 15 safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lequel est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.

ARTICLE 2 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le Plan d'Aménagement du **Centre de Khlalfa**. Il définit :

- Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévues par ce plan d'aménagement ;
- Les règles applicables à la construction (les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orientation, les parkings, les distances entre bâtiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;
- Les équipements existants, à créer ou à modifier ;
- Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières.





ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

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

POINTS	COORDONNEES		POINTS	COORDONNEES	
	X	Y		X	Y
1	571357.27	454914.73	16	573165	452305
2	571633.22	454797.18	17	573000	452000
3	571505.28	454274.10	18	572600	451700
4	571200	453700	19	572600	450850
5	570800	453200	20	572235	450850
6	571003	452962	21	572175	451400
7	572000	452700	22	572000	452000
8	572600	452600	23	570700	452500
9	573140	452745	24	568700	450700
10	573650	453015	25	568300	451000
11	573775	453030	26	568500	451700
12	574860	452935	27	570300	452800
13	574730	452500	28	570200	453150
14	573795	452705	29	570200	453300
15	573655	452670	30	571000	454100

Tous les points sont reliés entre eux par des lignes droites selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus.

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

Les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « ne variétur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régit par leurs cahiers de charges correspondants, toutefois en respectant ce qui suit :

Dans le cas où le cahier des charges est inexistant ou ne recèle pas tous les éléments essentiels que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du présent règlement d'aménagement.

Dans le cas où un lotissement bénéficie d'une plus-value par le présent plan d'aménagement, une commission spéciale sera formée pour préciser les modalités pour bénéficier de ladite plus-value.

ARTICLE 4 : EFFETS

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

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

Conformément à l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation, de création de



lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 4 du présent règlement.

ARTICLE 5: OBJETIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement du Centre de Khlalfa peuvent être déclinés comme suit :

1. Définir une vision cohérente et partagée du développement économique et spatial de la commune.
2. Déterminer les relations de complémentarité et les interactions qu'entretient la commune de Khlalfa avec les communes limitrophes, notamment celle de Zerizer, Abdelghaya Souahel, Bouhouda, etc...
3. Identifier les potentialités et les contraintes au développement de la commune et définir les objectifs à atteindre suivant un ordre prioritaire.
4. Etablir une corrélation entre la commune et son environnement immédiat, permettant de favoriser l'échange entre les différentes composantes spatiales du territoire.
5. Définir les actions prioritaires et urgentes à engager en termes de réseaux d'infrastructure : adduction en eau potable, électrification, assainissement, voirie... ;
6. Renforcer la trame des équipements publics et socio-collectifs et proposer des espaces d'activité commerciale, artisanale et touristique susceptibles de participer au développement économique communal ;
7. Proposer des équipements d'intérêt général permettant de générer des recettes pour la commune ;
8. Solutionner la problématique du transport, de la circulation et du stationnement, au sein de l'aire de l'étude ;
9. Présenter une stratégie d'aménagement susceptible de garantir la mise en œuvre du Plan d'Aménagement en favorisant la prise de conscience et l'implication effective des différents partenaires ;
10. Requalifier et mettre à niveau les tissus urbains existants pour renforcer l'Urbanité de l'Agglomération ;
11. Protéger l'environnement et assurer un développement durable ;
12. Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de l'aire de l'étude.

ARTICLE 6 : MODIFICATIONS PARTICULIERES

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernant exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale et zone agricole ;
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement

d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (Socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement cités ci-dessus et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'agence urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissement ou de groupe d'habitation selon la réglementation en vigueur.

Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- Un extrait de l'état initial du plan d'aménagement ;
- Un extrait après modification du plan d'aménagement ;
- Le procès-verbal de la commission portant avis motivé.

ARTICLE 7 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de, lotir et de créer un groupe d'habitation si elles sont rendues nécessaires et sont dument justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,...) ;
- La configuration des terrains (topographie, forme,...)
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur,...)

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissement ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Zone d'habitat Economique(H.E).
- Zone d'habitat individuel faible densité(HV3).



- Zone d'interventions à restructurer (Hi1).
- Zone d'agriculture de mutation rurale (Amr).
- Zone d'industrie et service de 3eme catégorie et activité (Ei3).
- Zone touristique d'animation et de loisirs (ETa).
- Zone Naturelles : boisement (NB).
- Zone non aedificandi (ZNA).

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

ARTICLE 9 : VOIES, PLACES ET PARKINGS

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

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

ARTICLE 10 : LES ESPACES VERTS

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

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

ARTICLE 11: EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment, les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

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

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en précisent (chapitre 9), qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :

- Les services administratifs, repérés par l'indice GEad ;
- Les établissements d'enseignements, repérés par l'indice GEe ;
- Les Mosquée, repérées par l'indice M ;
- La Santé, repérée par l'indice GEs ;
- Les équipements sportifs, repérés par l'indice GEsp ;
- Les Centres Commerciaux, représentés par l'indice GEa.



ARTICLE 12 : CIMETIERE

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 13 : HAUTEUR SOUS PLAFOND

La hauteur sous plafond est fixée à :

- locaux à usage d'habitation : 3,00m.
- Locaux à usage commercial : 4.5 m.



ARTICLE 14 : COTE DE SEUIL

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

ARTICLE 15 : SOUPENTE (MEZZANINE)

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

- La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.
- Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.
- Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.20m au minimum.

ARTICLE 16 : RETRAIT A L'ALIGNEMENT

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

ARTICLE 17 : VENTILATION

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

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

ARTICLE 18 : MUR SEPARATIF

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

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

ARTICLE 19: SAILLIES

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

ARTICLE 20: BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS FERMES

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,00m au-dessus du trottoir ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10^e de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupes d'habitation) sans excéder 1.20m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

La surface cumulée des encorbellements fermes obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

ARTICLE 21 : BOUTIQUES

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

ARTICLE 22 : LES SOUS-SOLS

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

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

ARTICLE 23 : LOCAUX D'HABITATION

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

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m² au minimum avec une largeur minimum de 2.20m pour la petite largeur.

ARTICLE 24 : ESCALIERS ET REGLES DE SECURITE

1. Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtre s'ouvrant directement à l'aire libre sur cour, recul, ou courettes. Cette dernière aura une surface minimum de 3m² et une largeur minimale de 1.5m.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



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

- A l'angle de 2 voies de largeurs inégales, le droit de retour (R) de la hauteur permise par la voie la plus large sur la plus étroite (L) est autorisé sur une distance égale à 2 fois la largeur de la voie la plus étroite $R=2L$.
- La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone où le droit de retour n'est pas autorisé.
- Les toitures des constructions peuvent être accessibles.
- La hauteur du parapet des terrasses ne peut être supérieure à 1,20 m.

ARTICLE 26 : DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 27 : PLANTATIONS

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

ARTICLE 28 : COMMERCE

L'ouverture des commerces est autorisée (rez-de-chaussée + mezzanine) uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 15 m ;
Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés des voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 12 m.

ARTICLE 29 : GARAGES

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

ARTICLE 30 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DE LA ZONE URBAINE

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

CHAPITRE 2 : Zone d'habitat Economique (H.E).



ARTICLE 31: DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu à trois niveaux R+2 est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Cette zone comprend de l'habitat réservé à l'habitation plurifamiliale donnant sur cours intérieure.

Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

ARTICLE 32: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone y sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts ;

- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissements autorisés ou sur des voies carrossables supérieures ou égales à 10m ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 33: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

ARTICLE 34: DIMENSIONS DES PARCELLES

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

CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES MINIMALES	LARGEURS MINIMALES DE FACADE	EMPRISE MINIMALE DES VOIES
R+2	90m ²	8m	10m

ARTICLE 35: HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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

CONSTRUCTIONS	HAUTEURS MAXIMALES	
	A REZ-DE-CHAUSSEE HABITABLE	A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL
R+2	11.50m	12,50m

Le rez-de-chaussée commercial peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 4m hors œuvre.

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisés une buanderie de 6m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20m et sans dépasser 2,50m hors-tout.

ARTICLE 36: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 8m, aucun encorbellement ne sera admis et le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.

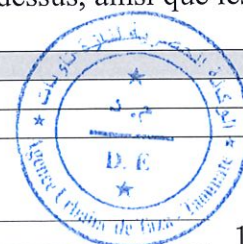
ARTICLE 37: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

R+2	Pièces habitables	cuisine
Superficie minimale	12m ²	9m ²
Largeur minimale	3m	3m

Et ce, sur tous les niveaux à partir du 1^{er} niveau habitable.



Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00 m entre deux cuisines.

ARTICLE 39: DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80m.
- Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque il donne sur une voie d'emprise supérieure ou égale à 10m Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 4 m.

MEZZANINE

La mezzanine est autorisée dans un local à condition de respecter les conditions suivantes :

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C commercial est de 4.5m.
- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 3,00m.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,00m sous Poutres et ne peut dépasser 2,20m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

B - ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 3m.

ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10^{ème} des emprises des voies égales ou supérieures à 10m de large et sans dépasser 1m.
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,30m sur les rues d'emprises inférieures à 10m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.
- Les encorbellements ouverts doivent observer un retrait de 1,00 m par rapport aux mitoyens.

ARTICLE 40 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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



A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors œuvre de logement.
- Une place de stationnement pour 100m² de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanal.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture.

CHAPITRE 3 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL FAIBLE DENSITE (HV3).

ARTICLE 41 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone HV3 (zone d'habitat de type villa isolée), est une zone vivrière résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial sous formes de villa isolée ; peuvent être adjoint à ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

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

ARTICLE 42 : TYPES D'OCCUPATION

Sont interdits dans la zone HV3 :

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

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

ARTICLE 43 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque parcelle de la zone HV3 : le Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S) maximum, le Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S) maximal, la superficie et la largeur minimale

Zone HV3	C.O.S max	C.E.S max	Superficie min	Largeur min
	0.6	30%	500	20

ARTICLE 44 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux : 8,00m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m. Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.

ARTICLE 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent observer un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement sur voie et emprises publiques, par rapport aux limites latérales et par rapport au fond de la parcelle, comme indiqué dans le tableau suivant :

Zone HV3	Mitoyen	Voies et emprises publiques	Fond de la parcelle
	5	5	5

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

- Leurs superficies ne dépassent pas 25 m² et soient comprises dans le décompte des surfaces.
- Leurs hauteurs, acrotère compris, ne dépassent pas 2,50m.
- Les reculs minimaux par rapport aux emprises des voies soient respectés.

ARTICLE 46 : 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 : HSL, avec une min de 6m.

ARTICLE 47 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Une place par villa ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 28 m² de salle de restauration.

ARTICLE 48 : PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE 49 : LES SOUS-SOLS

Les sous-sols sont autorisés et peuvent être partiels ou totaux sous le RDC. Et doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m et la hauteur sous plafond de la cave est de 2,50m.
- Les caves ne peuvent être habitables.
- Elles doivent être aérées et ventilées directement ou à partir de cours anglaise.

ARTICLE 50 : ENCORBELLEMENT

Les encorbellements d'une saillie inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC sans empiéter sur les zones de recul.

ARTICLE 51 : SERVITUDES ARCHITECTURALES

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui peuvent avoir une hauteur maximale 2,50m.



CHAPITRE 4 : ZONE D'INTERVENTIONS A RESTRUCTURE (Hi1).

ARTICLE 52 : DEFINITION DE LA ZONE

Cette zone concerne un tissu déjà existant, d'habitat spontané, non équipé en infrastructure et superstructure.

Elle devra faire l'objet d'une réhabilitation des logements de type mono-familial ou bi-familial, en vue de normaliser leur situation et régulariser leur intégration dans le tissu urbain.

Toute intervention urbanistique ou architecturale passe par l'étude d'un plan de restructuration avec un cahier des charges, qui doit établir en premier lieu un constat du site sur plan constructif et urbain.

Celui-ci doit s'articuler autour des éléments suivants :

- la dotation en équipement d'infrastructure, à savoir : la voirie, l'assainissement, l'alimentation en eau potable et en électricité,...etc.
- La dotation en équipement de superstructure déficitaire tels que : Etablissements de l'éducation nationale et de la formation professionnelle, les équipements sportifs, les équipements d'animation et de loisirs,...etc.
- L'amélioration du cadre bâti par la régularisation des constructions et l'étude d'un ordonnancement architectural des axes principaux ;
- Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant, ne sera donné qu'après l'établissement d'un plan de restructuration, dont les principes devront être formulés dans la note de présentation du dit plan.

ARTICLE 53 : TYPES D'OCCUPATIONS INTERDITS

Y sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie mécanisée.
- Toute activité polluante

ARTICLE 54 : LES REGLES D'AMENAGEMENT

Les projets de construction dans les secteurs à restructurer seront soumis à l'examen de la commission d'instruction des projets de construction et ce, conformément à la réglementation en vigueur concernant les zones d'habitat continu de l'article précédent.

CHAPITRE 5 - ZONE D'AGRICULTURE DE MUTATION RURALE (Amr).



ARTICLE 55 : DEFINITION DE LA ZONE

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans l'ensemble de la zone Amr, est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone Ei3, en raison des nuisances inacceptables en milieu urbain qu'elles entraînent.

Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

En outre, il est admis en zone Amr l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

ARTICLE 56: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits dans la zone amr :

- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 57: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

- La surface maximale construite au sol est 5% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2500m² et une largeur minimale de 30m ;
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction mono familiale est ramenée à 1.000m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 10% de la surface du terrain et 240m² de planchers hors œuvre.

ARTICLE 58: HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation agricole et aux activités agro-industrielles est fixée à 4m. Toutefois, pour des raisons techniques, cette hauteur peut être ramenée à 14m.

ARTICLE 59: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées;

ARTICLE 60: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

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

ARTICLE 61: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 62: STATIONNEMENT DES VEHICULES

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



CHAPITRE 6 : ZONE D'INDUSTRIE ET SERVICE DE 3EME CATEGORIE ET ACTIVITE (Ei3).

ARTICLE 63 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone Ei3 est réservée aux activités industrielles de 3^{ème} catégorie, artisanales et de bureaux. Peuvent être intégrés dans ce secteur un seul logement par parcelle pour les artisans. Et ce, au dernier niveau du bâtiment.

ARTICLE 64 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- L'hôtellerie ;
- Activités industrielles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 65 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de 100m² et une largeur minimale de 10m.

ARTICLE 66 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les locaux de machinerie d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

ARTICLE 67 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les zones d'activités industrielles, les constructions doivent respecter un recul de 3m sur l'alignement sur voie au niveau de la façade principale, les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de hauteur au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur inférieure ou égale à 1,10m.

Les clôtures en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,50m.

ARTICLE 68 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur limites séparatives mitoyennes peuvent être autorisées, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Elles peuvent également être implantées sur la limite du fond de la parcelle pour le Rez-de-chaussée des constructions situées dans les secteurs Ei3 en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage.

ARTICLE 69 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans une même propriété, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure ou égale à 4m.

ARTICLE 70 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors-œuvres.

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



ARTICLE 71: SECURITE ET HYGIENE

Tout projet doit respecter les conditions de sécurité et d'hygiène nécessaires, et prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout risque de pollution et de nuisance à l'environnement.

CHAPITRE 7 : ZONE TOURISTIQUE D'ANIMATION ET DE LOISIRS (ETa).

ARTICLE 72 - DEFINITION DE LA ZONE

La zone ETa est une zone urbaine d'extension dans laquelle peuvent être édifiées des constructions destinées à l'hébergement de vacances sous forme de bungalows, de motel, hôtel et centres de vacances.

Peuvent être autorisés dans cette zone les équipements d'accompagnement tels que restaurants, cafés, commerces, sport et jeux.

ARTICLE 73 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Sont interdits dans la zone ETa :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et de 3ème catégorie ;
- Tous les établissements commerciaux, (à l'exception de petits commerce liées à l'activité touristique), de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE 74 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5 quel que soit le type d'activité ou d'équipement proposé. Il se calcule sur le terrain même avant morcellement ou lotissement duquel ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie figurant au plan d'aménagement.

Pour être autorisé, le projet doit répondre aux conditions applicables à la zone ETa.

Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives de terrain sont limitées à :

10.000m² et 50m pour les projets contenant des bungalows ;

3000m² et 30m de large pour les motels, hôtels...,

Le coefficient d'utilisation du sol est fixé à :

15% pour les projets contenant des bungalows ;

20% pour les motels, hôtels et autres types de projets.

ARTICLE 75 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction ne pourra dépasser la hauteur :

- de 9.50 m (R+1) toute superstructure comprise pour les bungalows ;

- de 14.00 m (R+2) toute superstructure comprise pour les motels, hôtels et autres types de projets.

Dans le cas d'un terrain en pente, un retrait de 3m peut être imposé au dernier étage sur les façades situées en contrebas afin de ne pas dépasser la hauteur totale permise.

ARTICLE 76 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul de 5m sur les voies publiques quel que soit leur emprise. Ces zones de retrait doivent être aménagées en jardin d'agrément.



La construction doit observer par rapport au point le plus proche de l'alignement opposé un recul d'une distance égale à une fois et demie la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8m.

ARTICLE 77 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

La construction doit observer par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes un recul minimal d'une distance égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

ARTICLE 78 - CLOTURE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME PROPRIETE

La zone de retrait peut être séparée du domaine public par un mur plein sur une hauteur de 1m surmonté par une grille métallique de 1,50m de hauteur maximale. Il en est de même pour la clôture séparant deux parcelles privatives de terrain.

La clôture séparant deux lots de terrains peut être supprimée s'il y a accord écrit entre propriétaires.

Les clôtures séparant les constructions isolées à l'intérieur d'une même propriété sont interdites. L'implantation des constructions sur une même propriété doit respecter les règles de prospects suivants :

La distance séparant les façades de deux constructions doit être égale ou supérieure à une fois et demie la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m ;

ARTICLE 79 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les bungalows, il doit être prévu un emplacement pour 300m² hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'hôtel, motel, il doit être prévu un emplacement pour deux chambres.

Pour les salles de café et restauration, il doit être prévu un emplacement pour 20m² de surface hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'activité commerciale, il doit être prévu un emplacement pour 100m² de surface hors œuvre.

En aucun cas, les aires de stationnement ne peuvent empiéter sur les zones de retrait.

La surface nécessaire aux aires de stationnement est de 25m² utile par emplacement et peuvent être couvert ou non.

Les aires de stationnement doivent être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 80 - PLANTATIONS

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

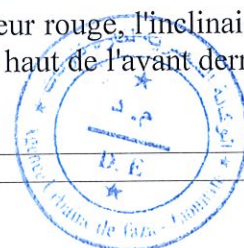
Les reculs imposés sur voies devront être traités en espaces plantés formant avec le corps de la construction un ensemble homogène, les surfaces non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, ...etc. seront clos à l'alignement par un muret bas de 1,00m, surmonté d'une grille de 0,60m de haut, doublé d'une haie vive.

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

Pour l'ensemble de ces zones plantées, il sera prévu un système d'arrosage à la charge des propriétaires. La réutilisation des eaux usées après traitement et la récupération des eaux pluviales est vivement recommandée.

ARTICLE 81 - SERVITUDES ARCHITECTURALES

Les toitures terrasses sont interdites, les toitures doivent être obligatoirement inclinées d'un angle compris entre 30° et 45°, couvertes de tuiles mécaniques de couleur rouge. L'inclinaison doit démarrer à une hauteur maximale de 2.20m de la dalle du plancher haut de l'avant dernier niveau.



CHAPITRE 8: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLES : BOISEMENT (NB).

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

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

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI (ZNA)

ARTICLE 82: DEFINITION DE LA ZONE

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

- Existence de chaâbas ou cours d'eaux pluviales ; Au cas où ces derniers sont canalisés (suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du Bassin Hydraulique), ces servitudes seront réduites et respecteront les conclusions desdites études et les voies d'aménagement ainsi que les zonages limitrophes se déplaceront vers les servitudes levées.
- Existence de cimetière. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aedificandi liée au cimetière est levée.
- Pour les lignes de moyennes ou de haute tension la légende appropriée de servitude non aedificandi n'est pas représentée sur le document graphique du Plan d'Aménagement mais les projets de constructions qui sont limitrophes aux lignes électriques doivent, obligatoirement, recueillir l'avis favorable des services concernés).

Tout projet de construction présent entièrement ou en partie dans la zone inondable devra faire l'objet d'avis favorable auprès des services concernés.

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

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

CHAPITRE 10 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS



ARTICLE 83 : ZONES AFFECTEES AUX EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLICS

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après. Dans ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

L'implantation des équipements prévus par ce Plan d'Aménagement sur ces terrains doit respecter les règles de hauteur, de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que le CES et le COS de la zone au niveau de laquelle elles sont imposées.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage,...etc vis-à-vis des constructions avoisinantes.

Les zonages d'habitat ou autres du Plan d'Aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public si les dispositions réglementaires auxquelles elles sont assujetties leurs seront applicables et s'ils s'y intègrent et sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti à un autre équipement.

ARTICLE 84 : ADMINISTRATION

Sont réservés à des administrations, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)
GEad1	Equipement selon besoin	A créer	665
GEad2	Centre des travaux	A créer	2149
GEad3	Maison des jeunes	Existant	1489
GEad4	Poste	Existant	528
GEad5	Commune	Existant	670
GEad6	Caïdat	Existant	1056
GEad7	Maison d'étudiant	Existant	646
GEad8	Centre socioculturel	A créer	509
GEad9	Château d'eau	Existant	630
GEad10	Foyer féminin	A créer	533
GEad11	Eaux et forêts	A créer	585
GEad12	Tribunal	A créer	632
GEad13	Centre culturel	A créer	729
GEad14	Station de pompage	Existant	1039
GEad15	Dar talib	A créer	1052
GEad16	Dar attaliba 1	A créer	992
GEad17	Equipement communal	A créer	1455
GEad18	Dar attaliba 2	A créer	4720
GEad 19	Halte routière	A créer	954

ARTICLE 85 : ENSEIGNEMENT

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)
GEe1	Ecole primaire	Existant	1315

GEe 2	Ecole primaire	A créer	5685
GEe 3	Ecole primaire	Existant	2567
GEe 4	Ecole primaire	Existant	603
GEe 5	Collège	Existant	6142
GEe 6	Lycée	Existant	16164

ARTICLE 86 : SANTE

Sont ou seront réservés aux équipements de santé, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurante en légende, désignés par les lettres GE et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
GEs 1	Centre de santé	Existant	2343
GEs 2	Centre de santé	A créer	786

ARTICLE 87 : EQUIPEMENTS SPORTIFS

Seront réservés à des équipements sportifs, les espaces désignés par GEsp indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurante en légende, désignée par les lettres GEsp et énumérée sur le tableau ci-après.

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
GEsp1	Terrain de proximité	A créer	10080
GEsp 2	Terrain de proximité	A créer	2275
GEsp 3	Terrain de proximité	Existant	1730

ARTICLE 88 : COMMERCE

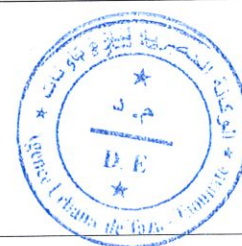
Les emplacements des activités commerciales concernées sont : Souk, Centre Commercial.... etc. Elles sont désignées par une représentation graphique appropriée sur le Plan d'Aménagement.

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
GEa1	Centre commercial	Existant	807
GEa2	Centre commercial	A créer	746

ARTICLE 89 : MOSQUEES

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les Mosquées indiqués sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée désignée par la lettre M et énumérée sur le tableau ci-après.

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
M 1	Mosquée	Existant	633
M 2	Mosquée	A créer	847
M 3	Mosquée	Existant	100
M 4	Mosquée	Existant	351
M 5	Mosquée	Existant	160
M 6	Mosquée	Existant	318
M 7	Mosquée	Existant	128

ARTICLE 90 : CIMETIERES

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les cimetières indiqués sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée désignée par la lettres C et énumérée sur le tableau ci-après:

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m2)
C1	Cimetière	Existante	4864
C2	Cimetière	Existante	345
C3	Cimetière	Existante	8064
C4	Cimetière	Existante	14228
C5	Cimetière	Existante	1445
C6	Cimetière	Existante	1731

ARTICLE 91 : PLACE

Fera partie du domaine public de la commune, la place figurée sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignée par les lettres PL, suivie d'un numéro :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)
PL1	Place	A créer	2083
PL2	Place	A créer	519
PL3	Place	A créer	490
PL4	Place	A créer	517
PL5	Place	A créer	352

ARTICLE 92 : ZONE D'ESPACES VERTS

Feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie d'un numéro :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m²)
EV1	Espace vert	A créer	1237
EV2	Espace vert	A créer	2467
EV3	Espace vert	A créer	3622
EV4	Espace vert	A créer	4736
EV5	Espace vert	A créer	2920
EV6	Espace vert	A créer	2864
EV7	Espace vert	A créer	1338
EV8	Espace vert	A créer	1036
EV9	Espace vert	A créer	2841
EV10	Espace vert	A créer	375
EV11	Espace vert	A créer	184

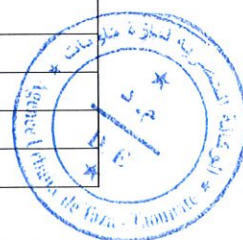
CHAPITRE 11 : LA VOIRIE

ARTICLE 93 : VOIES

Elles font ou feront partie du domaine public les routes, les rues et impasses, figurant sur le plan graphique et énumérés avec les largeurs de leurs emprises ci-après.

N° de la voie	Etat	Emprise (m)
R.N.N° 8	Existante	30
R.R.N° 509	Existante	30
R.P.N° 5323	Existante	20

Rue 1	A créer	10
Rue 2	A créer	15
Rue 3	A créer	12
Rue 4	A créer	15
Rue 5	A créer	15
Rue 6	A créer	15
Rue 7	A créer	15
Rue 8	A créer	12
Rue 9	A créer	15
Rue 10	A créer	12
Rue 11	A créer	10
Rue 12	A créer	15
Rue 13	A créer	15
Rue 14	A créer	15
Rue 15	A créer	12
Rue 16	A créer	12
Rue 17	A créer	15
Rue 18	A créer	15
Rue 19	A créer	12
Rue 20	A créer	15
Rue 21	A créer	15
Rue 22	A créer	12
Rue 23	A créer	12
Rue 24	A créer	15
Rue 25	A créer	15
Rue 26	A créer	15
Rue 27	A créer	12
Rue 28	A créer	10
Rue 29	A créer	12
Rue 30	A créer	10
Rue 31	A créer	10
Rue 32	A créer	10
Rue 33	A créer	15
Rue 34	A créer	15
Rue 35	A créer	12
Rue 36	A créer	10
Rue 37	A créer	10
Rue 38	A créer	10
Rue 39	A créer	8
Rue 40	A créer	15
Rue 41	A créer	12
Rue 42	A créer	12
Rue 43	A créer	15
Rue 44	A créer	12
Rue 45	A créer	12
Rue 46	A créer	15
Rue 47	A créer	12
Rue 48	A créer	12
Rue 49	A créer	15



Rue 50	A créer	12
Rue 51	A créer	12
Rue 52	A créer	10
Rue 53	A créer	12
Rue 54	A créer	12
Rue 55	A créer	12
Rue 56	A créer	10
Rue 57	A créer	10
Rue 58	A créer	15
Rue 59	A créer	10
Rue 60	A créer	15
Rue 61	A créer	12
Rue 62	A créer	12
Rue 63	A créer	10
Rue 64	A créer	10
Rue 65	A créer	10
Rue 66	A créer	10
Rue 67	A créer	12
Rue 68	A créer	10
Rue 69	A créer	8
Rue 70	A créer	8
Rue 71	A créer	8
Rue 72	A créer	12
Rue 73	A créer	12
Rue 74	A créer	12
Rue 75	A créer	12
Rue 76	A créer	15
Rue 77	A créer	12
Rue 79	A créer	15
Rue 80	A créer	12
Rue 81	A créer	10
Rue 82	A créer	8
Rue 83	A créer	10
Rue 84	A créer	12
Rue 85	A créer	12
Rue 86	A créer	12
Rue 87	A créer	10
Rue 88	A créer	10
Rue 89	A créer	12
Rue 90	A créer	12

ARTICLE 94 : CHEMIN PIETON

Feront partie du domaine public de la commune, les voies non carrossables ou chemins piétons figurés sur le plan, désignés par les lettres CP, suivies d'un numéro et énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

N° de CP	Etat	Emprise (m)
CP 1	A créer	8
CP 2	A créer	6

CP 3	A créer	8
CP 4	A créer	3
CP 5	A créer	8
CP 6	A créer	6
CP 7	A créer	8
CP 8	A créer	6
CP 9	A créer	8
CP 10	A créer	8
CP 11	A créer	8
CP 12	A créer	8
CP 13	A créer	8
CP 14	A créer	8
CP 15	A créer	8
CP 16	A créer	8
CP 17	A créer	3
CP 18	A créer	8
CP 19	A créer	6
CP 20	A créer	8
CP 21	A créer	8
CP 22	A créer	6
CP 23	A créer	8
CP 24	A créer	8
CP 25	A créer	8
CP 26	A créer	4
CP 27	A créer	7
CP 28	A créer	3
CP 29	A créer	5
CP 30	A créer	2
CP 31	A créer	4
CP 32	A créer	5
CP 33	A créer	8

ARTICLE 95 : PARKINGS

Feront partie du domaine public de la commune, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignés par les lettres PK, suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
PK 1	Parking	A créer	2290
PK 2	Parking	A créer	650
PK3	Parking	A créer	590
PK4	Parking	A créer	742
PK5	Parking	A créer	2351
PK6	Parking	A créer	728
PK7	Parking	A créer	707
PK8	Parking	A créer	305

