

المملكة المغربية
Royaume du Maroc
ⵜⴰⴳⴷⴰⵢⵜ ⵏ ⵍⴻⴷⴰⵢⴻⵔ



وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة
Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville
ⵜⴰⴳⴷⴰⵢⵜ ⵏ ⵍⴻⴷⴰⵢⴻⵔ ⵏ ⵍⴻⴷⴰⵢⴻⵔ ⵏ ⵍⴻⴷⴰⵢⴻⵔ ⵏ ⵍⴻⴷⴰⵢⴻⵔ ⵏ ⵍⴻⴷⴰⵢⴻⵔ



PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE

MOULAY BOUCHTA

- Commune MOULAY BOUCHTA -

Règlement d'Aménagement

Phase : Homologation.



Octobre 2024

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u>	2
<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>CHAPITRE I : CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE</u>	5
<u>ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION</u>	5
<u>ARTICLE 2 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT</u>	7
<u>ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES</u>	7
<u>ARTICLE 4 : MODIFICATIONS PARTICULIERES</u>	8
<u>ARTICLE 5 : CHANGEMENT D'AFFECTATION DES EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL</u>	8
<u>ARTICLE 6 : LINEAIRE DU COMMERCE ET DE SERVICES</u>	9
<u>ARTICLE 7 : CONSTRUCTIBILITE DES PERIMETRES DES CARRIERES</u>	9
<u>ARTICLE 8 : GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE (GIE)</u>	9
<u>ARTICLE 9 : DIVISION DU TERRITOIRE</u>	9
<u>CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</u>	10
<u>ARTICLE 10 : APPLICATION DU RPS 2000</u>	10
<u>ARTICLE 11 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT</u>	10
<u>ARTICLE 12 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES D'INTERET GENERAL</u>	14
<u>ARTICLE 13 : SERVITUDES</u>	17
<u>ARTICLE 14 : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u>	17
<u>ARTICLE 15 : RECOMMANDATIONS GENERALES</u>	19
<u>ARTICLE 16 : ACCES AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES</u>	20
<u>ARTICLE 17 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS</u>	20
<u>ARTICLE 18 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</u>	21
<u>ARTICLE 19 : PARCELLES EN PENTE</u>	21
<u>CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES</u>	22
<u>ARTICLE 20 : DEFINITION</u>	22
<u>ARTICLE 21 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE</u>	22
<u>ARTICLE 22 : PERMEABILITE DES SOLS</u>	23
<u>ARTICLE 23 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS</u>	24
<u>ARTICLE 24 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</u>	24
<u>ARTICLE 25 : MIXITE SOCIALE</u>	25
<u>ARTICLE 26 : MIXITE FONCTIONNELLE</u>	25
<u>ARTICLE 27 : REGROUPEMENT DES PARCELLES</u>	26
<u>ARTICLE 28 : EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE</u>	26
<u>ARTICLE 29 : QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE</u>	26
<u>ARTICLE 30 : DEVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES</u>	26
<u>ARTICLE 31 : TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES</u>	27
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	27
<u>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *D*</u>	27
<u>ARTICLE 1.D : DEFINITION</u>	27
<u>ARTICLE 2.D : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL</u>	27
<u>ARTICLE 3.D : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	28
<u>ARTICLE 4.D : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES</u>	28
<u>ARTICLE 5.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	28
<u>ARTICLE 6.D : CLOTURE</u>	28
<u>ARTICLE 7.D : STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>	28



<u>ARTICLE 8.D : PLANTATIONS</u>	28
<u>ARTICLE 9.D : LES SOUS-SOLS</u>	29
<u>CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *HE*</u>	29
<u>ARTICLE 1.HE : DEFINITION</u>	29
<u>ARTICLE 2.HE : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL</u>	29
<u>ARTICLE 3.HE : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	30
<u>ARTICLE 4.HE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</u>	30
<u>ARTICLE 5.HE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES</u>	30
<u>ARTICLE 6.HE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	30
<u>ARTICLE 7.HE : STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>	30
<u>ARTICLE 8.HE : PLANTATIONS</u>	31
<u>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR *B*</u>	31
<u>ARTICLE 1.B : DEFINITION</u>	31
<u>ARTICLE 2.B : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL</u>	31
<u>ARTICLE 3.B : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	32
<u>ARTICLE 4.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</u>	32
<u>ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES</u>	33
<u>ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	33
<u>ARTICLE 7.B : STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>	33
<u>ARTICLE 8.B : PLANTATIONS</u>	33
<u>CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES *ZA*</u>	35
<u>ARTICLE 1.ZA : DEFINITION</u>	35
<u>ARTICLE 2.ZA : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS</u>	35
<u>ARTICLE 3.ZA : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</u>	35
<u>ARTICLE 4.ZA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	35
<u>ARTICLE 5.ZA : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>	35
<u>ARTICLE 6.ZA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	35
<u>ARTICLE 7.ZA : ASPECT EXTERIEUR</u>	35
<u>ARTICLE 8.ZA : STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>	36
<u>ARTICLE 9.ZA : PLANTATIONS</u>	36
<u>CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT *RB*</u>	36
<u>ARTICLE 1.RB : DEFINITION DE LA ZONE</u>	36
<u>ANNEXES :</u>	38



PREAMBULE

Le Plan d'Aménagement tel qu'il est prévu par la loi n°12-90, relative à l'urbanisme, a pour objectif d'assurer l'encadrement et la maîtrise de la croissance des agglomérations auxquelles il s'applique, de promouvoir la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion d'ensemble de l'espace aménagé. Il est l'instrument qui transforme les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain, lorsque celui-ci existe, en prescriptions légales opposables à l'Administration et aux tiers. En tant que document d'urbanisme opposable aux tiers, il définit les règles précises d'utilisation du sol. Il est constitué d'un plan graphique, d'une note justificative et d'un règlement d'aménagement.

LE PLAN GRAPHIQUE

Il s'agit d'un document graphique établi à l'échelle 1/2000^{ème}, sur lequel figure une légende qui explique la représentation graphique des zones, des équipements et des normes applicables.

LA NOTE DE PRÉSENTATION

La note de présentation explique les choix effectués pour établir le Plan d'Aménagement (PA) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation. Elle s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

LE REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Le présent document définit ci-après par le «règlement» est indissociable des pièces citées ci-dessus. Il traduit les dispositions techniques du Plan d'Aménagement (PA) sous la forme de dispositions juridiques applicables. Ainsi, il définit les règles d'utilisation du sol et les règles de constructibilité applicables au secteur d'aménagement délimité par le document graphique ci-joint.



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du :

- Dahir portant loi n°1-93-51 du 22 Rabia I 1414 (10 septembre 1993) instituant les Agences Urbaines.
- Décret 2-97-361 du 27 Joumada II 1418 (30 octobre 1997) portant création de l'Agence Urbaine de Taza-Taounate ;
- Dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°12-90, relative à l'Urbanisme tel qu'il a été modifié et complété ;
- 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 tel qu'il a été modifié et complété ;
- Dahir n°1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi-cadre n°99-12 portant charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- Dahir n°1-03-58 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°10-03 relative aux accessibilités et le décret n°2-11-246 pris pour son application ;
- Loi n°27-13 promulguée par le dahir n°1-15-66 du 21 chaabane 1436 (9 juin 2015) relative aux carrières;
- Décret n°2.92.832 du Rebia II (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme ;
- Décret n°2-92-833 du Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-18-577 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Décret n°2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- Décret n°2-14-499 du 20 octobre 2014 relatif au règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique ;
- Décret n°2-12-682 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n°2-02-177 du 9 hijja 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 du génie parasismique ;
- Décret n°2-12-666 du 17 rejeb 1434 (28 mai 2013) approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre et instituant le Comité national des constructions en terre ;
- Décret n°2-18-475 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019) fixant les formes et les conditions d'octroi des permis de réfection, de régularisation et de démolition ;
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n°2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Arrêté n°2306-17 du 16 Rabii I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme
- Arrêté n°3146-18 du 22 Joumada II 1440 (28 février 2019) fixant les spécificités techniques relatives aux accessibilités architecturales.
- Les lois et règlements en vigueur.



CHAPITRE I : CHAMPS D'APPLICATION ET DIVISION TERRITORIALE

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION

1.1. DEFINITION DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT :

Le présent règlement s'applique à l'aire géographique couverte par le **Plan d'Aménagement du Centre Moulay Bouchta**. Ce territoire se compose en deux secteurs :

Secteur 1 : Centre Moulay Bouchta (S = 288 ha) est délimité par la ligne polygonale joignant les points repérés par les coordonnées Lambert comme indiqué dans le tableau ci-après :

SOMMET	COORDONNEES	
A	X = 524 800	Suivant une ligne droite
	Y = 433 000	
B	X = 525 600	Suivant une ligne droite
	Y = 432 800	
C	X = 526 000	Suivant une ligne droite
	Y = 432 800	
D	X = 526 200	Suivant une ligne droite
	Y = 433 000	
E	X = 526 600	Suivant une ligne droite
	Y = 433 000	
F	X = 526 600	Suivant une ligne droite
	Y = 432 400	
G	X = 526 800	Suivant une ligne droite
	Y = 432 400	

SOMMET	COORDONNEES	
H	X = 526 800	Suivant une ligne droite
	Y = 431 800	
I	X = 525 600	Suivant une ligne droite
	Y = 431 800	
J	X = 525 200	Suivant une ligne droite
	Y = 431 600	
K	X = 524 200	Suivant une ligne droite
	Y = 431 600	
L	X = 524 200	Suivant une ligne droite
	Y = 432 400	
A	X = 524 800	Suivant une ligne droite
	Y = 433 000	

Secteur 2 : Quartier Majdama (S = 43ha) est délimité par la ligne polygonale joignant les points repérés par les coordonnées Lambert comme indiqué dans le tableau ci-après :



SOMMET	COORDONNEES	
A'	X = 525 054.00	
	Y = 435 593.00	Suivant une ligne droite
B'	X = 525 541.77	
	Y = 435 876.04	Suivant une ligne droite
C'	X = 525769.12	
	Y = 435 160.50	Suivant une ligne droite
D'	X = 525 573.04	
	Y = 434 961.16	Suivant une ligne droite
E'	X = 525 324.24	
	Y = 434 989.35	Suivant une ligne droite
F'	X = 525 065.00	
	Y = 435 263.00	Suivant une ligne droite
A'	X = 525 054.00	
	Y = 435 593.00	



1.2. MODALITES D'APPLICATION :

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

Les lotissements autorisés avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides. Cependant, l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux, conformément à l'article 18 de la loi n°25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration du délai réglementaire qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation en application des dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visés aux articles 48 et 49 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Les parcelles de terrain constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont la superficie est inférieure au minimum parcellaire requis, devront faire l'objet de recherches techniques et urbanistiques en vue de leur constructibilité éventuelle.

D'une manière générale, une attention particulière sera accordée au maintien des droits à bâtir acquis sur les parcelles avant l'entrée en vigueur du présent règlement ; droits entendus en terme de surface de planchers constructibles. Cette disposition ne concerne pas les terrains réservés par le présent plan d'aménagement aux équipements publics, places publiques, espaces verts, parking et voirie.

L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et

leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Afin de promouvoir de nouvelles approches innovantes face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, le présent règlement intègre le principe de « la règle fixe et de la règle alternative » afin de tenir compte de deux objectifs majeurs à savoir l'adaptabilité aux spécificités du lieu et du moment et la contribution à la mise en œuvre des objectifs du projet urbain escompté à travers les orientations d'aménagement et de développement du territoire en question.

Le principe de la mise en œuvre de la règle fixe et de la règle alternative est abordé au niveau du chapitre III du présent règlement.

Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire

Dans le cas de regroupement de parcelles contigües par un même propriétaire, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle unité foncière ainsi constituée.

Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, il ne peut être accordé de surélévations ni d'extensions. Seuls les travaux visant exclusivement à assurer l'amélioration desdites constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions et cela dans le strict respect du coefficient d'occupation du sol (COS) et du pourcentage d'emprise au sol (CUS).

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT

L'objectif du plan d'aménagement est de :

- Assurer la liaison entre les différentes entités du centre ;
- Préserver la vie et les biens des citoyens ;
- Doter le centre des équipements de base ;
- Rénover et mettre en valeur le noyau du centre ;
- Ouvrir une zone d'urbanisation structurée ;
- Doter le centre des équipements structurant et de la zone économique ;
- Transférer les activités polluantes.



ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes de permis de construire, de lotir et de créer un groupement d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, géotechnique, 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 lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 : MODIFICATIONS PARTICULIERES

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 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 concernent 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, zone touristique, zone maraîchère, zone forestière ;

Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport 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 :

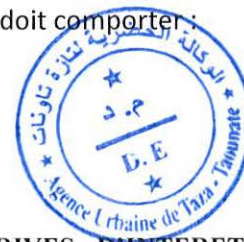
- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires 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 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 qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations 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 communication portant avis motivé.

**ARTICLE 5 : CHANGEMENT D'AFFECTATION DES EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL**

Dans le cadre des projets de lotissement et des groupes d'habitation, il peut être autorisé un changement d'affectation des équipements privés d'intérêt général après s'être assuré que ledit changement est

compatible avec la vocation du secteur et que ce changement ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 : LINEAIRE DU COMMERCE ET DE SERVICES

Des activités commerciales et de services non nuisantes peuvent être tolérées le long de certains axes et places.

Concernant les axes où ces activités sont interdites peuvent être autorisé selon la nécessité par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la province, du Directeur de l'Agence Urbaine et du Président de la Commune concernée.

Ladite commission est habilitée à se prononcer également sur la création de nouveaux linéaires de commerce et de services ne figurant pas au niveau du graphique du plan d'aménagement mais rendu nécessaire par l'état d'engagement ou le besoin exprimé. Les demandes de permis et d'autorisation relevant de ce cas de figure doivent être examinées par la commission précitée, et ce, préalablement à leur dépôt conformément aux procédures en vigueur en vue de l'obtention desdits permis et autorisations.

ARTICLE 7 : CONSTRUCTIBILITE DES PERIMETRES DES CARRIERES

En application des dispositions de la loi n°27-13 du 09 juin 2015 relative aux carrières et à la fin de l'exploitation de tout ou partie de la carrière, l'exploitant doit réaménager une partie de la carrière ou toute la carrière, conformément aux modalités et mesures prévues par le récépissé de déclaration et le cahier des charges, en tenant compte des conditions de sécurité et de l'intégration de la carrière dans son environnement. En l'absence des modalités et des mesures précitées, la constructibilité des périmètres de carrières est tributaire aux résultats des études techniques (topographiques, géotechniques, hydrologiques, sols...) à réaliser par un laboratoire agréé à la charge du propriétaire du terrain et devant faire l'objet de validation par les services déconcentrés en charge de la gestion des carrières.

Si le périmètre de carrière s'avère partiellement ou totalement constructible et à la lumière des prescriptions techniques validés citées ci-dessus, les dispositions réglementaires et techniques du secteur où se situe la parcelle en question peuvent être appliquées sous réserve d'y réaliser une opération intégrée (aménagement et valorisation de la totalité du programme proposé). Les projets de lotissements ne sont pas éligibles à cette règle. Les zones définies non constructibles par les prescriptions techniques précitées doivent être réaménagées et réintégrées dans leur environnement (parc, espace vert, terrains de sports en plein air, parkings...) et ouvertes au public.

ARTICLE 8 : GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE (GIE)

Conformément aux dispositions de la loi n° 13-97 relative aux groupements d'intérêt économique (GIE), la question des infrastructures nécessitera la création d'un (GIE).

Ce GIE a pour mission de fixer le cadre conventionnel définissant les conditions de réalisation des infrastructures de base (mobilité, voirie, assainissement des eaux pluviales et usées, ouvrages de franchissement...). La réglementation fixera la contribution relative aux typologies des unités produites et les modalités de leur contribution.

La contribution à ce GIE devra se faire dans le cadre d'une convention à établir entre les propriétaires sous la supervision d'un comité présidé par le Gouverneur de la Province et auquel prendront part la Commune concernée, l'Agence Urbaine, la régie de distribution d'eau et d'électricité,

ARTICLE 9 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement du centre en question regroupe les zones comme elles sont définit par la suite :



ZONES URBAINES

- Une zone urbaine d'habitat monofamilial indiquée par la lettre « D » ;
- Une zone urbaine d'habitat en R+2 indiquée par « HE » ;
- Une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif (R+4) indiquée par « B4 » (FB) ;
- Une zone de restructuration indiquée par « HR ».
- Une zone d'Activités indiquée par les lettres « ZA » ;
- Une zone d'Animation et de Loisirs indiquée par les lettres « ZR » ;

ESPACES PAYSAGERS

- Une zone de boisement indiquée par les lettres « RB » ;
- Une zone agricole indiquée par les lettres « RA ».

SERVITUDES

- Une zone non aedificandi indiquée par les lettres « ZNA ».

**CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES****ARTICLE 10 : APPLICATION DU RPS 2000.**

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 tel qu'il a été modifié et complété est une condition impérative pour l'obtention de l'autorisation de construire.

ARTICLE 11 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITÉ ET STATIONNEMENT.**11.1. Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Le permis de construire est refusée sur tout terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Toutefois, dans les tissus existants ces conditions restent à respecter dans la mesure du possible. Cependant, toute construction doit avoir l'accès sur une voie publique ou privée.

Dans les secteurs où la réalisation des voies de desserte et réseaux divers (VRD) est régie dans un cadre conventionnel avec la collectivité territoriale, l'autorité locale et tout autre partenaire concerné, la délivrance du permis de construire reste tributaire de la participation du pétitionnaire à la réalisation desdites infrastructures (VRD).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Doivent être créés dans les constructions ouvertes au public des cheminements praticables adaptés à l'état des personnes à mobilité réduite pour leur permettre de circuler en toute liberté et facilité. Les constructions, voies et espaces extérieurs sont considérés comme facilement accessibles lorsque la personne handicapée peut y entrer, en sortir, s'y mouvoir, utiliser leurs différents services et bénéficier de toutes les fonctions pour lesquels ils ont été créés, dans les conditions normales d'utilisation et sans contradiction avec la nature du handicap.

11.1.1. Réseau viaire

Hiérarchisation de la voirie

Le PA suit une hiérarchisation de la voirie destinée à protéger la qualité de vie au sein des secteurs indiqués sur ce document. Le concept de hiérarchisation différencie les voies majeures des voies douces.

La nomenclature en annexe identifie la nature de chaque voie (existante, à réaménager et à créer), son type, sa localisation et son emprise. Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Les conditions techniques applicables aux nouvelles voies publiques carrossables et aux voies de lotissements en dehors de voies d'aménagement sont les suivantes :

- Dans les zones d'habitat monofamilial (D) : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 10m ;
- Dans La zone d'habitat (HE) : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 10m ;
- Dans les zones d'habitat (B) : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 12m ;
- Dans les zones d'activités et de services : la largeur minimale des emprises des voies publiques est de 15m ;
- Les voies en impasse dans les zones d'habitat ne seront tolérées qu'en cas de l'aménagement d'une raquette de contournement des véhicules de secours ;
- Si les voies projetées par le PA empiètent partiellement sur les constructions existantes, l'autorisation de construire est délivrée en respectant l'alignement existant.

11.1.2. Accès et liaisons piétonnières

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, à créer ou à modifier, les constructions doivent laisser libre un passage de dimensions adaptées à la circulation des usagers avec une largeur minimale de 8m et une longueur maximale de 50m.

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

Les opérations intégrées et les aménagements extérieurs des lotissements doivent également tenir compte des dispositions relatives aux accessibilités des personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

11.1.3. Accès des véhicules

Les accès des véhicules par rapport aux constructions doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur les lieux.



11.2. AIRES DE STATIONNEMENT, DE DEPOSE ET DE LIVRAISON

11.2.1. Stationnement des véhicules à moteur

Le PA indique les localisations des parcs de stationnement publics par l'indice « Pk ».

Il s'agit d'un espace dédié au stationnement de véhicules. Il peut être clôturé, ouvert, ou construit. Les parcs de stationnement seront plantés d'au minimum 1 arbre à haute tige pour 3 places de parking. Ils peuvent donner lieu à des parkings sous terrains ou en volume (parkings silos). Dans ce dernier cas, les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent ; notamment en terme de hauteur toute en respectant les règles de sécurité et de lutte contre les incendie.

Pour les parcs de stationnement publics en volume, les constructions respecteront les dispositions des secteurs dans lesquels ils se trouvent, avec possibilité d'avoir des étages supplémentaires sans dépasser 25% de la surface des planchers.

La nomenclature indique la nature des parcs de stationnement : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

Des parkings en ouvrage (en sous-sol) à réaliser par des opérateurs privés peuvent être autorisés sur des terrains affectés par le présent plan d'aménagement à des espaces verts à condition de préserver le caractère public et ouvert de l'espace vert à aménager en surface et dont le modèle de la réalisation et de la gestion devra faire l'objet d'une convention avec la commune.

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.

Pour les parkings d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2,80m. La largeur de la porte d'accès au parking sera également de 2,80m minimum.

Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5.50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2,80m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5,50 et 2,80m.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public. Sur une distance de 4m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%. Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les normes à respecter sont les suivantes :

- Habitat : 01 place minimum par logement. Toutefois pour les parcelles de terrain situées dans des lotissements autorisés ou secteurs engagés ayant une superficie égale ou inférieure à 180m², et dont la largeur de façade est inférieure à 15m il n'est pas exigé de place de parking en sous-sol. Par ailleurs, dans le cas de nouveaux lotissements, des aires de stationnement doivent être assurées en surface à raison d'un minimum d'une place de parking par lot d'habitat ;
- Bureau : 01 place minimum pour 80m² de surface hors œuvre ;
- Equipement : 01 place minimum pour 70m² de surface hors œuvre ;
- Industrie : 01 place minimum pour 120m² de surface hors œuvre ;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum de 01 place par 50m² de SHON ;
- Pour tout établissement touristique, le quota du stationnement des voitures réservé aux établissements touristiques classés (hôtels, restaurants, résidences hôtelières,...etc) est défini en fonction du type, de la catégorie ainsi que de la capacité de l'établissement touristique en question, tel que stipulé par les textes législatifs en vigueur ;
- Clinique : 03 places par bloc opératoire et pour l'administration.

Des mesures incitatives sont prévues en cas de réalisation de places additionnelles de stationnement selon les conditions et les modalités figurant dans l'article 24 du présent règlement.



11.2.2. Stationnement des vélos et des deux-roues à moteur

Des aires de vélos et de deux-roues à moteur abrités doivent être réalisées en fonction de la nature de l'opération dans le rapport minimum de 01 place par 100 m² de plancher construit. Lesdites aires de stationnement doivent être intégrées dans le projet et proche de l'accès.

11.2.3. Aménagements et Plantations des parkings

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants, les plus perméables possibles.

La figure paysagère des parkings, et notamment au-delà de 50 places, doit être pensée en amont de la composition du projet et doit privilégier l'utilisation du végétal (arbre de haute tige, bosquets, mail planté, plates- bandes...). La palette végétale doit être adaptée à la typologie de parking souhaitée.

11.2.4. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars

Les constructions dédiées à l'activité (hôtelière, commerciale ou industrielle) doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après. Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants.

En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

- Bureaux

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2500m², il doit être réservé sur ledit terrain, en plus des places de stationnement réglementées, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Commerce, artisanat, industrie

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

- Entrepôt

Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

- Hébergement hôtelier

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.



- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Des mesures d'atténuation ou des propositions d'aménagement en dehors du terrain peuvent être tolérées dans le cas de l'impossibilité de le réaliser à l'intérieur du terrain en raison des aménagements existants, de la forme de la parcelle, de la topographie du terrain, etc.

11.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

La desserte des parcelles par les réseaux publics (d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, d'électricité et de téléphone) est conditionnée comme suit :

11.3.1. Eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

11.3.2. Eau pluviale

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 500m².

11.3.3. Electricité

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

11.3.4. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

11.3.5. Collecte des déchets

Les lotissements nouveaux doivent comporter des locaux collectifs de stockage des déchets, avec tri. Ces locaux de stockage doivent être enterrés ou semi-enterrés avec une bonne intégration dans le site. En outre, ils doivent être suffisamment grands et dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

ARTICLE 12 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.



Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement (université, centre hospitalier, centre commercial, établissement hôtelier...) le justifieront, les règles de hauteur pourront ne pas être applicables ainsi que les règles d'utilisation et d'occupation du sol en tenant compte des différentes contraintes et exigences afférentes à la réalisation desdits équipements. Cette disposition s'applique également aux équipements non localisés sur le plan d'aménagement.

La nomenclature, la nature et l'affectation des équipements publics localisés sur le plan d'aménagement figurent en annexe en indiquant s'il s'agit d'équipements existants, à créer, à réaménager ou dont les emprises peuvent être densifiées, ainsi que ceux issus des opérations de lotissement ou de groupes d'habitations devant être construits et cédés sans droit à indemnisation à l'Etat ou à la commune, conformément à la lettre de notification de la dérogation octroyée.

Les réserves pour équipements publics (voir tableau annexe) sont identifiées comme suit :

- Les services administratifs, repérés par l'indice « A » ;
- Les établissements d'enseignement, repérés par l'indice « EP », « EC », « EL » et « I » ;
- Les établissements socio-culturels, repérés par l'indice « SC » ;
- Les établissements de santé, repérés par l'indice « S » ;
- Les mosquées, repérées par l'indice « M », Marabout Par « MR » et M'salla par « MS » ;
- Les commerces, repérées par l'indice « CC » ;
- Les équipements sportifs, repérés par l'indice « SP » ;
- Les cimetières, repérés par l'indice « C » ;

Aux équipements susmentionnés s'ajoutent des équipements repérés par les indices : « Eq » Equipement d'intérêt public, « GR » Gare routière. Les équipements publics et privés d'intérêt général projetés dans le cadre du présent plan d'aménagement peuvent être translatés au sein de la même assiette foncière, sous réserve de préserver les mêmes surfaces et configurations des assiettes foncières proposées initialement en dehors des parcelles difficilement constructibles ou situées dans des zones à risques (inondation, présence des lignes électriques HT ou THT, topographie accidentée, ...) et d'assurer l'accessibilité à l'équipement en question et son raccordement aux réseaux divers, ...

Cette translation devra permettre le regroupement et la consolidation de noyaux en faveur de la cohésion sociale et de l'amélioration de l'accessibilité aux services publics en tenant compte également du développement futur des propriétés mitoyennes ou dans le cadre de centralité urbaine.

Un changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement, soit projeté dans le cadre du plan d'aménagement ou dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements publics au sein de la même unité foncière, peut être toléré après accord du département affectataire sous réserve de préserver le caractère public.

12.1. CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS SANS DROIT A INDEMNISATION

Dans le cas des lotissement et des groupes d'habitation, l'ensemble des terrains ou des unités foncières existantes de superficie supérieure à 5000m² même non grevés d'équipements publics, un ratio de 10% de la surface est à réserver à ces derniers sans droit à aucune indemnisation par l'Etat. Ce ratio est calculé à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction des voies d'aménagement.



12.2. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La disposition de l'alinéa 12.1 concernant la contribution à la réalisation des équipements publics sans droit à indemnisation **ne s'applique pas aux :**

- Unités foncières existantes de superficie brute après déduction des voies d'aménagement **inférieure ou égale à 5000m²** ;
- **Zones d'activités économiques** à vocation logistique, industrielle ou tertiaire, indiquée par la lettre « ZA » ;
- Projet exclusivement dédiés aux activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans le secteur d'habitat ;
- **Projets exclusivement dédiés aux activités** de commerce, de bureaux, d'hôtellerie ou de services situés dans les secteurs d'habitat ;
- Unités foncières existantes **frappées par des voies d'aménagement ou des équipements publics projetés** dans le cadre du plan d'aménagement à **hauteur de 50% ou plus de leur superficie** ;
- Modification des lotissements approuvés « Ne-varietur ».

12.3. IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER :

Le choix de l'emplacement des parcelles réservées aux équipements publics n'ouvrant pas droit à indemnité doit être proposé de sorte à assurer le regroupement et la consolidation de noyaux en faveur de la cohésion sociale et de l'amélioration de l'accessibilité aux services publics, en tenant compte également du développement futur des propriétés mitoyennes ou dans le cadre de centralité de quartier en fonction de la taille de la parcelle objet du projet. La parcelle de terrain à céder doit être raccordée aux divers réseaux internes au projet.

Les modalités de mobilisation de la partie résiduelle de la surface des équipements publics en cas de dépassement du ratio cité ci-haut, sont explicitées au niveau de l'article 23 du présent règlement.

12.4. AFFECTATION ET CESSION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A CEDER

La désignation de l'affectation des lots de terrain réservés aux équipements publics à céder dans le cadre de la contribution à la réalisation des équipements sans droit à aucune indemnisation sera définie soit par le plan d'aménagement ou bien par une commission préfectorale composée du Gouverneur de la Province, du Directeur de l'Agence Urbaine et du Président de la Commune. Ladite commission doit désigner l'affectation de l'équipement ou des équipements avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ou groupe d'habitation en question. Il sera ainsi procédé à la désignation du département affectataire (Etat/Commune) selon les besoins de chaque secteur où se situe le projet en question à savoir :

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

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

Les formalités administratives pour l'accomplissement de la procédure effective de cession dudit lot ou des lots à céder doivent être achevées dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de réception provisoire du projet. Les cahiers des charges desdits lotissements ou groupes d'habitations doivent mentionner la possibilité accordée à l'Etat ou à la commune d'entreprendre l'ensemble des mesures administratives et juridiques devant permettre l'inscription en leurs noms des terrains objet de la cession

sans indemnité (inscription de pré-notation ou de toutes autres charges sur les livres fonciers de l'opération).

Dans l'attente de la valorisation des équipements à édifier sur les terrains cédés, une exploitation provisoire (terrains de sports à l'air libre, des espaces verts, des aires de jeux, ...) par la commune ou par le maître d'ouvrage desdits terrains est envisageable à condition d'assurer l'ouverture au public des installations réalisées et la gratuité des services offerts.

12.5 MULTIFONCTIONNALITE DES EQUIPEMENTS

Les équipements indiqués au niveau du plan d'aménagement peuvent abriter plusieurs activités à la fois. Devenant ainsi des équipements de nature multifonctionnelle, et garantissant une mixité fonctionnelle. À condition de tenir compte de la cohérence entre les différents usages prévus au niveau d'un même équipement.

ARTICLE 13 : SERVITUDES

Il s'agit des espaces servant de limites vertes autour des tissus résidentiels, des cimetières, au niveau des lignes électriques à moyenne tension, des terrains accidentés et carrières, et terrains inondables. Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Dans cette zone, toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. L'absence de ces raisons entraîne automatiquement la levée de l'interdiction et le zonage doit prendre l'affectation la plus proche.

ARTICLE 14 : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

14.1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

14.1.1. Garde-corps et acrotères

Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

14.1.2. Eaux pluviales

Toute descente d'eau pluviale ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade. Les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

14.1.3. Antennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade. Lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade.

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antennes paraboliques ou hertziennes ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

14.2. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES

14.2.1. Façades

La protection des façades peut employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine ou moderne : les brises soleil, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les voiles tendues, ...etc.

Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.



14.2.2. Couleurs

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons (en fonction des spécificités locales) sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux qui doit être dans une proportion assurant l'harmonie globale.

14.2.3. Saillies d'éléments de construction

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, et sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 12m.

- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés est égale au 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,20m ou la moitié de la moitié de la largeur du trottoir.
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C.
- Les saillies de 0,35m sont autorisées sur les voies publiques.

14.2.4. Clôtures

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m.

Les clôtures implantées sur les limites des parcelles à l'alignement des voies sont constituées d'un mur ouvragé, d'une hauteur maximale de 0.60m en matériaux naturels. Surmonté d'une grille, sans dépasser 1.80m de la hauteur totale. Les portails d'accès seront réalisés dans le même dessin que la grille.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées sur les voies publiques pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

14.2.5. Droit de retour

La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de celle-ci.

14.2.6. Mezzanine

- Dans le cas des parcelles donnant sur des voies de 15m et plus d'emprise ou pour les parcelles donnant sur des espaces publics (places, espaces verts, ...), le RDC commercial peut comporter une mezzanine, ce qui porte la hauteur du RDC à 5,40m.

La surface de la mezzanine ne peut dépasser 50% de la surface totale du RDC avec un retrait de 3m minimum sur la façade principale.

14.2.7. Caves et sous-sols

Sont considérés comme cave ou sous-sol tous les locaux fermés ou non, enterrés totalement ou partiellement. Le sous-sol n'est pas comptabilisé dans le calcul des COS et ne peut en aucun cas recevoir des activités de quelque nature que ce soit, sauf le stationnement de véhicules ; débarras à usage domestiques ou dépendances.

Toutefois, les sous-sols des logements individuels (villas) peuvent constituer des parties intégrantes de l'habitation sous condition de bénéficier d'ouvertures totales sur, au moins, une façade donnant sur cour anglaise.

Dans le cas où ils constituent une ou plusieurs dépendances à des locaux à usage d'habitation ou de toute autre activité, ils doivent émerger du niveau fini ou naturel du sol, au minimum du quart (1/4) de leur hauteur comprise entre plancher bas et plancher haut. Leur aération doit être assurée par des soupiraux donnant vers l'extérieur. Les sous-sols totalement enterrés doivent être dotés de dispositifs d'aération



étudiés de renouvellement d'air, d'éclairage et de toute disposition jugée nécessaire pour raison de sécurité, d'accessibilité et d'évacuation éventuelle. Dans tous les cas et quelque soient leur usage, les sous-sols doivent être aérés et respecter toutes les dispositions relatives à la sécurité ; notamment celles relatives à la protection contre l'incendie.

ARTICLE 15 : RECOMMANDATIONS GENERALES

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et architecturales en place (volumétrie, façades, rythme, style, ...etc....). Cette intégration peut donner lieu à des modifications des hauteurs par rapport aux dispositions relatives à la zone concernée.

La hauteur minimale de tout étage entre le plancher et le plafond est de 2,80 m au minimum pour les locaux à usage d'habitation.

Pour les plafonds inclinés, la hauteur moyenne minimale est de 2,60 m et la plus basse est de 2,25m.

Sauf servitude particulière imposée par une étude d'ordonnancement architectural, la hauteur minimale est de 3m pour les boutiques et 4m pour les magasins et locaux commerciaux. Elle ne peut dépasser 6m. La surface des boutiques ne peut dépasser 40m².

Pour les locaux destinés à recevoir plus de 50 personnes simultanément, le volume d'aire doit être étudié de manière à permettre un renouvellement suffisant. Pour les toitures inclinées, la hauteur minimale ne peut être inférieure à 3m.

Dans les cas mentionnés ci-dessus, la hauteur est mesurée du pavement du plancher au plafond sous dalle.

Les trottoirs doivent être traités d'une manière minutieuse et en harmonie avec le voisinage. A cet effet, le dossier de demande d'autorisation de construire doit être accompagné d'un plan d'aménagement du trottoir précisant les matériaux utilisés (rive-sol, pierre, autobloquant,...) et l'emplacement et les type de plantes.

Toute demande de construction (ou de reconstruction) d'une parcelle insérée à un tissu urbain consolidé doit obéir aux dispositions suivantes :

- Respecter l'état des lieux ; notamment en matière des limites des espaces publics existants ou à créer et les alignements existants.
- S'intégrer au voisinage ; notamment au niveau des types d'activités et de la vocation du projet.
- Harmoniser les volumes avec les riverains, notamment en termes de hauteurs, d'encorbellement, de cours communes, de co-visibilité et de proximité des ouvertures. Ces dernières doivent obligatoirement être distantes de 1,00m au minimum à compter de la mitoyenneté entre parcelles limitrophes. Cette distance est ramenée à 2m dans le cadre de façades d'angle juxtaposées.

L'harmonisation des hauteurs ne signifie pas un dépassement des hauteurs existantes.

Dans les zones d'immeubles collectifs, des projets innovants sont encouragés favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines en permettant dans la limite de la surface maximale de planchers générée par l'application des règles de constructibilité de la zone de varier les hauteurs du bâti à travers des attiques sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire tout en veillant à une prise en considération de l'impact sur l'environnement avoisinant. Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

A cet effet un rapport de diagnostic établi par un bureau d'étude agréé montrant l'état de stabilité des constructions concernées, et précisant les mesures à entreprendre en vue d'éviter des éventuelles nuisances sur les constructions mitoyennes, et de corriger les défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction est obligatoire.



ARTICLE 16 : ACCES AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES

Les dispositions architecturales et les aménagements de locaux d'habitation destinés à la location, des immeubles collectifs et des bâtiments publics ou à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires, de formation ainsi que tout bâtiment ouvert au public, doivent être munis de passages, et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès aux personnes à besoins spécifiques. Les dispositions applicables sont fixées par la loi n°: 10-03 relative aux accessibilités et au Décret n°2.11.246 du 30 septembre 2011 relatif à l'application de la loi 10.3 précitée ; ainsi qu'aux arrêtés définissant les normes techniques en la matière.

ARTICLE 17 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**17.1. CARACTERISTIQUES DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES VERTS**

Les espaces libres et les espaces verts doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants ou projetés sur les terrains voisins doit être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons, ...).

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres, sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte.

Tout terrain non constructible résultant des assiettes foncières qui ont fait l'objet d'opérations de lotissement ou d'aménagement, sera considéré comme étant un espace libre et devra être aménagé en tant qu'espaces publics, espaces verts, places ou parkings.

La règle fixe relative à la création des espaces verts fixe la surface allouée auxdits espaces à :

- Une surface brute de 5% de la surface totale du terrain pour la zone urbaine « D » ;
- Une surface brute de 10% de la surface totale du terrain pour les zones urbaines « HE » et « B » ;
- Une surface brute de 5% de la surface totale du terrain pour la zone d'activité économique « ZA » .

Les surfaces des espaces verts sont calculées à partir de la surface brute de l'assiette foncière objet du projet après déduction de la surface des voies d'aménagement.

17.2. PLANTATIONS

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface libre.



ARTICLE 18 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**18.1. LE CLIMAT**

Les maîtres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Trois axes d'action sont à développer :

- Améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage ;
- Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- Limiter le recours à la climatisation.

Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :

- Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été ;
- Renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations ;
- Utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation ;
- Installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'utilisation des énergies renouvelables.

18.2. RISQUES ET POLLUTION

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

Pour les terrains ayant servis à des activités particulières jugées nocives ou à risque (substances toxiques, chimiques, explosifs, ...), le pétitionnaire doit fournir une attestation d'acceptabilité environnementale validée par les services compétents, avant la délivrance de toute autorisation.

ARTICLE 19 : PARCELLES EN PENTE

Pour les parcelles en pente, les dispositions relatives aux hauteurs maximales permises dans le secteur concerné, le contrôle de conformité des projets à autoriser prendra comme point de référence le milieu d'un rectangle fictif dans lequel s'inscrit la façade et dont la largeur ne peut dépasser 15m. La construction concernée doit respecter le nombre d'étages permis au niveau du secteur. Les constructions doivent être traitées de manière à bien intégrer la topographie du terrain. Les dossiers de demande d'autorisations de construire doivent être accompagnés d'un plan coté.



CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 20 : DEFINITION

Afin de contribuer à l'amélioration de l'impact des outils de la planification urbaine dans un contexte marqué par des changements rapides mettant en évidence des difficultés pour faire évoluer et mettre en place de nouvelles approches face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, **le présent règlement intègre le principe de la règle fixe et de la règle alternative.**

Les règles alternatives intégrées dans le présent règlement concernent les éléments suivants :

- La perméabilité des sols ;
- L'efficacité et la performance énergétique ;
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- La qualité architecturale et urbaine ;
- La mixité sociale ;
- La mixité fonctionnelle ;
- La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;
- Le regroupement des parcelles ;
- Le développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement.



La mise en œuvre de ce principe se manifeste par des mesures concrètes et opérationnelles visant le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la rationalisation de la consommation de la ressource foncière et la maîtrise de l'étalement urbain, la renforcement de l'offre en équipements et services au public, l'amélioration de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de la résilience territoriale, la promotion de la qualité environnementale et de l'innovation urbaine et architecturale.

Il est escompté à travers ce principe la genèse des nouvelles formes urbaines innovantes et de grande qualité architecturale et paysagère, présentant des nombreux avantages environnementaux et socioéconomiques à travers une bonne gestion intégrée et durable de l'espace urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers.

Les règles fixes (règles quantitatives) sont celles prévues pour chaque zone ou secteur renseignant sur des éléments quantitatifs métriques : le coefficient d'utilisation du sol, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur maximale, l'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et au fond de parcelle, le ratio d'espaces verts, les ratios de places de stationnement à créer en fonction de la nature de l'occupation.

Les règles alternatives (règles qualitatives) quant à elles renseignent sur la manière avec laquelle sont appréhendés les objectifs majeurs découlant du projet de territoire arrêté lors des phases d'étude, dont notamment ceux figurant au niveau du deuxième paragraphe ci-haut, ou découlant des programmes et orientations issues des politiques publiques.

ARTICLE 21 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives doit faire l'objet d'une note justificative illustrée par une analyse urbaine, architecturale et paysagère traduite par des schémas et des graphiques illustrant les modalités de prise en considération des différents aspects évoqués de l'article 20 ci-dessus.

La note justificative élaborée par le maître d'œuvre précisant les règles alternatives adoptées et leurs modalités de calcul doit être jointe à la demande d'obtention du permis ou de l'autorisation de lotir ou de construire des groupes d'habitations.

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives doit intégrer celle relative à la perméabilité des sols le cas échéant.

Les incitations sous forme de majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON en cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives ne peuvent dépasser 25% de la surface de planchers hors œuvre nette générée par l'application de la règle fixe.

Les majorations de planchers doivent être déclinées exclusivement sous forme d'attiques ou d'émergences (voir définition en annexe) ne dépassant pas la moitié du nombre de niveaux majorée prévue en application de la règle fixe du secteur où se situe le terrain objet du projet.

La surface constructible ainsi générée par la majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON est soumise à l'ensemble des règles prévues par la réglementation en vigueur et notamment celles du présent règlement d'aménagement.

L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes du projet, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une variation des formes architecturales et urbaines, une cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, proximité au littoral, sites classés, topographie du site, contraintes techniques, ...) et le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minima parcellaires et largeur de façades, aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques, au fond de parcelle et aux limites séparatives, aux règles de constructibilité, ratio d'espaces verts et espaces libres, ...).

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc. Quant à l'implantation des attiques, ils doivent se limiter à une occupation ne dépassant pas la moitié de l'emprise au sol de chaque bloc tout en observant un retrait minimal de 3m par rapport aux alignements sur voies et par rapport à l'emprise des blocs pour les projets devant respecter un retrait par rapport à l'alignement sur voies en un ou deux niveaux sommitaux.

La majoration de la surface de planchers hors œuvre nette en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives concerne uniquement les opérations intégrées à réaliser par le porteur du projet (projets valorisés et construits dans leur intégralité par le porteur du projet).

Les projets de lotissements et les zones à vocation économique ne sont pas éligibles à la majoration en application des règles alternatives.

ARTICLE 22 : PERMEABILITE DES SOLS

L'analyse des formes générées par l'urbanisation accélérée renseignent sur une forte imperméabilité des sols nuisant ainsi au ruissellement et au développement des conditions favorables à la biodiversité et accentuant les risques d'inondations.

Outre la création de conditions favorables à la biodiversité et à la qualité du paysage ainsi générée, cette règle alternative permettra une innovation urbaine et architecturale à travers des formes urbaines diversifiées, une emprise au sol réduite en faveur des espaces ouverts et un meilleur cadre de vie.

Cette règle alternative est traduite sous forme de majoration plafonnée de la surface de plancher hors œuvre nette dans le cas de l'atteinte d'un seuil préalablement fixé dit coefficient de perméabilité des sols.

Le Coefficient de Perméabilité des Sols (CPS) exprime le rapport entre la surface perméable et la surface globale du terrain après déduction des voies d'aménagement.

Par surface perméable, il est entendu l'ensemble des espaces végétalisés au sol permettant l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les espaces aménagés en tant que parkings paysagers adoptant des solutions de revêtement assurant l'infiltration des eaux sans ruissellement superficielle avec des caractéristiques des fondations adaptées (perméabilités et stabilités) peuvent être comptabilisés dans la surface perméable, sans toutefois dépasser un plafond de 15% de cette dernière.

Les bassins d'orage et/ou de rétention des eaux pluviales classiques ainsi que les aménagements hydrauliques ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols. Toutefois les bassins à structure alvéolaire et les dispositifs complémentaires de



traitement des eaux assurant le recueil, le stockage et la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (par infiltration ou rejet à débit contrôlé) ou aux réseaux d'assainissement, peuvent être comptabilisés dans la surface perméable.

Les surfaces perméables doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations au cœur de l'opération favorisant la contiguïté des espaces libres avoisinants.

Dans le cas des îlots ouverts, les espaces perméables internes à l'îlot sont comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols.

Les surfaces qui en résultent doivent être aménagées en espaces végétalisés, afin d'assurer des ruptures créant ainsi des vues traversantes favorisant l'action de la lumière et de la ventilation au cœur de l'opération.

La règle fixe relative à la création des espaces verts définit les surfaces allouées auxdits espaces (article 17 relatif aux espaces libres, plantations et espaces verts).

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par la lettre E est calculé comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = $(100 \times \text{CPS}) - 15\%$

Dans la zone urbaine relative aux immeubles orientés, le ratio minimal de perméabilité des sols est ramené à 0,30. Au-delà de ce ratio une majoration est accordée pouvant atteindre 5% de la SHON générée par l'application de la règle fixe à développer sous forme d'attique. Dans ce cas de figure le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans la zone C est calculée comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = $(100 \times \text{CPS}) - 30\%$

ARTICLE 23 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°12 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

- Distinguer sur plan la partie réservée aux équipements publics objet de la contribution obligatoire n'ouvrant pas droit à indemnité de celle devant faire l'objet d'acquisition par les pouvoirs publics en application des procédures en vigueur ;
- Céder sans droit à indemnisation à l'Etat la totalité de la surface affectée à l'équipement public moyennant une majoration équivalente à 20% de la SHON générée par l'application de la règle fixe uniquement au surplus de la superficie de l'équipement projeté par le plan d'aménagement.

ARTICLE 24 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Un dépassement du coefficient d'occupation du sol COS est accordé aux projets réalisant des places de stationnement additionnelles sous forme d'un bâtiment en superstructure ou d'un parking en ouvrage avec un ou plusieurs sous-sols ou à travers l'aménagement des sous-sols des places publiques et espaces verts de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement en parking.

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- Parc de stationnement en superstructure ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m² de la SHON à majorer en attique.
- Stationnement en sous-sols des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement : pour chaque place additionnelle de parking réalisée le porteur du projet bénéficiera de 15 m² de la SHON à majorer en attique.



Lorsqu'il s'agit des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement, le modèle de la réalisation et de la gestion des espaces de stationnement devra faire l'objet d'une convention avec la commune.

Des activités commerciales peuvent s'adjoindre à hauteur de 10% de la surface des espaces aménagés en parc de stationnement en sous-sol.

Toutefois, la majoration de la SHON générée par l'application de la règle fixe ne peut aller au-delà de 5% de la SHON totale avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 places de stationnement additionnelles.

La réalisation des espaces de stationnement doit respecter l'ensemble des normes réglementaires, notamment celles édictées dans l'article 11.2 du présent règlement relatif aux aires de stationnement.

ARTICLE 25 : MIXITE SOCIALE

25.1. DANS LA ZONE URBAINE TYPE VILLAS « D ».

Au sein de la zone villa, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles en R+2 orientés sur espaces verts sans toutefois dépasser les 20% de la typologie initiale de la zone.

Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées et valorisées dans leur intégralité en villégiature et n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.

25.2. DANS LES ZONES URBAINES INDIQUEES PAR LES LETTRES «H' ET 'B' »

La règle alternative en faveur de la mixité sociale concerne les projets à caractère social relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres (HE) ET (B), où la réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est obligatoire, sans toutefois dépasser 60% de la typologie dominante (à calculer par unité).

En cas de réalisation d'un programme de logement privilégiant au moins deux typologies de logements (social et moyen standing), une majoration de la surface hors œuvre nette SHON est accordée à hauteur de 5% pour les projets prévoyant une typologie de logements sociaux ne dépassant pas 50%.

ARTICLE 26 : MIXITE FONCTIONNELLE

Cette règle alternative cherche à promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des tissus résidentiels denses. Les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par la lettre HE et B est concernées par cette règle. Celle-ci doit être assurée dans toute opération de logement générant plus de 500 unités à travers l'implantation soit d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² ou d'un axe commercial pouvant accueillir des activités de proximité et de services, ce qui peut se traduire par un ratio de 01m² d'activité par logement.

Le noyau de vie étant un espace à vocation tertiaire et de service de proximité, complémentaire à la vocation résidentielle dans lequel il s'inscrit pouvant accueillir des cabinets de médecin, cabinet d'avocat, des pharmacies, des banques, des livres services, des boulangeries, des restaurants, des cafés, ...

Dans le cas où le ratio appliqué à l'opération dépasse 02m² par logement une majoration de la SHON totale de la zone pourrait être accordée, sans toutefois dépasser 10% de la SHON totale à développer en attiques. La majoration sera accordée selon les deux options suivantes :

- Un ratio de 02m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 5% de la SHON totale de la zone ;
- Un ratio de 04m²/logement permettra une majoration pouvant atteindre 10% de la SHON totale de la zone.



ARTICLE 27 : REGROUPEMENT DES PARCELLES

Cette disposition vise principalement à favoriser l'émergence des opérations d'ensemble à plus large échelle qu'une seule unité foncière. Elle permet notamment de faciliter la construction de terrains enclavés ou de petite taille et de favoriser la réalisation des grandes opérations intégrées.

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres HE et B, où la réalisation des opérations sur des grandes parcelles sont encouragés à travers le regroupement plusieurs unités foncières contiguës avec au moins une ne dépassant pas un hectare, jusqu'à atteindre une surface minimale supérieure ou égale à 15ha.

Dans ce cas de figure les pétitionnaires remplissant cette condition pourront bénéficier d'une majoration de 10% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

ARTICLE 28 : EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Cette règle alternative concerne les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans le Règlement Général de Construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique des constructions et présentant des caractéristiques thermiques en terme de chauffage et de climatisation des bâtiments, et présentant une certification de qualité environnementale de type HQE, LEED ou équivalent, se basant sur les normes des bâtiments basse consommation à énergie positive et à faible empreinte carbone qui favorisent non seulement l'efficacité énergétique mais aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et le déploiement des énergies renouvelables (EnR), à travers l'utilisation de matériaux à empreinte écologique faible tel que le béton bas carbone.

Lesdits projets pourront bénéficier d'un bonus de constructibilité se traduisant par une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

La démarche de certification devra être présentée par le porteur de projet à n'importe quelle phase du projet : programme, conception, réalisation ou exploitation. Elle sera basée à la fois sur un système de management environnemental de l'opération de construction, et sur des exigences environnementales définies dans le cahier de charge qui accompagnera le dossier d'autorisation et se déclinera sur 14 cibles : Relation des bâtiments avec l'environnement immédiat, Choix intégré des procédés et produits de construction, Chantier à faibles nuisances, Gestion de l'énergie, Gestion de l'eau, Gestion des déchets d'activité, Gestion de l'entretien et de la maintenance, Confort hygrothermique, Confort acoustique, Confort visuel, Confort olfactif, Qualité sanitaire des espaces, Qualité sanitaire de l'air et Qualité sanitaire de l'eau.

ARTICLE 29 : QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres HE et B. Elle vise la réalisation des projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines dans la limite de la surface maximale générée par l'application des règles fixes de constructibilité de la zone.

Une variation des hauteurs est tolérée, sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire de la zone à développer en attique.

ARTICLE 30 : DEVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES D'AMENAGEMENT

Cette disposition s'applique aux zones d'habitat collectifs indiquées dans le présent plan d'aménagement par les lettres HE et B. Elle vise principalement à favoriser la réalisation de filets de hauteur sur une profondeur maximale de 20m sous forme d'ilots implantés le long des voies d'aménagement. Les ilots doivent être obligatoirement valorisés au sein de l'opération de lotissement donnant ainsi droit à une

majoration en hauteur correspondant à un seul niveau sur un maximum de 75% de la surface plancher de l'étage inférieur.

En cas de réalisation du projet dans son intégralité, le porteur du projet peut bénéficier des majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives et ce, conformément aux dispositions de l'article 21 cité ci-haut.

ARTICLE 31 : TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissellement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique. Ces dernières peuvent être construites en dessous des surfaces à forte circulation tels que les parkings ou les routes, avec obligation d'intégrer un séparateur à hydrocarbures afin d'intercepter l'infiltration des substances polluantes qui peuvent nuire à la qualité de l'eau des bassins hydrologiques environnants et par conséquent affecter les ressources en eau potable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « D »

ARTICLE 1. 'D' : DEFINITION

La zone D est une zone d'habitat individuel à moyenne densité de type « villa en bande ».

Sont interdits dans cette zone :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des unités résidentielles est admise ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

ARTICLE 2. 'D' : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

La construction dans la zone D est soumise à des restrictions quant au minimum parcellaire et aux possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le tableau suivant précise les dispositions à respecter :

Catégories	Surface mini de la parcelle	C.O.S max	C.E.S max	Largeur min de la façade
Villas en bande	200	1	50%	10

* La continuité du bâti ne peut dépasser 100 m linéaires sans être interrompus par des voies publiques.



ARTICLE 3. 'D' : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.5 m sur deux niveaux (R+1), quel que soit le type de construction à édifier, toute superstructure comprise.

Les sous-sols sont autorisés sous tout ou partie du rez-de-chaussée, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à la protection contre les eaux pluviales. Dans le cas où le sous-sol est construit, les dépendances dans les servitudes de retrait sont proscrites.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets des terrasses accessibles, dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur de 2.5 m.

La construction peut être édifiée sur un soubassement maximal de 0,8m maximum mesuré à partir du niveau du trottoir et au milieu de la façade.

ARTICLE 4. 'D' : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les distances minimales de retrait sont de 4m par rapport aux voies et 5m par rapport au fond de la parcelle. Les villas en bande sont édifiées en limites séparatives mitoyennes latérales.

ARTICLE 5. 'D' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de service doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 6,00m.

ARTICLE 6. 'D' : CLOTURE

La zone de retrait peut être séparée du domaine public, exceptionnellement par un mur plein sur une hauteur de 1,20m surmonté par une grille métallique de 0,60 m de hauteur maximale.

La clôture entre voisin peut être en dur et ne peut dépasser la hauteur du 2,50m.

ARTICLE 7. 'D' : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même, en dehors de l'emprise du domaine public. L'emplacement du véhicule doit être intégré à la construction principale.

- 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 8. 'D' : PLANTATIONS

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



ARTICLE 9. 'D' : 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 0.8m et la hauteur sous plafond de la cave est de 2,50m.
- Les caves ne peuvent être habitables sauf si elles sont aérées et ventilées directement ou à partir de cours anglaise.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « H »**ARTICLE 1. 'H' : DEFINITION**

La zone HE est une zone d'habitat économique continu de trois niveaux, (individuel collectif) avec cour.

Peuvent être adjoint à ce type d'habitat les activités de proximité ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

Sont interdits dans la zone « H » :

- La construction et l'exploitation d'établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et les activités mécanisées;
- les dépôts de plus de 120m² et l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leurs volumes et leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

La zone 'H' comprend deux secteurs 'HE' (habitat économique) et 'HR' (habitat à restructurer).

La Zone 'HR' : réservée aux tissus déjà existant d'habitat irrégulier sous-équipé en infrastructure et en superstructure.

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de restructuration qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone. Ce plan doit être accompagné d'un cahier de charges qui précisera les principes et les modalités de la restructuration et les dispositions applicables à cette zone.

ARTICLE 2. 'HE' : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 100 m² ;
- Le minimum parcellaire des lots comportant un RDC commercial avec galerie est fixé à 120 m² ;
- La largeur de la façade ne peut être inférieure à 10 m ;
- Il est interdit de mélanger commerce et habitation sur une même voie.
- Les lots ayant deux façades peuvent ne pas contenir de cour si les conditions d'éclairage et d'aération le permettent ;

Les cours individuelles et les patios doivent avoir une superficie minimale de 12m² avec une vue directe de 4.00m minimum des pièces habitables et de 3m minimum pour cuisines et SDB.



- Si le RDC est commercial, il peut occuper la totalité de la parcelle. En cas de multiplication de magasins, ces derniers auront une surface supérieure ou égale à 30m² ;
- La continuité du bâti ne peut dépasser 100 m linéaires sans être interrompus par des voies publiques ou des passages sous Saba de 6x6. L'alignement ainsi créé ne peut supporter 2 sous Sabas successifs. Ces derniers doivent être séparés par des voies carrossables non couvertes.

ARTICLE 3. 'HE' : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction avec RDC habitable ne peut excéder 11,5 m avec un parapet de 1.20 m.

La cage d'escalier à la terrasse ne peut excéder une hauteur de 2,40m.

✓ Le cas du RDC commercial :

- les nouveaux secteurs, l'activité commerciale est autorisée en R.D.C uniquement pour les lots donnant sur les voies de 12 m et plus, le R.D.C peut être occupé en totalité ou en partie.
- Pour les secteurs engagés, les lots donnant sur les voies d'emprise inférieure à 6 m doivent observer un recul de 1,5 m par rapport à la façade au-dessus du 1er étage.

ARTICLE 4. 'HE' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 5. 'HE' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives mitoyennes.

ARTICLE 6. 'HE' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé $L=H$ avec un minimum de 8m.

La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de service doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 6,00 m.

ARTICLE 7. 'HE' : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des voies publiques et chaussées réservées à la circulation, doit être prévu dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement par lot d'habitation ;
- Une place pour 150m² de surface hors œuvre pour le commerce ;
- Le sous-sol doit être réservé totalement au stationnement, le cas échéant. Le sous-sol peut être réservé aux dépendances.



ARTICLE 8. 'HE' : PLANTATIONS

- Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et ce, conformément aux normes urbaines des équipements collectifs de proximité.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « B » (FB)**ARTICLE 1. 'B' : DEFINITION**

La zone 'FB' (zone d'immeubles alignés) est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent un front bâti.

Le plan d'aménagement indique des voies sur lesquelles ce front bâti est exigé. Sur ces voies :

- Tout projet doit être construit en totalité suivant le zonage et la hauteur maximale prescrite dans la zone ;
- La zone 'B' est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements administratifs et hôteliers.

La zone 'B' peut accueillir un zonage (B4) en fonction du respect des dispositions réglementaires citées ci-dessous (Minimum parcellaire, largeur minimale des façades,...).

Sont interdits dans la zone 'B' :

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

ARTICLE 2. 'B' : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

La construction dans la zone « B » est soumise à des restrictions quant au minimum parcellaire et aux possibilités maximales d'utilisation du sol.

La zone 'B' peut accueillir un zonage (B4) en fonction du respect des dispositions réglementaires citées ci-dessous (Minimum parcellaire, largeur minimale des façades,...).

Le tableau suivant précise les dispositions à respecter :

Surface minimale de la parcelle	Largeur minimale de la façade	Surface minimale de la cour	Largeur minimale de la cour
200 m ²	12 m	36 m ²	6 m / Chambre 4 m / Cuisine

* La continuité du bâti ne peut dépasser 100 m linéaires sans être interrompus par des voies publiques ou des passages sous Saba de 6x6. L'alignement ainsi créé ne peut supporter 2 sous Sabas successifs. Ces derniers doivent être séparés par des voies carrossables non couvertes.



Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines ne dépassant pas 24m², la largeur minimale peut être réduite à 3m pour les constructions à quatre étages. L'éclairage et l'aération des cages d'escaliers, doit être assuré à partir de la façade, ou des courettes dont la surface ne peut être inférieure à 3m² avec une largeur minimale de 1,5m ou de jours de 1.20x1.20 m² minimum.

ARTICLE 3. 'B' : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de la construction ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivants :

Secteur	Hauteur	Hauteur sous plafond du R.D.C
B4	18,50m (R+4)	5,80

Les hauteurs sous plafond des RDC pourront être surélevées d'un mètre en cas de servitude de portiques ou de RDC totalement construit en centre commercial prévoyant des escalateurs ainsi que les hauteurs totales toute en respectant l'harmonie avec les constructions voisines.

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. Dans le RDC à hauteur minimale de 5,50m, sont autorisées, les mezzanines dont la superficie ne doit pas dépasser 50 % du local concerné, et doivent observer un retrait minimal de 3m par rapport à la façade principale.

Au-dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,40m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Les activités commerciales, autorisées en R.D.C. uniquement pour les lots donnant sur les voies de 15m et plus, le R.D.C peut être occupé en totalité ou en partie tout en se conformant aux règles suivantes :

- Les commerces auront une hauteur sous plafond maximale de 5.80m et la hauteur totale de la construction ne peut dépasser 18.30 m.
- En cas de multiplication des magasins, ces derniers auront une surface supérieure ou égale à 30 m².
- Les W.C et les lavabos sont exigés pour chaque magasin.

ARTICLE 4. 'B' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX 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 que multiplie 1,2 : $H \leq 1.2 L$.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits en retrait des façades. Les points de façade doivent observer un recul par rapport à l'axe de la voie supérieure à la moitié de la hauteur (3m pour chaque étage).

Pour les zones d'urbanisation nouvelles les largeurs minimales des voies sont de 15m pour B4.



ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives 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 par rapport au fond de la parcelle. Un recul au-dessus du RDC doit être observé par rapport au fond de la parcelle égale à 6m pour B4.

ARTICLE 6. 'B' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis -à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 13 m.

La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de service doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut : $L \geq 1/2 H$ avec un minimum de 6,00 m.

Droit de retour : La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de celle-ci.

ARTICLE 7. 'B' : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement par lot d'habitation ;
- Une place pour 80 m² de surface hors œuvre pour le commerce ;
- Le sous-sol doit être réservé totalement au stationnement, le cas échéant. Le sous-sol peut être réservé aux dépendances.

ARTICLE 8. 'B' : PLANTATIONS

- Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et ce, conformément aux normes urbaines des équipements collectifs de proximité.

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



CHAPITRE VII : ZONE RECREATIVE « ZR »

ARTICLE 1. 'ZR' : DEFINITION

La zone 'ZR' est réservée aux activités touristiques. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludiques, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravanning classés.

ARTICLE 2. 'ZR' : MINIMUM PARCELLAIRE ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sont interdits dans cette zone :

- Les logements que ce soit sous forme d'habitation principale ou secondaire ;
- Les activités industrielles ou artisanales, les bureaux et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.



Dans cette zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, et le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 35% de la surface du terrain. La superficie et la largeur minimale des parcelles sont respectivement 1000m² et 20m de large.

ARTICLE 3. 'ZR' : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, acrotère compris ne peut pas dépasser 8m et R+1. Cette hauteur pourra être portée à 10m pour les salles d'animation et de spectacle et tout projet respectant les dispositions applicables à cette zone et dont le fonctionnement le justifie.

ARTICLE 4.'ZR' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement sur voie.

ARTICLE 5.'ZR' : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives mitoyennes, une distance égale ou supérieure à 5m.

ARTICLE 6.'ZR' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions édifiées sur une même propriété, la distance séparant les façades de ces constructions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 4m.

ARTICLE 7.'ZR' : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Une place pour quatre (4) chambres pour les hôtels et une place pour 20m² de salle de restauration.
- Une place pour 100m² de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

ARTICLE 8.'ZR' : PLANTATIONS

Doivent être 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 100m² de surface plantée ;

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES « ZA »**ARTICLE 1. 'ZA' : DEFINITION**

C'est une zone réservée aux activités économiques qui sont le complément indispensable des zones d'habitat et qui, compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent parfois, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci. Cette zone comprend le secteur « ZA ».

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

Dans cette zone y sont interdits :

- L'habitat à l'exception d'un seul logement d'une superficie maximale de 60 m² peut être autorisé (la superficie des cours et de 12m² avec 4m de vue directe minimale pour les pièces habitables).
- Les établissements industriels de 1ère, 2ème ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLE 3. 'ZA' : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement ou dans le cadre d'opérations de redressement, les superficies et les largeurs minimales, par secteur, suivantes :

- 20m² et 4m de largeur pour les activités artisanales.
- 400m² et 20m de largeur pour les activités industrielles de première et deuxième catégorie.

ARTICLE 4. 'ZA' : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale dans ce secteur ne doit pas dépasser 9m en R+1. Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés, les acrotères de terrasse dont l'élévation maximale est de 1,20 m.

Le R.D.C ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 5m.

ARTICLE 5. 'ZA' : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement sur voie.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Néanmoins, en cas de cour en limite séparative, les murs de clôture ne doivent pas dépasser 2,50 m de hauteur.

ARTICLE 6. 'ZA' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone d'activités, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8m.

ARTICLE 7. 'ZA' : ASPECT EXTERIEUR

Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser au rythme des bâtiments mitoyens, des bâtiments formant vis-à-vis des contacts du voisinage.

ARTICLE 8. 'ZA' : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la zone d'activités, le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place par parcelle.

ARTICLE 9. 'ZA' : PLANTATIONS

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

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT « RB »**ARTICLE 1. 'RB' : DEFINITION DE LA ZONE**

C'est une zone de boisement où toute construction est interdite. Toutefois, elle peut accueillir des structures légères pour abriter des aménagements ludiques pour en faire un espace de détente et de loisirs. Elle peut aussi recevoir des aménagements paysagers légers.

La surface maximale à occuper pour toute construction légère ne peut dépasser 25 m² en RDC.

Ceci étant, toute construction existante dans ladite zone peut faire l'objet d'action de réhabilitation, d'entretien, et de surélévation sans dépasser R+1.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « RA »**ARTICLE 1. 'RA' : 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 **RA**, est admise l'implantation de petits 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 **ZA**, 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 **RA** l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

ARTICLE 2. 'RA' : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdits dans la zone **RA** :

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



ARTICLE 3. 'RA' : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.

Dans la zone **RA**, 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 50m ;
- 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 de type villa est ramenée à 1000m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 8% de la surface du terrain et 500m² de planchers hors œuvre.

ARTICLE 4. 'RA' : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale totale est de 8,50m et R+1 pour l'habitat.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et aux activités agro-industrielles.

ARTICLE 5. 'RA' : 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 6. 'RA' : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à toutes les limites séparatives.

ARTICLE 7. 'RA' : 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 8. 'RA' : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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



ANNEXES :

NOMENCLATURES DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS

ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION

1- Voies carrossables :

Font ou feront partie du domaine public les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérées avec leurs largeurs d'emprise au tableau ci-après :

Secteur 1 :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N°1	20-30	R.R n°408 existante à élargir
Rue N°2	25-30	R.P n°5307 existante à élargir
Rue N°3	15	A créer
Rue N°4	20	A créer
Rue N°5	10-15	A créer
Rue N°6	20	A créer
Rue N°7	20	A créer
Rue N°8	20	Existante à élargir
Rue N°9	15	A créer
Rue N°10	12	Existante à élargir
Rue N°11	10	A créer
Rue N°12	15	Existante à élargir
Rue N°13	15	A créer
Rue N°14	15	A créer
Rue N°15	15	A créer
Rue N°16	15	A créer
Rue N°17	12	A créer
Rue N°18	20	A créer
Rue N°19	10	A créer
Rue N°20	12	A créer
Rue N°21	12	A créer
Rue N°22	10	A créer
Rue N°23	15	A créer
Rue N°24	12	A créer
Rue N°25	12	A créer
Rue N°26	12	A créer
Rue N°27	20	Existante à élargir
Rue N°28	10	A créer
Rue N°29	20	A créer
Rue N°30	10	A créer
Rue N°31	12	A créer
Rue N°32	10	A créer
Rue N°33	10	A créer
Rue N°34	10	A créer
Rue N°35	20	Existante à élargir
Rue N°36	15	A créer



Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N°37	10	A créer
Rue N°38	10	A créer
Rue N°39	10	A créer
Rue N°40	10	A créer
Rue N°41	10	A créer
Rue N°42	8	A créer
Rue N°43	10	A créer
Rue N°44	20	A créer
Rue N°45	15	A créer
Rue N°46	20	A créer
Rue N°47	10	A créer
Rue N°48	25	Existante à élargir
Rue N°49	20	A créer
Rue N°50	15	A créer
Rue N°51	10	Existante à élargir
Rue N°52	10	Existante à élargir
Rue N°53	12	A créer
Rue N°54	12	A créer
Rue N°55	12	A créer
Rue N°56	15	Existante à élargir
Rue N°57	20	Existante à élargir
Rue N°58	20	Existante à élargir
Rue N°59	8	A créer
Rue N°60	10	A créer

Secteur 2 :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 61	15	A créer
Rue N° 62	12	A créer
Rue N° 63	10	A créer
Rue N° 64	12	A créer
Rue N° 65	12	A créer
Rue N° 66	15	A créer
Rue N° 67	20	A créer
Rue N° 68	15	A créer
Rue N° 69	20	R.P n°5307 existante à élargir
Rue N° 70	10	Existante
Rue N° 71	10	A créer

En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges, ronds-points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sont indicatives du point de vue tracé, mais impératif du point de vue destination. Les voies existantes figurées ou non sur le plan et non énumérées au tableau ci-dessus, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelles dans le domaine public communal.



2- Chemins piétons :

Font ou feront partie du domaine public communal, les chemins piétons figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Secteur 1 :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
CP N° 1	5	A créer
CP N° 2	5	A créer
CP N° 3	5	A créer
CP N° 4	5	A créer
CP N° 5	6	A créer
CP N° 6	6	A créer
CP N° 7	6	A créer
CP N° 8	6	A créer
CP N° 9	8	A créer
CP N° 10	8	A créer
CP N° 11	6	A créer
CP N° 12	6	A créer
CP N° 13	6	A créer
CP N° 14	6	A créer
CP N° 15	6	A créer
CP N° 16	8	A créer
CP N° 17	6	A créer
CP N° 18	6	A créer
CP N° 19	6	A créer
CP N° 20	6	A créer
CP N° 21	8	A créer
CP N° 22	6	A créer
CP N° 23	6	A créer
CP N° 24	6	A créer
CP N° 25	8	A créer
CP N° 26	6	A créer
CP N° 27	6	A créer
CP N° 28	6	A créer
CP N° 29	6	A créer



Secteur 2 :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
CP N° 30	6	A créer
CP N° 31	6	A créer
CP N° 32	5	A créer
CP N° 33	5	A créer
CP N° 34	5	A créer
CP N° 35	6	A créer

Dénomination	Emprise (m)	Etat
CP N° 36	6	A créer
CP N° 37	6	A créer
CP N° 38	6	A créer
CP N° 39	6	A créer
CP N° 40	8	A créer
CP N° 41	8	A créer
CP N° 42	6	A créer

ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS

1- Places :

Font ou feront partie du domaine public communal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

Secteur 1 :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PL1	970	A créer
PL2	1.467	A créer
PL3	1.146	A créer
PL4	1.255	A créer
PL5	713	A créer

Secteur 2 :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PL6	969	A créer
PL7	960	A créer

2- Parkings :

Font ou feront partie du domaine public communal, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :



Secteur 1 :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PK1	584	A créer
PK2	532	A créer
PK3	519	A créer
PK4	1.738	A créer
PK5	205	A créer
PK6	209	A créer
PK7	1.118	A créer
PK8	1.495	A créer
PK9	2.345	A créer
PK10	581	A créer
PK11	1.532	A créer
PK14	1.766	A créer
PK15	388	A créer

Secteur 2 :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PK12	1.375	A créer
PK13	782	A créer

3- Espaces verts :

Font ou feront partie du domaine public communal, et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignée par EV suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Secteur 1 :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
EV1	1.578	A créer
EV2	134	A créer
EV3	428	A créer
EV4	2.667	A créer
EV5	762	A créer
EV6	946	A créer
EV7	1.280	A créer
EV8	1.041	A créer
EV9	227	A créer
EV10	901	A créer
EV11	201	A créer



Secteur 2 :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
EV12	2.872	A créer

ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS**1- Santé :****Secteur 1 :**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
S1	Centre de santé	1.239	Existant

2- Enseignement :**Secteur 1 :**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
EP1	Ecole primaire	8.319	Existante avec extension
EP2	Ecole primaire	2.044	Existante
EC1	Collège	13.471	Existant
EL1	Lycée	14.537	Existant
I	Centre de formation	1.270	A créer

Secteur 2 :

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
EP3	Ecole primaire	2.245	Existante

3- Administrations :**Secteur 1 :**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
A1	Caïdat	207	Existant
A2	Commune	695	Existante
A3	Logement du Caïd	196	Existante
A4	Agence postale	116	Existante
A5	Administration	692	A créer
A6	Gendarmerie	1.200	A créer



4- Equipements sociaux :**Secteur 1 :**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
SC1	Maison des jeunes (1ers Etage)	429	Existant
	Foyer féminin (2ème Etage)		
SC2	Crèche	132	Existante
SC3	Maison de l'étudiante	754	Existante
SC4	Dar Talib	822	A créer
SC5	Salle polyvalante	1.125	A créer
SC6	Equipement socioculturel	954	A créer
SC7	Equipement socioculturel	962	A créer

Secteur 2 :

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
SC8	Equipement socioculturel	2.144	A créer

5- Equipements sportifs :**Secteur 1 :**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
SP1	Centre socio-sportif de proximité	9.973	A étendu
SP2	Complexe sportif	32.957	A créer

Secteur 2 :

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
SP3	Terrain de proximité	3.080	A créer



6- Equipements économiques :**Secteur 1 :**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
GR	Gare routière	1.437	A créer
ZA	Zone d'Activités et de Services	17.017	A créer
ZR	Zone récréative	9.343	A créer
CC1	Centre Commercial	1.615	A créer
CC2	Centre Commercial	869	A créer
CC3	Centre Commercial	1.753	A créer

Secteur 2 :

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
ZR	Zone récréative	2.652	A créer

7- Culte :**Secteur 1 :**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M1	Mosquée	813	Existante
M2	Mosquée	1.090	A créer
M3	Mosquée	2.470	A créer
M4	Mosquée	424	Existante
M5	Mosquée	142	Existante
M7	Mosquée	245	Existante
MS	M'salla	2.508	A créer
C1	Cimetière	2.381	Existant
C2	Cimetière	6.492	Existant
C3	Cimetière	4.473	Existant
C4	Cimetière	7.017	Existant
C5	Cimetière Sidi Ali Ben Daoud	1.409	Existant
C6	Cimetière	4.424	Existant
C7	Cimetière de Caid Larbi Fachtali	328	Existant
C8	Cimetière	1.491	Existant
MR	Marabout My Bouchta	466	Existant

Secteur 2 :

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M6	Mosquée	3.951	A créer
C9	Cimetière	5.379	Existant

8- Equipement d'intérêt public :**Secteur 1 :**

Equipement	Dénomination	Superficie (m ²)	Observations
Eq.1	Equipement d'intérêt public	503	A créer
Eq.2	Equipement d'intérêt public	489	A créer
Eq.3	Equipement d'intérêt public	647	Existant

