

Document Definitif

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE TAINASTE

Règlement d'aménagement

Mars 2010

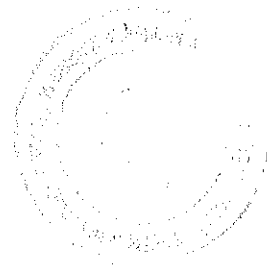
Agence Urbaine de Taza



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION :	5
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	5
ARTICLE 3 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS.....	6
ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, C, SC, CFP, FA, G, ET SP).....	6
ARTICLE 5 : ZONES NON AEDIFICANDI	7
ARTICLE 6 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES	7
ARTICLE 7 : PARCELLES EN PENTE	7
ARTICLE 8 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :	8
ARTICLE 9 : APPLICATION DU RPS 2000	8
ARTICLE 10 : ZONES A RISQUE	8
ARTICLE 11 : DE LA DEROGATION :	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	10
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MIXTE MONO FAMILIAL D	10
A/ DEFINITION DE LA ZONE	10
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	10
ARTICLE 12 : TYPES D'OCCUPATION	10
ARTICLE 13 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	10
ARTICLE 14 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	11
ARTICLE 17 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	11
ARTICLE 18 : PLANTATIONS	11
ARTICLE 19 : LES SOUS-SOLS	12
ARTICLE 20 : ENCORBELLEMENT	12
ARTICLE 21 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	12
CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS HE	12
A/ DEFINITION DE LA ZONE	12
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE	13
ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES.....	13
ARTICLE 23 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	13
ARTICLE 24 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS/ AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	14
ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MOTOYENNES OU EN VIS-A-VIS	15
ARTICLE 27 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	15
ARTICLE 28 : LES BALCONS	15
ARTICLE 29 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	15
ARTICLE 30 : PLANTATIONS	15
CHAPITRE III- ZONE RECREATIVE	16
A/ DEFINITION DE LA ZONE	16
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE RECREATIVE (ZR)	16
ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	16
ARTICLE 32 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	16
ARTICLE 33 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE 34 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	16
ARTICLE 35 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	16
ARTICLE 36 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	17
ARTICLE 37 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
ARTICLE 38 : PLANTATIONS :	17
ARTICLE 39 : TRAITEMENT DES FACADES :	17
TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AUX RESERVES AGRICOLES	18
CHAPITRE IV: ZONE RURALE RA	18
A/ DEFINITION DE LA ZONE	18

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA.....	18
ARTICLE 40 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	18
ARTICLE 41 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	18
ARTICLE 42 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE 43: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	19
ARTICLE 44: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	19
ARTICLE 45: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	19
ARTICLE 46 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	19
CHAPITRE V : ZONE DE BOISEMENT RB	19
ANNEXE N°1 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :	20
ANNEXE N°2	22
ANNEXE N°3	24



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT** du centre de la commune rurale « **TAINASTE** » (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme, et aux textes juridiques suivants :

- Le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Le Décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique.
- L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Dahir n° 1-03-59 du rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.
- Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°12-03 relative aux études d'Impact sur l'Environnement.
- Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air.
- Le Dahir du 25 Aout 1914 portant réglementation des établissements insalubre, incommodes ou dangereux.
- Arrêté viziriel du 22 Jourmada II 1352 portant classement des établissements insalubres incommodes, ou dangereux.
- Arrêté viziriel du 15 safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lesquels est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION :

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement de < TAINASTE > et limité par la ligne polygonale joignant linéairement les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

Point	X (m)	Y (m)
A	615 260	440 764
B	616 892	440 796
C	616 878	440 425
D	616 496	440 259
E	616 071	439 574
F	615 654	439 720
G	614 746	439 936
H	614 696	440055
I	614 569	440274
J	614 991	440379

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

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

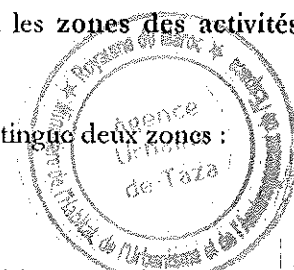
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies :

-Au TITRE II, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres D, HE, composées en majorité d'habitat, et les indices ZAT et ZR représentent respectivement les zones des activités touristiques et les zones des activités récréatives.

-Au TITRE III pour les Zones agricoles ou de boisement ont distingué deux zones :

-Les zones agricoles repérées par l'indice RA ;



-Les zones de boisement repérées par l'indice RB ;

ARTICLE 3 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelle sauf volonté exprimée par les services de l'urbanisme.

Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétons). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir ainsi que leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies en annexe-1-).

Pour les parcs de stationnement (PK), la nomenclature (annexe -1-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer.

Pour les places (PL), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer.

Les espaces verts (grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...) sont indiqués au plan d'aménagement par l'indice (EV) et la nomenclature (Annexe -2-) en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édifices d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux paysages.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, C, SC, CFP, FA, G, et SP)

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

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

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (annexe -3-) précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

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

- Les services **ADMINISTRATIFS**, repérés par l'indice A ;
- Les établissements **D'ENSEIGNEMENT**, repérés par l'indice E suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (P), d'un collège (C), ou d'un centre de formation professionnel (EF) ;
- Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice M ;
- Les **CIMETIERES**, repérées par l'indice C ;
- Les services de **SANTE**, repérés par l'indice S ;
- Les services **SOCIOCULTURELS**, repérés par l'indice SC ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice SP.

ARTICLE 5 : ZONES NON AEDIFICANDI

Sont frappées de servitude non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite.

Les servitudes afférentes aux lignes d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction ou de lotissements et soumises à l'avis des services compétents.

ARTICLE 6 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans.

La première zone de trente mètres (30m) est frappée de servitude non aedificandi.

Dans la deuxième zone, de soixante dix mètre (70m) à partir de la première, les établissements bruyants (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux... etc.) sont interdits.

ARTICLE 7 : PARCELLES EN PENTE

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les points centraux des façades principales où les constructions concernées doivent respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre de Tainaste d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

-La peinture extérieure doit être de couleur « BLANCHE », rehaussée éventuellement de couleur « OCRE CLAIR » ou « TERRE » ;

-La menuiserie peut être de n'importe quelle nature mais de couleur « BLANCHE », « GRISE CLAIR » ou « MARRON ».

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est vivement recommandé l'utilisation de matériaux et de revêtements de couleurs identiques à celles utilisées pour la façade. Toute dérogation à ces dispositions ne peut s'effectuer qu'après avis de la commission d'esthétique.

De même, tout projet situé sur une place ou le long de la route provinciale doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

ARTICLE 9 : APPLICATION DU RPS 2000

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

ARTICLE 10 : ZONES A RISQUE

Il est indispensable pour la préservation de la sécurité des habitants, de prendre en considération la nature et les risques topographiques dans chaque projet de construction en terme de :

- Stabilité du terrain, de la structure porteuse...etc.

- Le site du centre de Tainaste révèle une topographie accidentée avec une pléthore de talwegs et de chaâbas sillonnant le centre, ce qui nécessite des ouvrages pour le drainage des eaux pluviales. Ces bassins de chaabas doivent être pris en considération lors de l'étude de l'assainissement liquide.

- Toute construction est interdite dans les zones dangereuses et vulnérables telles que :

- Les zones inondables.
- Les sols instables.
- Les anciens et nouveaux lits des cours d'eaux tels que chaabats
- Les sites dominés par des falaises instables.
- Les sites dont le degré de pente présente un risque pour la stabilité de la construction.

ARTICLE 11 : DE LA DEROGATION :

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12/90, des dérogations peuvent être accordées par les autorités chargées de l'urbanisme pour les projets d'investissement revêtant un caractère économique et /ou social sous les conditions suivantes :

- L'intégration dans le site et dans l'armature viaire ;
- Le respect du nombre des équipements prévus et de leurs superficies ;
- Le respect des exigences de commodité, de sécurité et de salubrité.

Dans le cas où le promoteur envisage la réalisation d'un équipement, et après justification, il peut agir sur la superficie de l'équipement en question.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

Les zones urbaines sont les zones auxquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du plan d'aménagement.

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MIXTE MONO FAMILIAL D

A/ DEFINITION DE LA ZONE

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat mono-familial à faible densité en R+1 sous forme de villas isolées. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

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

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

ARTICLE 12 : TYPES D'OCCUPATION

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser, 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m² de surfaces cumulées de planchers.

ARTICLE 13 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
500 m ²	30 %	0,6	20m

- Le Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative.
- Le Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S) maximal de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

ARTICLE 14 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5 m par rapport au mitoyens, à l'alignement sur voie et emprises publiques et au fond de la parcelle.

Les villas isolées peuvent recevoir des dépendances de faible importance le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leurs superficies ne dépassent pas 25 m² et soient comprises dans le décompte des surfaces.
- Leurs hauteurs, acrotère compris, ne dépassent pas 2,50m et aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Les reculs minimaux par rapport aux emprises des voies soient respectés.

ARTICLE 16. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 17 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE 18 : PLANTATIONS

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

- Les reculs sur voies ;

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

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

ARTICLE 19 : LES SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits

ARTICLE 20 : ENCORBELLEMENT

Les encorbellements d'une saillie inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour la stabilité de la construction et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2 /3 de la surface de la façade au-dessus du R.D.C.

ARTICLE 21 : SERVITUDES ARCHITECTURALES

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS HE

A : DEFINITION DE LA ZONE

La ZONE HE ou Zone d'HABITAT continu, dense, individuel, ou collectif.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée.

Etant donné que Tainaste est doté d'un caractère naturel et topographique spécifique ainsi que d'un héritage d'architecture coloniale très distinguée, La zone HE est donc voulue comme étant une zone d'habitat spécifique qui permettra de respecter en même temps la spécificité naturelle et celle architecturale : le secteur HE est divisé en deux sous-secteurs :

-HE1 ; zones d'habitat économique à deux niveaux R+1 ;

-HE2 ; zones d'habitat économique à trois niveaux R+2 ;

Toute construction nouvelle dans cette zone doit respecter l'aspect et le cachet architectural des constructions locales ainsi que l'aspect environnemental naturel caractérisant ce centre entre autres:

- Toiture inclinée couleur ocre ou pourpre. (utilisation des tuiles est encouragée)

Dans le secteur HE, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit supérieure ou égale à 100 m² et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE

ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES.

Sont interdits dans la zone HE :

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

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

ARTICLE 23 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Les dimensions minimales des parcelles ainsi que les règles d'utilisation du sol sont définies dans le tableau ci-après :

Secteur		Surface min	Largeur min sur voie
HE 1	R+1	80 m ²	8 m
HE 2	R+2	100 m ²	10 m

Dans cette zone, les constructions doivent avoir des cours ou patio pour l'éclairage et l'aération des pièces intérieures non éclairées par les façades.

La surface minimale des cours, pour les constructions en R+1, est de 12m² avec une largeur minimale de 4m perpendiculaire aux chambres habitables et de 3m pour les cuisines et les espaces sanitaires.

Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x3m.

Pour les constructions en R+2, la surface minimale des cours est de 16m² avec 4m de largeur minimale.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cour peut ne commencer qu'à partir du 1^{er} étage.

Dans le cadre d'opération de lotissement ou de création de groupe d'habitation, les cours des parcelles adjacentes doivent être groupées.

Les cours jointives doivent être mentionné obligatoirement sur les plans de lotissements et groupes d'habitation avec une représentation graphique appropriée.

Pour les secteurs engagés, les plans d'architectures doivent mentionnées les cours des constructions riverains afin de faire correspondre la cour de la nouvelle construction (ou groupes d'habitation) aux cours déjà existantes.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est pas obligatoire de prévoir de cours et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

ARTICLE 24 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux 8,00m (R+1) pour le secteur HE1 et 11,50 (R+2) pour le secteur HE2.

La côte de seuil est à 0.15m au-dessus de la côte, du trottoir sauf indications contraires imposées par la voirie.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m est les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 9m², dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS/ AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis.

-Pour le secteur HE1, les lots donnant sur les voies de largeur inférieure à 6m, Le dernier étage doit observer un retrait d'une distance égale à sa hauteur sans être inférieure à 3m.

-Pour le secteur HE2, les lots donnant sur les voies de largeur inférieure à 10m, Le dernier étage doit observer un retrait d'une distance égale à sa hauteur sans être inférieure à 3m.

ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

- Le patio (ou la cour) ne peut commencer qu'au 1^{er} étages si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée ;
- Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x3m.

ARTICLE 27 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de 4m.

ARTICLE 28 : LES BALCONS

Balcons, loggias, encorbellements:

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10^{ème} de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,20m ;
- 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 pour chaque étage.

ARTICLE 29 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

ARTICLE 30 : PLANTATIONS

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leur surface doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places ...etc.

CHAPITRE III- ZONE RECREATIVE

A/ DEFINITION DE LA ZONE

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

B/ : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE RECREATIVE (ZR)

ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits :

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

ARTICLE 32 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans ces zones, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. 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 1000m² et 20m de large.

ARTICLE 33 : HAUTEURS MAXIMALES 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 spectacles.

ARTICLE 34 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 35 : 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 36 : 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 37 : 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 chambres pour les hôtels et une place pour 28m² 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 38 : 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.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

ARTICLE 39 : TRAITEMENT DES FAÇADES :

Les constructions dans cette zone doivent être d'un niveau esthétique recherché en vue de donner à cette zone un trait qui lui est propre et assurer l'intégration des volumes par rapport aux sites naturels et au cadre bâti.



TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AUX RESERVES AGRICOLES

CHAPITRE IV: ZONE RURALE RA

A/ DEFINITION DE LA ZONE

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

Pour éviter la dispersion des 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.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA

ARTICLE 40 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans la zone RA :

- Les lotissements de quelques natures qu'ils soient ;
- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou d'hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 41 : 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 5000m²;
- Une seule construction de type villa (habitat mono familial) 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 2500m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 10% de la surface du terrain et 500m² de planchers hors-œuvre.

ARTICLE 42 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 43: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit observer un recul minimal de :

- 10m par rapport à l'emprise des pistes classées ;
- 15m par rapport à l'emprise des routes régionales ;
- 20m par rapport à l'emprise des routes nationales.

ARTICLE 44: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

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

ARTICLE 45: 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 46 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

CHAPITRE V : ZONE DE BOISEMENT RB

C'est une zone de protection de site, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du cratère des éléments naturels qui les composent.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative sans toutefois dépasser 3% de la surface de la parcelle et sans être sur une zone à risque.

ANNEXE N°1 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :**1-VOIES CARROSSABLES**

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue n°1	25	Existante (R.P 5413) à aménager, et élargir
Rue n°2	10	A créer
Rue n°3	12	Existante à aménager, prolonger et élargir
Rue n°4	10	Piste Existante à aménager, prolonger et élargir
Rue n°5	10	Existante à aménager, prolonger et élargir
Rue n°6	12	A créer
Rue n°7	10	A créer
Rue n°8	25	A créer
Rue n°9	10	à aménager, et élargir
Rue n°10	10	A créer
Rue n°11	12	Piste Existante à aménager, prolonger et élargir
Rue n°12	12	A créer
Rue n°13	12	A créer
Rue n°14	12	A créer
Rue n°15	10	Existante à aménager, prolonger et élargir
Rue n°16	10	Existante à aménager et élargir
Rue n°17	12	Existante à aménager, prolonger et élargir
Rue n°18	10	Existante à aménager et élargir
Rue n°19	10	Existante à aménager et élargir

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 leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public communal.

2- CHEMINS PIETONS

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
cp n°1	8	Piste existante à aménager
cp n°2	8	Piste existante à aménager
cp n°3	8	A créer
cp n°4	10	A créer
cp n°5	10	A créer
cp n°6	6	A créer
cp n°7	8	Piste existante à aménager
cp n°8	6	A créer

cp n°9	10	Piste existante à aménager
cp n°10	8	Piste existante à aménager
cp n°11	12	Piste existante à aménager
cp n°12	10	A créer
cp n°13	6	A créer
cp n°14	8	A créer
cp n°15	6	A créer
cp n°16	10	A créer
cp n°17	8	A créer
cp n°18	8	Piste existante à aménager
cp n°19	8	A créer
cp n°20	8	A créer
cp n°21	10	A créer
cp n°22	12	A créer
cp n°23	8	Piste existante à aménager
cp n°24	8	Piste existante à aménager
cp n°25	8	A créer
cp n°26	10	A créer
cp n°27	10	A créer
cp n°28	10	Piste existante à prolonger
cp n°29	6	Piste existante à aménager
cp n°30	10	A créer
cp n°31	6	A créer
cp n°32	8	Piste existante à aménager
cp n°33	6	A créer
cp n°34	6	A créer
cp n°35	8	A créer
cp n°36	4	A créer
cp n°37	4	A créer
cp n°38	6	A créer
cp n°39	6	A créer
cp n°40	6	A créer
cp n°41	4	A créer
cp n°42	6	A créer
cp n°43	6	A créer
cp n°44	6	A créer
cp n°45	6	A créer
cp n°46	4	A créer
cp n°47	4	A créer
cp n°48	8	A créer
cp n°49	8	A créer
cp n°50	8	A créer
cp n°51	8	A créer

cp n°52	8	A créer
cp n°53	12	A créer
cp n°54	10	A créer
cp n°55	8	A créer
cp n°56	8	A créer
cp n°57	10	A créer
cp n°58	4	A créer
cp n°59	6	A créer
cp n°60	12	A créer
cp n°61	10	A créer
cp n°62	8	A créer
cp n°63	10	A créer
cp n°64	8	A créer
cp n°65	8	A créer
cp n°66	6	A créer
cp n°67	8	A créer
cp n°68	8	A créer
cp n°69	8	A créer
cp n°70	8	A créer
cp n°71	10	A créer

3-PARKINGS

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

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PK N°1	354	A créer
PK N°2	1261	A créer
PK N°3	850	A créer
PK N°4	512	A créer
PK N°5	496	A créer
PK N°6	1004	A créer
PK N°7	165	A créer
PK N°8	341	A créer
PK N°9	725	A créer

ANNEXE N°2

PLACES ET ESPACES VERTS

PLACES 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 :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PL 1	762	A créer (place de la mosquée)
PL 2	996	A créer. Place à aménager autour de la source (Ain Saloun)
PL 3	1098	Existante (à revaloriser : Riad)
PL4	240	A créer (place de la mosquée)

2- 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 la lettre EV suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
EV 1	819	C'est un espace public à créer en escalier (différence de niveaux).
EV 2	650	A créer
EV 3	2880	A créer
EV 4	1841	A créer en escalier
EV5	1352	A créer en escalier autour de AIN SRIRA
EV6	279	A créer
EV7	177	A créer
EV8	1043	A créer
EV9	3090	A créer
EV10	4436	A créer
EV11	884	A créer
EV12	73	A créer
EV13	2765	A créer

ANNEXE N°3

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP	Ecole primaire	6578	existante
EC	Collège	5283	existant
SC1	Selon le besoin	228	A créer
SC2	Selon le besoin	3797	A créer
SC3	Selon le besoin	489	A créer
SC4	Foyer féminin	173	En cours de construction
SC5	Selon le besoin	1399	A créer
SC6	Centre de formation professionnelle	1669	A créer
SC7	Selon le besoin	854	A créer
GR	Gare routière traditionnelle	3385	A créer
S	Centre de santé	551	Existant
SP	équipement de sport	2684	A créer

ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
A1	Siège de la commune	3594	Existant
A2	Agence postale	598	Existant
A3	Protection civile	5393	A créer
A4	Forces auxiliaires	5555	Existante
A5a	Gendarmerie	1224	Existante
A5b	Gendarmerie nouvelle annexe	5857	A créer
A6	Eaux et Forêts	3586	Existante (+ zone d'extension)
A7	Logement de fonction	1784	Existant

LIEUX DE CULTES

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
M1	Mosquée	745	A créer
M2	Mosquée	395	Existante
M3	Mosquée	960	Existante
C1	cimetière	4153	Existante (+ extension)

AUTRES

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
SN1	Source naturelle Ain Srira	155	Existante
SN2	Source naturelle Ain Lakbira	123	Existante
Souk	Souk TNIN	8274	Existant (+ extension)

