

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE DE TAZA-TAOUNATE



REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Relatif à l'Etablissement
**DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
DE TISSA**

Province de Taounate

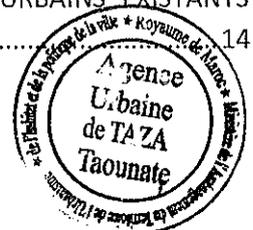
Juillet 2018

Cabinet BENMIMOUN M'HAMED
Architecte-Urbaniste
9, Rue Larbi Batma – Avenue Akrach Souissi Rabat.
Tel & Fax : 05 37 63 22 89.e-mail : mbenarchi@gmail.com



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES.....	4
ARTICLE 2 : CHAMPS D'APPLICATION	6
ARTICLE 3: PERIMETRE D'AMENAGEMENT.....	7
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....	7
ARTICLE 5 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT.....	7
ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS (A, E, S, SP, P, I, Ci ET M)	7
ARTICLE 7 : ESPACES VERTS (V).....	8
ARTICLE 8 : PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS (Pa).....	8
ARTICLE 9 : PLACES PUBLIQUES (PL).....	8
ARTICLE 10 : CIMETIERES (Ci) ET LIEUX DE CULTE (M).....	9
ARTICLE 11 : ZONE NON AEDIFICANDI.....	9
ARTICLE 12 : SERVITUDE SPECIALE AUX ZONES INONDABLES.....	9
ARTICLE 13 : SERVITUDE DE PORTIQUE ET ARCHITECTURALE	9
ARTICLE 14 : PARCELLES EN PENTE.....	9
ARTICLE 15 : APPLICATION DU RPS 2000	9
ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES, OU EN VIS-A-VIS.....	9
ARTICLE 17 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.....	10
ARTICLE 18 : MODIFICATIONS PARTICULIERES :	10
ARTICLE 19: ADAPTATIONS MINEURS :	11
ARTICLE 20: DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	11
ARTICLE 21 : MESURES TRANSITOIRES	11
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AMENAGEMENT ET A LA CONSTRUCTION.....	13
ARTICLE 22 : RECOMMANDATIONS GENERALES	13
ARTICLE 23 : MEZZANINE ET SOUPENTE.....	13
ARTICLE 24 : ACCES AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES.....	13
ARTICLE 25 : SEUILS	13
ARTICLE 26 : TRAITEMENT D'ANGLE.....	13
ARTICLE 27 : CAVES ET SOUS-SOLS	14
ARTICLE 28 : SUPERFICIE ET CARACTERISTIQUES DES PIECES.....	14
ARTICLE 29 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION A INSERER AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS	14



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : REFERENTIELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Le présent document définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction de création de lotissement ou de groupes d'habitations, applicables aux divers secteurs de la zone d'aménagement délimitée par le document graphique ci-joint . Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent de l'aire couverte par le Plan d'Aménagement. Le présent règlement abroge et remplace toute disposition contraire relative aux règles d'utilisation du sol ; notamment celles contenues dans les procès verbaux de gestion.

Le présent document, défini ci-après par règlement, est indissociable des pièces graphiques ci-jointes. L'ensemble, composé du règlement et du document graphique, est intitulé Plan d'Aménagement ou PA.

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée;
- Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, promulguée par le dahir n° 1- 92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992);
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles;
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité, promulguée par le dahir n° 1- 80 - 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 19-05 promulguée par le dahir n° 1-06-102 du 18jouda I 1427 (15 juin 2006);
- Décret n° 2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22-80 précitée;
- Dahir portant loi n° 1-84- 150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007;
- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (6 mai 1982);
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003);
- Loi n°10-95 sur l'eau , promulguée par le dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par le dahir n°1-99-174 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1995) ;
- Dahir du 20 hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts; Dahir du 7 chaabane 1332 (1er juillet 1914) sur le domaine public;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1- 03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- 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 ;
- Loi n°12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n°2-04-564 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) fixant les modalités d'organ



déroulement de l'enquête publique relative aux projets soumis aux études d'impact sur l'environnement ;

- Décret n°2-04-563 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des études d'impact sur l'environnement ;
- Loi n° 22-07 relative aux aires protégées ;
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n° 2-09-286 du 20 Hijja 1430 (8 décembre 2009) fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air ;
- Décret n° 2-09-631 du 23 rejeb 1431 (6 juillet 2010) fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission et de rejet de polluants dans l'air émanant de sources de pollution fixes et les modalités de leur contrôle ;
- Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination, promulguée par le dahir n° 1-06- 153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006) ;
- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété (dahirs de 1923, 1933, 1937, 1938, 1940 et 1952) ;
- Loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1errabii II 1423 (13 juin 2002) ;
- Décret n° 2-02-640 du 2 chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n°1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14reheb 1424 (11 septembre 2003) ;
- Décret n° 2-05-1326 relatif au domaine public ;
- Décret n° 2-97-875 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à l'utilisation des eaux usées ;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hijja 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux.
- Arrêté Viziriel du 22 Jourmada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Décret n°2-76-69 du 8 octobre 1977 pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2013) 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 ;
- Décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) 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.
- Dahir n° 1.15.84 du 20 Ramadan 1436 (07 juillet 2015) pris pour l'application de la loi organique n° 13.14 relative aux communes.



- Loi n°47.09 relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment et son décret n°2-13-874 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions .
- La loi relative aux droits réels.

ARTICLE 2 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan d'Aménagement du centre de Tissa a pour objet de définir les conditions d'aménagement du centre de Tissa.

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

Les lotissements et groupes d'habitations approuvés « ne variétur », avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides si, à l'expiration du délai légal de 3 ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

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



ARTICLE 3: PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale délimitée par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R et S définis par les coordonnées Lambert suivantes :

Point	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	566 991,46	411 678,76
B	568 395,00	411 608,00
C	568 698,00	411 026,00
D	568 699,37	410 262,73
E	568 547,19	410 066,90
F	568 632,96	408 824,00
G	568 550,10	408 824,00
H	568 359,31	408 816,10
I	568 026,74	408 824,00
J	567 950,63	408 824,00
K	567 385,81	409 226,46
L	567 192,05	409 108,52
M	567 201,57	408 823,64
N	565 192,00	408 824,00
O	565 912,00	409 829,00
P	565 665,21	410 398,73
Q	565 665,98	410 836,00
R	566 094,92	411 306,83
S	566 443,83	411 576,27

ARTICLE 4 : 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 :

- les Zones Urbaines représentées par les lettres **B4, HE, HAR, D, HD**, composées en majorité d'habitat.
- les zones d'activités économiques représentées par les zones d'activités repérées par l'indice **ZA**,
- les zone d'animation et de loisir repérées par l'indice **ZAL**, les zones de sport et de losirs repérés par l'indice **ZSL**, les zones d'animation piétonne **ZAP**.
- les Zones Rurales ou Naturelles, représentées par la lettre R. On distingue deux zones : Les zones rurales repérées par l'indice **RA**, les zones naturelles et de boisements repérés par l'indice **RB**

ARTICLE 5 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'Aménagement, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

Le plan d'Aménagement localise et définit les voies d'aménagement. La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies).

Pour les places (PL) et les parcs de stationnement (Pa), la nomenclature en précise les principales caractéristiques : existants, ou à créer, à étendre, leurs superficies et leurs natures.

Dans le cas de contradiction entre le document graphique et les tableaux de superficies du présent règlement, c'est la surface figurée sur le document graphique qui prime.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS (A, E, S, SP, P, I, Ci ET M)

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements Publics 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 n° 17 du 17 mai 1992 portant promulgation de la loi 12-92 de l'urbanisme.



ARTICLE 10 : CIMETIERES (Ci) ET LIEUX DE CULTE (M)

Le plan d'Aménagement localise et limite les cimetières et les lieux de cultes respectivement par les indices Ci et M, et la nomenclature précise leurs natures qu'ils soient existant à créer ou à étendre.

Tous les cimetières sont bordés à l'extérieur d'une zone de servitude conformément aux dispositions du dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) instaurant des zones de protection autour des cimetières.

ARTICLE 11 : ZONE 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, quelque soit sa nature, est interdite.

Toutefois la zone non aedificandi liée au passage d'oued Lben ainsi que le tracé des voies N°112 et N°89 peuvent être modifiés après réalisation des différents ouvrages d'art afférents au projet résultant de l'étude de protection contre les inondations lancée par l'agence du Bassin Hydraulique de Sbou. Dans ce cas la zone protégée peut accueillir les zonages les plus proches tout en garantissant l'harmonie de l'ensemble et après accord des services compétents.

ARTICLE 12 : SERVITUDE SPECIALE AUX ZONES INONDABLES

Il s'agit de zones, telle que délimitées et désignées par la légende, pouvant accueillir les différents zonages urbains conformément aux documents graphiques du plan d'aménagement et ce sous condition de la réalisation des différents ouvrages d'art afférents au projet de l'étude résultant de l'étude de protection contre les inondations lancée par l'agence du Bassin Hydraulique de Sbou. Faute de la réalisation du projet de protection en question, les périmètres concernés demeureront des zones inondables non permises à la construction.

ARTICLE 13 : SERVITUDE DE PORTIQUE ET ARCHITECTURALE

Le front bâti en immeuble à cinq niveau (R+4), est frappé d'une servitude de portique. La profondeur ne peut être inférieure à 3 m et leur hauteur est égale à celle réservée au RDC sans pour autant déroger aux profondeurs des immeubles engagés dans le secteur.

Tout projet industriel, touristique, groupe d'habitations ou équipement public doit être soumis - avant autorisation - à la commission d'esthétique constituée par les autorités compétentes. Il en est de même pour les projets de quelque nature que ce soit, situés au centre ville ou donnant sur les voies de plus de 30 m.

ARTICLE 14 : 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.

ARTICLE 15 : 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 le plan en annexe indique les accélérations pour chaque terrain.

ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES, OU EN VIS-A-VIS.



Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives mitoyennes ou en vis à vis. Dans ce dernier cas, un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Dans tous les cas, les reculs par rapport aux fonds des parcelles constructibles ne peuvent être inférieurs à 4m.

ARTICLE 17 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement de la ville de Tissa peuvent être déclinés comme suit :

- Satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et d'équipements ;
- Requalifier et mettre à niveau les tissus urbains existants pour renforcer l'urbanité du centre ;
- Protéger l'environnement et assurer un développement durable ;
- Renforcer l'encadrement administratif en programmant des équipements structurants.
- Renforcer la vocation agricole du territoire communal ;
- Dynamiser la commune de Tissa à travers la projection de zone d'animation et de loisirs.

ARTICLE 18 : MODIFICATIONS PARTICULIERES :

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

Ces modifications particulières 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 touristique, zone vivrière.... ;
- 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, de mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

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

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



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

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création 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 commission portant avis motivé.

ARTICLE 19: ADAPTATIONS MINEURS :

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

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologique,...)
- 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 atteignent aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiés par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

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

ARTICLE20: DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions du présent règlement peuvent être révisées avant la caducité du PA. Pour cela un projet de règlement modifié sera élaboré par l'agence urbaine et soumis au conseil pour approbation.

ARTICLE 21 : MESURES TRANSITOIRES

A l'occasion de la demande de toute autorisation de construire dans un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions du cahier de charges dudit lotissement de l'Agence Urbaine de TAZA applicables même si elles ne sont pas conformes au présent règlement. Il en est de même pour les



autorisations de création de groupes d'habitations, d'ensembles touristiques ou tout projet dûment autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tous les plans de lotissements autorisés dont les cahiers de charges comportent la mention « Ne Varieture », resteront valables et continueront à produire leurs effets, notamment, en termes d'équipements, d'espaces verts et d'espaces publics prévus. Aucun éclatement du titre mère objet de lotissement ne peut être accordé si les terrains réservés aux équipements ne sont pas inscrits sur le livre foncier avec leur affectation définitive.

Les parcelles de terrain constituées à date certaine avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement 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 termes de surfaces 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.

Les tissus urbains ayant fait l'objet d'un plan de restructuration, dûment visé par les autorités compétentes, continueront à obéir aux dispositions de ce plan de restructuration, jusqu'à l'établissement éventuel d'un plan de restructuration modificatif ; respectant au mieux les dispositions du présent règlement.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AMENAGEMENT ET A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 22 : 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. Dans ce cas, il y lieu d'appliquer l'article 19 du présent règlement.

La hauteur minimale de tout étage entre le plancher et le plafond est de 3,00m au minimum pour les locaux à usage d'habitations.

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 4m pour les boutiques et magasins. Elle ne peut dépasser 6m.

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.

ARTICLE 23 : MEZZANINE ET SOUPENTE

Quant un local est coupé dans sa hauteur par un plancher intermédiaire constituant une soupente ou mezzanine, la surface de cette dernière ne peut dépasser 50% de la surface au sol du local concerné avec un recul de 3m à compter de la façade.

Toute échappée ne peut être inférieure à 2,40m entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui de la mezzanine. La mezzanine doit être ouverte totalement sur le local principal.

Pour le toit incliné, la hauteur sous plafond de la soupente sera d'au moins de 2,60m.

La soupente ou la mezzanine sera exclusivement accessible de l'intérieur du local principal et éclairée, le cas échéant, au second jour.

ARTICLE 24 : 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 25 : SEUILS

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les seuils, doivent être étudiés de manière à éviter toute infiltration des eaux pluviales à l'intérieur de la construction. Les dispositions requises doivent figurer au niveau du cahier de charge.

ARTICLE 26 : TRAITEMENT D'ANGLE

Lorsqu'une construction ou une clôture sera à édifier à l'angle de deux voies de largeurs supérieures ou égale à 15 m, même dans un lotissement déjà autorisé et réceptionné, un traitement d'angle (pan coupé, angle arrondi, angle biseauté...) doit être exigé. Ces projets sont soumis aux dispositions de l'article 13.



ARTICLE 27 : 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 ou débarras à usage domestiques. 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 dûment 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 à l'incendie.

ARTICLE 28 : SUPERFICIE ET CARACTERISTIQUES DES PIECES

Sauf disposition particulière stipulées par les lois et règlement en vigueur, L'une au moins des pièces principales du logement doit avoir une surface supérieure ou égale à 12 m² et une largeur minimale de 3m.

Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 9 m² ni une largeur inférieure à 3m. Les pièces à usage de débarras ne pourront avoir une largeur et une superficie supérieure respectivement à 1,75 m et 3m².

Les halls, ainsi que les espaces qui servent de passages peuvent être éclairés au second jour. Ces derniers ne peuvent dépasser une superficie de 20 m² et une largeur de 3m. La source de lumière devant éclairer en second jour ne peut être séparée du hall concerné d'une distance supérieur à 7m.

Les cuisines doivent avoir une surface supérieure ou égale à 6 m² et une largeur minimale de 2m.

Ces dimensions sont à considérer comme dimensions minimales. Il va sans dire qu'en fonction de la nature du projet et le standing du logement des exigences supérieures seront demandées conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 29 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTION A INSERER AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS

Toute demande de construction (ou de reconstruction) d'une parcelle insérée à un tissu urbain existant 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 1,20m 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 dépassement des hauteurs existantes.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ARMATURE DES ESPACES PUBLICS

ARTICLE 30 : VOIRIES, CARREFOURS, PISTES CYCLABLES ET PARCS DE STATIONNEMENT

30.1: voiries

Les voies existantes, à réaménager et à créer sont indiquées sur le document graphique du Plan d'aménagement. Le présent règlement les présente dans tableau comportant :

- Le numéro,
- L'emprise,
- La mention : existante, projetée ou à modifier.
- Voie carrossable ou piétonne
- Niveau hiérarchique

Les voies d'aménagement seront réalisées conformément aux dispositions du Plan d'aménagement et à la réglementation en vigueur. Toutefois, pour les voies à réaliser dans les tissus déjà engagés, des adaptations pourront être mises en œuvre de manière à assurer les liaisons recherchées ; tout en s'adaptant au tissu existant ou à la morphologie spécifique du site. Les voies existantes au sein de tissus réalisées qui ont des emprises variables, l'alignement in site prime sur toute disposition contraire mentionnée au niveau du document graphique du présent plan d'aménagement.

Les voies existantes mais qui ne figurent pas sur le document graphique ou ne comportent pas d'indication sont maintenues avec leur largeur d'emprise. D'autres voies complémentaires à celles mentionnées par le plan d'aménagement peuvent être créées dans le cadre de lotissements, groupes d'habitations, opération de restructuration ou de rénovation, espace projet, projet de développement urbain ou arrêté d'alignement. Dans tous les cas, toute voirie à créer doit être adaptée à la topographie du terrain et cohérente avec la trame de la voirie du plan d'aménagement.

Pour les voies à créer dans le cadre lotissements et groupes d'habitations, elles doivent respecter les règles de prospects prévues dans la zone urbaine concernée et prévoir des emprises des voies en conséquence. Dans tous les cas les voies carrossables à prévoir ne peuvent avoir une emprise inférieure à 12m et les voies piétonnes ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6m ni une longueur supérieure à 50m.

30.2: Carrefours

Les localisations de principe des carrefours majeurs à créer, sont portées à titre indicatif sur le Plan d'aménagement. Ils feront l'objet de plans détaillés les intégrant au paysage urbain et feront l'objet d'autorisation de travaux avant réalisation. L'étude d'exécution de ces carrefours peut donner lieu à des adaptations mineures sur le site. Dans ce cas, les terrains dédiés bénéficieront du zonage le plus proche.

30.3: Parcs de stationnement publics

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.



TITRE IV : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A LA TOTALITE DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT

ARTICLE 31 : DESSERTE DES TERRAINS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

31.1 : Desserte des terrains :

Pour être constructible ou lotissable, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les parcelles recevant des groupes d'habitations sont considérées comme une seule unité dont il faut assurer l'accès par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies d'accès doivent être compatibles avec l'importance de la destination des constructions projetées et permettre – notamment – l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules d'urgence et ceux de ramassage des ordures et d'entretien des lieux.

31.2 : Stationnement :

Tout projet de construction, de création de groupe d'habitations ou de lotissement devra prévoir des aires de stationnement sur la parcelle privative, soit en sous-sol, soit en surface, soit sous forme de parking silo. Les parkings en surface doivent être plantés par des arbres de hautes tiges et permettre une infiltration des eaux pluviales, à l'exception des aires générant des pollutions.

Les parkings en sous-sol ou en silo respecteront les dispositions relatives à la sécurité et à l'accessibilité. Les rampes d'accès ne devront, en aucun cas, empiéter sur le domaine public et doivent avoir une pente inférieure à 25%.

Pour les lotissements d'habitat, si les besoins en places de stationnement ne peuvent être satisfaits à l'intérieur des parcelles privatives, des aires de stationnement devront être prévues en dehors des emprises des voies et être réparties sur l'ensemble du lotissement.

Dans le cas d'un projet de réhabilitation de rénovation ou de régularisation, ces normes seront adaptées en fonction de la nature du projet et de sa situation.

Dans le cas d'usages alternés des aires de stationnement, une mutualisation des places de parkings pourra être acceptée sur la base d'études détaillées dûment justifiées.

31.3: Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :

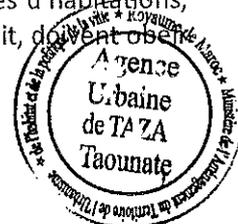
Les constructions dédiées aux activités, aux services ou aux équipements d'intérêt collectif doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison, des aires de dépose ou de stationnement pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement, manutention, transport de personnel ou transport d'enfants pour les établissements scolaires. Ces aires pourront, si nécessaire, recevoir des places de stationnement pour vélos et vélomoteurs.

Les hôtels de plus de 100 chambres devront prévoir, sur le terrain, une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Si le terrain n'offre pas d'alternative, cette aire pourra, également, être utilisée comme aire de livraison.

ARTICLE 32 : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

En vue de mettre en place un urbanisme durable, des dispositions spécifiques relatives au respect de l'environnement doivent être intégrées à tout projet de création de lotissement, groupes d'habitations, équipements d'intérêt général, hôtellerie, industrie, ainsi que tout projet engendrant une concentration humaines.

Ainsi, toute urbanisation, tout projet d'aménagement, de création de lotissement ou groupes d'habitations, de réalisation de projets intégrés ou d'occupation du site, pour quelque raison que ce soit, doivent obéir aux règles suivantes :



32.1: Gestion des eaux

A l'occasion de la demande d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations, tout projet doit présenter un plan de Gestion des Eaux (écoulement, récupération éventuelle, modification des cours d'eau, évacuation...).

Ce plan mettra en exergue les systèmes de récupération et d'infiltration des eaux pluviales, leur mode de stockage et celui de leur réutilisation ou évacuation éventuelle.

Le plan de gestion des eaux présentera les solutions adoptées pour le traitement des rejets, en ce qui concerne la gestion des eaux usées.

Le principe d'évacuation de type gravitaire et séparatif devra être favorisé pour toute nouvelle opération.

Un plan spécifique devra présenter également des mesures adaptées pour la rationalisation de l'utilisation de l'eau potable, en particulier pour les activités hôtelières sportives et de loisirs.

Le creusement et l'exploitation des puits devront se faire conformément à la législation en vigueur.

32.2: Plantations

Toute demande d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations, doit être accompagnée par un plan topographique relatant l'état des lieux ; en particulier les plantations existantes. Dans la mesure du possible, les arbres existants seront préservés et développés.

Tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Cette demande sera accompagnée d'un plan de plantations alternatives, avec engagement de replantation et entretien.

Ce plan devra prévoir la plantation d'un nombre au moins équivalent au double de celui des arbres à abattre. Les caractéristiques des arbres à planter devront être précisées dans la demande d'autorisation susmentionnée.

32.3: Clôtures et longueur des alignements

Les clôtures implantées sur les limites des parcelles à l'alignement sont constituées d'un mur ouvragé, d'une hauteur maximale de 1,20 m en matériaux naturels. Le mur est surmonté d'une grille accompagnée d'une haie vive d'essences régionales appropriées, adaptées à l'environnement. Les portails d'accès seront réalisés dans le même dessin que la grille.

Les bâtiments alignés ne peuvent dépasser une longueur de 100 m sans être interrompus par des voies publiques ou des passages sous saba de 6x6. L'alignement ainsi créé ne peut supporter 2 sous sabs successifs. Ces derniers doivent être séparés par des voies carrossables non couvertes.

ARTICLE 33 : TRAITEMENT ARCHITECTURAL

33.1: Intégration des constructions les unes par rapport aux autres

Pour toute demande d'autorisation de construire, un montage photographique est exigé pour mettre en exergue l'intégration de la construction future dans son contexte bâti : hauteurs, couleurs, encorbellements, jonctions avec l'existant ...etc.

Pour les demandes d'autorisation de lotir ou de création de groupe d'habitations, un cahier de prescriptions architecturales est exigé explicitant les cohérences recherchées entre constructions. L'harmonisation des hauteurs des bâtiments donnant sur les voies, places publiques, ronds points et espaces verts demeure une exigence qui prime sur l'obligation des hauteurs maximales indiquées par le document graphique pour chaque zone concernée. Le document graphique indique, par une légende appropriée, les voies, places publiques, ronds points et espaces verts autour desquels une harmonisation des hauteurs est obligatoire. Ceci peut donner lieu à des étages supplémentaires pour les bâtiments donnant sur ces voies, places publiques, ronds points et espaces verts. Dans tous les cas une étude d'intégration volumétrique est exigée avant l'octroi de toute autorisation de construire ou d'approbation de cahier de charges architecturaux du lotissement.



33.2: cohérence architecturale

Les matériaux autorisés pour le revêtement des façades sont les matériaux traditionnels locaux ainsi que ceux dont la nature, le traitement, la texture et la tonalité s'apparentent ceux de ces matériaux.

33.3: Risques et nuisances

Aucune activité n'est admise si elle présente des risques non maîtrisés d'incendie, d'explosion ou autres. Il en est de même pour toute activité génératrice de nuisances, pollution ou désagréments notamment pour la population voisine ; sauf après présentation de dossiers techniques dûment validés indiquant notamment les dispositions prises pour contrecarrer les nuisances. Dans ce cas l'autorisation de construire peut être délivrée après avoir procédé à l'enquête comodo-incomodo telle que prévue par les textes en vigueur.

ARTICLE 34 : EFFICACITE ENERGETIQUE

Les constructions seront réfléchies de manière à offrir un confort thermique optimal sans avoir recours de manière systématique aux systèmes énergivores, de climatisation ou de chauffage (exposition par rapport au soleil, ventilation naturelle des logements, ombres et protections solaires extérieures, isolation des murs et des planchers).

L'efficacité énergétique des nouvelles constructions passe également par une valorisation optimisée des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, biomasse).

ARTICLE 35 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CREATION DE LOTISSEMENTS OU DE GROUPES D'HABITATIONS

Toute opération de création de lotissement ou de groupe d'habitations doit faire l'objet d'une étude technique, urbanistique et architecturale détaillées ; en conformité avec les lois et règlements en vigueur. En plus des dispositions prévues par les textes en vigueur, ces études doivent également comporter un phasage de réalisation et respecter les dispositions suivantes :

- Prévoir des équipements complémentaires à ceux prévus par le Plan d'aménagement. Ces équipements doivent être indiqués dans le phasage de réalisation comme étant prioritaires. Ils doivent figurer sur le titre foncier après éclatement du titre mère.
- Réserver, au minimum, 5% de la superficie brute de la parcelle à des espaces libres paysagers répartis ou groupés. Ces espaces seront traités en tant qu'espace à dominante végétale. Les surfaces des terrains grevés de servitudes ou frappés de déclaration d'utilité publique -lorsqu'ils existent – sont retranchés à la surface brute pré-cité avant d'appliquer le pourcentage à réserver aux espaces libres paysagers.
- Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée une orientation adéquate, une mobilité et un stationnement fonctionnels. La voirie ne peut avoir des pentes supérieures à 12%.
- Prévoir une emprise minimale de 10m pour les voies carrossables. Cette disposition ne concerne pas les voies privées et les voies internes aux groupes d'habitations.
- Respecter les normes de sécurité incendie et de protection de l'environnement.
- Respecter les normes techniques adoptées pour les infrastructures et services urbains ; notamment celles relatives à la collecte des déchets et à leur valorisation éventuelle.
- Prévoir des espaces à réserver aux engins nécessaires à la collecte des ordures.
- Aucun morcellement des lots issus de lotissement n'est autorisé.
- Prévoir un cahier des charges spécifique à la gestion durable et à l'entretien des espaces communautaires internes aux groupes d'habitation.
- Prévoir une étude géotechnique du site.
- Faire figurer la contribution du lotisseur à l'effort de la collectivité publique.



- Présenter l'étude d'aménagement des espaces verts de superficie de plus de 500m² et prévoir leur plantation

ARTICLE 36 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION

En plus des zones de restructuration indiquées sur le document graphique, tout tissu existant présentant des carences en matière d'organisation spatiale, d'équipement d'infrastructures, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet spécifique de restructuration après délibération du conseil communal.

Toutes les zones urbanisables qui comportent des tissus sous organisés restent ouverts à ce type d'opérations. Les aires à délimiter comme zones de restructuration couvrent les tissus sous-équipés existants ainsi que les surfaces nécessaires à leur extension, à la péréquation, au relogement, ainsi qu'aux équipements collectifs et aux zones d'activités et services.

La délimitation éventuelle de nouvelles aires à couvrir par des opérations de restructuration se fait à l'initiative de l'Agence Urbaine ou à la demande de la commune, des autorités provinciales ou des associations de quartiers s'il y a lieu.

Les opérations de restructuration peuvent être portées totalement ou partiellement par l'autorité publique compétente ou réalisées dans un cadre de partenariat avec les services publics, les communes, les associations de quartiers ou les bénéficiaires.

Pour ce faire, une étude opérationnelle doit être élaborée. Elle devra comporter les éléments suivants :

- Le levé topographique détaillé des espaces publics permettant leur inscription en tant que domaine public ;
- Un cahier de charge comportant notamment les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale et au traitement des espaces publics ;
- Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle ;
- Le montage technico financier du projet et la répartition des charges.
- Le dossier de régularisation foncière
- Le dossier de traitement architectural
- Les équipements collectifs à prévoir adaptés aux spécificités du tissu à restructurer.
- Les plans relatifs aux zones d'extension, de péréquation, de relogement et aux aires d'activités économiques.
- Les aires réservées aux activités artisanales et / ou aux activités commerciales.

Le projet de restructuration, une fois approuvé par les autorités compétentes servira de référence pour l'octroi des autorisations de construire, de lotir ou de changement d'affectation. Il fera l'objet d'une diffusion auprès de tous les services concernés.

En attendant l'élaboration ou l'approbation des documents relatifs aux projets de restructuration, des autorisations de construire au sein de tissus existants désignés pour être couverts par ces documents, peuvent être accordées pour les parcelles déjà constituées limitrophes de constructions existantes et répondant aux conditions suivantes :

- Ne pas se trouver dans un site qui présente des risques tels que : le glissement de terrain, l'inondation, les lignes de très haute ou de moyenne tension ;
- Être directement accessibles par la voie ou la piste publique ou reconnue comme telle ;
- Respecter l'alignement établi ;
- Respecter la côte de seuil permettant la mise hors d'eau du bâtiment à construire ;
- Respecter les hauteurs limitrophes ;
- Respecter la règle de prospect : $H = 1,2 L$ (où H est la hauteur totale du bâtiment à construire, L est la largeur de la voie existante ou - à défaut - la distance séparant le bâtiment à construire et le bâtiment opposé s'il y a lieu) ;
- Être raccordable aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (les plans techniques doivent indiquer clairement les possibilités de raccordement).

ARTICLE 37 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT LIMITROPHES AUX ZONES DE RESTRUCTURATION



Les projets de lotissements situés dans les zones d'habitat limitrophes aux zones de restructuration (HAR) ou aux opérations spécifiques de restructuration peuvent faire l'objet de mise en cohérence ou d'adaptation avec le tissu avoisinant ; notamment aux niveaux des superficies des parcelles minimales constructibles, des règles de constructibilité et des hauteurs maximales des constructions.

ARTICLE 38 : AXES COMMERCIAUX

Les plans de lotissements, de création de groupes d'habitations ou de restructuration doivent comporter, parmi les plans techniques de mise en œuvre, un plan d'organisation des commerces et services. Les commerces ne peuvent être autorisés que sur les voies supérieures ou égales à 12m sauf pour les lotissements déjà autorisés.

ARTICLE 39 : ESPACES PLANTES :

Tout projet de création de lotissement, groupe d'habitations ou restructuration doit prévoir des aires plantées et des arbres d'alignement à réaliser par l'initiateur du projet à raison d'un arbre par ménage ou par tranche de 50 m² de plancher.

ARTICLE 40 : EQUIPEMENTS PUBLICS :

Pour répondre aux besoins de la population en matière d'équipements, le plan d'aménagement réserve des équipements publics faisant l'objet du tableau récapitulatif de nomenclature annexé au présent règlement.

En complément à cette catégorie, tout lotissement ou groupe d'habitations ou projet de restructuration doit prévoir des équipements publics ou à caractère public répondant aux besoins de ses futurs usagers.

Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser les équipements reste possible notamment, à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un lotissement, une restructuration, un groupe d'habitations ou d'une demande de modifications particulières.

L'objet, les conditions et le timing de ce partenariat doit faire l'objet du cahier de charge relatif au projet de lotissement ou du groupe d'habitations en question.

Les équipements publics auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect (H=L). Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction, à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

En cas d'un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements ; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements, de restructuration ou d'une demande de modifications particulières, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en secteurs, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie du premier secteur à réaliser.
- La réduction ou l'augmentation des superficies au sol de ces équipements dans la limite des maximas et minimas.
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes concernées et après accord du département chargé de l'urbanisme.
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment ;

Les équipements publics ou privés d'intérêt général peuvent - dans le cadre d'une



partenariat ou autre - recevoir également des logements ou d'autres bâtiments abritant des fonctions complémentaires dans des proportions qui ne peuvent dépasser 10% de la superficie totale de la parcelle affectée à l'équipement.

Les limites des parcelles réservées aux équipements publics dans la même propriété peuvent faire l'objet de rectifications sans diminuer leur surface ni les déplacer sur une propriété d'un tiers.

La nomenclature des équipements publics du présent règlement constitue une référence pour la mise en œuvre du plan d'aménagement. Toutefois, le remplacement d'un équipement public par un autre reste possible sous réserve d'un accord dûment exprimé par le département concerné.



TITRE V : 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 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

Article 41 : Définition de la zone

La zone B (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 ;
- Les constructions bénéficient de la hauteur indiquée jusqu' à une profondeur maximale de 20m. Au-delà de cette profondeur, la hauteur maximale est les dispositions réglementaires sont celles du zonage HE.

La zone B est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements administratifs et hôteliers.

La zone B comprend 1 secteur : B4.

Article 42: Types d'occupation ou d'utilisation interdits

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 de carrières.

Article 43 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone B La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
B4	200 m ²	12m

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone B, la surface minimale des cours et les largeurs minimales des vues directes des cours à respecter :

Secteur	Surface mini des cours	Vue directe par pièce habitable	Vue directe par cuisine
B4	36 m ²	6	4

La cours est obligatoire à tous les niveaux sauf aux RDC destinés à recevoir des activités commerciales ou professionnelles.

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

Article 44 : Hauteurs maximales des constructions



La hauteur maximale 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 ; ainsi que les hauteurs totales.

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 3 m 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.

Article 45 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé 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 46 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sises 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 égale à 6m doit être observé par rapport au fond de la parcelle.

Article 47 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à vis comportant des ouvertures éclairant des pièces habitables des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $1.2 L \geq H$.

Pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtellerie, la distance séparant les façades en vis-à-vis comportant des ouvertures principales de constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq 1/2 H$. La distance séparant les façades en vis-à-vis, ne peut être, en aucun cas, inférieure à 4m.

Article 48 : Droit de retour

La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur pe



être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de celle-ci.

Article 49 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes pour les projets de construction dont l'assiette foncière répond aux caractéristiques mentionnées ci-dessous doit prévoir des aires de stationnement :

- Superficie supérieure ou égale à 180 m².
- Largeur de la façade supérieure ou égale à 12m.
- Profondeur de l'assiette foncière supérieure ou égale à 12m.
- L'assiette foncière donne sur une voie dont la largeur est supérieure ou égale à 12m
- Sous-sol doit être réservé totalement au stationnement. Dans le cas de plusieurs sous-sols, les places de stationnement doivent être prévues comme suit :
 - o Habitat : Une place pour un logement construit ;
 - o Bureaux : Une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
 - o Commerces : Une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
 - o Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 50 : Plantations

- Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Article 51 : Sécurité & Hygiène

- Les sous sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 2,50m.
- Les vides ordures sont interdites.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

Article 52 : Définition de la zone :

La zone D (zone d'habitat de type villa), est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial sous différentes formes : isolée, jumelée ou en bandes ; peuvent être adjoint à ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

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

Article 53 : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone D :

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



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

Article 54 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque sous-secteur de la zone D :

- 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.

Secteur	Formes	C.O.S max	Emprise max	Surface min	Largeur min
D	-Villas jumelées	0,8	40 %	300 m	15m
	-Villas en bande	1	50 %	200 m	10m
	-Villas isolées	0,6	30 %	500 m	20m

Article 55 : Hauteur maximale des constructions

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

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

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.

Article 56 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux par rapport à l'alignement sur voie et emprises publiques, par rapport aux limites latérales et par rapport au fond de la parcelle, comme indiqué dans le tableau suivant :

Secteur	Formes	mitoyen	voies & emprises publiques	fond de la parcelle
D	-Villas jumelées	4,00 m	4,00 m	5,00 m
	-Villas en bande	-	4,00 m	5,00 m
	-Villas isolées	5,00 m	5,00 m	5,00 m

Pour les villas en bande les reculs peuvent être de 5m par rapport aux voies et 4m par rapport au fond de la parcelle. Dans ce cas, aucun encorbellement ne sera autorisé sur la façade arrière.

Toutefois, 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.
- Les reculs minimaux par rapport aux emprises des voies soient respectés.

Article 57 : Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 58 : Stationnement des véhicules



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

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

Article 59 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m 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 60 : Les sous-sols

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

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

Article 61 : Encorbellement

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

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

Article 62 : Servitudes architecturales

Pour les villas en bande, il ne peut être prévu respectivement plus de 6 villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.

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

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H

Article 63 : Définition de la Zone

La zone H ou Zone d'habitat continu, dense, individuel collectif, à restructurer.

Dans la zone H, 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 égale ou supérieure à 80 m et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes.

Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 12m.



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

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

- a) La Zone HAR : 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 doit se conformer au plan de redressement.
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.
- b) La zone HE : réservée aux habitations individuelles ou des petits collectifs à 3 niveaux (R+2) s'ouvrant sur cour ou sur patio.

Article 64 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone HE :

- Les établissements industriels de toute catégorie, les dépôts de plus de 200m².
Toutefois les activités de 3^{ème} catégorie non mécanisées peuvent être autorisées sur des voies d'emprise Supérieure ou égale à 12m;
- 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 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.

Article 65 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone HE : La superficie et la largeur minimales des parcelles.

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
HE	90m ²	8m

Pour les lots d'angle, la surface minimale peut être ramenée à 80m².

La surface minimale des cours ou patios est de 16 m², avec une largeur minimale de 4m. Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cour peut commencer à partir du 1er étage.

Article 66 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11,5m (R+2), la hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4m.

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 ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 9m², dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 67 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone HE.

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement ou au plan de lotissement toute construction



nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.
Pour les lots situés sur des voies inférieures à 6m, le deuxième étage doit observer un recul de 2m.
Pour les zones d'urbanisation nouvelles les largeurs minimales des voies carrossables sont de 12m.

Article 68 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes, ou en vis-à-vis.

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

- La cour ne peut commencer qu'au 1er étage 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 69 : Implantation des constructions sur une même propriété dans la zone HE.

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

Article 70 : Les balcons, loggias, encorbellements

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

- 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.
- 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.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HD :

Cette zone est consacrée à l'habitat mono familial. Dans cette zone est prévue pour répondre aux besoins de la population, en vue d'y construire des habitations adaptées au mode de vie local, comportant un logement et des bâtiments annexes. Ces habitations sont de type mono-familial à deux niveaux maximum, pouvant s'ouvrir sur des cours intérieures ou sur le reste de la parcelle.

ARTICLE 71 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème, 3ème catégorie, les dépôts nuisibles et les locaux indépendants ;
- L'habitat collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

ARTICLE 72 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTULISATION DU SOL

Pour être constructible, la parcelle doit avoir une superficie minimale de 400 m² et une largeur minimale de 16.00 m.



	C.O.S Maximum	Emprise Maximale	Surface Minimale	Largeur Minimale
HD	0.6	30 %	400 m ²	16 m

ARTICLE 73 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8.50 m et R+1. Les terrasses peuvent être accessibles et la hauteur du parapet est de 1.20 m au-dessus de la hauteur autorisée.

ARTICLE 74 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et de 4 m minimum par rapport aux limites mitoyennes.

ARTICLE 75 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 76: ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements fermés ou ouverts ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul mitoyennes, et ne doivent pas dépasser une profondeur de 1m sur les zones de recul par rapport aux emprises publiques.

ARTICLE 77 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré dans la parcelle privative, en dehors des emprises publiques.

ARTICLE 78 : 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 des parcelles privatives non occupé par des constructions ;
- Les aires de stationnements.



TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

Article 79 : Définition de la zone

La zone ZA est réservée aux activités artisanales et commerciales, dans lequel, peuvent également trouver place les logements des artisans, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

Article 80 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont également interdits :

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

Article 81 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le C.O.S est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement les superficies 1 0 0 m² et les largeurs minimales 8m.

Dans le cas de construction d'un programme de magasins ou garages en RDC sans surélévation cette surface peut être ramenée à 60m².

Article 82 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8.5 m (R+1) pour le secteur ZA. Toutefois la hauteur des constructions peut atteindre 14 m (R+3) si le terrain est destiné aux activités commerciales ou de services (centre commercial,)

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.40m, les cages d'escaliers et les locaux de machineries d'ascenseurs de hauteur maximale 2,50m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 83: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au moins au niveau de la façade principale, les constructions doivent s'implanter sans aucun recul sur l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de haut au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur ≤ 1,10m.

Les clôtures en mitoyenneté et au fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,5m.

Article 84 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée, des constructions situées dans la zone ZA.

Article 85 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone ZA, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure égale à 4m.

Article 86: Stationnement des véhicules



Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors- œuvre. Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et les véhicules utilitaires. Toutes les précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention de chargement et de déchargement des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Si les dimensions des parcelles ne permettent pas de répondre à la condition du 1er alinéa du présent article, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre de lotissement.

Article 87 : Plantations

Sont prévus plantés dans la zone ZA :

- Les espaces libres à raison d'un arbre haut tige pour 100 m² ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 88 : 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 en site naturel et construit.

Article 89 : Sécurité et hygiène

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



TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ANIMATION ET DE LOISIRS : ZAL, ZSL, ZAP

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ZAL et ZSL

Article 90 : Définition de la zone

Ces secteurs sont réservés aux activités :

- d'animations et de loisirs pour le secteur ZAL ;
- de sports et de loisirs pour le secteur ZSL ;

Dans Ces secteurs ne sont autorisés que les équipements et les constructions accompagnant directement ces activités.

Article 91 : Type 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 92 : Possibilités 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 respectivement 1000m² et 20m de large.

Article 93 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions, acrotère compris, ne peut pas dépasser 8,5m et R+1. Cette hauteur pourra être portée à 10m pour les salles d'animation et de spectacle

Article 94 : 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 95 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 96 : Implantation des constructions sur une même propriété :

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 97 : Stationnement des véhicules

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 établissements divers recevant du public.

Article 98 : 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.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ZAP

la zone d'animation piétonne doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Seront admises les constructions des chemins revêtus de matériaux locaux ; des constructions de mobiliers urbain, des espaces verts, des plantations paysagères et des piscines



TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES

Article 99 : Définition des zones a-Zone rurale RA :

a-Zone naturelle RA :

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelle sur lesquelles ne peuvent être réalisés que 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 petites unités d'activités agro-industrielles d'une superficie maximale de 400m², 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 ceinturés 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 et de santé avec ou sans logement de fonction.

b- Zone naturelle et de boisement RB :

Zone de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions légères en bois de 4m 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 avec une emprise au sol maximale de 0.5% sans dépasser 80m².

Article 100 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone RA :

- Les lotissements de quelque ordre qu'ils soient ;
- Les activités industrielles à l'exception des activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts non liés à l'activité agricole.

Article 101: Possibilités 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 3% de la surface du terrain sans dépasser 500m² de plancher ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2500m² et une largeur minimale de 35m ;
- un seul logement de type villa sera autorisé par parcelle. Toute fois des dépendances agricoles peuvent être autorisées.



Article 102 : Hauteurs maximales des constructions

Zone RA : la hauteur maximale est de 8.5m 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 103 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de 5 par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

Article 104 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans la zone RA, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 105 : Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article 106 : Stationnement des véhicules

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

TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS (ZP)

ARTICLE 107 : DEFINITION DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone dont l'aménagement et le développement doit faire l'objet d'un cahier de charges spécifique ; en concertation avec les autorités compétentes. Ce cahier de charges doit préciser, entre autres, le ou les types d'habitat à y édifier choisis parmi les types d'habitat prévus par le présent plan d'aménagement (Zone B, Zone D, Zone H), les équipements publics à prévoir, les autres composantes du programme à réaliser ; en particulier les équipements privés d'intérêt général, les bâtiments dédiés aux services divers, à l'artisanat et au commerce .

ARTICLE 108 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE :

- L'ouverture ou l'exploitation des carrières
- Le morcellement
- Les dépôts de plus de 500 m²
- Les activités industrielles de quelque nature que ce soit

ARTICLE 109 : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL :

Les types d'habitat, équipement et autres zones adoptés par le cahier des charges spécifiques relatif à la zone de projets obéiront aux dispositions arrêtées par le présent règlement pour chaque type de zone.



TITRE X : NOMENCLATURE DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS

1) Voies carrossables :

Désignation	Emprise	Observation
RP5329	30	Existante
R508	30	Existante
Rue n°1	12	A créer
Rue n°2	12	A créer
Rue n°3	12	A créer
Rue n°4	12	A créer
Rue n°5	15	Existante
Rue n°6	20	Existante
Rue n°7	12	A créer
Rue n°8	20	Existante
Rue n°9	15	Existante
Rue n°10	15	A créer
Rue n°10 bis	15	Piste à aménager
Rue n°11	15	A créer
Rue n°12	20	A créer
Rue n°13	12	A créer
Rue n°14	12	A créer
Rue n°15	20	Existante
Rue n°16	12	Existante
Rue n°17	15	A créer
Rue n°18	15	Existante
Rue n°19	30	Existante
Rue n°20	12	A créer
Rue n°21	12	Existante
Désignation	Emprise	Observation
Rue n°22	15	Existante
Rue n°23	20	Existante
Rue n°24	12	A créer
Rue n°25	12	Existante
Rue n°26	15	A créer
Rue n°27	15	A créer
Rue n°28	12	A créer
Rue n°29	30	Existante (Route Régionale N°508)
Rue n°30	15	A créer
Rue n°31	15	A créer
Rue n°32	15	A créer
Rue n°33	20	Existante
Rue n°34	12	A créer Existante
Rue n°35	10	A créer
Rue n°36	20	A créer
Rue n°37	12	Existante
Rue n°38	12	Existante
Rue n°39	12	A créer
Rue n°40	10	A créer
Rue n°41	12	A créer
Rue n°42	10	A créer
Rue n°43	20	Boulevard existante
Rue n°44	15	A créer
Rue n°45	15	Existante
Rue n°46	15	A créer
Rue n°47	15	A créer
Rue n°48	12	A créer



Rue n°49	12	A créer
Rue n°50	10	Existante
Rue n°51	15	A créer
Rue n°52	12	A créer
Rue n°53	15	A créer
Rue n°54	12	A créer
Rue n°55	15	A créer
Rue n°56	12	A créer
Rue n°57	12	A créer
Rue n°58	20	A créer
Rue n°59	20	A créer
Rue n°60	12	A créer
Rue n°61	15	Existante BD Massira
Rue n°62	30	A créer
Rue n°63	10	Existante
Rue n°64	12	A créer
Rue n°65	20	Existante
Rue n°66	10	A créer
Rue n°67	12	A créer
Rue n°68	15	A créer
Rue n°69	10	A créer
Rue n°70	8	A créer
Rue n°71	12	A créer
Rue n°72	15	A créer
Rue n°73	15	A créer
Rue n°74	20	A créer
Rue n°75	20	A créer
Rue n°76	20	Existante
Rue n°77	15	A créer
Rue n°78	14	A créer
Désignation	Emprise	Observation
Rue n°79	15	A créer
Rue n°80	15	A créer
Rue n°81	18	A créer
Rue n°82	12	Existante
Rue n°83	30	Existante à aménager (roches noires)
Rue n°84	12	A créer
Rue n°85	20	Existante
Rue n°86	15	Existante
Rue n°87	12	A créer
Rue n°88	20	A créer
Rue n°89	20	A créer
Rue n°90	20	Existante
Rue n°91	12	A créer
Rue n°92	15	Existante
Rue n°93	20	Existante
Rue n°94	15	Existante
Rue n°95	10	Existante
Rue n°96	20	Existante
Rue n°97	18	A créer
Rue n°98	15	A créer
Rue n°99	20	A créer
Rue n°100	20	Existante
Rue n°101	12	A créer
Rue n°102	20	A créer
Rue n°103	20	A créer
Rue n°104	20	A créer
Rue n°105	20	Existante
Rue n°106	15	A créer



Rue n°107	12	A créer
Rue n°108	12	A créer
Rue n°109	20	A créer
Rue n°110	20	Existante
Rue n°111	15	A créer
Rue n°112	20	Existante
Rue n°113	12	A créer
Rue n°114	20	Existante
Rue n°115	15	Existante

2- Chemins piétons :

Font ou feront partie du domaine public du centre les chemins publics figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **CP**, suivie des numéros 1 à 33.

Désignation	Emprise	Observation
CP1	12	A créer
CP2	10	A créer
CP3	12	A créer
CP4	15	A créer
CP5	12	A créer
CP6	6	A créer
CP7	12	A créer
CP8	10	A créer
CP9	6	A créer
CP10	6	A créer
CP11	15	A créer
CP12	10	A créer
CP13	6	A créer
CP14	15	A créer
CP15	10	A créer
CP16	6	A créer
CP17	12	A créer
CP18	6	A créer
CP19	10	A créer
CP20	10	A créer
CP21	12	A créer
CP22	10	A créer
CP23	12	A créer
CP24	6	A créer
CP25	15	A créer
CP26	10	A créer
CP27	10	A créer
CP28	5	A créer
CP29	10	A créer
CP30	6	A créer
CP31	6	A créer
CP32	12	A créer
CP33	8	A créer
CP34	7	A créer
CP35	12	A créer
CP36	6	A créer
CP37	8	A créer
CP38	15	A créer
CP39	8	A créer
CP40	8	A créer
CP41	12	A créer
CP42	6	A créer

3- Impasses :



Font et feront partie du domaine public les impasses figurées au plan et énumérées dans le tableau ci-après, désignées par les lettres Imp., suivie des numéros 1 à 4.

Dénomination	Emprise	Observations
Imp.01	15	A créer
Imp.02	12	A créer
Imp.04	15	A créer

1- Parkings :

Font et feront partie du domaine public du centre de *Tissa* les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **Pa**, suivie des numéros 1 à 15.

Dénomination	Superficie	Observation
Pa 1	522	A créer
Pa 2	1053	A créer
Pa 3	975	A créer
Pa 4	1363	A créer
Pa 5	209	A créer
Pa 6	6187	A créer
Pa 7	629	A créer
Pa8	3645	A créer
Pa9	746	A créer
Pa10	705	A créer
Pa11	482	A créer
Pa12	952	A créer
Pa13	1610	A créer
Pa14	210	A créer
Pa15	781	A créer

ARTICLE 8 : PLACES

1) Place :

Font et feront partie du domaine public du Centre de *Tissa*, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre **PL**, suivie des numéros de 1 à 10 :

Dénomination	Superficie	Observation
PL1	1144	A créer
PL2	5280	A créer
PL3	2122	A créer
PL4	495	A créer
PL5	752	A créer
PL6	523	A créer
PL7	5057	A créer
PL8	943	A créer
PL9	1130	A aménager
PL10	678	A aménager
PL11	751	A créer

ARTICLE 9 : JARDINS, PARCS ET BOISEMENTS PUBLICS



Font et feront partie du domaine public, et sont destinés à être aménagés en jardins, parcs ou boisements, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre **V**, suivie des numéros de 1 à 21.

Dénomination	Superficie	Observation
V1	707	A créer
V2	2319	A créer
V3	1458	Rond point A créer
V4	2533	Rond point A créer
V5	914	A créer
V6	500	A créer
Dénomination	Superficie	Observation
V7	3137	A créer
V8	1963	A créer
V9	486	A créer
V10	792	A créer
V11	3163	A créer
V12	6025	A créer
V13	3096	A créer
V14	1018	Rond point A créer
V15	917	A créer
V16	1385	A créer
V17	998	A créer
V18	2875	A créer
V19	345	A créer
V20	443	A créer
V21	1383	A créer
V22	2480	A créer
V23	140	A créer
V24	461	A créer
V25	707	A créer
V26	10805	A créer
V27	1075	A créer
V28	281	A créer
V29	1885	A créer

ARTICLE 10 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :

1- Equipements Administratifs :

Le P.A. réserve des terrains pour des équipements publics et des installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autre que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, sont interdites à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir 17 Juin 92 portant promulgation de la loi 12-90.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci jointes précisent qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation.

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre a pour les équipements existants et figuré en légende sur le plan sera réservé à l'administration suivie des numéros 1 à 31.

Dénomination	Affectations	Superficie en m ²	Observation
--------------	--------------	------------------------------	-------------



A1	Cercle Tissa	6789	Existant
A2	Centre d'accueil	4069	A créer
A3	Château d'eau	889	Existant
A4	Equipement social de proximité	3990	Existant
A5	ONE poste de transformateur	1636	Existant
A6	Château d'eau	1744	A créer
A7	Gendarmerie	4984	A créer
A8	Equipement communal	2822	Existant
A9	ONEE-EP	194	Existant
A10	ONEE-E	177	Existant
A11	Complexe socio-culturel	7532	Existant
A12	Station de monte	4960	Existant
A13	Château d'eau	2180	Existant
A14	Foyer féminin	501	Existant
A15	Maison de jeunes	643	Existant
A16	Bibliothèque	886	Existant
A17	Centre multidisciplinaire pour femmes dans des situations difficiles	2400	Existant
A18	Municipalité actuelle	2616	Existant
A19	Caïdat Oulad Alian	2840	Existant
A20	Parc municipal	3303	Existant
A21	Perception	601	Existant
A22	P.T.T.2	599	Existant
A23	Complexe culturel	4166	Existant
A24	Equipement communal	2893	Existant
A25	Tribunal	2745	Existant
A26	Equipements de proximité	7442	Existant
A27	Protection civile	1268	Existant
A28	Siège sureté nationale	6062	A créer
A29	Complexe administratif et sportif	7897	Existant à étendre
A30	Centre de travaux agricoles	10962	Existant

2- Equipements de Santé :

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre **S** et figurée en légende sur le plan sera réservé à l'équipement de la santé, et suivie des numéros 1 à 2.

Dénomination	Affectations	Superficie en m ²	Observation
S1	Hôpital	15055	En cours
S2	Centre de santé	6988	Existant

3- Equipements d'Enseignement :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **E** et figurée en légende sur le plan sera réservé aux équipements de l'enseignement, suivie des numéros 1 à 8.

Dénomination	Affectations	Superficie en m ²	Observation
--------------	--------------	------------------------------	-------------



E1	Ecole Ibn Rochd	14573	Existant
E2	Lycée El Mansour Eddahbi	14015	Existant
E3	Collège Massira + Internat	46889	Existant
E4	Ecole Driss 1 ^{er}	6621	Existant
E5	Collège 11 janvier	12397	Existant
E6	Annexe Ecole Ibn Rochd	3341	Existant
E7	Ecole primaire	10766	A créer
E8	Collège	11753	A créer
I	Institut de l'enseignement traditionnelle et mosquée	9553	A créer

4- Lieux de culte : Mosquée

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **M** et figurée en légende sur le plan sera réservé à des mosquées, suivie des numéros 1 à 4.

Dénomination	Affectations	Superficie en m ²	Observation
M1	Mosquée	2255	Existante
M2	Mosquée	682	Existante
M3	Mosquée	2272	Existante
M4	Mosquée	2565	A créer

5- Equipements Sportifs :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre **SP** et figurée en légende sur le plan sera réservé à des terrains de sport suivie des numéros 1 à 2.

Dénomination	Affectation	Superficie en m ²	Observation
Sp1	Terrain de sport	13119	A créer
Sp2	Terrain de sport	11952	Existant

ARTICLE 11 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS TRADITIONNELLES ET AUTRES ELEMENTS DE LA VIE SOCIALE

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre **Ci** et figurée en légende sur le plan sera réservé à des installations publiques, et suivi des numéros 1 à 7.

Dénomination	Affectation	Superficie en m ²	Observation
Ci1	Cimetière	8627	Existant à agrandir
Ci2	Cimetière	6133	Existant à agrandir
Ci3	Cimetière	17023	Existant
Ci4	Cimetière	6284	Existant à agrandir
Ci5	Cimetière chrétien	9666	Existant
Ci6	Cimetière	21328	Existant à agrandir

ARTICLE 12 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALATIONS PUBLIQUES



L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre **P** et figurée en légende sur le plan sera réservé à des installations publiques, et suivie des numéros 1 et 13.

Dénomination	Affectation	Superficie en m ²	Observation
P1	Souk El Jadid	69067	Existante
P2	Antenne 1	749	Existante
P3	Antenne 2	683	Existante
P4	Equipement communal (Abattoir- Marché de gros- ...)	46888	Existante
P5	Equipement	2966	Existante
P6	Centre commercial	1433	Existante
P7	Piscine	6712	Existante
P8	Hippodrome	137775	Existante
P9	Gare routière	7442	Existante

