

ROYAUME DU MAROC

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

AGENCE URBAINE DE TAZA-TAOUNATE



**PLAN D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE DE
LA COMMUNE TERRITORIALE DE TIZI OUASLI**

-PROVINCE DE TAZA-

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT
ECHELLE 1/2000**

AOUT 2021

BET :
M^r LEMTIRI FOUAD, Architecte-Urbaniste & STE "PROSPECT 21 -S.A.R.L."



Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
- <u>ARTICLE 2: CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT.....</u>	<u>6</u>
- <u>ARTICLE 3: PERIMETRE D'AMENAGEMENT.....</u>	<u>6</u>
- <u>ARTICLE 4: DIVISION DE L'AIRE COUVERTE PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT EN ZONES ET SERVITUDES.....</u>	<u>6</u>
- <u>ARTICLE 5 : ZONES NON AEDIFICANDI.....</u>	<u>6</u>
- <u>ARTICLE 6 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS.....</u>	<u>6</u>
- <u>ARTICLE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS.....</u>	<u>7</u>
- <u>ARTICLE 8: OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.....</u>	<u>7</u>
- <u>ARTICLE 9: LES MODIFICATIONS PARTICULIERES.....</u>	<u>7</u>
- <u>ARTICLE 10 : ADAPTATIONS MINEURES.....</u>	<u>8</u>
- <u>ARTICLE 11 : MESURES TRANSITOIRES.....</u>	<u>9</u>
- <u>ARTICLE 12: DES PROJETS LIMITROPHES AUX CHAABAS.....</u>	<u>9</u>
- <u>ARTICLE 13: ACCES AUX PERSONNES HANDICAPES.....</u>	<u>9</u>
- <u>ARTICLE 14 : PARCELLES EN PENTE.....</u>	<u>9</u>
- <u>ARTICLE 15 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :.....</u>	<u>9</u>
- <u>ARTICLE 16 : APPLICATION DU RPS 2011.....</u>	<u>9</u>
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES.....	10
AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE - HE-.....	10
- <u>ARTICLE 17 : DEFINITION DE LA ZONE.....</u>	<u>10</u>
- <u>ARTICLE 18 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....</u>	<u>10</u>
- <u>ARTICLE 19 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....</u>	<u>10</u>
- <u>ARTICLE 20 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....</u>	<u>10</u>
- <u>ARTICLE 21 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LA ZONE HE.....</u>	<u>11</u>
- <u>ARTICLE 22 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES, OU EN VIS-A-VIS.....</u>	<u>11</u>
- <u>ARTICLE 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE DANS LA ZONE HE2.....</u>	<u>11</u>
- <u>ARTICLE 24 : LES BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS.....</u>	<u>11</u>
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B.....	11
ARTICLE 25: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	12
ARTICLE 26 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	12
ARTICLE 27 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE 28 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :.....	12
ARTICLE 29 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	13
ARTICLE 31 : DROIT DE RETOUR.....	13
ARTICLE 32 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	13
ARTICLE 33 : PLANTATIONS.....	13
ARTICLE 34 : SECURITE & HYGIENE.....	14
ARTICLE 35 : FRONTS BATIS.....	14
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -D-.....	14
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES.....	16
ARTICLE 47 : DEFINITION DE LA ZONE.....	16
ARTICLE 48 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	16



ARTICLE 49 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
ARTICLE 50 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE 51: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	17
ARTICLE 52 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	17
ARTICLE 53 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE 54: STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
ARTICLE 55 : TRAITEMENT DES FAÇADES :	17
ARTICLE 56 : SECURITE ET HYGIENE	17
ARTICLE 57 : DEFINITION DE LA ZONE :.....	18
ARTICLE 58 : T Y P E D'O C C U P A T I O N O U D'U T I L I S A T I O N I N T E R D I T E :.....	18
ARTICLE 59 : POSSIBILITES MAXIMUM D'UT I L I S A T I O N D U S O L :	18
ARTICLE 60 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :	18
ARTICLE 61 : PLANTATIONS :	18
ARTICLE 62 : DEFINITION DE LA ZONE :.....	18
ARTICLE 63 : T Y P E D'O C C U P A T I O N O U D'U T I L I S A T I O N I N T E R D I T E :.....	18
ARTICLE 64 : P O S S I B I L I T E S M A X I M U M D'U T I L I S A T I O N D U S O L :	19
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES	19
ARTICLE 65 Définition de la zone.....	19
Article 66: Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit	19
Article 67: Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	19
Article 68: Hauteurs maximales des constructions.....	20
Article 69 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	20
Article 71: Implantation des constructions sur une même propriété.....	20
Article 72: Stationnement des véhicules.....	20
TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RECREATIVES ET SPORTIVES	20
- <u>ARTICLE 73 : DEFINITION DE LA ZONE.....</u>	20
ANNEXE.....	21
VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :.....	21



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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 règlement du centre de tizi ousli continue de produire ses effets, sauf pour les dispositions contradictoires au présent règlement.

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.

le plan d'aménagement est établi conformément aux dispositions de la loi n°12.90 relative à l'urbanisation promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) tel qu'il a été modifié et complété par la loi 66.12 .

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) tel qu'il a été modifier et complété par la loi 66.12 ;

décret n°2-92-832 du 27 rabii 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) tel qu'il a été modifier et complété par la loi 66.12 ;

décret n°2-92-833 du 25 rabii 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 18journada 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 rajeb 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 études 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'organisation et de 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) ;

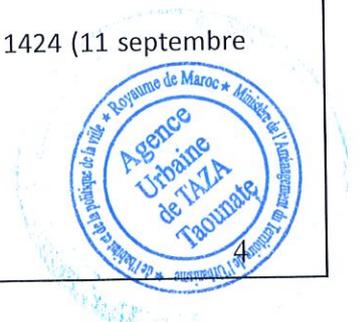
loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1errabii ii 1423 (13 juin 2002) ;

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 14rejeb 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 joumada 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°2.11.435 du 09/08/2011 et publié au b.o. n°5969 en date du 15 août 2011 portant l'homologation du plan d'aménagement de la médina de taza et sa zone de protection.

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 113.14 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 1: OBJET DU PLAN D'AMENAGEMENT**

le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions règlementaires applicables au plan d'aménagement du centre de Tizi Ouasli. il définit :

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



- **ARTICLE 2: CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux morcèlements, lotissements, groupes d'habitation et constructions ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

Toutefois, les lotissements approuvés « ne varieture » avant la date d'approbation du présent Plan d'Aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales du Dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcèlements.

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

- **ARTICLE 3: PERIMETRE D'AMENAGEMENT**

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par les points énumérés de A à I, selon l'ordre dans lequel ils sont listés, dont les coordonnées Lambert sont données par le tableau ci-dessous :

SOMMET	COORDONNEES			
A	X	646144.42	Y	464660.71
B	X	646665.84	Y	464400.00
C	X	647055.00	Y	464400.00
D	X	647708.17	Y	464617.72
E	X	647937.47	Y	464371.27
F	X	647655.00	Y	462839.32
G	X	645034.16	Y	461528.89
N	X	644444.69	Y	462308.93
I	X	644444.69	Y	463188.76

- **ARTICLE 4: DIVISION DE L'AIRE COUVERTE PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT EN ZONES ET SERVITUDES**

L'aire couverte par le plan d'aménagement comprend différentes Zones et Servitudes, comme indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurant au niveau de la légende, et répertorié dans son règlement. Celles-ci sont énumérées ci-après :

ZONES:

- Habitat économique en R+2 – HE - ;
- Immeuble en R+3 – B3 –
- villa – D - ;
- Zone d'activité – ZA - ;
- Zone d'activité et de service – ZAS –
- Projet intégré -PI-
- Réserve agricole – RA - ;
- Zone de boisement – RB –
- Zone récréative et sportive -ZRS-

- **ARTICLE 5 : ZONES NON AEDIFICANDI**

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

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

- **ARTICLE 6 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS**



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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment, les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme tel qu'il a été modifié et complété par la loi 66.12.

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

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

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

- Les services ADMINISTRATIFS, repérés par l'indice A,
- Les établissements D'ENSEIGNEMENT, repérés par l'indice EP pour école primaire ET (LQ) pour Le lycée ;
- Les MOSQUEES, repérées par l'indice M ;
- Les services de SANTE, repérés par l'indice S ;
- Les équipements SPORTIFS, repérés par l'indice SP.
- les cimetières repérés par l'indice C ;
- Les équipements socioculturels, repérés par l'indice SC.
- Les équipements communaux , repérés par l'indice EqC
- Les équipements socio-culturels, repérés par l'indice Eq.

ARTICLE 8: OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les objectifs du plan d'aménagement est de :

- Définir une vision cohérente et partagée du développement économique et spatial de la commune.
- Etablir une corrélation entre la commune et son environnement immédiat, permettant de favoriser l'échange entre les différentes composantes spatiales du territoire.
- Assurer la liaison entre les différentes entités du centre ;
- Préserver la vie et les biens des citoyens ;
- Satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et d'équipements. ;
- Renforcer l'encadrement administratif (en programmant des équipements structurants) et la dynamique du centre en projetant des zones d'activités économiques ;
- Protéger l'environnement et assurer un développement durable.

ARTICLE 9: LES MODIFICATIONS PARTICULIERES



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

Ces modifications particulières concernant exclusivement :

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

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

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

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

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

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

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

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

- **ARTICLE 10 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

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



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

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

ARTICLE 11 : 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 demeureront 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 varietur », resteront valables.

ARTICLE 12: DES PROJETS LIMITOPHES AUX CHAABAS

Tout projet limitrophe à une châaba doit être soumis à l'avis de l'Agence du bassin Hydraulique.

ARTICLE 13: ACCES AUX PERSONNES HANDICAPES

Les bâtiments publics et les bâtiments recevant du public doivent prévoir les moyens appropriés à la facilitation de leur usage et accès aux personnes handicapées, notamment des rampes normalisées et ascenseurs.

ARTICLE 14 : PARCELLES EN PENTE

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les centraux des parcelles où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 : APPLICATION DU RPS 2011

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2011 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.



TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE - HE-

- **ARTICLE 17 : DEFINITION DE LA ZONE**

réservée aux habitations individuelles ou des petits collectifs à 3 niveaux (R+2) s'ouvrant sur cour ou sur patio.

- La hauteur maximale est de 11,50m (R+2) ;
- Un seul garage par voiture d'une superficie de 15m² avec une largeur de 3m par lot peut être autorisé sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 8m.

- **ARTICLE 18 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.**

Sont interdits dans la zone H :

- 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 19 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone HE2 :

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
R+2 (HE2)	90m ²	8m

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

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

La surface des cours est de 12m² avec vue directe de 4m et 3m respectivement pour les pièces habitables et les cuisines. Cette surface peut être ramenée à 9m² si la cour sert uniquement pour les cuisines.

- **ARTICLE 20 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions 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 1,40m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie par cage d'escalier d'une superficie maximale de 9m², dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

- **ARTICLE 21 : 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.

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

Le dernier étage doit être prévu en retrait pour les constructions en R+2 sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m, si la voie est inférieure à 8m.

Au delà de cette emprise, les constructions seront en R+2 sans retrait.

- **ARTICLE 22 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES, OU EN VIS-A-VIS.**

Dans la zone HE2, 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 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ DANS LA ZONE HE2.**

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 24 : LES BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS**

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au dessus du niveau du trottoir, et sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 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 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

La zone B (zone d'immeubles alignés) est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul



indiquées sur le Plan d'Aménagement.

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

ARTICLE 25 : 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 26 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

<i>Secteur</i>	<i>Surface min</i>	<i>Largeur min sur voie</i>
B3	150 m ²	10m

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

<i>Secteur</i>	<i>Surface mini des cours</i>	<i>Vue directe min par pièce habitable</i>	<i>Vue directe min par cuisine</i>
B3	20 m ²	5m	4m

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 surface de la cours et la vue directe minimale peuvent être réduites à de 9m² 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 27 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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

<i>Secteur</i>	<i>Hauteur</i>	<i>Hauteur sous plafond du R.D.C</i>
B	15,50 (R+3)	5,50

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 28 : 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 (1,5m pour chaque étage).

Pour les zones d'urbanisation nouvelles les largeurs minimales des voies sont de 12 m pour B3.

ARTICLE 29 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de 15m peut être portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté par rapport au fond de la parcelle et distance entre tous points des constructions au-dessus du RDC et audites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq 1/2 H$, avec un minimum de 4m.

ARTICLE 30 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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 31 : DROIT DE RETOUR

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

ARTICLE 32 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 :

- Habitat : Une place pour un logement construit;
- Bureaux : Une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

ARTICLE 33 : 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 34 : SECURITE & HYGIENE

Les sous sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 2,50m.

Les vides ordures sont interdits.

ARTICLE 35 : FRONTS BATIS

Le plan d'aménagement indique des voies sur lesquelles un 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 celle indiquée sur le graphique du plan d'aménagement.
- Les dispositions de l'article 29 sont applicables.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -D-

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

ARTICLE 36 : DEFINITION 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.

La zone D peut accueillir villa isolée, villa jumelée ou en bande.

ARTICLE 37 : TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

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 30m² de surfaces cumulées de planchers.

ARTICLE 38 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque 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.

Zone	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	10
-Villas isolées	0,6	30 %	500 m	20m

ARTICLE 39 : 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 1,40m 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 40 : 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 :

<i>Zone</i>	<i>Formes</i>	<i>mitoyen</i>	<i>voies & emprises publiques</i>	<i>fond de la parcelle</i>
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 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 42 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE 43 : 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 44 : 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 sauf si elles sont aérées et ventilées directement ou à partir de cours anglaise.

ARTICLE 45 : 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 46 : SERVITUDES ARCHITECTURALES

Pour les villas en bande, il ne peut être prévu de villas mitoyennes respectivement sur plus de 100m. 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.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE -ZA-

ARTICLE 47 : DEFINITION DE LA ZONE

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

ARTICLE 48 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone ZA :

- Les activités industrielles de 1ere et 2eme catégorie
- L'hôtellerie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 49 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement les superficies et les largeurs minimales, sont respectivement 100m² et 8m de largeur;

ARTICLE 50 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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



dépasser 4m.

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 51: 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 $\leq 1,10m$.

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

ARTICLE 52 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Toutefois, 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 cette zone.

ARTICLE 53 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 54: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 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 55 : 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 56 : SECURITE ET HYGIENE

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



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ET DE SERVICES – ZAS

ARTICLE 57 : DEFINITION DE LA ZONE :

IL s'agit d'une zone réservée aux activités tertiaires de commerces et services. Toutefois une attention particulière devra être accordée à la mise en cohérence avec les tissus existants ou à créer. Les activités telles l'hôtellerie, l'accueil, la restauration, les salles de fêtes, les grandes surfaces commerciales, les stations services, les showroom et les plateaux de bureaux, sont tolérées.

ARTICLE 58 : T Y P E D'O C C U P A T I O N O U D'U T I L I S A T I O N I N T E R D I T E :

Sont interdits dans la zone ZAS :

- L'ouverture de carrières
- L'activité industrielle mécanisée
- Les dépôts
- L'habitat

ARTICLE 59 : POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL :

Le tableau ci-dessous indique pour la zone «ZAS» :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) pour la parcelle privative;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative.

Un recul de 5m par rapport à l'alignement en façade est obligatoire. Ce recul doit être planté et non clôturé.

<i>Parcelle minimale</i>	<i>Largeur Façade minimale</i>	<i>CES max</i>	<i>COS max</i>	<i>Hauteur max (m)</i>	<i>Nbre de niveaux maxi</i>
400m ²	15m	60%	3	22m	R+4

ARTICLE 60 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Sont à prévoir: 1 place pour 50 m² de commerce ou plateau de bureau.

1 place pour 4 chambres et une place pour 28m² de salle de restauration

ARTICLE 61 : PLANTATIONS :

La zone ZAS doit être verdoyante. De ce fait les reculs privatifs limitrophes du domaine public doivent être plantés ou engazonnés; ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROJET INTEGRE – PI -

ARTICLE 62 : 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 63 : T Y P E D'O C C U P A T I O N O U D'U T I L I S A T I O N I N T E R D I T E :

- 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 64 : 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. Les constructions à édifier le long de la Route Nationale, si elles sont destinées à de l'habitat, peuvent être de type « FB ».

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES

a- 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. Dans le cas d'aménagement d'un parc boisée avec plantation l'emprise au sol peu être ramenée à 2% sans dépasser 400m².

Toutefois cette zone peut accueillir des campings destinés aux Colonies De Vacances à condition de préserver l'aspect naturel de ce site

b- Réserve agricole RA

ARTICLE 65 Définition de la zone

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

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

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

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

En outre, il est admis en zone RA l'implantation de petit groupe d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

Article 66: Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdits dans la zone RA :

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

Article 67: 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 10% de la surface du terrain ;

-Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale . de 2500m² et une largeur minimale de 40m ;

-Une seule construction de type habitat mono familial sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan

d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction est ramenée à 1000 m²

Dans ce cas, la surface maximale de planchers hors-cœuvre ne pourra dépasser 220 m².

Article 68: Hauteurs maximales des constructions

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

La hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles est de 8,50m, le dépassement de cette hauteur doit être justifié pour les installations qui le nécessitent.

Article 69 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Article 70 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

Article 71: 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 72: Stationnement des véhicules

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

TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RECREATIVES ET SPORTIVES

ARTICLE 73 : DEFINITION DE LA ZONE

L'espace récréatif et sport – ZRS - correspond à la partie de la forêt située en bordure de la RN n°29 (voie express) et destiné à être aménagé pour la promenade, le pique-nique et des activités sportives de plein air.

ARTICLE 74 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Toute construction en dur est interdite dans cette zone. Ne sont tolérées que des structures légères dans des matériaux naturels, construites sur un seul niveau, n'excédant pas une emprise au sol de 60m² et une hauteur de 4 m toute superstructure comprise.

Les revêtements et le mobilier urbain doivent utiliser aussi des matériaux naturels.

Toutefois cette zone peut accueillir des campings destinés aux Colonies De Vacances à condition de préserver l'aspect naturel de ce site.



ANNEXE
VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :

VOIES CARROSSABLES :

Dénomination	Largeur d'emprise (en m)	Observations
RN.n° 29	30	Existante
R.P.n° 5402	20	Existante
Rue 1	15	Existante en partie sous forme de piste
Rue 2	15	Existante en partie sous forme de piste
Rue 3	12	Existante en partie sous forme de piste
Rue 4	10	Existante en partie sous forme de piste
Rue 5	10	Existante sous forme de piste
Rue 6	12	A créer
Rue 7	10	Existante en partie sous forme de piste
Rue 8	12	Existante en partie sous forme de piste
Rue 9	12	A créer
Rue 10	12	A créer
Rue 11	12	A créer
Rue 12	12	A créer
Rue 13	12	Existante sous forme de piste
Rue 14	10	A créer
Rue 15	15	Existante en partie sous forme de piste
Rue 16	12	Existante sous forme de piste
Rue 17	15	A créer
Rue 18	10	A créer
Rue 19	10	Existante en partie sous forme de piste
Rue 20	15	Existante sous forme de piste
Rue 21	15	A créer
Rue 22	15	A créer
Rue 23	10-12	Existante en partie sous forme de piste
Rue 24	15	Existante en partie sous forme de piste

CHEMINS PIETONNIERS :

Dénomination	Largeur d'emprise (m)	Observations
CP1	6	Existante sous forme de piste
CP2	6	A créer
CP3	6	A créer
CP4	6	A créer



CP5	6	Existante en partie sous forme de piste
CP6	6	Existante en partie sous forme de piste
CP7	6	Existante sous forme de piste
CP8	Variable	Existante sous forme de piste
CP9	10	A créer
CP10	Variable	Existante sous forme de piste
CP11	Variable	Existante en partie sous forme de piste
CP12	5 - Variable	Existante sous forme de piste
CP13	8	A créer
CP14	6	A créer
CP15	10	A créer
CP16	6	A créer
CP17	10	Existante en partie sous forme de piste
CP18	10	Existante en partie sous forme de piste
CP19	6	Existante en partie sous forme de piste
CP20	6	Existante sous forme de piste
CP21	8 - Variable	Existante sous forme de piste
CP22	10	A créer
CP23	10	Existante sous forme de piste
CP24	Variable	Existante sous forme de piste
CP25	Variable	Existante sous forme de piste
CP26	6	A créer
CP27	10	A créer
CP28	Variable	Existante sous forme de piste
CP29	10	A créer
CP30	Variable	A créer
CP31	10	Existante sous forme de piste
CP32	10	Existante en partie sous forme de piste
CP 33	10	Existante sous forme de piste

PARKING :

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)
Pk1	A créer	961
Pk2	A créer	848
Pk3	A créer	98
Pk4	A créer	863
Pk5	A créer	169
Pk6	A créer	345
Pk7	A créer	456
Pk8	A créer	450
Pk9	A créer	383



PLACES :

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)
PL1	A créer	4301
PL2	A créer	1005
PL3	A créer	2090
PL4	A créer	2659
PL5	A créer	857
PL6	A créer	1901
PL7	A créer	934
PL8	A créer	2812
PL9	A créer	1017
PL10	A créer	256

ARTICLE 10 : ESPACE VERT

Dénomination	Nature	Observations	Superficie (m ²)
EV 1	Giratoire	A créer	314
EV 2	Giratoire	A créer	177
EV 3	Giratoire	Existant	315
EV 4	Square	A créer	628
EV 5	Square	A créer	175
EV 6	Platebande planté	A créer	1449
EV7	Platebande planté	A créer	42
EV8	Square	A créer	3524
EV 9	Square	A créer	4546
EV 10	Square	A créer	3814
EV 11	Square	A créer	1030

ADMINISTRATIONS			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
A1	Gendarmerie royale	Existant	4235
A2	Complexe administratif	Existant à étendre	3976
A3	Poste	Existant	1179
A4	Centre des travaux	Existant	647
A5	Centre des travaux annexe	Existant	104
A6	Eaux et forêts	Existant	337

SOCIALES			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
Eq1	Centre de formation	Existant	129
Eq2	Souk	A créer	12600
Eq3	Maison des jeunes	Existant	209
Eq4	Dar Omouma	Existant	150
Eq5	Bibliothèque	A créer	225



Eq6	Maison de l'étudiant	Existant	705
Eq7	Equipement socio-culturel	A créer	552

COMMUNAUX			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
EqC1	Equipement communal	A créer	641
EqC2	Equipement communal	Existant	899

SANTÉ			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
S	Centre de santé	Existant	530

ENSEIGNEMENT			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
EP1	Ecole primaire	Existante	1997
EP2	Ecole primaire	Existante	1239
EP3	Ecole primaire	Existante	627
EP4	Annexe école primaire	Existante	1154
LQ	Lycée qualifiant	Existante	36514

EQUIPEMENTS SPORTIFS			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
SP1	Terrain de sport	A créer	2789
SP2	Terrain de sport	A créer	4074
SP3	Terrain de sport	A créer	9049

MOSQUEES			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
M 1	Mosquée	Existant é étendre	570
M 2	Mosquée	Existant	633
M 3	Mosquée	Existant	260

CIMETIERES			
Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)
C1	Cimetière	Existant	2267
C2	Cimetière	Existant	7591
C3	Cimetière	Existant	4654
C4	Cimetière	Existant	3910
C5	Cimetière	Existant	2792
C6	Cimetière	Existant	5576
C7	Cimetière	Existant	680
C8	Cimetière	Existant	238
C9	Cimetière	Existant	291
C10	Cimetière	Existant	1075

