

ROYAUME DU MAROC

PREMIER MINISTRE

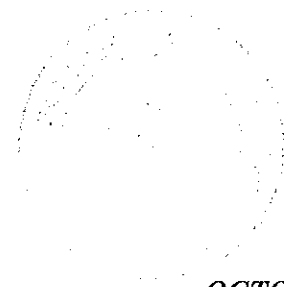
AGENCE POUR LA PROMOTION ET LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET
SOCIAL DES PREFECTURES ET
PROVINCES DU NORD DU ROYAUME

MINISTERE DE L'HABITAT, DE
L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT
DE L'ESPACE

DIRECTION DE L'URBANISME

**PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE DE TIZI OUASLI**
-COMMUNE RURALE DE TIZI OUASLI-
-PROVINCE DE TAZA-

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



OCTOBRE 2009

MODIFICATIONS : JUILLET 2008 – SEPTEMBRE 2008 – OCTOBRE 2009

	SAFI MOHAMED CABINET D'ARCHITECTURE ET DE PLANIFICATION ARCHITECTE - URBANISTE 5, RUE Moulay Abdelaziz, N° 3, RABAT	ARCHITECTE D.P.L.G. - URBANISTE PARIS-SORDONNE/C.N.A.M. ARCHITECTE - URBANISTE Tél : 037-66-04-69 / GSM : 061-16-11-74
--	--	--

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :</u>	Page 3
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION :	3
ARTICLE 2 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT :	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	4
ARTICLE 4 : DE LA DEROGATION	4
ARTICLE 5 : DES PROJETS LIMITOPHES AUX CHAABAS	5
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS.</u>	6
CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	6
ARTICLE 6 : VOIES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS	6
ARTICLE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS :	6
ARTICLE 8 : ESPACES VERTS PUBLICS, ESPACES BOISES RECREATIFS :	6
A- Espaces verts publics :	6
B- Espaces boisés récréatifs :	7
ARTICLE 9 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPES	7
CHAPITRE II : NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS :	8
ARTICLE 10 : VOIES CARROSSABLES ET PARKINGS PUBLICS :	8
A) Voies carrossables :	8
B) Chemins piétonniers :	9
C) Parkings :	9
ARTICLE 11 : PLACES :	9
ARTICLE 12 : ESPACES VERTS PUBLICS :	10
ARTICLE 13 : EQUIPEMENTS DE SPORT :	10
ARTICLE 14 : EMBLEMEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS DE CULTE :	10
ARTICLE 15 : EMBLEMEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS SOCIO-ECONOMIQUES :	10
ARTICLE 16 : EMBLEMEMENTS RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :	11
ARTICLE 17 : EMBLEMEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT, DE L'EDUCATION ET DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE :	11
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :</u>	12
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+2 « HC »	12
ARTICLE 18 : DEFINITION DE LA ZONE :	12
ARTICLE 19 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	12
ARTICLE 20 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :	12
ARTICLE 21 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	12
ARTICLE 22 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLICS :	13
ARTICLE 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :	13
ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	13
ARTICLE 25 : STATIONNEMENT DES VOITURES	13
ARTICLE 26 : DISPOSITIONS PARTICULIERES :	14
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER « HR »	15
ARTICLE 27 : DEFINITION DE LA ZONE	15
ARTICLE 28 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	15
ARTICLE 29 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	15
ARTICLE 30 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE 31 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLICS	15

ARTICLE 32 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	15
ARTICLE 33 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES	16
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'IMMEUBLES CONTINUS EN R+3 EN FRONT BATI« B »	17
ARTICLE 34 : DEFINITION DE LA ZONE	17
ARTICLE 35 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	17
ARTICLE 36 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	17
ARTICLE 37: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	18
ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	18
ARTICLE 41 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	19
ARTICLE 42 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE	19
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL « D » :	20
ARTICLE 43 : DEFINITION DE LA ZONE :	20
ARTICLE 44 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :	20
ARTICLE 45 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :	20
ARTICLE 46 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	20
ARTICLE 47 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :	21
ARTICLE 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :	21
ARTICLE 49 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :	21
ARTICLE 50 : STATIONNEMENT DES VOITURES :	21
CHAPITRE VII - DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE « N »	22
ARTICLE 51 : DEFINITION DE LA ZONE :	22
ARTICLE 52 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :	22
ARTICLE 53 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :	22
ARTICLE 54 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	22
ARTICLE 55 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :	22
ARTICLE 56 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MITOYENNES :	22
ARTICLE 57 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :	23
ARTICLE 58 : STATIONNEMENT DES VOITURES :	23
ARTICLE 59 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIFS :	23
ARTICLE 60 : VOIRIE :	23
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES ET AUX RESERVES D'AMENAGEMENT.</u>	24
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE « RA »	24
ARTICLE 61 : DEFINITION DE LA ZONE :	24
ARTICLE 62 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :	24
ARTICLE 63 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :	24
ARTICLE 64 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	24
ARTICLE 65 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :	24
ARTICLE 66 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :	24
ARTICLE 67 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR MEME PROPRIETE :	25
CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROTECTION DE SITE « RB »	25
ARTICLE 68 : DEFINITION DE LA ZONE :	25
ARTICLE 69 : DISPOSITIONS APPLICABLES :	25
CHAPITRE X- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE FONCIERE STRATEGIQUE « RS »	25
ARTICLE 70 : DEFINITION DE LA ZONE :	25
CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES	26
ARTICLE 71 : LA SERVITUDE DE NON AEDIFICANDIE :	26
ARTICLE 72 : LA SERVITUDE DE PORTIQUES :	26

REGLEMENT D'AMENAGEMENT **DU CENTRE DE TIZI OUASLI**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

Le présent **REGLEMENT D'AMENAGEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE TIZI OUASLI** (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément aux dispositions du Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, et aux textes juridiques suivants :

- Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Le Décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- L'arrêté Viziriel du 22 joumada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Châabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique ;
- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION :

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les règles d'utilisation du sol, les règles de construction et les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent du centre de Tizi Ouasli (Province de Taza/Commune rurale de Tizi Ouasli).

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

Toutefois, 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.

Les lotissements approuvés "ne varietur" avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions du Dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

ARTICLE 2 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT :

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire délimité par le périmètre d'aménagement du centre Tizi Ouasli défini par la ligne polygonale passant par des points (A,B,C,....,K) dont les coordonnées Lambert sont mentionnés dans le tableau ci-après :

POINTS	COORDONNEES	POINTS	COORDONNEES
A	X= 646600 Y= 464400	B	X= 646200 Y= 464200
C	X= 645800 Y= 463400	D	X= 645800 Y= 462800
E	X= 646200 Y= 462500	F	X= 646600 Y= 462500
G	X= 646800 Y= 462800	H	X= 647400 Y= 462800
I	X= 647600 Y= 463000	J	X= 647600 Y= 463800
K	X= 647000 Y= 464400		

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

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

-Au TITRE III, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres B, D, HC et HR composées en majorité d'habitat et par la lettre N pour les zones d'activités.

-Au TITRE IV pour les Zones Rurales ou Naturelles et aux Réserves d'Aménagement, représentées par la lettre R. On distingue trois zones :

- Les zones vivrières repérées par l'indice RA.
- Les zones de protection de site repérées par l'indice RB.
- Les réserves stratégiques repérées par l'indice RS.

Le plan d'aménagement comprend également des servitudes indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende. Il s'agit de :

1. Servitudes non aedificandi ;
2. Servitudes de portiques.

En application du dernier paragraphe de l'Article 19 de la Loi 12-90 relative à l'Urbanisme, et à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, l'affectation des zones d'habitat peut faire l'objet de modifications à condition de :

- Respecter la réglementation applicable à la nouvelle affectation de la zone ;
- adapter les emprises de la voirie à la nouvelle affectation ;
- Limiter les possibilités de changement d'affectation à l'habitat ;
- Ne pas compromettre les options majeures du PA concernant le rayon de desserte et accessibilité des équipements collectifs.

ARTICLE 4 : DE LA DEROGATION

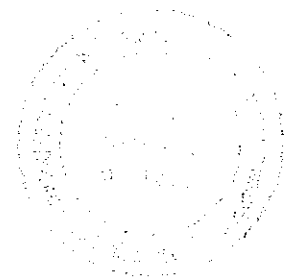
Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12/90, des dérogations peuvent être accordées par les autorités chargées de l'urbanisme pour les projets d'investissement revêtant un caractère économique et /ou social sous les conditions suivantes :

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

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

ARTICLE 5 : DES PROJETS LIMITROPHES AUX CHAABAS

Aucun projet limitrophe à une châaba ne peut être autorisé qu'après la réalisation des mesures de protection contre les inondations approuvées par l'Agence du bassin hydraulique de la moulouya.



RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS.**CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES****ARTICLE 6 : VOIES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies d'aménagement sont repérées sur le plan par l'indication de leurs numéros et leurs emprises qui sont répertoriées par leur nomenclature respective ci-après.

Lorsque les voies se terminent en impasses, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas nuire à la sécurité publique.

Les parcs de stationnement publics devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies importantes.

ARTICLE 7: EQUIPEMENTS PUBLICS :

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après. Dans ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial. Et ce, 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 12-92 de l'urbanisme.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle elles sont imposées. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur ne seront plus applicables à condition que le dossier du projet de cet équipement obtienne l'avis favorable de la commission d'examen des demandes de construction.

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments et des lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires et de formation doivent être tels que ces locaux et installations doivent être munis de passages (rampes) et installations appropriées en vue de faciliter leur usage et leur accès par les personnes handicapées.

ARTICLE 8 : ESPACES VERTS PUBLICS, ESPACES BOISES RECREATIFS :

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics ou d'espaces boisés plantés et récréatifs.

A- Espaces verts publics :

Ce sont des terrains réservés à usage de jardins ou de parcs publics. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite. Ces annexes devront être en matériaux légers et démontables et ne doivent pas occuper une superficie de plus de 9 m².

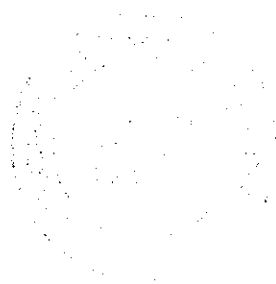
B- Espaces boisés récréatifs :

Ce sont également des terrains réservés aux jardins ou aux parcs à usage du public mais dans lesquels pourront trouver place, en nombre limité, des équipements à usage du public à caractère récréatif ou sportif qui ne devront, en aucun cas, entraîner de déboisements.

La création de lotissements, la construction de logements, de bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que les constructions publiques autres que celles indiquées ci-dessus sont strictement interdits dans les espaces boisés. Toutefois, l'installation de kiosques ou restaurants de petites dimensions, liés à ces espaces et en Rez-de-chaussée uniquement, peut être tolérée à condition que les dossiers des projets les concernant soient soumis à l'appréciation de la commission d'examen des plans.

ARTICLE 9 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPES

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments publics et constructions ouvertes au public, notamment les locaux scolaires, de formation, les services et administrations doivent prévoir des passages (rampes), ascenseurs et installations appropriées en vue de faciliter leur usage et leur accès par les personnes handicapées.



CHAPITRE II : NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS :**ARTICLE 10 : VOIES CARROSSABLES ET PARKINGS PUBLICS :****A) Voies carrossables :**

Font ou feront partie du domaine public de la commune les routes et rues figurées sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise dans le tableau ci-après.

En ce qui concerne les chaussées, carrefour, refuges, ronds-points de giration, les dispositions du plan sont indicatives au point de vue de tracé, mais impératives au point de vue de la destination.

DENOMINATION	LARGEUR D'EMPRISE	
	ACTUELLE	PREVUE
Rue n°1 : R.R. n° 505 – Taza - Kassetta	30m	30m
Rue n°2 : R.P. n° 5402 vers Aïn Zohra	20m	20m
Rue n°3	Piste	20m
Rue n°4	Piste	20m
Rue n°5	-	20m
Rue n°6	Piste	15m
Rue n°7	Piste	15m
Rue n°8	Piste	15m
Rue n°9	-	15m
Rue n°10	-	15m
Rue n°11	Piste existante en partie	15m
Rue n°12	-	15m
Rue n°13	-	15m
Rue n°14	Piste	variable : 15m – 10m
Rue n°15	-	15m
Rue n°16	-	15m
Rue n°17	-	15m
Rue n°18	-	15m
Rue n°19	-	15m
Rue n°20	Piste existante en partie	15m
Rue n°21	-	15m
Rue n°22	-	15m
Rue n°23	-	15m
Rue n°24	Piste existante en partie	15m
Rue n°25	Piste existante en partie	15m
Rue n°26	-	12m
Rue n°27	-	12m
Rue n°28	-	12m
Rue n°29	Piste existante en partie	12m
Rue n°30	Piste existante en partie	10m
Rue n°31	Existante à aménager	10m
Rue n°32	-	10m - impasse
Rue n°33	Piste	10m – impasse
Rue n°34	-	15m
Rue n°35	-	15m
Rue n°36	Piste	10m - impasse

B) Chemins piétonniers :

Font ou feront partie du domaine public de la commune les chemins piétonniers figurés sur le plan et énumérés avec leur largeur d'emprise dans le tableau ci-après :

DENOMINATION	LARGEUR D'EMPRISE	
	ACTUELLE	PREVUE
CP 1	--	10m
CP 2	--	10m
CP 3	--	10m
CP 4	--	7m
CP 5	--	10m
CP 6	--	8m
CP 7	--	6m
CP 8	--	10m
CP 9	--	6m
CP 10	--	10m

C) Parkings :

Font ou feront partie du domaine public de la commune les parkings figurés sur le plan et indiqués au tableau ci-après :

DENOMINATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
Pa 1	550	A créer
Pa 2	490	A créer
Pa 3	200	A créer
Pa 4	550	A créer
Pa 5	470	A créer
Pa 6	410	A créer
Pa 7	480	A créer
Pa 8	2400	A créer
Pa 9	1220	A créer
Pa 10	544	A créer
Pa 11	1660	A créer
Pa 12	510	A créer
Pa 13	700	A créer
SUPERFICIE TOTALE	10.184	

ARTICLE 11 : PLACES :

Font ou feront partie du domaine public de la commune, les places indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et énumérées au tableau ci-après :

DENOMINATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
Pl 1	530	A créer
Pl 2	1360	A créer
Pl 3	2835	A créer
Pl 4	1340	A créer
SUPERFICIE TOTALE	6.065	

ARTICLE 12 : ESPACES VERTS PUBLICS :

Font ou feront partie du domaine public de la commune, les zones destinées à être aménagées en espaces verts indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignées par la lettre EV suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	AFFECTATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
EV 1	Espace vert aménagé	2550	A créer
EV 2	Espace vert aménagé	860	A créer
EV 3	Espace vert aménagé	870	A créer
EV 4	Espace vert aménagé	4700	A créer
EV 5	Espace vert aménagé	2170	A créer
EV 6	Espace vert aménagé	1810	A créer
	SUPERFICIE TOTALE	12.960	

ARTICLE 13 : EQUIPEMENTS DE SPORT :

Sont ou seront affectés à des équipements de sport, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par les lettre SP suivi du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	AFFECTATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
SP 1	Terrain de sport	2350	Existant
SP 2	Terrain de sport	5440	A créer
	SUPERFICIE TOTALE	7790	

ARTICLE 14 : EMBLEMES RESERVES AUX INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS DE CULTE :

Sont ou seront affectés en installations et équipements de culte les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par une lettre correspondant à l'équipement concerné suivi d'un numéro selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	AFFECTATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
M 1	Mosquée	1130	Existante
M 2	Mosquée	1440	A créer
M 3	Mosquée	920	A créer
C 1	Cimetière	1280	Existant
	SUPERFICIE TOTALE	4770	

ARTICLE 15 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS SOCIO-ECONOMIQUES :

Sont ou seront affectés à des installations socio-économiques les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	AFFECTATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
SOUK	Souk hebdomadaire	16.950	A créer

ARTICLE 16 : EMBLEMENTS RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :

Sont ou seront réservés aux services publics les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre A suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	AFFECTATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
A 1	Siège de la commune	1250	A créer
A 2	Caïdat	1880	Existant
A 3	Gendarmerie	2215	A créer
A 4	Halte routière	1520	A créer
A 5	Forces auxiliares	520	A créer
A 6	Services publics (Salle des fêtes, crèche et Foyer féminin)	770	Existant
A 7	Tribunal du juge résident	100	Existant
A 8	Bureau de poste – Ittissalat Al Maghreb	540	Existant
A 9	Central téléphonique - IAM	570	Existant
A 10	Centre de santé	520	Existant
A 11	Maison de jeunes	250	Existant
A 12	Centre des travaux agricoles	505	Existant
A 13	Dar Taliba	970	A créer
A 14	Maison de culture	1540	A créer
A 15	Maison forestière	770	Existant
A 16	Dar Talib	700	Existant
A 17	Maison du citoyen	1150	A créer
A 18	Travaux publics	1200	A créer
A 19	Station de traitement des eaux usées	3820	Existant
A 20	Bibliothèque	1200	A créer
A 21	Musée d'armes (anciens combattants)	1180	A créer
SUPERFICIE TOTALE		23.170	

ARTICLE 17 : EMBLEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT, DE L'EDUCATION ET DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE :

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement, de l'éducation et de la formation professionnelle les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par une lettre correspondant à l'équipement concerné suivie d'un numéro selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	AFFECTATION	Superficie (m ²)	OBSERVATIONS
Ep 1	Ecole Primaire	1420	Existante
Ep 2	Ecole Primaire	2220	Existante
Ep 3	Ecole Primaire	5020	A créer
Ep 4	Ecole Primaire	5200	A créer
Ec	Collège	8400	Existant
CFP	Centre de formation professionnelle	2320	A créer
IS1	Institut scientifique de recherche	2320	A créer
IS2	Institut scientifique de recherche	2320	A créer
SUPERFICIE TOTALE		29.220	

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :**CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT**
CONTINU EN R+2 « HC »**ARTICLE 18 : DEFINITION DE LA ZONE :**

La zone d'habitat continu en R+2, désignée par les lettres « HC », est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou en fond de parcelle. Les règles d'urbanisme définissent une densité, des hauteurs maximales, des prospects et des vues directes minimales à l'intérieur des terrains.

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

Toutefois, tout en étant réservée à l'habitat continu en R+2, cette zone pourrait recevoir d'autres fonctions complémentaires et non contradictoires avec la vocation initiale tel que des bureaux, des hôtels, des restaurants, des activités commerciales et de service, etc..., si les conditions requises pour ces types d'utilisation sont respectées, notamment au niveau du minimum parcellaire, des reculs nécessaires et des prospects, sans pour autant compromettre la vocation initiale de la zone.

ARTICLE 19 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone sont interdits :

- ☐ Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts.
- ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ☐ Les constructions à caractère provisoire (les campings, les caravanings ...).

ARTICLE 20 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Dans la zone d'habitat continu en R+2, le coefficient d'occupation du sol doit être égal ou inférieur à 2,7.

Pour être constructibles, les parcelles privatives après lotissement doivent avoir les dimensions minimales de 100 m² et 8 m de large.

La surface maximale constructible au sol de chaque parcelle privative après lotissement est limitée à 85% dans la mesure où l'article fixant la dimension minimale des cours est respecté. Toutefois, s'il y a rez-de-chaussée commercial, la surface constructible au sol peut être portée à 100%.

La hauteur sous plafond du RDC commercial est de 4,00 m..

Pour les constructions donnant sur deux voies, les règles de coefficient d'occupation du sol et de la surface constructible au sol ne sont pas applicables.

ARTICLE 21 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Dans cette zone les constructions, toutes superstructures comprises, ne peuvent dépasser la hauteur de 10,00 m (et R+2). Cette hauteur pouvant être portée à 12,00 m dans le cas des rez-de-chaussée commerciaux sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 15m..

Au dessus de cette hauteur, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles et les cages d'escaliers dont les hauteurs maximales sont respectivement de 1,20 m et de 2,50 m.

La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

ARTICLE 22 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

- ❑ Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.
- ❑ La hauteur H de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à une fois la distance L ($L \geq H$), comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé de la voie sans dépasser la hauteur maximale fixée à l'article précédent.
- ❑ Dans le cas où l'emprise de la voie est inférieure à la hauteur maximale de la zone, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite, inclinée à 45°, prise à partir de l'alignement opposé et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans dépasser la hauteur maximale fixée pour de la zone.
- ❑ En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements opposés du débouché.
- ❑ Aucun encorbellement n'est admis sur les voies dont l'emprise est inférieur à 10m.

ARTICLE 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Les cours peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

A l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, les cours mitoyennes doivent être groupées.

La superficie des cours est déterminée de la façon suivante :

- Surface minimale de la cour : 16,00 m².
- Largeur minimale de la cour : 4,00 m.

Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions minimales peuvent être ramenées à 9m² avec 3m de largeur, à condition que les cours mitoyennes servent également à l'aération exclusive des cuisines .

ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur, prise à partir du sol naturel, de la construction la plus élevée ($L = H$).

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale séparant les façades peut être ramenée à 4 m.

ARTICLE 25 : STATIONNEMENT DES VOITURES

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

Il doit être prévu, sur le terrain propre à l'opération de lotissement, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

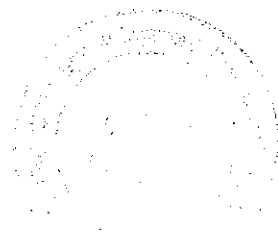
- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 250 m² de surface hors œuvre de logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale : une place de stationnement pour 80 m² hors œuvre.
- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement pour 4 chambres et une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre de salle de restaurant et de café.

La surface nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

Les garages de voitures automobiles sont interdits dans les parcelles s'ouvrant sur les voies piétonnes ou de largeur inférieure à 8 m. leur surface minimale est de 15 m² avec 3 m de larguer minimale.

ARTICLE 26 : DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Tout lotissement ou groupe d'habitations nouvellement créé doit réserver, hors voiries et parkings, des espaces libres destinés à être aménagée en espaces verts, places plantées ou non, terrains de jeux pour enfants, etc.....



CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER « HR »

ARTICLE 27 : DEFINITION DE LA ZONE

Le zone d'habitat à restructurer, désignée par les lettres « HR », concerne les lotissements et morcellements non réglementaires dont certaines parties sont en cours de valorisation par des constructions sans autorisations préalables. Elle devra faire l'objet d'une restructuration et d'une réhabilitation des logements en R+2 maximum de type Uni ou Bi-familial en vue de normaliser sa situation et faciliter son intégration dans l'espace urbain.

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de redressement qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone.

Toute nouvelle construction ou toute modification et/ou surélévation d'une construction existante à l'intérieur de ce secteur doit avoir un soubassement de 40cm minimum et devra respecter les dispositions concernant la zone d'habitat continu en R+2.

Par ailleurs, les constructions de ce secteur « HR » situées le long des grandes voies de 20m d'emprise et plus, devront faire l'objet d'un ordonnancement architectural.

ARTICLE 28 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 29 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour cette zone, il n'est fixé ni C.O.S., ni emprise au sol, ni limite parcellaire. Les possibilités d'occupation sont limitées par le plan parcellaire des habitations existantes et par les plafonds des hauteurs.

ARTICLE 30 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, toutes superstructures comprises jusqu'à la dalle supérieure, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 10 m et R+2.

Au dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets des terrasses accessibles et les cages d'escaliers dont les hauteurs maximales sont respectivement de 1,20 m et de 2,50 m.

ARTICLE 31 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément exprimée au plan d'aménagement, toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies délimitées dans le plan de masse et le plan parcellaire du lotissement existant selon les dispositions du plan de restructuration spécifique.

ARTICLE 32 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Mis à part l'emplacement des cours et des patios imposés pour l'éclairage des pièces intérieures, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles

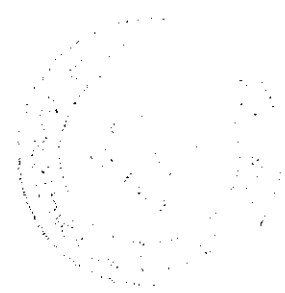
sont implantées en retrait de ces limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ($L = H/2$) avec un minimum de 4 m. Les superficies minimales des cours ou patios étant de 16 m².

ARTICLE 33 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES

Afin d'améliorer l'unité architecturale et urbanistique de cette zone, les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition en respectant les prescriptions suivantes.

- ☐ **Surélévation :** Toute surélévation nouvelle devra respecter les dispositions réglementaires concernant la **zone d'habitat continu en R+2**.
- ☐ **Modification du plan initial et rénovation :** Toute modification ou rénovation de la construction existante devra respecter les dispositions réglementaires concernant la **zone d'habitat continu en R+2**. Toutefois, toute intervention dans une construction existante est tributaire d'une présentation d'une attestation délivrée par un BET agréé attestant que la structure existante peut supporter toute modification et/ou surélévation éventuelles.
- ☐ **Eclairage des pièces :** Dans le cadre d'une opération de restructuration de la zone, toute construction existante pourra avoir des baies ouvertes sur la voie publique dans la limite des conditions suivantes :
 - Sur les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, la hauteur de l'allège des baies devra être de 1,80 m au minimum.
 - Sur les voies dont la largeur dépasse 6 m, la hauteur de l'allège pourra être ramenée à 1,20 m.

Dans tous les cas, toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et représentant une section ouvrante supérieure au 1/10^{ème} de la surface de chaque pièce. La disposition des fenêtres de deux façades en vis-à-vis doit être décalée pour éviter les vues directes.



CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'IMMEUBLES

CONTINUS EN R+3 EN FRONT BATI« B »

ARTICLE 34 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'immeubles en R+3 en front bâti, désignée par la lettre « B », est une zone dans laquelle l'habitat, le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements administratifs peuvent y trouver place le long de la voie. Les règles d'urbanisme favorisent la construction en mitoyenneté que ce soit à l'alignement des voies ou exceptionnellement au droit d'une marge de recul imposée. Le volume des constructions est défini par les prospects imposés par les dispositions des articles ci-après.

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

Cette zone est destinée à contribuer à la requalification et la mise à niveau urbaine sous forme de front bâti avec servitude de portiques le long des voies ou de complexe multifonctionnel sur l'ensemble d'un même îlot.

ARTICLE 35 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- ❑ Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts.
- ❑ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ❑ Les constructions à caractère provisoire (les campings, les caravanings...);
- ❑ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 36 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

Pour être constructibles, les parcelles de terrains après lotissement doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Une superficie minimale de 180m² et une largeur minimale de façade sur rue de 12m.
- Toutefois, si le rez-de-chaussée est commercial, celui-ci peut couvrir la totalité de la parcelle jusqu'à une hauteur maximale de 5m hors oeuvre.

ARTICLE 37: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, toutes superstructures comprises jusqu'à la dalle supérieure, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- 15m (et R+3) avec rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut être couvert en totalité sur une hauteur sous plafond de 5m.
- 13,00m (et R+3) avec rez-de-chaussée habitable.

Au dessus de cette hauteur, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles et les cages d'escaliers dont les hauteurs maximales sont respectivement de 1,20 m et de 2,50 m.

ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.
- La hauteur H de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à une fois la distance L ($L \geq H$), comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé de la voie sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.
- Dans le cas où l'emprise de la voie est inférieure à la hauteur maximale de la zone, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite, inclinée à 45°, prise à partir de l'alignement opposé et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans dépasser la hauteur maximale fixée pour de la zone.
- En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements opposés du débouché, et ce, à l'axe dudit débouché. Ceci s'applique également pour le cas des voies d'emprises différentes.
- La hauteur maximale (autorisée sur la voie la plus large) 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 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans une bande maximale de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par le Plan d'Aménagement ou le plan de lotissement, les constructions doivent s'implanter 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.

Dans cette bande, La cour est obligatoire à tous les niveaux sauf aux RDC destinés à recevoir des activités commerciales ou professionnelles. Les cours ne sont pas obligatoires dans le cas où la construction est sise à l'angle de deux voies.

La superficie des cours est déterminée de la façon suivante :

- Surface minimale de la cour : 25,00 m².
- Largeur minimale de la cour : 5,00 m.

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, La surface minimale peut être ramenée à 16 m² et la largeur minimale réduite à 4m, à condition que les cours mitoyennes servent également à l'aération exclusive des cuisines .

A l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, les cours mitoyennes doivent être groupées.

Au-delà de cette bande et sur les limites en fond de parcelles, les cours ne sont pas obligatoires et tous les points d'une construction doivent s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur ($L = H/2$) comptée à partir du sol naturel, avec un minimum de 4,00m. Les limites parcellaires, une fois dégagées, doivent être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C. ou du premier étage lorsque le R.D.C. est commercial.

ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur, prise à partir du sol naturel, de la construction la plus élevée ($L = H$).

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale séparant les façades peut être ramenée à 4 m.

ARTICLE 41 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

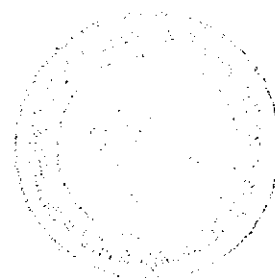
Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être prévu, sur le terrain propre à l'opération de morcellement ou de lotissement, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après:

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale (y compris les bâtiments administratifs) : une place de stationnement par 80m² de plancher hors œuvre.
- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, une place de stationnement pour 4 chambres et une place 30m² de plancher hors œuvres de salle de restaurant et de café.
- Pour un projet de groupement d'habitat économique il est prévu une place pour 200m² de plancher hors œuvres.
- La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 42 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE

Dans le souci d'obtenir une qualité architecturale et une cohérence urbanistique, un dossier comprenant un plan d'ordonnancement architectural et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volume, hauteur, encorbellement, zone de retrait, couleur, matériaux..., doit accompagner le dossier de construction, à la demande de l'Administration.



CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL « D » :

ARTICLE 43 : DEFINITION DE LA ZONE :

La zone d'habitat individuel, désignée par la lettre « D », est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de type villa sous ses différentes formes : isolée, jumelée ou en bande. Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

Dans cette zone peuvent être autorisés des projets résidentiels réservés à la promotion immobilière dans le cadre de groupements d'habitations clés en main de types « villas économiques ».

ARTICLE 44 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les types d'habitat autres que les villas ;
- Tous les établissements industriels et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Toute activité commerciale.
- Les constructions à caractère provisoire (les campings, les caravanings ...).

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise en s'intégrant à l'aspect résidentiel.

ARTICLE 45 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales sur rue de :

Constructions individuelles	Superficies minimales	Largeurs minimales
SOLEES	360m ²	18m
JUMEEES	260m ²	14m
EN BANDE	180m ²	10m
VILLAS ECONOMIQUES	140m ²	9m

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain et celle de l'étage sont limitées comme suit :

Villas individuelles	Superficie maximale constructible au sol	Surface maximale à l'étage par rapport à celle permise au R.D.C
SOLEES	30%	80%
JUMEEES	40%	80%
EN BANDES	50%	80%
VILLAS ECONOMIQUES	60%	85%

ARTICLE 46 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8m et deux niveaux (R+1) sur un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m.

L'aménagement d'un sous-sol peut être autorisé à condition que sa superficie ne dépasse pas 50% de celle du R.D.C. sauf si le sous sol comporte un garage. Le sous sol ne doit pas être utilisé comme habitation. La hauteur sous plafond du sous-sol ne peut dépasser 2,40m.

ARTICLE 47 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction dans cette zone doit observer un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, dans le cas des villas économiques, le recul minimal par rapport aux voies est ramené à 2,5m. Dans tous les cas, ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, peut empiéter sur la marge de recul par rapport au domaine public, avec une superficie inférieure ou égale à la moitié la superficie de la façade $S : s \leq 1/2 S$.

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement doivent avoir une hauteur de 1,00 m. Ils peuvent être surmontés d'un élément métallique ou en bois à claire-voie de 0,80 m.

ARTICLE 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m. Cette mesure ne concerne pas les villas économiques ni les villas en bande ni les pignons aveugles construits en mitoyenneté des villas jumelées. Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances, peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve :

- Que leur superficie ne dépasse pas 25 m² et qu'elle soit comprise dans le décompte des surfaces.
- Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50 m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui, en aucun cas, ne peuvent recevoir de surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, ne peut empiéter sur les marges de recul imposées à partir des limites séparatives ou mitoyennes.

ARTICLE 49 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE 50 : STATIONNEMENT DES VOITURES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle privative et en dehors de la voirie publique.

A cet effet, il doit être prévu sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 100 m² de plancher hors œuvre.

CHAPITRE VII - DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE « N »

ARTICLE 51 : DEFINITION DE LA ZONE :

La zone d'activité, désignée par la lettre « N », est une zone réservée aux activités industrielles de 3ème catégorie, ainsi qu'aux activités artisanales ou commerciales qui sont le complément indispensable aux zones d'habitations mais qui, compte tenu de leur nature, ne doivent pas trouver place au sein de ces dernières.

Dans cette zone, peuvent être autorisés des logements à l'étage dans la mesure où les articles ci-après sont respectés.

ARTICLE 52 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Dans cette zone sont interdits :

- ❑ Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories.
- ❑ Les logements en rez-de-chaussée : ces derniers seront obligatoirement réservés aux commerces, à l'artisanat ou l'industrie.
- ❑ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ❑ L'hôtellerie.
- ❑ Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

ARTICLE 53 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :

Dans cette zone le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,75.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrain après lotissement devront avoir les dimensions minimales de 200 m² et 10 m de large sur la façade.

ARTICLE 54 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 10 m et R+1.

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets des terrasses non accessibles dont l'élévation maximum est de 0,60 m.

La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 5 m.

ARTICLE 55 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou observer une marge de recul de 4 m. Ces marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

ARTICLE 56 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MITOYENNES :

- Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si elles sont implantées en arrière de ces limites, leurs façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de 4 m.

- Au delà de la bande de 15 m, les constructions pourront être implantées en limites séparatives jusqu'à une hauteur de 6 m. Au delà de cette hauteur les constructions devront s'éloigner des limites parcellaires d'une distance égale à la moitié de leur hauteur ($L=H/2$) prise à partir du sol naturel avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 57 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut ($L=H$) avec un minimum de 8 m. Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale est ramenée à 5 m.

Dans tous les cas, entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que pour le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur de cet espace ne pourra être inférieure à 5 m.

ARTICLE 58 : STATIONNEMENT DES VOITURES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises de la voirie réservée à la circulation. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules et de manutention soient assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 59 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIFS :

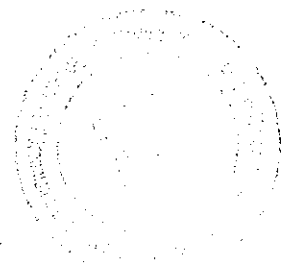
Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardins, plantés et entretenus.

ARTICLE 60 : VOIRIE :

Les conditions techniques applicables aux voiries secondaires et aux voiries de desserte sont les suivantes :

- La largeur minimale des voies de desserte sera de 20 m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- En dehors des espaces plantés, le revêtement des voies et des trottoirs devra nécessairement s'étendre sur toute la largeur d'emprise.
- Les voies en impasse sont interdites.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES ET AUX RESERVES D'AMENAGEMENT.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE « RA »

ARTICLE 61 : DEFINITION DE LA ZONE :

La zone vivrière, désignée par les lettres « RA », est une zone agricole où peuvent s'implanter des constructions à deux niveaux (R+1). Le R.d.C peut avoir un usage agricole ou habitable.

ARTICLE 62 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Création de lotissement ou groupes d'habitation ;
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, touristique ou hôtelier.

ARTICLE 63 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Les parcelles des terrains devront avoir :

- Les dimensions de 2500,00m² et 18,00m de façade sur voie ;
- Si le terrain ne répond pas au minimum parcellaire requis, l'autorisation de construire est soumise à l'appréciation de la commission d'examen des plans en tenant compte du recul ;
- La superficie constructible ne doit dépasser 1/10 de la surface de la parcelle sans dépasser 300,00m² ;
- La surélévation de l'étage, destinée uniquement à l'habitat, est autorisée sur une partie de 2/3 de la surface constructible au R.d.C.

ARTICLE 64 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne pourront dépasser la hauteur de 8,50m y compris la surélévation à l'étage ;
- La hauteur sous plafond du R.d.C :
 - S'il est destiné à l'habitat il doit avoir une hauteur de 3,00m maximale ;
 - S'il est destiné pour autre usage lié aux activités agricoles il doit avoir une hauteur minimale de 4,00m ;
- La hauteur de sous plafond de la surélévation ne doit dépasser 3,00m.

ARTICLE 65 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction nouvelle doit s'implanter à un recul minimal de 10,00m par rapport aux emprises des voies.

ARTICLE 66 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point la plus proche à la limite parcellaire (postérieurs et latérales) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments ($L \geq H/2$) et sans être inférieure à 5,00m.

ARTICLE 67 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR MEME PROPRIETE :

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance de $L > 2/3 H$ avec un minimum de 5m.

**CHAPITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROTECTION DE SITE
« RB »**

ARTICLE 68 : DEFINITION DE LA ZONE :

La zone de protection de site, désignée par les lettres « RB », est une zone 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.

ARTICLE 69 : DISPOSITIONS APPLICABLES :

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions à hauteur maximale de 3m et 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.

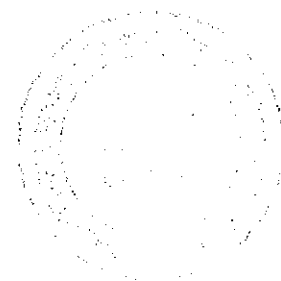
**CHAPITRE X- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE FONCIERE
STRATEGIQUE « RS »**

ARTICLE 70 : DEFINITION DE LA ZONE :

La zone de réserve foncière stratégique, désignée par les lettres « RS », est une zone actuellement non équipée mais placée sous surveillance foncière. Elle est destinée à l'extension future du centre sous forme d'opérations d'ensemble ou partielles coordonnées par l'Administration.

Cette zone ne doit être ouverte à l'urbanisation qu'en phase ultérieure du développement urbain et en cas de besoin nécessaire.

En conséquence, elle est réservée actuellement à l'exploitation purement agricole et toute construction y est interdite pour ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.



CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES**ARTICLE 71 : LA SERVITUDE DE NON AEDIFICANDIE :**

La servitude de non aedificandie est instituée pour :

- Assurer la sécurité des populations contre toutes sortes de risques naturels et physiques ;
- Protéger les sites sensibles (Terres agricoles à haute potentialité, zones forestières, terrains accidentés, terrains glissants, réseau hydrographique, zones inondables,...) ;
- Protéger les sites particuliers (Cimetières, site archéologique, monument classé,...) ;
- Protéger les équipements d'infrastructure (Lignes électriques de moyenne et haute tension, canaux d'irrigation, conduites d'eau potable, etc..).

Cette servitude est instituée en fonction des règlements en vigueur propres aux différents risques et en fonction de l'importance et la nature du site à protéger.

Dans les zones frappées par une servitude de non aedificandie, toute construction de quelle que nature que ce soit est formellement interdite. Toutefois, quand le risque concerné par cette servitude est mineur ne touchant pas à la sécurité des populations, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances, notamment contre les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

Par ailleurs, pour renforcer la lutte contre ces risques et lorsque la situation, la nature et la configuration du terrain le permettent, les zones frappées de servitude de non aedificandie peuvent être utilisées pour certaines activités ne nécessitant aucune construction et qui ne compromettent pas les objectifs sécuritaires pour lesquels cette servitude est instituée (Parkings, marché à ciel ouvert pour marchands ambulants, agriculture urbaines, pépinières, etc..).

ARTICLE 72 : LA SERVITUDE DE PORTIQUES :

Dans les zones frappées d'une servitude de portiques, la largeur des portiques est fixée à 4 m. Cette largeur est mesurée du nu de la façade jusqu'au fond du portique. Les points d'appui soutenant la façade devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 3 m. La hauteur libre sous plafond du portique aura un minimum de 4,5 m ; cette hauteur sera mesurée au-dessus du trottoir au nu de la façade.

Toutefois, en vue d'encourager la construction, notamment au niveau du Front bât et commercial, l'appréciation de la commission d'instruction des dossiers de construire peut statuer en dérogation si elle estime que le projet qui lui est soumis comporte une certaine qualité esthétique.

