

Royaume du Maroc
Ministère de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire
AGENCE URBAINE DE TAZA

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE ZRIZER

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

OCTOBRE 2015

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU CENTRE RURAL DE ZRIZER

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : objet du règlement

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du centre rural de Zrizer.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extension des constructions existantes quelles qu'en soit la nature.

Toutefois, les lotissements approuvés « ne varietur » avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être validés s'ils répondent aux dispositions légales du dahir n°1-92 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellement et du dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 192) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Article 2- Périmètre d'aménagement

Le périmètre d'aménagement est défini et délimité par la ligne polygonale passant par les points dont les coordonnées Lambert sont les suivants :

Point	X	Y
A	X = 570585.67	Y = 444251.44
B	X = 571210.36	Y = 444171.83
C	X = 571806.52	Y = 443946.52
D	X = 572640.27	Y = 443573.37
E	X = 572824.06	Y = 443529.81
F	X = 573173.77	Y = 443393.81
G	X = 573026.67	Y = 442842.30
h	X = 572714.14	Y = 442033.82

I	X = 572629.49	Y = 442008.50
J	X = 572128.82	Y = 442313.10
K	X = 571411.57	Y = 442594.88
L	X = 570212.26	Y = 442985.76
M	X = 570108.86	Y = 443154.95
N	X = 570417.80	Y = 443869.90

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE, AUX PARKINGS ET AUX PLACES PUBLIQUES

ARTICLE 3 : VOIES CARROSSABLES ET PARKINGS PUBLICS.

1) Voies carrossables

Toutes les voies carrossables seront aménagées et bordées d'arbres d'alignement, notamment les voies principales.

Font ou feront partie du domaine public les routes, rues et impasses figurées sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise sur le tableau ci-dessous.

a)-Voies du domaine public de l'Etat

Désignation	voie	Emprise	Observations
Rue n°1	RPN°5323	25-30 m	à aménager
Rue n°2	RNN°8	30 m	à aménager

b)-Voies du domaine public de la commune.

Désignation	Largeur en m	Obs.	Désignation	Largeur en m	Obs.
Rue n°3	15	A créer	Rue n°13	12	A créer
Rue n°4	20	A créer	Rue n°14	10	A créer
Rue n°5	20	A créer	Rue n°15	10	A créer
Rue n°6	15	A créer	Rue n°16	10	A créer
Rue n°7	12 et 15	A créer	Rue n°17	10	A créer
Rue n°8	10	A créer	Rue n°18	10	A créer
Rue n°9	12	A créer	Rue n°19	10	A créer
Rue n°10	12	A créer	Rue n°20	10	A créer
Rue n°11	12	A créer	Rue n°21	12	A créer
Rue n°12	12	A créer	Rue n°22	15	A créer

Rue n°23	12	A créer	Rue n°52	15	A créer
Rue n°24	10	A créer	Rue n°53	10	A créer
Rue n°25	15	A créer	Rue n°54	10	A créer
Rue n°26	15	A créer	Rue n°55	10	A créer
Rue n°27	12-15	A créer	Rue n°56	12	A créer
Ruse n°28	10	A créer	Rue n°57	15	A créer
Rue n°29	15	A créer	Rue n°58	15	A créer
Rue n°30	15	A créer	Rue n°59	12	A créer
Rue n°31	15	A créer	Rue n°60	12	A créer
Rue n°32	15	A créer	Rue n°61	20	A créer
Rue n°33	15	A créer	Rue n°62	10	A créer
Rue n°34	10	A créer	Rue n°63	15	A créer
Rue n°35	10	A créer	Rue n°64	12	A créer
			Rue n°65	12	A créer
Rue n°37	12	A créer	Rue n°66	10	A créer
Rue n°38	12	A créer	Rue n°67	10	A créer
Rue n°39	10	A créer	Rue n°68	10	A créer
Rue n°40	10	A créer	Rue n°69	10	A créer
Rue n°41	10et 12	A créer	Rue n°70	10	A créer
Rue n°42	10	A créer	Rue n°71	12	A créer
Rue n°43	10	A créer	Rue n°72	12	A créer
Rue n°44	12	A créer	Rue n°73	12	A créer
Rue n°45	10	A créer	Rue n°74	10	A créer
Rue n°46	12	A créer	Rue n°75	15	A créer
Rue n°47	10	A créer	Rue n°76	12	A créer
Rue n°48	20	A créer	Rue n°77	12	A créer
Rue n°49	15	A créer	Rue n°78	12	A créer
Rue n°50	10	A créer	Rue n°79	10	A créer
Rue n°51	10	A créer	Rue n°80	15	A créer

Rue n°81	10	A créer	Rue n°91	10	A créer
Rue n°82	10	A créer	Rue n°92	10	A créer
Rue n°83	10	A créer	Rue n°93	10	A créer
Rue n°84	12	A créer	Rue n°94	12	A créer
Rue n°85	12	A créer	Rue n°95	12	A créer
Rue n°86	12	A créer	Rue n°96	12	A créer
Rue n°87	12	A créer	Rue n°97	12	A créer
Rue n°88	12	A créer	Rue n°98	12	A créer
Rue n°89	12	A créer	Rue n°99	12	A créer
Rue n°90	10	A créer	Rue n°100	12	A créer
			Rue n°101	12	A créer
			Rue n°102	12	A créer

Concernant les giratoires, les dispositions du plan sont indicatives au point de vues de tracé, mais impératives du point de vue de la destination.

Les voies existantes et non indiquées sur le plan sont maintenues dans leurs emprises et tracés actuels.

2)-chemins piétons

Font ou feront partie du domaine public communal les chemins piétons figurées sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurées en légende et énumérées au tableau ci-dessous :

Désignation	Largeur en m	Obs.	Désignation	Largeur en m	Obs.
CPn°2	6m	A créer	CPn°36	6m	A créer
CPn°3	8m	A créer	CPn°38	6m	A créer
CPn°4	6m	A créer	CPn°39	8m	A créer
CPn°5	6m	A créer	CPn°40	8m	A créer
CPn°6	6m	A créer	CPn°41	8m	A créer
CPn°7	6m	A créer	CPn°42	8m	A créer
CPn°8	6m	A créer	CPn°43	8m	A créer
CPn°9	6m	A créer	CPn°44	8m	A créer
CPn°10	8m	A créer	CPn°45	8m	A créer
CPn°11	6m	A créer	CPn°46	8m	A créer
CPn°12	8m	A créer	CPn°47	8m	A créer
CPn°13	6m	A créer	CPn°48	Variable	A créer
CPn°14	8m	A créer	CPn°49	6m	A créer
CPn°15	8m	A créer	CPn°50	8m	A créer
CPn°16	8m	A créer	CPn°51	8m	A créer
CPn°17	6-8m	A créer	CPn°52	8m	A créer
CPn°18	6m	A créer	CPn°53	6m	A créer
CPn°19	6m	A créer	CPn°54	6m	A créer
CPn°20	6m	A créer	CPn°55	8m	A créer
CPn°21	6m	A créer	CPn°57	8m	A créer
CPn°22	6m	A créer	CPn°58	6m	A créer
CPn°23	8m	A créer	CPn°59	6-8m	A créer
CPn°24	8m	A créer	CPn°60	8m	A créer
CPn°25	8m	A créer	CPn°61	6m	A créer
CPn°26	8m	A créer	CPn°62	6m	A créer
CPn°27	6m	A créer	CPn°63	6m	A créer
CPn°28	6m	A créer	CPn°64	6m	A créer
CPn°29	8m	A créer	CPn°65	8m	A créer
CPn°30	8m	A créer	CPn°66	8m	A créer
CPn°31	6m	A créer	CPn°67	8m	A créer
CPn°32	6m	A créer	CPn°68	6m	A créer
CPn°33	6m	A créer	CPn°69	6m	A créer
CPn°34	6m	A créer	CPn°70	6m	A créer
CPn°35	6m	A créer	CPn°71	6m	A créer

3)- Places publiques et parkings :

Font ou feront partie du domaine public communal les places figurées sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurées en légende et énumérées au tableau ci-dessous :

Désignation	Superficie En m²	Observations	Désignation	Superficie en m²	Observations
PLn°1	340,8	A créer	PLn°17	466,3	A créer
			PLn°18	1014,4	A créer
PLn°3	311,5	A créer	PLn°19	1428,6	A créer
PLn°4	611,3	A créer	PLn°20	1038,8	A créer
PLn°5	239,5	A créer	PLn°21	2251,5	A créer
PLn°6	1480,9	A créer	PLn°22	440,5	A créer
PLn°7	298,8	A créer	PLn°25	871,2	A créer
PLn°8	2233,5	A créer	PLn°26	738,9	A créer
PLn°9	1701,2	A créer	PLn°27	774,2	A créer
PLn°10	142,5	A créer	PLn°28	464	A créer
PLn°11	557,5	A créer	PLn°29	236,7	A créer
PLn°12	770	A créer	PLn°30	3045,9	A créer
PLn°13	140,4	A créer	PLn°31	526,7	A créer
PLn°14	217,7	A créer			
PLn°15	737,7	A créer			
PLn°16	719,3	A créer			

N.B: Les parkings seront intégrés selon le besoin, au sein des places publiques prévues.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS

Le plan d'aménagement comprend plusieurs équipements indiqués sur le plan par des représentations graphiques appropriées figurées en légende. Voici les différents équipements prévus :

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS DE CULTTE

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés aux équipements de cultte suivants:

Désignation	Affectation	Superficie en m²	Observations
M1	Mosquée	337	Existante
M2	Mosquée	1060	A créer
M3	Mosquée	500	A créer
C1	Cimetière	953,6	Existant
C2	Cimetière	5596	A créer

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés aux administrations, services publics, équipements collectifs et équipements d'enseignement:

Désignation	Affectation	Superficie en m²	Obs.
A2	Siège communal	1156,5	Existant
A3	Siège gendarmerie	3022	A créer
EP1	Ecole primaire	7171	Existante à agrandir
EC	Collège	11137	Existant
EL	Lycée	16017	A créer
S	Dispensaire	393	Existant
SC1	équipement socioculturel communal	704,5	à créer
SC2	Maison de l'étudiant	3747	Nouvellement construite
SC3	Maison de jeunes	1148	A créer
SC4	Bibliothèque	1076,7	A créer
SC5	Foyer féminin	600	A créer
SC6	Equipement communal de proximité	538	A créer
SC7	Equipement communal de proximité	302,5	A créer

SC8	Equipement communal de proximité	300	A créer
SC9	Dar Taliba		Existant
CC	Centre Commercial	413	A créer
SP	Terrain de sport	2008	à aménager
HR	Halte routière	1225	A créer

ARTICLE 6 : ÉQUIPEMENTS GENERATEURS DE RECETTES

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés à l'implantation des équipements générateurs de recettes suivants :

Désignation	Affectation	Superficie en m²	Observations
SK	Souk	17760	A créer
AB	Abattoir	634,5	A créer

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPATIALES

ARTICLE 7 : ORGANISATION DE L'AIRE D'AMENAGEMENT EN ZONES DISTINCTES :

Le plan d'aménagement comprend les différentes zones mentionnées ci-dessous, lesquelles sont indiquées sur le document graphique par des représentations graphiques appropriées:

- Zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2) ;
- Zone **d'habitat monofamilial**;
- Zone d'activités économiques ;
- Zone de loisirs;
- Zones réservées aux espaces verts et aux espaces boisés ;
- Zone agricole ;
- Zone non aedificandi.
- Zone boisée non aédificandi.

ARTICLE 8 : ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (HE2 et HE2c).

Définition de la zone

La zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2) est destinée à l'habitat individuel ou collectif s'ouvrant sur la cour. Le Rez-de-chaussée du bâtiment peut éventuellement recevoir un garage ou des petits commerces de proximité mais uniquement pour les parcelles donnant sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à **12 m**.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts.
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le contexte immédiat et ne modifient pas le caractère de la zone.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Il n'est fixé ni COS ni CES ;
- Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur la totalité de la parcelle ;
- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à **100 m²**, la largeur de la façade ne peut en aucun cas être inférieure à 10m ;
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant l'homologation du présent plan d'aménagement. Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement quelque soit la superficie des parcelles.

Dimensions minimales des places de stationnement

- En surface : 2,30 m × 5,00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2,50 × 5,00 m.

Plantations

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour de l'aménagement des espaces publics divers (jeux d'enfants, jardins, espaces verts et espaces similaires), et représentera **7%** de la superficie totale de lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les **équipements de proximité**, la voirie et les parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) places.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **12 m** et **R+2** :

La hauteur maximale et le nombre de niveau sont fixés selon l'emprise de la voie (L) :

Si $L < 8$ m	-8m et R+1 avec 2 ^{ème} étage en retrait de 3m.
Si $8 \leq L < 10$ m	-8m et R+1 avec 2 ^{ème} étage en retrait de 2m.
Si $L \geq 10$ m	-11m et R+2 ; -12m et R+2 dont le RDC commercial.

La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

- A l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, le droit de retour (R) de la hauteur permise par la voie la plus large (L) sur la plus étroite, $R=L$ est autorisé sur une distance (R) égale à la largeur de la voie la plus étroite.
- La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone où le droit de retour n'est pas autorisé ;
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses accessibles ;
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut être inférieure à **1,10**.

Escaliers

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50m, acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur **de 0,80m**.
- La largeur nue des escaliers ne devra être inférieure à **1m**.

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 la voie ; sur au moins 2/3 de la largeur de la façade sans être inférieure à **10 m**.
- La hauteur des constructions donnant sur la voie, est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : **$H \leq L$** (**H**= Hauteur des constructions et **L**= Emprise de la voie).
- A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le droit de retour du gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale à la largeur de cette dernière ;
- Cependant si après le droit de retour, la partie restante est inférieure à 1,50 m le droit de retour est acquis sur la totalité de la façade concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

- Les constructions sont édifiées en mitoyenneté et comporteront obligatoirement une cour, qui est mesurée en dehors de toute saillie, d'une superficie minimale de **12 m²** ; avec la plus petite dimension supérieure ou égale à 3 m.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment la plus élevé : **$L \geq H$** avec un minimum de **8m**.

Réglementation spécifique à la zone

Voirie

La largeur des voies carrossables dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de **10m**.

Encorbellement

-Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10 m d'emprise et plus, sans dépasser les 2/3 de la façade (1/3 ouvert, 1/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m.**Toutefois, des encorbellements peuvent être construits aux limites mitoyennes comprenant les encorbellements des constructions existantes avant l'homologation du présent règlement.**

-La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10^e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m.

Commerce

L'ouverture des commerces est autorisés uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à **12 m**. La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à **4m**.

Garages

-L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelques soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;

-L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables.

Sous-sol

Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m et ne comprendra aucune pièce habitable.

Disposition pour la zone HEc2

La zone HE₂ suivie de l'indice c HEc2 désigne une zone avec une topographie difficile et un sol vulnérable, cette zone est ouverte à

l'urbanisation suite aux décisions du comité central. Dans cette zone aucune, nouvelle construction ne peut être réalisée qu'après la réalisation d'une étude géotechnique qui précise les modalités de la construction au niveau de ces zones.

ARTICLE 9 : ZONE d'habitat monofamilial :

DEFINITION GENERALE

C'est une zone destinée à l'habitat individuel sous différentes formes : isolées, jumelées ou en bande.

A-Habitats monofamiliaux EN BANDE ET JUMEEES

Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise.
- Les lotissements destinés à l'habitat collectif.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

La **surface constructible maximale** au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixé comme suit :

Habitats monofamiliaux jumelés = **40%**.

Habitat monofamiliaux en bande = **50%**.

Le coefficient maximum d'occupation du sol par la parcelle privative (COS) est fixé comme suit :

Habitats monofamiliaux jumelés = **0,7** (sans compter le sous-sol).

Habitats monofamiliaux en bande = **1**(sans compter le sous-sol).

Les surfaces des parcelles privatives sont fixées comme suit :

Habitat monofamiliaux jumelés = **280 m² à 340m² et 14m de largeur minimale.**

Habitat monofamilials en bande = **180 m² à 240m² et 9 m de largeur minimale.**

Ces surfaces ne s'appliquent pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant homologation du plan d'Aménagement.

Toutefois, elles sont soumises aux autres dispositions du présent règlement.

Pour les habitats monofamilials en bande, il ne pourra être prévu plus de six unités mitoyennes en continu, les unités d'extrémités étant considérées, comme jumelées.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **9m** et **R+1**.

Le Rez-de-chaussée des habitats monofamilials peut comporter un soubassement de **1,2 m** maximum, dalle comprise.

Les terrasses des constructions peuvent être accessibles. Dans ce dernier cas, les cages d'escalier ne pourront dépasser la hauteur 2,50 m hors ouvre et les murs acrotères, la hauteur maximale de **1,20** m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutes les constructions doivent observer un recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et mitoyennes.

Les constructions des habitats monofamilials en bande doivent s'éloigner de **5 m** par rapport au fond des parcelles.

Les constructions des villas jumelées doivent s'éloigner de **5 m** par rapport aux limites latérales et au fond de parcelles.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La largeur minimale de la voie séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$ avec un minimum de **8 m** (**H** = Hauteur de la construction et **L** = largeur de la voie).

Stationnement des véhicules :

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

- Une place par habitat monofamilial ;
- Une place pour 50 m² de surface construite hors - œuvre pour les équipements commerciaux.

Plantations :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et arbres haute lige :

- Les reculs sur voies.
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les aires de stationnement....etc.

Réglementation spécifique à la zone :

Dépendances :

Seront implantées au fond de la parcelle. La surface maximale de ces dépendances ne doit pas dépasser les 20 m². Leur hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,70 m avec une terrasse inaccessible.

Voirie :

Les voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de **10 m**.

Encorbellement :

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés sans dépasser 1m.

Sous-sol :

Le sous-sol peut être prévu sur la totalité de l'emprise de la construction, et ne pourra abriter que des locaux de service. On entend par locaux de service : cuisine, chambre de bonne, salle de jeux, hammam, débarras et garage. L'éclairage et la ventilation des locaux précités doivent être assurés par des châssis haut donnant, le cas échéant, sur une cour anglaise.

Le sous-sol aura une hauteur sous plafond de 2,40 m et ne comprendra aucune pièce à usage d'habitation.

Murs de clôture :

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas d'une hauteur de 1,20 m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60 m, sans dépasser les 1,80 m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,50 m.

B-HABITATS MONOFAMILIAIS ISOLES

Type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Tous les établissements industriels, commerciaux de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas, est admise.
- Les lotissements destinés à l'habitat collectif.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

- La surface constructible au sol, par rapport à la superficie privative (CES) ne peut dépasser : **25%**.
- Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative après lotissement (COS) est fixé à : **0,5** (sans compter le sous sol).

- La surface de la parcelle privative est fixée entre **400 m²** à **900 m²**, avec une largeur minimale de la façade du lot égale à 20 m.

Ces surfaces ne s'appliquent pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant homologation du plan d'Aménagement.

Hauteur maximale des constructions :

- Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **9 m** et **R+1**.
- Le rez-de-chaussée des villas peut comporter un soubassement de **1,2 m** maximum, dalle comprise.
- Les terrasses des constructions seront accessibles.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent observer un recul de **5 m** minimum par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner de **5 m** par rapport aux limites latérales et au fond des parcelles.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance minimale séparant les façades des constructions sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : **L ≥ H** avec un minimum de **8 m** (**H**= Hauteur des constructions et **L** = Emprise de la voie).

Stationnement des véhicules :

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

- Une place par habitat monofamilial ;
- Une place pour 50 m² de surface construite hors - œuvre pour les équipements commerciaux.

Plantations :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige :

- Les recules sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les aires de stationnement...etc.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 10 m.

Encorbellement :

Encorbellement fermés et ouverts sont autorisés.

Dépendances :

Un garage et des dépendances peuvent être édifiés sur la parcelle, lorsqu'ils sont prévus le long des limites séparatives de la propriété, ils doivent être implantés au fond de la parcelle et adossés aux murs mitoyens, leur surface totale ne doit pas excéder 25 m².

Leur hauteur totale acrotère compris, ne peut dépasser 2,70 m. Leurs terrasses seront inaccessibles ne peuvent en aucun cas recevoir de surélévations.

Sous-sol :

Le sous-sol peut être prévu sur la totalité de l'emprise de la construction, et ne pourra abriter que des locaux de services. On entend par locaux de service, cuisine, chambre de bonne, salle de jeux, hammam, débarras et garage. Dans ce cas le soubassement maximum est obligatoire. L'éclairage et la ventilation des locaux précités doivent être assurés par des châssis haut donnant le cas échéant, sur une cour anglaise.

Le sous-sol aura une hauteur sous plafond de 2,40 m et ne comprendra aucune pièce à usage d'habitation.

Murs de clôture :

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas d'une hauteur de 1,20 m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60 m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,00 m.

ARTICLE 10 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES :

Définition de la zone :

Cette zone est destinée aux activités industrielles de la 3^{ème} catégorie non polluantes et ne représentent pas de nuisances pour l'environnement.

Types d'occupation ou d'utilisations interdites :

- Les constructions à usage d'habitat et l'hôtellerie. Toutefois un seul logement par parcelle est admis, pour la surveillance, la maîtrise et la direction.
- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et toute activité polluante.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilité maximales d'utilisation des sols :

- Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS), ni surface maximale d'emprise au sol (CES).
- Le minimum parcellaire est fixé à 500 m² pour une largeur minimale de 20 m.

- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'aménagement. Toutefois, ces derniers sont soumis aux autres dispositions du présent règlement.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **12 m** et **R+2**. Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, lorsqu'elles sont exigées par des impératifs techniques.

La terrasse peut être accessible. Dans ce cas la hauteur totale, acrotère compris, de la cage d'escalier ou des machineries d'ascenseurs, ne peut dépasser 2,50 m.

L'acrotère des terrasses accessibles ne peut dépasser 1,20 m de hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voies, un recul minimum de 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent respecter une servitude de retrait de 5 m minimum par rapport aux limites mitoyennes et de fond de parcelles.

Implantations des constructions sur une même propriété :

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 10 m.

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à savoir une place pour 100 m² de surface des planchers, hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes les précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle, les dégagements nécessaires pour les opérations de manutentions des charges des véhicules lourds, puissent s'effectuer normalement et en dehors des voies publiques.

Dimensions minimales des places de stationnements :

- En surface : 2,30 m × 5,00 m
- En sous - sol ou en élévation : 2,50 m × 5,00 m.

Plantations :

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voies, les zones de retrait et tous les espaces libres des constructions ou d'aires de stationnement, avec engazonnement, arbuste et arbre haute tige.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

Les voies carrossables dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de 15 m.

Encorbellement :

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés et ne peuvent en aucun cas empiéter sur la zone de recul.

La largeur de l'encorbellement ne peut dépasser 1,20 m.

Sous-sol : Le sous-sol peut être autorisé.

Clôture sur rue :

La clôture sur rue aura une hauteur totale de 2,00.

ARTICLE 11 : ZONE DE LOISIRS

Définition de la zone :

Cette zone est destinée aux activités touristiques et récréatives. Elle peut accueillir des projets d'aménagement et de construction, destinés à la promotion du secteur touristique dans le centre tels que les hôtels et les auberges. Elle peut accueillir également des projets de loisirs comme les espaces d'animation culturelle et ceux de jeux d'enfants.

Types d'occupation ou d'utilisations interdites :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et toute activité polluante.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilité maximales d'utilisation des sols :

- Le minimum parcellaire est fixé à 500 m² pour une largeur minimale de 20 m.
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'aménagement. Toutefois, ces derniers sont soumis aux autres dispositions du présent règlement.
- La surface constructible maximale ne doit pas dépasser 50% de la parcelle.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **8 m** et **R+1**. Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, lorsqu'elles sont exigées par des impératifs techniques.

La terrasse peut être accessible. Dans ce cas la hauteur totale, acrotère compris, de la cage d'escalier ou des machineries d'ascenseurs, ne peut dépasser 2,50 m.

L'acrotère des terrasses accessibles ne peut dépasser 1,20 m de hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voies, un recul minimum de 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et mitoyennes :

Les constructions doivent respecter une servitude de retrait de 5 m minimum par rapport aux limites mitoyennes et de fond de parcelles.

Implantations des constructions sur une même propriété :

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 10 m.

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à savoir deux(2) places pour 100 m² de surface des planchers, hors œuvre.

Dimensions minimales des places de stationnements :

- En surface : 2,30 m × 5,00 m
- En sous - sol ou en élévation : 2,50 m × 5,00 m.

Plantations :

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voies, les zones de retrait et tous les espaces libres des constructions ou d'aires de stationnement, avec engazonnement, arbuste et arbre haute tige.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

Les voies carrossables auront une emprise minimale de **10 m.**

Encorbellement :

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés et ne peuvent en aucun cas empiéter sur la zone de recul.

La largeur de l'encorbellement ne peut dépasser 1,20 m.

Sous-sol : Le sous-sol peut être autorisé.

Clôture sur rue :

La clôture sur rue aura une hauteur totale de 2,00.

ARTICLE 11 : ZONES RESERVES AUX ESPACES VERTS ET ESPACES BOISES :

Jardins publics et espaces boisés :

Font ou feront partie du domaine public et sont destinées à être aménagés en espaces verts et ceux de boisement, les zones indiquées sur plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Quant aux espaces verts, ils sont désignés par la lettre V suivie des numéros de 1 à 28 :

Désignation	Superficie en m ²	Observations	Désignation	Superficie en m ²	Observations
EV1	679,8	A créer	EV15	726,5	A créer
EV2	837	A créer	EV16	590,8	A créer
EV3	384	A créer	EV17	348,5	A créer
EV4	1046,2	A créer	EV18	285,8	A créer
EV5	463,4	A créer	EV19	435,2	A créer
EV6	1552,5	A créer	EV20	939,5	A créer
EV7	354,5	A créer	EV21	671,9	A créer
EV8	562,1	A créer	EV22	1392,2	A créer
EV9	193,3	A créer	EV23	254	A créer
EV10	1256,6	A créer	EV24	583,8	A créer
EV11	185,1	A créer	EV25	225,5	A créer
EV12	1065,4	A créer	EV26	314,8	A créer
EV13	1273,4	A créer	EV27	765,5	A créer
			EV28	63,5	A créer
			EV29		A créer

Définition des deux zones :

Elles sont constituées d'espaces verts et ceux de boisement. Lesquels recevront des plantations naturelles adaptées au sol et aux conditions climatiques de la région. Les zones projetées feront l'objet d'un aménagement paysager qui peut intégrer des installations et constructions légères destinées à promouvoir l'animation dans le centre telles que les kiosques, les appareils de jeux d'enfant et autres objets rentrant dans cette catégorie d'usage.

Type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Tous les établissements industriels et d'artisanat.
- Toutes constructions à usage d'habitat.
- L'hôtellerie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

Les constructions édifiées ne peuvent dépasser une surface de **30 m²** par activité.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **12 m** et **RDC**.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent observer un recul minimum de **10 m** par rapport à l'alignement sur voies et emprise publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner de 4 m minimum par rapport aux limites latérales et fond de parcelles.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé multipliée par deux : **$L \geq H \times 2$** (H = hauteur de la construction et L= Distance entre les constructions).

Plantations :

Le choix des plantations sera effectué dans le cadre d'un aménagement paysager global tenant en compte les installations légères indiquées ci-haut d'une part et les autres composantes telles que les chemins piétons et le mobilier...etc.

Clôture :

Le mur de clôture sera constitué d'un muret bas de **0,20 m** surmonté d'une grille métallique de 1,80 m, doublée d'une haie vive. Toutefois, une clôture naturelle peut être envisagée.

ARTICLE 12 : ZONE AGRICOLE

Définition de la zone

Font partie de cette zone, les espaces destinés à l'activité agricole désignés par une représentation graphique appropriée sur le plan, figurée en légende.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à **2500 m²** ;
- La surface bâtie autorisée est de 1/25 de l'aire de la parcelle sans dépasser 800 m².
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant l'homologation du présent plan d'aménagement .Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement quelque soit la superficie des parcelles.

Dimensions minimales des places de stationnement

- En surface : 2,30 m × 5,00 m ;

- En sous-sol ou en élévation : 2,50 × 5,00 m.

Plantations

Une partie de la superficie des nouveaux lotissements sera réservée pour l'aménagement des espaces verts, et représentera **7%** de la superficie totale de lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les équipements de proximité, la voirie et les parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) places.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveau suivant **8 m** et **R+1** quelque soit l'emprise de la voie qui doit être supérieure ou égale à **10 m**.

La hauteur sera mesurée au milieu de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

Les terrasses des constructions seront accessibles. La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut être inférieure à **1,10**.

Escaliers

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50m, acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur **de 0,80m**.
- La largeur nue des escaliers ne devra être inférieure à **1m**.

Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives.

- Les constructions doivent observer une distance de 10 m par rapport aux voies classées et 5 m aux limites mitoyennes séparatives au minimum.

Implantation par rapport au domaine hydraulique public

- L'implantation des nouvelles constructions doit être en dehors de l'emprise du domaine hydraulique public.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de **8m**.

Réglementation spécifique à la zone

Voirie

La largeur des voies carrossable dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de **10m**.

Encorbellement

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10 m d'emprise et plus, sans dépasser les 2/3 de la façade (1/3 ouvert, 1/3 fermé).
- La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10^e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m.

Garages

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelques soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;
- L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables.

Sous-sol

Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m et ne comprendra aucune pièce habitable.

ARTICLE 13: ZONE NON AEDIFICANDI :

Font et feront partie du domaine publics et seront frappée de servitude non-aedificandi, le domaine hydraulique public, les zones allongeant les lignes de moyenne haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

ARTICLE 14 : ZONE DE BOISEMENT NON AEDIFICANDI :

Certaines zones destinées à la création de boisement sont non constructibles. Elles sont indiquées sur le plan par une représentation appropriée, figurée en légende.