

ROYAUME DU MAROC

-----  
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME,  
DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

-----  
AGENCE URBAINE  
ET DE SAUVEGARDE DE FES

-----  
DÉPARTEMENT DES ÉTUDES

# **PROJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE D'OUTAT EL HAJ ET UNE PARTIE DE LA COMMUNE TISSAF**

## **PROVINCE DE BOULEMANE**

- Nomenclature**
- Règlement**

**Version Homologation**

**Novembre 2017**

**SOMMAIRE**

N° Article	Désignation	Page
<b>Titre I- DISPOSITIONS GENERALES</b>		<b>03</b>
<b>Article 1</b>	Objet	<b>04</b>
<b>Article 2</b>	Champ d'application du règlement	<b>04</b>
<b>Article 3</b>	Périmètre d'aménagement	<b>05</b>
<b>Article 4</b>	Division de l'aire couverte par le plan d'aménagement en zones et servitudes	<b>05</b>
<b>Titre II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIRIES ET EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS</b>		<b>06</b>
<b>CHAPITRE 1- NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS</b>		<b>06</b>
<b>Article 5</b>	Voies et stationnement publics	<b>06</b>
<b>Article 6</b>	Places	<b>14</b>
<b>Article 7</b>	Espace verts publics	<b>15</b>
<b>Article 8</b>	Equipements publics	<b>16</b>
<b>Article 9</b>	Accès aux personnes handicapés	<b>21</b>
<b>Article 10</b>	Réglementation parasismique	<b>21</b>
<b>Article 11</b>	Quota en espaces verts des lotissements	<b>21</b>
<b>Titre III : Dispositions communes à l'ensemble des zones</b>		<b>22</b>
<b>Article 12</b>	Parcelles en pente	<b>22</b>
<b>Article 13</b>	Domaine hydraulique	<b>22</b>
<b>Article 14</b>	Sous sol	<b>22</b>
<b>Article 15</b>	Servitudes de portique	<b>22</b>
<b>Titre IV : Dispositions applicables aux différentes zones</b>		<b>23</b>
<b>Dispositions applicables à la zone de tissu engagé à restructurer (TER)</b>		<b>24</b>
<b>Dispositions applicables à la zone d'habitat continu HC2 (R+2)</b>		<b>27</b>
<b>Dispositions applicables à la zone d'habitat continu HC2a (R+2)</b>		<b>31</b>
<b>Dispositions applicables à la zone d'habitat continu HC3 (R+3)</b>		<b>33</b>
<b>Dispositions applicables à la zone d'habitat continu HC4 (R+4)</b>		<b>37</b>
<b>Dispositions applicables à la zone d'habitat continu amélioré HCA2 (R+2)</b>		<b>40</b>
<b>Dispositions applicables à la zone d'habitat de type Villa HV</b>		<b>44</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone d'habitat de type Villa HV1</b>		<b>47</b>
<b>Dispositions applicables à la zone mixte d'habitat et d'équipement HE</b>		<b>50</b>
<b>Dispositions applicables à la zone touristique ZIT</b>		<b>51</b>
<b>Dispositions applicables à la zone d'activité ZA</b>		<b>53</b>
<b>Dispositions applicables à la zone de projet intégré PI</b>		<b>54</b>
<b>Dispositions applicables à la zone militaire ZM</b>		<b>56</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone Vivrière ZV</b>		<b>57</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone Rurale ZR</b>		<b>59</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone RA</b>		<b>61</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone Rurale RA1</b>		<b>63</b>
<b>Dispositions applicables à la servitude non aedificandi SNA</b>		<b>64</b>

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement accompagne le **Plan d'Aménagement de la Commune d'Outat El Haj et d'une partie de la Commune de Tissaf (Province de Boulemane)**, document graphique auquel il est indispensable.

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'aménagement de la ville d'Outat El Haj et d'une partie de la Commune de Tissaf, le règlement est établi conformément au Titre II, Article 8 et suivants du Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, ainsi qu'aux documents suivants :

- Loi n° 25-90 promulguée par Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- Le décret n° 2-92-833 du 25 Rabie II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- Le Décret n°2-92-832 du 27 Rabie II 1414 (14 Octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir portant loi n°1-84-150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- Le Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières ;
- Le Dahir n° 1-3-59 du 10 Rabie II 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- Le Décret n°2-92-832 du 27 Rabie II (14 Octobre 1992) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Le Dahir n° 1-03-60 du Rabie 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- L'Arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1352 portant classement des établissements insalubres incommodes et dangereux ;
- L'Arrêté Viziriel du 15 Safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lesquels est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale ;
- L'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant la réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique ;

- Décret n°2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones ;
- 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 ;
- Dahir n°1-03-58 du 10 Rabie I 1424 (12 mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- La Circulaire n°65/DGUAAT/DUA/SJ du 30 Mars 1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural ;
- Le Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétiques des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment;
- Le Décret n° 2-14-499 du 20 Hija 2015 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions;
- Et toute réglementation relative au domaine de la construction et de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables au Plan d'Aménagement de la Commune d'Outat El Haj et d'une partie de la Commune de Tissaf. Il définit :

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

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

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux nouveaux morcellements, lotissements et constructions, ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

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

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

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par des points énumérés de A à L, dont les coordonnées Lambert sont les suivant :

Point	X	Y	Point	X	Y
A	657000.00	304500.00	G	659103.00	305890.00
B	658000.00	305000.00	H	660460.00	306815.00
C	659000.00	304700.00	I	659262.00	307352.00
D	659949.00	304048.00	J	657817.00	307600.00
E	660031.00	304629.00	K	356700.00	307600.00
F	660261.00	305025.00	L	656699.00	304968.00

Tous les points sont reliés entre eux par des lignes droites selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus.

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

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

- Zone de Tissu Engagée à Restructurer -**TER**-
- Zone d'Habitat Continu en (R+2) - **HC2** -
- Zone d'Habitat Continu et d'activité (R+1 et R+2) - **HC2a** –
- Zone d'Habitat Continu en (R+3) -**HC3**-
- Zone d'Habitat Continu en (R+4) -**HC4**-
- Zone d'Habitat Continu Amélioré en (R+2) -**HCA2**-
- Zone d'Habitat Villa - **HV** -
- Zone d'Habitat Villa - **HV1** -
- Zone mixte d'Habitat et d'Equipement - **HE** -
- Zone d'Installation Touristique -**ZIT**-
- Zone d'Activité -**ZA**-
- Zone de Projet Intégré -**PI**-
- Zone Militaire -**ZM**-
- Zone Vivrière -**ZV**-
- Zone Rurale -**ZR**-
- Zone -**RA**-
- Zone -**RA1**-
- Servitude Non Aedificandi -**SNA**-

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **CHAPITRE 1 : NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### **ARTICLE 5 : VOIES ET STATIONNEMENT PUBLICS**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Toutes les voies d'aménagement sont repérées sur le plan par un numéro et une emprise.

#### **LES VOIES CARROSSABLES**

Font ou feront partie du domaine public, les voies carrossables (route et rue) figurées sur le plan et répertoriées avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

##### **- LES ROUTES :**

Désignation	Emprise (m)	Observations
Route Nationale n°15 (RN)	30-50	Existante
Route Provinciale 5131 (RP)	12-15-20	Existante

##### **- LES RUES :**

Désignation	Emprise (m)	Longueur (m)	Observations
V n° 1	12 m	834	Existante en partie
V n° 2	12 m	219	A créer
V n° 3	12 m	291	A créer
V n° 4	12 m	166	A créer
V n° 5	12 m	79	A créer
V n° 6	8 m	280	Existante à aménager
V n° 7	8 m	648	Variable
V n° 8	8 m	792	A créer
V n° 9	8 m	1.621	Existante en partie
V n° 10	Variable	208	Existante en partie
V n° 11	10 m	380	A créer
V n° 12	12 m	399	A créer
V n° 13	15 m	-	A créer
V n° 14	12 m	208	A créer
V n° 15	12 m	1.411	Existante en partie
V n° 16	12 m	302	Existante à aménager

Désignation	Emprise (m)	Longueur (m)	Observations
V n° 17	8 m	405	Existante à aménager
V n° 18	10 m	192	A créer
V n° 19	12 m	288	A créer
V n° 20	8 m	406	A créer
V n° 21	15 m	-	A créer
V n° 22	10 m – 14 m	83	Existante à aménager
V n° 23	8 m	81	Existante à aménager
V n° 24	14 m	328	Existante à aménager
V n° 25	9 m	160	Existante à aménager
V n° 26	8 m	777	Existante à aménager
V n° 27	Variable	111	Existante à aménager
V n° 28	Variable	1.011	Existante à aménager
V n° 29	10 m	423	A créer
V n° 30	8 m	165	Existante à aménager
V n° 31	8 m	144	Existante à aménager
V n° 32	8 m	82	Existante à aménager
V n° 33	8 m – 12 m	-	A créer
V n° 34	15 m	882	A créer
V n° 35	15 m	86	A créer
V n° 36	15 m	681	A créer
V n° 37	12 m	356	A créer
V n° 38	15 m	306	A créer
V n° 39	12 m	419	A créer
V n° 40	15 m	623	A créer
V n° 41	15 m	412	A créer
V n° 42	15 m	741	A créer
V n° 43	20 m	651	A créer
V n° 44	20 m	157	A créer
V n° 45	20 m	667	A créer
V n° 46	12 m	120	A créer
V n° 47	8 m	130	A créer
V n° 48	Variable	367	Existante à aménager
V n° 49	9 m	183	Existante à aménager
V n° 50	Variable	415	Existante à aménager
V n° 51	12 m	292	A créer
V n° 52	12 m	396	Existante à aménager
V n° 53	12 m	157	Existante à aménager
V n° 54	12 m	165	Existante à aménager
V n° 55	12 m	135	Existante à aménager
V n° 56	20 m	163	Existante à aménager
V n° 57	Variable	300	Existante à aménager
V n° 58	Variable	269	A créer
V n° 59	12 m	626	Existante à aménager
V n° 60	8 m	124	Existante à aménager
V n° 61	12 m	347	A créer
V n° 62	Variable	262	Existante en partie
V n° 63	12 m	74	A créer
V n° 64	Variable	395	Existante à aménager
V n° 65	12 m	243	A créer

Désignation	Emprise (m)	Longueur (m)	Observations
V n° 66	Variable	-	Existante en partie
V n° 67	Variable	381	Existante à aménager
V n° 68	15 m	298	A créer
V n° 69	20 m	261	A créer
V n° 70	15 m	245	A créer
V n° 71	15 m	521	A créer
V n° 72	20 m	250	Existante en partie
V n° 73	15 m	35	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 74	10 m	86	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 75	12 m – 15 m	157	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 76	10 m	83	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 77	10 m	171	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 78	12 m	401	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 79	12 m	26	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 80	15 m	202	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 81	15 m	35	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 82	10 m	173	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 83	12 m	877	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 84	30 m	189	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 85	15 m	35	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 86	10 m	336	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 87	15 m	431	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 88	12 m	27	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 89	12 m	27	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 90	15 m	260	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 91	12 m	92	Prévue par lotissement Hadaba
V n° 92	15 m	353	Existante en partie
V n° 93	15 m	-	A créer
V n° 94	20 m	-	A créer
V n° 95	10 m	1.941	Existante en partie
V n° 96	12 m	543	A créer
V n° 97	20 m	419	Existante en partie
V n° 98	12 m	934	A créer
V n° 99	15 m	270	A créer
V n° 100	20 m	65	A créer
V n° 101	Variable	222	Existante en partie
V n° 102	Variable	488	Existante en partie
V n° 103	12 m	267	Existante en partie
V n° 104	15 m	281	A créer
V n° 105	30 m	298	Existante en partie
V n° 106	20 m	1.322	A créer
V n° 107	20 m	206	A créer
V n° 108	15 m	231	A créer
V n° 109	15 m	84	A créer
V n° 110	15 m	853	A créer
V n° 111	15 m	648	A créer
V n° 112	30 m	417	A créer
V n° 113	15 m	378	A créer
V n° 114	15 m	900	A créer

Désignation	Emprise (m)	Longueur (m)	Observations
V n° 115	15 m	290	A créer
V n° 116	15 m	247	A créer
V n° 117	15 m	52	A créer
V n° 118	20 m	569	A créer
V n° 119	15 m	1.342	Existante en partie
V n° 120	15 m	219	A créer
V n° 121	15 m	344	A créer
V n° 122	20 m	1.527	A créer
V n° 123	20 m	1.779	A créer
V n° 124	20 m	1.886	A créer
V n° 125	15 m	1.491	A créer
V n° 126	Variable	315	Existante à aménager
V n° 127	20 m	828	Existante en partie
V n° 128	20 m	420	A créer
V n° 129	12 m	297	A créer
V n° 130	20 m	130	Existante à aménager
V n° 131	20 m	247	A créer
V n° 132	30 m	-	A créer
V n° 133	30 m	1.137	Existante à aménager
V n° 134	20 m	433	Existante à aménager
V n° 135	16 m	1.205	A créer
V n° 136	30 m	897	A créer
V n° 137	15 m	-	A créer
V n° 138	15 m	-	A créer
V n° 139	12 m	-	A créer
V n° 140	10 m	-	A créer
V n° 141	20 m	-	A créer
V n° 142	10 m	-	A créer
V n° 143	10 m – 12 m	-	A créer
V n° 144	15 m	-	A créer
V n° 145	10 m – 12 m	-	A créer
V n° 146	12 m	-	A créer
V n° 147	15 m	-	A créer
V n° 148	12 m	-	A créer
V n° 149	20 m	-	A créer
V n° 150	15 m	-	A créer
V n° 151	15 m	-	A créer
V n° 152	15 m	-	A créer
V n° 153	12 m	-	A créer
V n° 154	15 m	-	A créer
V n° 155	15 m	-	A créer
V n° 156	15 m	-	A créer
V n°157	12 m	-	A créer
V n° 158	20 m	-	A créer
V n° 159	20 m	-	A créer
V n° 160	20 m	-	Prévu par Lotissement Ouled
V n° 161	20 m	-	Prévu par Lotissement Ouled
V n° 162	20 m	-	Prévu par Lotissement Ouled
V n° 163	20 m	-	Prévu par Lotissement Ouled

Désignation	Emprise (m)	Longueur (m)	Observations
V n° 164	12 m	-	Prévu par Lotissement Ouled
V n° 165	12 m	-	Prévu par Lotissement Ouled
V n° 166	12 m	-	Prévu par Lotissement Ouled
V n° 167	15 m	-	A créer
V n° 168	12 m		Prévu par Lotissement Ouled
V n° 169	12 m		Prévu par Lotissement Ouled
V n° 170	Variable		Prévu par Lotissement Ouled
V n° 171	Variable		Prévu par Lotissement Ouled
V n° 172	11,45 m		Prévu par Lotissement Ouled
V n° 173	Variable		Prévu par Lotissement Ouled

## ☒- LES CHEMINS PIETONS

Feront partie du domaine public, les chemins piétons figurés sur le plan, représentés dans le règlement par le symbole « **C.P** » et énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Désignation	Emprise (m)	Observation
CP 1	6 m	A créer
CP 2	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 3	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 4	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 5	6 m	A créer
CP 6	6 m	A créer
CP 7	6 m	A créer
CP 8	8 m	Existant en partie sous forme de piste
CP 9	6 m	A créer
CP 10	6 m	A créer
CP 11	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 12	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 13	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 14	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 15	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 16	10 m	A créer
CP 17	10 m	A créer
CP 18	Variable	Existant en partie
CP 19	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 20	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 21	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 22	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 23	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 24	6 m	A créer
CP 25	Variable	A créer
CP 26	6 m	A créer
CP 27	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 28	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 29	Variable	A créer
CP 30	6 m	A créer
CP 31	8 m	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
CP 32	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 33	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 34	Variable	Existant en partie sous forme de piste

Désignation	Emprise (m)	Observation
CP 35	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 36	Variable	A créer
CP 37	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 38	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 39	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 40	8 m	A créer
CP 41	6 m	A créer
CP 42	8 m	A créer
CP 43	8 m	A créer
CP 44	8 m	A créer
CP 45	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 46	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 47	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 48	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 49	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 50	Variable	A créer
CP 51	Variable	A créer
CP 52	8 m	A créer
CP 53	Variable	A créer
CP 54	6 m	A créer
CP 55	Variable	A créer
CP 56	Variable	A créer
CP 57	6 m	A créer
CP 58	6 m	A créer
CP 59	6 m	A créer
CP 60	6 m	A créer
CP 61	6 m	A créer
CP 62	6 m	A créer
CP 63	6 m	A créer
CP 64	4 m	A créer
CP 65	4 m	A créer
CP 66	6 m	A créer
CP 67	6 m	A créer
CP 68	6 m	A créer
CP 69	6 m	A créer
CP 70	6 m	A créer
CP 71	6 m	A créer
CP 72	12 m	A créer
CP 73	12 m	A créer
CP 74	12 m	A créer
CP 75	6 m	A créer
CP 76	Variable	A créer
CP 77	6 m	A créer
CP 78	6 m	A créer
CP 79	Variable	A créer
CP 80	6 m	A créer
CP 81	8 m	A créer
CP 82	12 m	A créer
CP 83	6 m	A créer
CP 84	8 m	A créer
CP 85	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 86	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 87	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 88	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba

Désignation	Emprise (m)	Observation
CP 89	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 90	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 91	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 90	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 91	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 92	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 93	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 94	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 95	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 96	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 97	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 98	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 99	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 100	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 101	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 102	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 103	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 104	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 105	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 106	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 107	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 108	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 109	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 110	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 111	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 112	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 113	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 114	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 115	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 116	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 117	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 118	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 119	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 120	8 m	Prévu par lotissement Al Hadaba
CP 121	12 m	A créer
CP 122	8 m	A créer
CP 123	10 m	Existant en partie sous forme de piste
CP 124	Variable	Existant en partie sous forme de piste
CP 125	5 m	Existant en partie sous forme de piste
CP 126	5 m	A créer
CP 127	10 m	A créer
CP 128	8 m	A créer
CP 129	8 m	A créer
CP 130	Variable	A créer
CP 131	Variable	A créer
CP 132	Variable	A créer
CP 133	Variable	A créer
CP 134	Variable	A créer
CP 135	Variable	A créer
CP 136	Variable	A créer

## LES PARKINGS

Feront partie du domaine public, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée, répertoriés dans le règlement par le symbole « **Ps** » et énumérés au tableau ci-après.

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observation
Ps 1	489	A créer
Ps 2	516	A créer
Ps 3	672	A créer
Ps 4	267	A créer
Ps 5	712	A créer
Ps 6	418	A créer
Ps 7	554	A créer
Ps 8	479	A créer
Ps 9	479	A créer
Ps10	353	A créer
Ps11	353	A créer
Ps12	539	A créer
Ps13	127	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
Ps 14	157	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
Ps 15	135	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
Ps 16	432	A créer
Ps 17	242	A créer
Ps 18	112	A créer
Ps 19	328	A créer
Ps 20	253	A créer
Ps 21	2.058	A créer
Ps 22	366	A créer
Ps 23	366	A créer
Ps 24	366	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
Ps 25	570	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
Ps 26	58	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 27	91	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 28	85	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 29	131	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 30	86	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 31	86	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 32	685	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 33	840	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 34	125	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 35	151	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 36	172	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 37	296	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 38	268	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 39	135	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 40	444	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 41	269	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 42	201	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 43	154	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 44	112	Prévu par lotissement Al Hadaba
Ps 45	306	Prévu par lotissement Al Hadaba

**ARTICLE 6 : PLACES**

Feront partie du domaine public, les places indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignées par le symbole « **PL** » énumérées et répertoriées comme suit :

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observation
PL 1	3.499	A créer
PL 2	1.014	A créer
PL 3	937	A créer
PL 4	303	A créer
PL 5	579	A créer
PL 6	715	A créer
PL 7	652	A créer
PL 8	1.120	A créer
PL 9	78	A créer
PL 10	3.126	Existante
PL 11	1.091	A créer
PL 12	716	A créer
PL 13	332	A créer
PL 14	402	A créer
PL 15	511	A créer
PL 16	441	A créer
PL 17	6.021	A créer
PL 18	540	A créer
PL 19	2.393	A créer
PL 20	465	A créer
PL 21	1.367	A créer
PL 22	962	A créer
PL 23	163	A créer
PL 24	1.710	A créer
PL 25	721	A créer
PL 26	414	A créer
PL 27	2.264	A créer
PL 28	920	A créer
PL 29	912	A créer
PL 30	7.526	A créer
PL 31	9.245	A créer
PL 32	2.476	A créer
PL 33	1.200	A créer
PL 34	924	A créer
PL 35	102	A créer
PL 36	142	A créer
PL 37	1.002	A créer
PL 38	455	A créer
PL 39	708	A créer
PL 40	8.937	A créer
PL 41	2.319	A créer

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observation
PL 42	4.490	A créer
PL 43	821	A créer
PL 44	2.294	A créer
PL 45	151	A créer

## **ARTICLE 7 : ESPACES VERTS PUBLICS**

Font ou feront partie du domaine public, les espaces verts représentés sur le plan par le dessin approprié, par le symbole « **EV** » numérotés et répertoriés comme suit :

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature	Observation
EV 1	747	Square	A créer
EV 2	1.585	Square	A créer
EV 3	77	Plate bande planté	A créer
EV 4	82	Plate bande planté	A créer
EV 5	78	Plate bande planté	A créer
EV 6	2.059	Jardin	A créer
EV 7	78	Plate bande planté	A créer
EV 8	82	Plate bande planté	A créer
EV 9	254	Plate bande planté	A créer
EV 10	121	Plate bande planté	A créer
EV 11	126	Plate bande planté	A créer
EV 12	2.311	Îlot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 13	1.050	Îlot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 14	1.473	Îlot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 15	674	Giratoire	A créer
EV16	928	Îlot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 17	391	Giratoire	A créer
EV 18	666	Square	A créer
EV 19	35	Îlot planté	A créer
EV 20	120	Giratoire	A créer
EV 21	4.046	Square	A créer
EV 22	120	Plate bande planté	A créer
EV 23	300	Plate bande planté	A créer
EV 24	79	Plate bande planté	A créer
EV 25	584	Îlot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 26	400	Square	A créer
EV 27	706	Square	A créer
EV 28	315	Plate bande planté	A créer
EV 29	304	Plate bande planté	A créer
EV 30	126	Plate bande planté	A créer
EV 31	303	Plate bande planté	A créer
EV 32	305	Plate bande planté	A créer
EV 33	307	Plate bande planté	A créer
EV 34	212	Plate bande planté	A créer
EV 35	242	Plate bande planté	A créer
EV 36	1.405	Jardin	A créer

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature	Observation
EV 37	7.629	Square	A créer
EV 38	2.668	Plate bande planté	A créer
EV 39	14.227	Boisement	A créer
EV 40	2.873	Jardin	A créer
EV 41	2.210	Jardin	A créer
EV 42	58	Plate bande planté	A créer
EV 43	542	Square	A créer
EV 44	346	Plate bande planté	A créer
EV 45	377	Square	A créer
EV 46	247	Square	Existant
EV 47	7224	Jardin	A créer
EV 48	103	llot planté	Prévu par lotissement Al Hadaba
EV 49	217	llot planté	Prévu par lotissement Al Hadaba
EV 50	280	llot planté	Prévu par lotissement Al Hadaba
EV 51	130	llot planté	Prévu par lotissement Al Hadaba
EV 52	767	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 53	3.744	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 54	4.165	Plate bande	A créer
EV 55	2.386	Plate bande	A créer
EV 56	804	Plate bande	A créer
EV 57	4.855	Square	A créer
EV 58	2.151	Plate bande	A créer
EV 59	3.711	Boisement	A créer
EV 60	1.719	Jardin	A créer
EV 61	207	Plate bande	A créer
EV 62	135	Plate bande	A créer
EV 63	1.597	Jardin	A créer
EV 64	815	Plate bande	A créer
EV 65	166	Plate bande	A créer
EV 66	68	llots planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 67	51	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 68	96	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 69	212	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 70	188	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 71	141	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 72	1.011	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
EV 73	1.464	llot planté	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss

## **ARTICLE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le plan d'aménagement réserve des emplacements pour des services publics et des installations de la vie sociale de différentes natures.

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les hauteurs peuvent être définies selon les nécessités imposées par le fonctionnement, sous réserve d'avoir l'accord de la commission d'examen des plans, chargée de l'instruction des dossiers d'autorisation.

• **EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE :**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
Ep1	Ecole primaire	5.539	Existante
Ep2	Ecole primaire	6.755	Existante
Ep3	Ecole primaire	3.633	Existante
Ep4	Ecole primaire	9.165	Existante
Ep5	Ecole primaire	10.001	Existante
Ep6	Ecole primaire	6.426	Existante
Ep7	Ecole primaire	4.914	Existante
Ep8	Ecole primaire	4.704	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
Ec1	Collège	14.006	Existant
Ec2	Collège	10.651	Existant
Ec3	Collège	10.357	Existant
EL1	Lycée	57.881	Existant
EL2	Lycée	19.885	A créer
CQP	Centre de qualification professionnelle	12.147	A créer

• **EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS JEUNESSE ET SPORT :**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
Ecr 1	Crèche	137	Prévue dans le cadre de lotissement

• **EMPLACEMENTS RESERVES AUX ADMINISTRATIONS :**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
A1	Municipalité	3.420	Existante
A2	ONEP	535	Existant
A3	Pachaouia	2.031	Existante
A4	Cercle	1.366	Existante
A5	Caïdat	622	Existante
A6	Gendarmerie	4.314	A créer
A7	Maison de Résistance	1.441	A créer
A8	Trésorerie Générale	873	Existante

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
A9	Crédit Agricole	778	Existante
A10	Centre artisanal	353	Existante
A11	Administration	571	Existante
A12	Eaux et Forêts	2.710	Existante
A13	Annexe d'Agriculture	9.952	Existante

▪ **EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS ET AUX EQUIPEMENTS D'ACTIVITE COMMERCIALE**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
P1	Poste	440	Existant
P2	Poste	274	Existant
P3	Protection civile	2.025	Existant
P4	Maison du citoyen	305	Prévue par Lt.
P5	Dar Maalma	3.749	A créer
P6	Centre culturelle	872	Existant
P7	Centre de l'éducation et de la formation	2.782	Existant
P8	Fourrière	2.356	Existant
P9	Four, Hammam, Boulangerie	1.397	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
P10	Station d'épuration	6.032	Existant
P11	Maison de jeunes	2.525	Existant
P12	Maison de bienfaisance	7.603	Existant
P13	Gare routière	9.917	Existant
P14	Four-Hammam	153	Prévue par Lt.
P15	Four-Hammam	249	Prévue par Lt.
P16	Centre commercial	319	Prévue par Lt.
P17	Marché communal	531	A créer
P18	Souk produit maraîcher	7.032	Existant
P19	Souk	21.295	Existant
P20	Piscine municipale	17.581	Existant
P21	Centre commercial	1.113	A créer
P22	Club de Fonctionnaire	1.629	A créer
P23	Centre commercial	3.898	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss

## ▪ EMBLEMENTS RESERVES A L'EQUIPEMENT DE SANTE

Cette installation est représentée sur le plan par un graphisme et un symbole approprié et répertorié comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
S1	Hôpital	19.119	Existant
S2	Hôpital	8.034	A créer

## ▪ EMBLEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SPORT

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
SP 1	Parc de jeu	5.250	Prévue par Lt.
SP 2	Salle omnisport	4.794	A créer
SP 3	Hippodrome	35.095	A créer
SP 4	Espace sport	2.901	Existant
SP 5	Terrain de sport	20.057	Existant
SP 6	Espace sport	994	Prévue par Lt.
SP 7	Espace sport	994	Prévue par Lt.
SP8	Terrain de sport de proximité	2.124	A créer

## ▪ EMBLEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE CULTTE

Ces services publics sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
M 1	Mosquée	809	Existante
M 2	Mosquée	686	Existante
M 3	Mosquée	489	Existante
M 4	Mosquée	1.006	Existante
M 5	Mosquée	410	Existante
M 6	Mosquée	2.380	A créer
M 7	Mosquée	673	Existante
M 8	Mosquée	2.878	Existante
M 9	Mosquée	230	Existante
M 10	Mosquée	400	A créer
M 11	Mosquée	600	A créer
M 12	Mosquée	296	A créer
M 13	Mosquée	1.721	A créer
M 14	Mosquée	2.331	Prévu par Lotissement Ouled Boukaiss
MS	Msalla	2.484	A créer

▪ **EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS NON AFFECTES**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
<b>ENA 1</b>	2.126	A créer selon besoin
<b>ENA 2</b>	4.101	A créer selon besoin
<b>ENA 3</b>	1.468	A créer selon besoin
<b>ENA 4</b>	9.017	A créer selon besoin
<b>ENA 5</b>	36.561	A créer selon besoin
<b>ENA 6</b>	1.080	A créer selon besoin
<b>ENA 7</b>	1.453	A créer selon besoin
<b>ENA 8</b>	1.381	A créer selon besoin
<b>ENA 9</b>	13.322	A créer selon besoin
<b>ENA 10</b>	9.380	A créer selon besoin

▪ **EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
<b>EIG 1</b>	Equipement d'Intérêt Général	8.076	A créer
<b>EIG 2</b>	Station de Service	381	Existant

▪ **EMPLACEMENTS RESERVES AUX CIMETIERES**

Le Plan d'Aménagement localise et délimite deux cimetières existants. Il est représenté sur le plan par des graphismes et les symboles appropriés, et répertoriés dans le tableau ci-dessous.

Conformément aux dispositions du Dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, sont interdits les établissements bruyants tels (salles de spectacle, débits de boisson, industries classées, terrains de jeux, etc.), autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans, sur une profondeur de 100, et les constructions sur une profondeur de 30 m.

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
C1	Cimetière	3.096	Existant
C2	Cimetière	7.859	Existant
C3	Cimetière	837	Existant
C4	Cimetière	4.510	Existant
C5	Cimetière	4.270	Existant
C6	Cimetière	13.422	A créer
C7	Cimetière	24.857	A créer

### **ARTICLE 9 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPES**

Les lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires, de formation ainsi que les services et administrations doivent disposer de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage par les personnes handicapées.

### **ARTICLE 10 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE**

Les constructions devront être conçues et réalisées dans le respect des dispositions de la réglementation parasismique RPS 2000.

### **ARTICLE 11 : QUOTA EN ESPACES VERTS DES LOTISSEMENTS**

En plus des espaces libres des constructions et des parkings qui devront être aménagés, gazonnés et plantés, les lotissements devront destiner un minimum de 7 % de la superficie brute du terrain à un espace vert groupé. Celui-ci fera l'objet d'une étude d'aménagement spécifique, qui une fois avalisée par l'administration, sera suivi d'exécution.

## **TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES** **A L'ENSEMBLE DES ZONES**

### **ARTICLE 12 : PARCELLES EN PENTE**

En considération de la nature accidentée d'une partie du site, le nombre de niveaux autorisé sur rez-de-chaussée sera compté par rapport à la façade principale, de même que la hauteur des constructions sera mesurée de ce côté de l'édifice.

### **ARTICLE 13 : DOMAINE HYDRAULIQUE**

Toute autorisation de construire ou de lotir sur des terrains concernés par le domaine public hydraulique est tributaire du respect des servitudes relatives à ce domaine et des infrastructures existantes conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 14 : SOUS SOL**

Les sous sols sont autorisés et peuvent être partiels, ou correspondre à la totalité de la superficie du RDC, sans la dépasser, si la topographie du terrain l'exige, et si le branchement au réseau d'assainissement peut se faire gravitairement, sous les conditions suivantes :

- Le sous sol ne doit pas être habitable ;
- Il doit être bien éclairé et aéré ;
- Sa hauteur sous plafond sera de 2.50 mètre et la hauteur du sous bassement ne dépassera pas 1 mètre

### **ARTICLE 15 : SERVITUDES DE PORTIQUE**

Sont frappées de servitude de portique et de commerces les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Les travées de portiques devront être implantées de manière à présenter un ensemble coordonné, leur profondeur sera de 3,00 m mesurée à partir du nu du mur de la façade jusqu'au fond du portique. Leur hauteur sera de 4,50 mètres, mesurée en tout point, entre le niveau du trottoir et le niveau inférieur le l'étage en surplomb.

Cette servitude est à prévoir le long des voies où la zone de portiques est déjà engagée.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE TISSU ENGAGE A RESTRUCTURER - TER-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat existants, dont les constructions n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable et qui devront être couverts par un plan de redressement et un cahier des charges avant toute autorisation de surélévation ou de construction nouvelle.

La délimitation de ces zones peut faire l'objet d'un réajustement lors de l'établissement des plans de redressement si la nécessité est reconnue par une commission compétente.

### **DISPOSITIONS PROVISOIRES**

Dans l'attente de l'élaboration des plans de redressement, l'administration peut délivrer des autorisations de construire à l'intérieur de ces secteurs, à condition que l'accessibilité de la parcelle objet de la demande soit légalement assurée et que les projets de nouvelles constructions ou de modification, de rénovation et surélévation des constructions existantes respectant les dispositions contenues dans les articles ci-dessous

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

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

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 12m et R+2

L'étage situé au dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol, non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives aux constructions sur une même propriété sont respectés.

### **IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H \leq L$ .

Toutefois, sur les voies de largeurs inférieure ou égale à huit mètres (08m) le 2<sup>ème</sup> étage doit observer un recul de:  $H-L/2$

H : hauteur des constructions.

L : Distance entre alignements.

### **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.

### **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES**

Afin d'améliorer l'aspect 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.

- Logement minima : Les opérations de restructuration ne devront générer que des logements de 45 m<sup>2</sup> couverts au minimum composés des éléments minima suivants :
  - Une pièce principale de 12 m<sup>2</sup> ;
  - Une deuxième pièce de 9 m<sup>2</sup> ;
  - Une cuisine de 6 m<sup>2</sup> et
  - Des sanitaires de 3 m<sup>2</sup>

➤ **Surfaces des cours :**

- Superficie de la parcelle inférieure à 80 m<sup>2</sup> : La superficie de la cour est de 9 m<sup>2</sup> (3 m x 3 m) ;
- Superficie de la parcelle de 80m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> : La superficie de la cour est de 12 m<sup>2</sup> (4 m x 3 m) ;
- Superficie de la parcelle supérieure à 100 m<sup>2</sup> : La superficie de la cour est de 16 m<sup>2</sup> (4 m x 4 m)

➤ **Eclairage des pièces :** Dans le cadre d'une opération de redressement 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 pourra être de 1,80 m au maximum.
- 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<sup>ème</sup> 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A (R+2) – HC2 –**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat continu en R+2, est une zone urbaine dans laquelle la construction est permise sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour intérieure ou patio situé à l'angle de la parcelle. Les constructions sont destinées à l'usage d'habitation mono familial ou collectif. Le RDC des constructions donnant sur des voies carrossables, d'une emprise supérieure ou égale à 12 m, peut être réservé en partie ou en totalité à des garages.

L'aménagement d'un sous sol, partiel ou total, n'y est pas autorisé, sauf dans les cas prévus par ce règlement.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Toute activité de production ou de service, sauf spécification contraire de ce règlement.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans cette zone il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S

- Pour cette zone les lots doivent avoir une superficie minimale de 90,00 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 9,00 m sur la façade.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions, ne peut dépasser 12,00 m pour les constructions à R.D.C commercial et 10,5 m pour les constructions à R.D.C habitable ;
- La hauteur sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00 m ;
- La hauteur sous-plafond du R-D-C commercial est de 4,50 m hors œuvre ;
- Le niveau du seuil doit être de 0,10 m à 0,15 m par rapport au niveau ± 0,00 m du trottoir, ce seuil est porté à 1 m pour le RDC habitable ;
- La hauteur sous-plafond minimale de l'étage est 3m ;
- La hauteur maximale hors tout de la cage d'escaliers est 2.50 m.

## **VOIES DE LOTISSEMENT**

Pour les nouveaux lotissements les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 12,00 m et les voies piétonnes ne peuvent être d'une largeur inférieure à 10,00 m, sauf si celles-ci sont prévues par le plan d'aménagement, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) autorisée des constructions :  $H \leq L$ .

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies, sauf indication contraire du plan d'aménagement ;

La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieur à la distance comptée horizontalement du point le plus proche de l'alignement opposé. Toutefois, sur des voies de largeur inférieure ou égale à huit mètres (08 m), le 2<sup>ème</sup> étage doit observer un recul de:  $H-L/2$

H : hauteur des constructions.

L : Distance entre alignements.

- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'axe de l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à 2,50 m.

La superficie des cours et des patios est déterminée de la façon suivante :

- la surface minimale de la cour, lorsqu'elle éclaire des pièces habitables, est de 12,00 m<sup>2</sup> pour une construction à R.D.C. commercial et de 16,00 m<sup>2</sup> sans R.D.C. commercial ;
- la surface minimale de la cour sur laquelle se trouve la cuisine et la salle de bain est de 6,00 m<sup>2</sup>

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur la façade.

L'emplacement des cours doit tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage de cour de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété et pour les pièces habitables, la distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à 08 m.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

- L'accès aux terrasses est admis. En plus de la cage d'escaliers, une buanderie attenante à cette dernière et de la même hauteur, est admise sans que sa superficie ne dépasse 6 m<sup>2</sup> et elle doit être en retrait par rapport à la façade;
- Les encorbellements et balcons doivent débiter à 1,00 m de toute limite mitoyenne et à une hauteur minimale égale à 3,00 m, mesurée à partir du niveau du trottoir. Leur portée maximale sera de 1,00 m ;
- Les balcons et les encorbellements sont interdits sur les voies inférieures à 10 m d'emprises. Toutefois, des saillies ne dépassant pas 0,30 m de profondeur sont permises ;
- L'entresol et la mezzanine ne sont pas autorisés.

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureau : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Commerce : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

En cas de lotissement, seul un garage de 15,00 m<sup>2</sup> est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable d'une emprise supérieure ou égale à 10 m.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation par la réservation d'aires de stationnement selon les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots ;
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ;
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15 m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

Tout lotissement ou groupe d'habitations dans cette zone doit réserver la voirie, parking et des places conformément aux règlements en vigueur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU ET D'ACTIVITE -HC2a-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone HC2a peut recevoir l'habitat continu en R+2 et/ou activités industrielles de 3ème catégorie en R+1.

Toutefois, les projets de construction à usage d'habitat sont soumis aux dispositions du règlement HC2.

Quant aux projets à caractères industriels de 3ème catégorie ils sont soumis au règlement suivant:

Le secteur HC2a est destiné aux activités artisanales et commerciales, dans lequel peuvent également trouver place le logement des artisans, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'habitat au RDC.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est fixée à 8m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Dans cette zone il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S
- Pour être constructible, les parcelles doivent avoir après lotissement, une surface et une largeur minimale de 120 m<sup>2</sup>, et 8m de large

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage observant un recul minimum de 4m.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions ne peuvent pas être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq H$ , avec un minimum de 4 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement sera prévu sur la parcelle à raison d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

Dans le cas de lotissement, si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

## **PLANTATIONS**

Sont prévus plantées :

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

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

Tout lotissement ou groupe d'habitations dans cette zone doit réserver la voirie, parking et des places conformément aux règlements en vigueur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3) – HC3-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat continu en R+3, est une zone urbaine dans laquelle la construction est permise sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour intérieure ou patio. Les constructions sont destinées à l'usage d'habitation mono familial ou collectif, les bureaux, les commerces et les équipements administratifs ou hôteliers.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- Dans cette zone il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S
- Tout lotissement ou groupe d'habitations dans cette zone doit réserver la voirie, parking et des places de stationnement conformément aux règlements en vigueur ;
- Les lots doivent avoir une superficie minimale de 150 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 10 m ;
- Les cours destinées à l'éclairage des cuisines et salles de bain peuvent avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.
- Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisines soient éclairées directement sur la façade.

### **HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 15,00 m pour les constructions à R.D.C commercial ;
- 13,5 m pour les constructions à R.D.C habitable.
- La hauteur sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00 m ;
- La hauteur sous-plafond du R-D-C commercial est de 4,75 m ;
- Le niveau du seuil doit être de 0,10 m à 0,15 m par rapport au niveau ± 0,00 m du trottoir, ce seuil est porté à 1 m en cas de RDC habitable ;
- La hauteur sous-plafond minimale de l'étage est 3 m ;
- La hauteur maximale hors tout de la cage d'escaliers est 2.50 m.

## **VOIES DE LOTISSEMENT**

Pour les nouveaux lotissements, les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 15,00 m et les voies piétonnes ne peuvent être d'une largeur inférieure à 10,00 m, sauf si celles-ci sont prévues par le plan d'aménagement, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) autorisée des constructions :  $H \leq L$ .

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement des voies ;

La hauteur des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé, multiplié par 1,2 :  $H \leq L \times 1,2$  avec :

H : hauteur des constructions.

L : Distance entre alignements.

- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'axe de l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale 2.50 m.

La distance minimale de retrait par rapport aux limites séparatives ou mitoyenne est de 4.5 m

L'emplacement des cours doit tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir en continuité et en complément des dégagements existants, quand il est possible de le faire et si ces constructions existantes sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

Pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage de cour de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

Si le rez-de-chaussée est commercial il peut couvrir la totalité de la parcelle, à la limite du fond de parcelle et à la limite latérale,

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 9 m.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

- L'accès aux terrasses est admis. En plus de la cage d'escaliers, une buanderie attenante à cette dernière et de la même hauteur, est admise sans que sa superficie ne dépasse 6 m<sup>2</sup> et elle doit être en retrait par rapport à la façade;
- Les balcons et les encorbellements sont interdits sur les voies inférieures à 10 m d'emprises. Toutefois, des saillies ne dépassant pas 0,30 m de profondeur sont permises ;
- L'encorbellement doit commencer au moins à une hauteur égale à 3,00 m mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- La mezzanine est autorisée dans un local commercial, à condition de respecter les conditions suivantes :
  - La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 2,00 m ;
  - La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,00 m sous poutres et ne peut dépasser 2,20 m sous dalle ;
  - La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local commercial.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureau : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Commerce : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtel : 1 place pour 4 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

En cas de lotissement, 2 garages de 15,00 m<sup>2</sup> sont autorisés pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable d'une emprise supérieure ou égale à 12 m.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation par la réservation d'aires de stationnement selon les normes ci-après

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots ;
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ;
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15 m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+4) – HC4-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

Il s'agit de deux îlots devant constituer à terme un repère urbain. La construction est permise sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer des continuités bâties en R+4. L'habitat, le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements administratifs peuvent y trouver place.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans ces zones, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles des prospects et des plafonds de hauteur citées ci-dessous.

Toutefois, l'acquéreur peut apporter toute proposition d'aménagement et de valorisation de l'îlot, soit en immeubles continus, soit en immeubles isolés, cité d'habitation, hôtels, etc.

### **SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES PARCELLES**

Pour être constructibles dans la zone R+4, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales de façade sur rue de :

- superficie minimale : 240 m<sup>2</sup> ;
- largeur minimale de façade : 12 m.

Toutefois, tout projet situé sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions précitées applicables à cette zone, l'acquéreur peut apporter toute proposition à soumettre à l'étude par la commission d'examen des plans.

### **HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La construction R+4, ne peut dépasser les hauteurs suivantes :

- A rez-de-chaussée habitable : 17,00 m ;
- A rez-de-chaussée commercial : 18,50m.

Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet. Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, sur une hauteur hors tout de :

- 5,25 m selon qu'il comprend une mezzanine ou un entresol ;
- 4,00m s'il n'en comprend pas.

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20 m et sans dépasser 2,50 m hors-tout.

## **VOIES DE LOTISSEMENT**

Pour les nouveaux lotissements, les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 15,00 m et les voies piétonnes ne peuvent être d'une largeur inférieure à 10,00 m, sauf si celles-ci sont prévues par le plan d'aménagement, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) autorisée des constructions :  $H \leq L$ .

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions donnant sur des voies d'aménagement doivent s'implanter à l'alignement des voies, ailleurs elles peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies, dans ce dernier cas l'espace ainsi dégagé doit être obligatoirement traité en jardin ;
- La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement du point le plus proche de l'alignement opposé  $H = L$  ;
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'axe de l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à 2,50 m. Les cours auront une dimension de 5 m x 5 m

L'emplacement des cours doit tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir en continuité et en complément des dégagements existants, quand il est possible de le faire et si ces constructions existantes sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

Pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage de cour de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

Si le rez-de-chaussée est commercial la cour sera observée à partir du 1er étage.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 10m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureau : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Commerce : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtel : 1 place pour 4 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

En cas de lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation par la réservation d'aires de stationnement selon les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots ;
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ;
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15 m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU AMELIORE A (R+2) – HCA2 –**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat continu amélioré en R+2, - **HCA2-** est une zone urbaine dans laquelle une zone de retrait d'une profondeur de trois(03) mètres est à observer en façade. L'espace ainsi dégagé est à traiter en jardinet.

La construction est permise sur le reste de la parcelle de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour intérieure ou patio situé à l'angle de la parcelle. Les constructions sont destinées à l'usage d'habitation mono familial ou collectif.

L'aménagement d'un sous sol, partiel ou total, n'y est pas autorisé, sauf dans les cas prévus par ce règlement.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants ;

Les commerces et toute activité de production ou de service, sauf spécification contraire de ce règlement. Des zones commerciales peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet de lotissement ou de groupe d'habitation

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- Dans cette zone il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S
- Tout lotissement ou groupe d'habitations dans cette zone doit réserver la voirie, parking et des places de stationnement conformément aux règlements en vigueur ;
- Les lots doivent avoir une superficie minimale de 120,00 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 10,00 m sur la façade.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, ne peut dépasser 10,5 m;
- La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés, doit toujours être égale à la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : H=L ;

- La hauteur sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00 m ;
- Le niveau du seuil ne peut dépasser 1 m par rapport au niveau  $\pm 0,00\text{m}$  du trottoir ;
- La hauteur sous-plafond minimale de l'étage est 3.00m ;
- La hauteur maximale hors tout de la cage d'escaliers est 2.50 m.

## **VOIES DE LOTISSEMENT**

Pour les nouveaux lotissements, les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 12,00 m et les voies piétonnes ne peuvent être d'une largeur inférieure à 10,00 m, sauf si celles-ci sont prévues par le plan d'aménagement, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) autorisée des constructions :  $H \leq L$ .

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Le mur de clôture de toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ;
- La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieur à la distance comptée horizontalement du point le plus proche de l'alignement opposé  $H=L$ ;
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'axe de l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale 2.50m.

La superficie des cours et des patios est déterminée de la façon suivante :

- La surface minimale de la cour, lorsqu'elle éclaire des pièces habitables est de  $16,00\text{m}^2$  ;
- La surface minimale de la cour sur la quelle donne la cuisine et la salle de bain est de  $6,00\text{m}^2$  ;
- Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur la façade.

L'emplacement des cours doit tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage de cour de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété et pour les pièces habitables, la distance séparant les façades en vis - à vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à 08 m.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

- L'accès aux terrasses est admis. En plus de la cage d'escaliers, une buanderie attenante à cette dernière et de la même hauteur, est admise sans que sa superficie ne dépasse 6 m<sup>2</sup> et elle doit être en retrait par rapport à la façade ;
- Les encorbellements et balcons doivent débiter à 1,00 m de toute limite mitoyenne et à une hauteur minimale égale à 3,00 m, mesurée à partir du niveau du trottoir. Leur portée maximale sera de 1,00 m ;
- Les balcons et les encorbellements sont interdits sur les voies inférieures à 10 m d'emprises, toutefois, des saillies ne dépassant pas 0,30 m de profondeur sont permises ;

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

En cas de lotissement, seul un garage de 15,00 m<sup>2</sup> est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable d'une emprise supérieure ou égale à 10 m.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation par la réservation d'aires de stationnement selon les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots ;
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ;
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15 m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT DE TYPE VILLA - HV –**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat de type villa est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono familial sous ses différentes formes : isolée, jumelée ou en bande.

### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE**

- 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.

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. Un tel projet est soumis à la commission d'esthétique.

### **SUPERFICIE MINIMALE DES LOTS**

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

<b>Villas individuelles</b>	<b>Superficie minimale</b>	<b>Largeur minimale</b>
Isolées	450 m <sup>2</sup>	18 m
Jumelées	280 m <sup>2</sup>	14 m
En bandes	200 m <sup>2</sup>	10 m

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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 :

<b>Villas individuelles</b>	<b>Superficie maximale constructible au sol</b>	<b>Surface maximale à l'étage par rapport à celle permise au R.D.C</b>
Isolées	40 %	85 %
Jumelées	50 %	85 %
En bandes	60 %	85 %

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur de 8,5 m, R+1 avec un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m.

Un sous sol partiel ou total peut toutefois être autorisé si les conditions d'assainissement le permettent. Au-dessus de la dalle supérieure, seule des cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, toute superstructure comprise, sont autorisées.

## **ACCES AUX TERRASSES**

L'accès aux terrasses est admis, auquel cas, une cage d'escaliers sera aménagée en retrait par rapport à la façade. Toute autre construction sur les terrasses est strictement interdite.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions des villas de type en bande doivent observer un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et de 3 mètres par rapport au fond de la parcelle. Pour les autres types de villa, ces retraits sont portés respectivement à 05 m et 04 m. Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement peuvent avoir une hauteur maximale de 1,20 m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré de 70 cm.

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m. Cette mesure ne concerne pas 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 d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserve :

- Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès sur leurs terrasses qui, en aucun cas, ne sont accessibles et ne peuvent recevoir de surélévation ;
- Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

## **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 avec un minimum de 8 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Commerce : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

En cas de lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

Aussi, les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots ;
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ;
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

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

## **SERVITUDE ARCHITECTURALE**

En cas de création de lotissement et pour les villas en bande, il ne pourra pas être prévu plus de 6 villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémité étant considérées comme des villas jumelées.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT DE TYPE VILLA - HV1 –**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat de type villa est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono familial sous forme d'habitat isolé.

### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE**

- 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.

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. Un tel projet est soumis à la commission d'esthétique.

### **SUPERFICIE MINIMALE DES LOTS**

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales définies dans le tableau suivant:

<b>Villas individuelles</b>	<b>Superficie minimale</b>	<b>Largeur minimale</b>
Isolées	800 m <sup>2</sup>	20 m

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, ces conditions ne sont pas exigées.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le C.O.S et le C.E.S sont définis dans le tableau ci-après

<b>Type Villas</b>	<b>Superficie maximale constructible au sol C.E.S</b>	<b>Surface maximale du plancher C.O.S</b>
Isolées	30 %	0.6

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivant : 8,5 m et R+1 avec un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m.

Un sous sol partiel ou total peut toutefois être autorisé si les conditions d'assainissement le permettent.

Au-dessus de la dalle supérieure, seule la cage d'escalier d'une hauteur maximale de 2,50 m, toute superstructure comprise, sont autorisées.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent observer un recul minimal de 05 mètres par rapport aux voies.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement peuvent avoir une hauteur maximale de 1,20 m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré de 70 cm.

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances d'une surface maximale de 30m<sup>2</sup> peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserve :

- Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès sur leurs terrasses qui, en aucun cas, ne sont accessibles et ne peuvent recevoir de surélévation ;
- Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

## **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 avec un minimum de 8 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Commerce : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

En cas de lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

Aussi, les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots ;
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre ;
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT - HE -**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone mixte d'habitat et d'équipement est une zone urbaine existante où se mêlent des équipements publics et de l'habitat. Dans cette zone, les équipements publics existants peuvent être étendus en plan comme en hauteur, et de nouveaux équipements publics peuvent y être édifiés. Deux types de logements peuvent y être construits :

- L'Habitat Continu Amélioré (HCA2) ;
- L'habitat de type villa sous toutes ses formes : isolée, jumelée et en bande.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Toute autre utilisation que celle prévue par ce règlement.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE - ZIT-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone touristique est une zone dans laquelle des projets à caractère touristique, comportant obligatoirement un composant hébergement, peuvent y être édifiés.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans cette zone il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S

Les projets devront avoir une assise foncière minimale de 1000 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 20 m. Toutefois, les projets ne répondant pas à ce minimum parcellaire doivent être soumis à l'avis d'une commission présidée par l'autorité locale pour statuer.

Les projets ayant reçu un avis favorable, avant l'enquête publique, dans le cadre de la commission d'investissement ne sont pas soumis à ces conditions.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivant : 12 m et R+2, seules les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, toute superstructure comprise, sont autorisées.

### **IMPLANTATION ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul privatif de 05 m par rapport à la voie.

La hauteur sur voie des constructions (H) est égale à la distance les séparant de l'alignement opposé (L) :  $H = L$ ,

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les pièces habitables, la distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à 08 m.

En cas de pièces non habitables, ce prospect peut être ramené à 04 m.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m.

## **VOIES DE DESSERTE**

Les voies carrossables de desserte ne peuvent avoir des emprises inférieures à 10,00 m ; les voies piétonnes et les places publiques ne peuvent être d'une largeur inférieure à 8,00 m, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) des constructions :  $H \leq L$ .

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

Projet touristique: se référer aux dispositions réglementaires en vigueur en matière du tourisme

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES**

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE - ZA-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'activité est destinée aux établissements artisanaux et commerciaux ainsi qu'aux établissements industriels classés en 3<sup>ème</sup> catégorie. Les étages sont destinés à des habitations.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les logements au rez-de-chaussée ;
- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans cette zone, il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S.

Les parcelles devront avoir les dimensions minimales de 150,00 m<sup>2</sup> et 10,00 m au minimum de large sur façade.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions ne pourront dépasser la hauteur maximale de 12,00 m et R+2 ;
- Pour les terrasses accessibles, sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur hors tout de 2,20 m ;
- La hauteur maximale sous plafond du rez-de-chaussée est de 5,00 m ;
- La hauteur minimale sous plafond de l'étage est 3 m.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à 08 m.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROJET INTEGRE -PI-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone de projet intégré est une zone dans laquelle des opérations immobilières peuvent être mêlées à l'habitat à l'activité commerciale, de service et de loisir et toutes autres activités en dehors de celles nuisibles.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans cette zone il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S

Pour qu'une parcelle de terrain fasse l'objet d'un projet intégré, elle doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 20 mètres. Toutefois, les projets ne répondant pas à ce minimum parcellaire doit être soumis à l'avis d'une commission présidée par l'autorité locale pour statuer.

Les projets ayant reçu un avis favorable, avant l'enquête publique, dans le cadre de la commission d'investissement ne sont pas soumis à ces conditions.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent observer un recul privatif de 05 mètres par rapport aux voies.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis - à vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à 08 m.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement peuvent avoir une hauteur maximale de 1,20 m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré de 70 cm.

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m.

## **VOIRIE**

Tout projet intégré doit être relié au réseau de voirie existant.

Les voies carrossables et piétonnes, lorsqu'elles sont bordées sur les deux rives par des bâtiments, doivent avoir une emprise minimale égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à dix mètres pour les premières et huit mètres pour les dernières.

## **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres, en dehors des voies et parkings doivent être aménagés en espaces verts et aires de jeux.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m<sup>2</sup> d surface hors-œuvre d'activité commerciale.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MILITAIRE -ZM-**

### **ZONE MILITAIRE**

Il s'agit d'une caserne des forces auxiliaires, soumise à la réglementation de l'administration de la défense. Toute opération de construction ou d'aménagement de l'espace, situé à l'intérieur d'un périmètre de 100 m par rapport à ses propres limites, devra être soumise pour avis aux autorités compétentes.

Cette zone peut recevoir un projet d'intérêt général ou d'habitation décidé par une commission présidée par l'Autorité Provinciale, et ce conformément au règlement régissant le zonage HCA2.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE -ZV-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

C'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, de même sont admises de petites unités agro-industrielles, destinées à l'élevage, au stockage de la production agricole ou au conditionnement, à condition que ces unités ne puissent être intégrées à la zone d'activité, en raison de nuisances inacceptables en milieu urbain.

En outre, il est admis, en zone vivrière l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, touristique ou hôtelier.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- La superficie minimale des parcelles constructibles est de 2500,00 m<sup>2</sup> avec 25,00 m de façade sur voie ou piste ;
- 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.
- Les constructions devront être implantées en observant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la route nationale ou un recul de 10m par rapport à la limite de toute voie communale ou piste d'accès ;
- La superficie constructible au sol ne doit pas dépasser 1/10 de la superficie de la parcelle sans dépasser 300,00 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un usage agricole et 200 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une habitation.
- La construction d'un étage, destiné uniquement à l'habitat, est autorisée sur une partie équivalente à la moitié de la surface construite au R.D.C et sans dépasser 100,00 m<sup>2</sup>.

### **TOITURES**

Les toitures doivent être en double pente sur la totalité de la construction avec un angle d'inclinaison de 45° par rapport à l'horizontale et couvertes exclusivement en tuile mécanique ou en tuiles plates, de préférence format petit moule, de couleur rouge ocre ou saumon.

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Le point le plus haut de la façade ne peut dépasser 8,50 m. Un soubassement d'une hauteur de 0,85 m peut être aménagé, de même qu'un sous sol partiel ou total peut être autorisé si les conditions de son assainissement sont assurées ;
  
- La hauteur sous plafond du R.D.C :
  - S'il est destiné à l'habitat il doit avoir une hauteur de 3,00 m maximale ;
  - S'il est destiné pour autre usage lié aux activités agricoles il doit avoir une hauteur minimale de 4,00 m ;

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche à la limite parcellaire (postérieures 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.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance "L" égale à la hauteur "H" de la construction la plus haute  $L = H$ .

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RURALE -ZR-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

C'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.

### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème 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.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Les parcelles des terrains devront avoir :

- Une superficie minimale de 5.000,00 m<sup>2</sup> et 20,00 m de façade sur voie ou piste ;
- 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 ;
- Les constructions devront être implantées en observant un recul de 10m par rapport à la route ou la piste d'accès
- La superficie constructible ne doit pas dépasser 1/10 de la superficie de la parcelle sans dépasser 500,00 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un usage agricole et 300 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une habitation.
- La construction d'un étage, destiné uniquement à l'habitat, est autorisée sur une partie équivalente à la moitié de la surface construite au R.D.C et sans dépasser 100,00 m<sup>2</sup>.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne pourront dépasser la hauteur de 9,00 m
- La hauteur sous plafond du R.D.C :
- S'il est destiné à l'habitat il doit avoir une hauteur de 3,00 m maximale ;
- S'il est destiné pour autre usage lié aux activités agricoles il doit avoir une hauteur minimale de 4,00 m ;
- La hauteur de sous plafond de l'étage ne doit pas dépasser 3,00 m.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

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

### **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 5,00 m.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -RA-**

### **DEFINITION DE LA ZONE RA**

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

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

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

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

En outre, il est admis dans cette zone l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits dans cette zone :

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

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de un hectare (01 Ha).

Les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 2 % de la surface du terrain pour la construction à usage d'habitat. Toutefois en cas de construction des dépendances agricoles liés à l'habitat, leur surface ne doit pas dépasser 3 % de la surface du terrain ;
- Une seule construction à usage d'habitation sera autorisée par parcelle.

Toutefois tout projet situé sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions précitées applicables à cette zone, et dont l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, l'acquéreur peut apporter toute proposition à soumettre à l'étude par la commission d'examen des plans qui reste souveraine à prendre toute décision.

### **HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est de 8m (R+1) pour l'habitat. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit observer un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'emprise des voies et pistes classées.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 05m par rapport aux limites séparatives.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée :  $L > 2 H$ .

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RURALE -RA1-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

C'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.

### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème 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.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains suivantes :

- La surface maximale construite au sol est de 120 m<sup>2</sup>.
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2.500 m<sup>2</sup>
- Une seule construction sera autorisée par parcelle. Toutefois, les projets contenant des annexes agricoles doivent être étudiés au cas par cas; quant aux projets d'investissement, ils doivent être étudiés dans le cadre de la procédure en vigueur relative à l'investissement.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 8,00 m (R+1) ;
- La hauteur sous plafond du R.D.C :
  - S'il est destiné à l'habitat il doit avoir une hauteur de 3,00 m maximale ;
  - S'il est destiné pour autre usage lié aux activités agricoles il doit avoir une hauteur minimale de 4,00 m ;
- La hauteur sous plafond de l'étage ne doit pas dépasser 3,00m.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

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

### **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 5,00 m.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance de  $L \geq H$ .

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI –SNA-**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La servitude non aedificandi est liée au domaine hydraulique, à l'emprise d'une chaâba, à une zone inondable, à la nature trop accidenté du terrain, à la servitude d'un cimetière ou à la servitude d'une ligne électrique. Ces zones sont représentées par un graphisme approprié sur le plan d'aménagement.

Toutefois, pour la servitude non aedificandi relative à la bande de 30 m des cimetières existants et dont les constructions y sont existantes, les prescriptions suivantes sont autorisées :

- Les menus travaux concernant les réfections;
- La surélévation est possible dans la limite de la hauteur des constructions avoisinantes ;
- Les terrains nus situés entre les constructions existantes peuvent être constructibles et l'autorisation peut être délivrée sans dépasser la hauteur des constructions avoisinantes.

Dans ces zones, toute construction de quelque nature que ce soit est formellement interdite. Toutefois, des voies de circulation, des aménagements récréatifs et des espaces verts peuvent y être autorisées afin de sauvegarder ces espaces des risques de pollution notamment les dépôts d'ordures non contrôlés ou les constructions non réglementaires.