

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AGENCE URBAINE
ET DE SAUVEGARDE DE FES

DEPARTEMENT DES ETUDES

**RAPPORT JUSTIFICATIF DU PROJET
DU PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE OULED TAYEB
COMMUNE RURALE OULED TAYEB**

PREFECTURE DE FES

- **NOTE DE PRESENTATION**
- **NOMENCLATURE**
- **REGLEMENT**

Version Homologation

Juillet 2015

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
<u>INTRODUCTION</u>	04
<u>I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT</u>	04
<u>II/ DIAGNOSTIQUE DE LA SITUATION ACTUELLE</u>	05
1 – SITUATION ET LIMITES	05
2 – DONNEES NATURELLES	06
2-1 <u>Climat</u>	06
2-2 <u>Topographie</u>	06
2-3 <u>Ressources hydriques de la Commune</u>	07
3 – DEMOGRAPHIE	08
3-1 <u>Population et ménages</u>	08
3-2 <u>Densité et répartition de la population</u>	08
3-3 <u>Analphabétisme et scolarisation</u>	09
3-1 Analphabétisme	09
3-3-2 Scolarisation	09
3-4 <u>L'emploi</u>	09
3-4-1 Activité	09
4-4-2 Situation dans la profession	09
4-5 <u>Pauvreté et développement humain</u>	10
4– DONNEES RELATIVES A L'HABITAT	10
4-1 <u>Nombre de pièces d'habitation</u>	10
4-2 <u>Statut d'occupation</u>	10
4-3 <u>Equipements de base dans le logement</u>	11
4-4 <u>Ancienneté du logement</u>	11
4-5 <u>Typologie de l'habitat</u>	11

5 – LE FONCIER	12
6 – DONNEES URBANISTIQUES	12
6-1 <u>Le S.D.A.U.</u>	12
6-2 <u>Stratégie urbanistique et réalité du terrain</u>	12
7 – POTENTIALITES ECONOMIQUES	14
8 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D’INFRASTRUCTURE	15
8-1 <u>Equipements publics</u>	15
8-2 <u>Equipements d’infrastructure</u>	16
8-2-1 Réseau viaire	16
8-2-2 Electricité	16
8-2-3 Eau potable et assainissement	16
9 – LA QUESTION DE L’ENVIRONNEMENT	19
9-1 <u>Prévisions du Plan d’Aménagement antérieur du Centre</u>	19
9-2 <u>Contraintes et défis majeurs</u>	19
III/ <u>VISION GLOBALE ET STRATEGIE D’ACTION</u>	20
IV/ <u>NOMENCLATURE</u>	21
VI/ <u>REGLEMENT</u>	36

INTRODUCTION

Cette étude s'insère dans le cadre de la révision du Plan d'Aménagement du Centre urbain Ouled Tayeb homologué en date du 25-04-1997 par Décret n° 02-97-221. C'est une analyse de la situation urbanistique et socio-économique de la Commune Rurale de Ouled Tayeb, en définissant les principales orientations d'aménagement et du développement de son Centre Chef-lieu.

Ainsi, le présent rapport est constitué par les rubriques suivantes :

- Définition et objectif du plan d'aménagement;
- Analyse et diagnostic de la situation actuelle, aussi bien de la Commune que du Centre;
- Les options majeures d'aménagement;
- La nomenclature des différentes entités graphiques;
- Le règlement d'Aménagement.

I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT

Conformément aux textes réglementaires en vigueur notamment la Loi 12/90 relative à l'Urbanisme et particulièrement son Article 26, le Centre Ouled Tayeb sera doté d'un nouveau plan d'aménagement en révision du plan d'aménagement antérieur homologué en date du 25-04-1997 par Décret n° 02-97-221.

Ledit document est composé d'un plan graphique au 1/2.000, du présent rapport justificatif et d'un règlement.

Il a pour objectif d'adapter les prévisions de l'ancien plan d'aménagement à la réalité du terrain, de prendre en considération les études de restructuration élaborées, d'intégrer les différents projets initiés par les différents opérateurs dans la zone.

Il vise également l'encadrement et la maîtrise de la croissance de l'agglomération du Centre Ouled Tayeb dans un cadre qui permet la préservation et l'amélioration de l'environnement, tout en assurant la promotion de la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti.

2 - DONNEES NATURELLES

2-1 Climat

Le climat de la Commune Rurale de Ouled Tayeb et son Centre Chef-lieu est de type méditerranéen avec des caractéristiques continentales. Il est sec et chaud en été et froid et humide en hiver.

Les températures moyennes maximales et minimales sont respectivement de 40°C en Juillet et de 5°C en Janvier. La température moyenne mensuelle enregistrée entre 2000 et 2005 est de 17,50°.

Les précipitations moyennes annuelles sont modérées et se situent à + 500 mm entre 1990-2006 et les vents dominants sont froids durant la période hivernale et chauds et secs au cours de la saison d'été et ont pour orientation Ouest-Est.

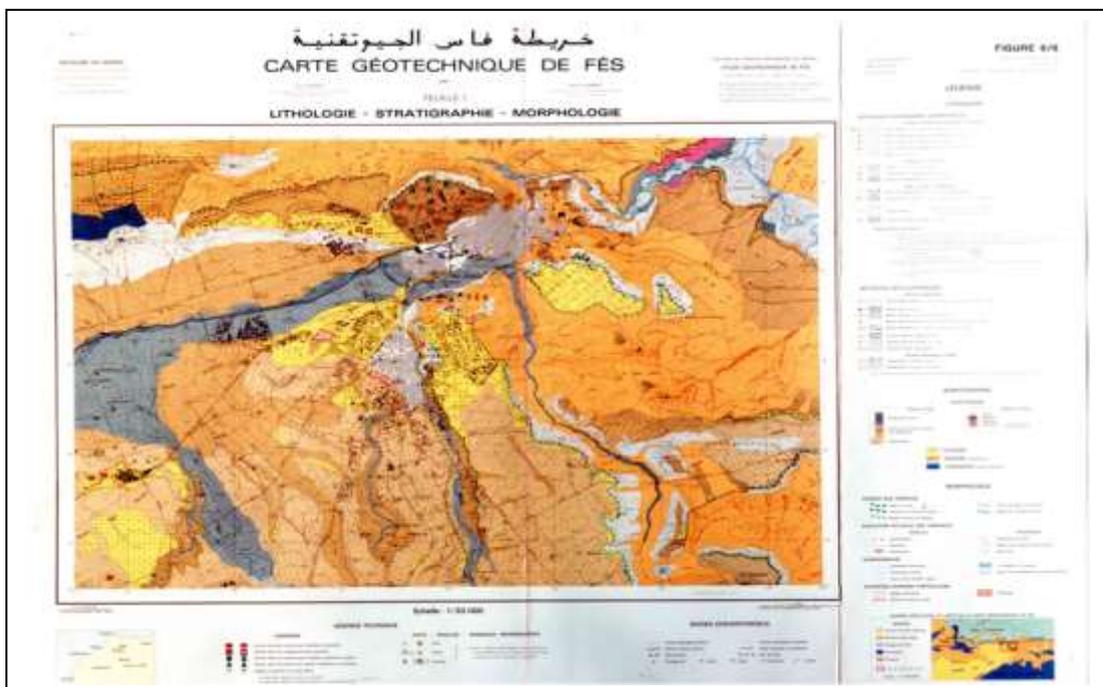
2-2 Topographie

Le relief de la Commune Rurale de Ouled Tayeb, «dont le Centre» relève du plateau de Saïs, est relativement plat avec une absence remarquable de hauteurs ou d'accident topographique.

L'altitude est dégressive en allant du Sud vers le Nord (de 691 m à 460 m).

Le territoire de la Commune est assez convexe lorsqu'il est abordé par ses côtés latéraux. Effectivement, une dépression légère se fait remarquer en allant vers les Oueds de Mahrez et Haymer sans que cela ne soulève de contrainte majeure à l'aménagement.

Projet du périmètre urbain



S'agissant du sol, il se caractérise par la présence d'un sous sol formé à base de calcaire à caractère dolomite, ce sol est couvert par de la terre végétale relevant du quaternaire, type tirs (très fertile).

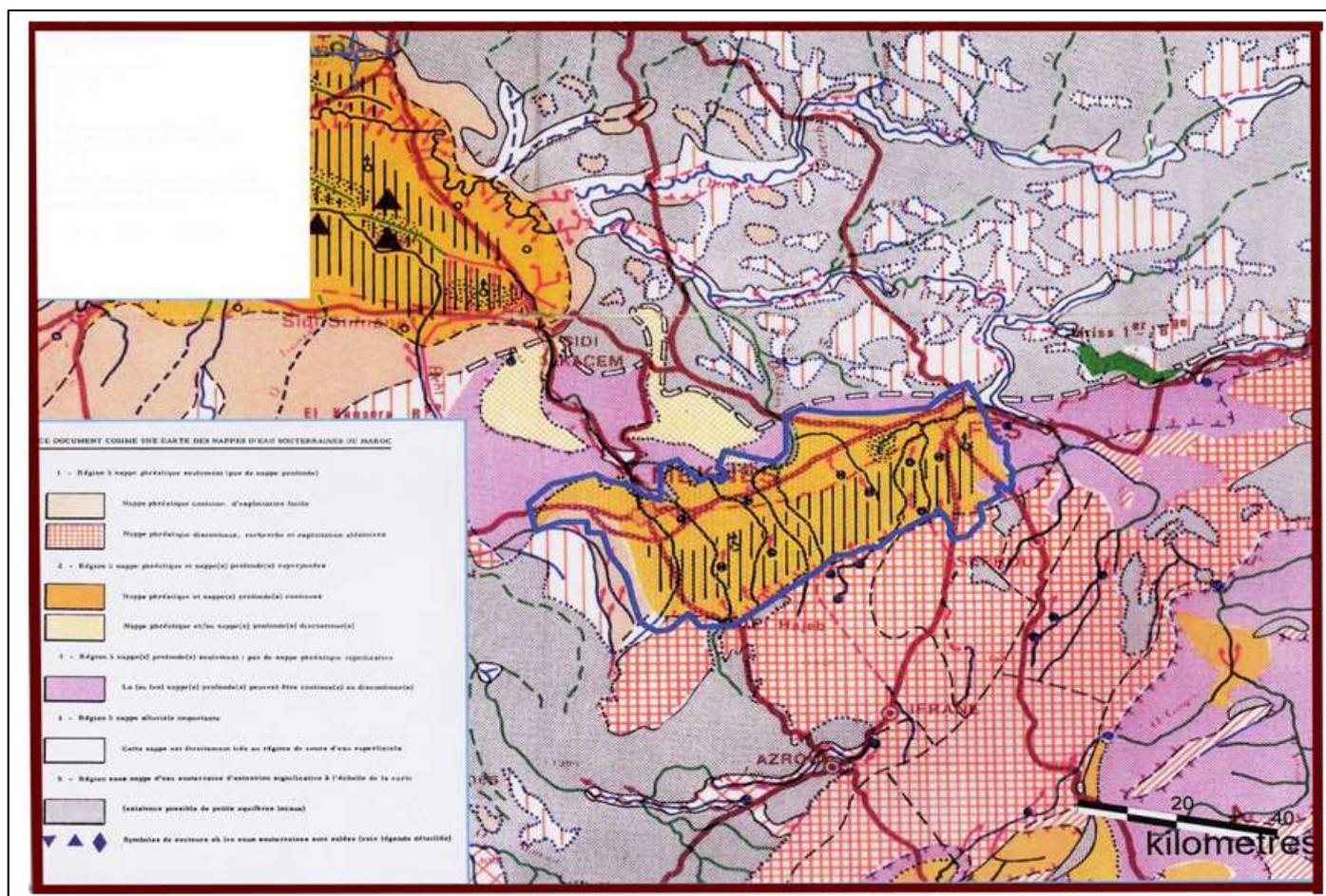
La topographie du Centre est relativement plate et se compose de deux principaux bassins versants. Son terrain est relativement stable.

2-3 Ressources hydriques de la Commune

Les ressources hydriques naturelles de la Commune reposent essentiellement, sur les apports des Oueds Mahrez et Haymer, tous deux à écoulement temporaire. Oued Haymer peut connaître des débordements répétés lors de fortes crues, quant à Oued Mahrez, il est régulé grâce à la réalisation vers la fin des années 80 du Barrage collinaire Ben Arafa pour préserver la ville de Fès des inondations accompagné par la réalisation d'un canal de dérivation vers le Barrage Gaâda.

De même, le sol de la Commune Rurale Ouled Tayeb et son Centre Chef-lieu repose sur une nappe phréatique peu profonde entre 20 et 50 m, d'où les nombreux forages éparpillés sur le territoire de la Commune Rurale.

Données hydrogéologiques



3 – DEMOGRAPHIE

3-1 Population et ménages

En **2004**, la population de la Commune de Ouled Tayeb compte **19.144** habitants représentant **3.233** ménages avec une taille moyenne de **5,92**. Cette population se répartit à raison de 50,6 % d'hommes et de 49,39 % de femmes.

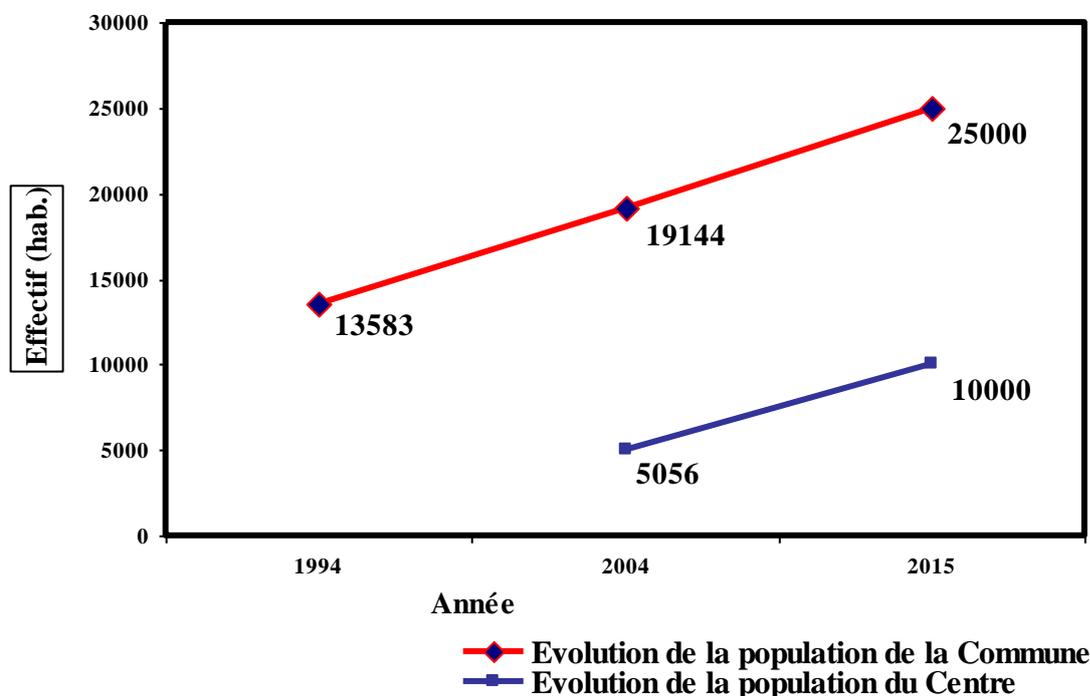
Selon l'âge, **31,5 %** ont moins de 15 ans, **61 %** sont en âge d'activité (15-59 ans) et **6,7 %** ont plus de 60 ans.

La population en âge scolaire et préscolaire (6-14 ans) représente **19,9 %** de l'ensemble de la population de la Commune Rurale.

Pour le Centre, cette population atteint **5.056** habitants représentant **894** ménages avec une taille moyenne de **5.7**.

Il concentre près de **26,4%** de la population totale de la Commune

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE ET DU CENTRE



3-2 Densité et répartition de la population

La population de la Commune Rurale de Ouled Tayeb est actuellement répartie en 10 douars, dont le Centre Ouled Tayeb caractérisé par une forte concentration de la population.

Les principaux douars sont Ouled Sghir, Ouled Bouabid Soumaa (Gouaz et Sakia), Ouled Hamou, Douar Lahchalfa, Douar Moulay Arafa, Douar Ouled El Houari, Douar Fnidek, Douar Ouled Tayeb (haut et bas), village pilote, Ouled Lakhdar.

La densité moyenne au niveau de la Commune atteint **260 habitants/ km²**, ce qui représente une forte densité par rapport à la densité observée au niveau de la Région : **77,5 hab. /km²**.

Quant au Centre, cette densité dépasse les **2.000 hab. /km²**.

3-3 Analphabétisme et scolarisation

3-3-1 Analphabétisme

45,9 % de la population de la Commune Rurale de Ouled Tayeb, âgée de 10 ans et plus sont analphabètes. Cette proportion est de 29,5 % chez les hommes et de 62,6 % chez les femmes.

3-3-2 Scolarisation

Le taux de scolarisation chez les enfants âgés de 7 à 12 ans au moment du recensement, au début de l'année scolaire 2004-2005, est de **81,7 %** pour les deux sexes, (86,2 % chez les garçons et 77,3 % chez les filles).

3-4 L'emploi

3-4-1 Activité

Le taux d'activité dans la Commune est de **35,7 %**. Cet indicateur est calculé en rapportant l'effectif de la population active, composée des actifs occupés, à l'effectif total de la population. Il est de **60,2 %** chez les hommes et de **10,6 %** chez les femmes.

3-4-2 Situation dans la profession

Par ailleurs, on note que **54,9 %** des actifs exercent en tant que salariés et **22,6 %** en tant qu'indépendants.

Le statut d'aide familial concerne **17,4 %**, les autres catégories (employeurs, apprentis et autres) totalisent **5,1 %** de la population.

3-5 Pauvreté et développement humain

Au Centre Ouled Tayeb, le taux de pauvreté atteint **17,76 %** (**13,23 %** seulement en milieu rural de la Commune). La pauvreté au niveau du Centre compte parmi les taux les plus élevés au niveau de la Préfecture de Fès (C.U. Mechouar Fès Jdid : **3,58 %**, Préfecture de Fès : **10,66 %**).

Quant au taux de vulnérabilité, il atteint **24,23 %** (**6,83 %** seulement en milieu rural de la Commune), la vulnérabilité autant que la pauvreté au niveau du Centre compte aussi parmi les plus élevées au niveau de la Préfecture de Fès (C.U. Mechouar Fès Jdid : **7,45 %**, Préfecture de Fès : **16.82 %**).

Par contre, concernant le développement humain qui se base essentiellement sur l'état de santé, le niveau de scolarisation, l'analphabétisme et le niveau de vie des habitants, l'indice au Centre Ouled Tayeb est de **0,623** (0,625 en milieu rural de la Commune). Cet indice avoisine celui enregistré au niveau de la Préfecture de Fès qui est de **0,599**.

4 - DONNEES RELATIVES A L'HABITAT

4-1 Nombre de pièces d'habitation

Sur l'ensemble des ménages de la Commune Rurale de Ouled Tayeb, 40,7 % habitent des logements composés d'une à deux pièces.

23,3 % habitent des logements de trois pièces et 17,6 % logent dans des logements dotés de quatre pièces. Les ménages qui occupent des logements de 5 pièces et plus représentent 18,4 %.

Le taux d'occupation, rapport de la population au nombre de pièces occupées, s'élève à 2 personnes par pièce.

4-2 Statut d'occupation

86,3 % des ménages de la Commune sont propriétaires de leur logement (Centre : 79.3%) et 4,4 % sont des locataires (Centre : 10,4%). Les autres statuts d'occupation (logement de fonction, logement gratuit,...) représentent 9,2 % (Centre : 10,3%).

4-3 Equipements de base dans le logement

74,8 % des ménages de la Commune Rurale de Ouled Tayeb occupent un logement pourvu d'électricité (Centre : 89,1 %) et 60,8 % habitent un logement relié à un réseau d'eau courante (Centre : 71,7%). Le bain ou douche et le sanitaire, qui constituent les autres équipements de base du logement, sont disponibles respectivement chez 23,9 % et 80,7 % des ménages (Centre : 35,2 % et 92,4 %) et enfin 77,1 % des ménages sont équipés de cuisine (Centre : 84,2 %).

4-4 Ancienneté du logement

60 % des logements dans la Commune ont une ancienneté qui ne dépasse pas 20 ans (Centre : 66 %), dont 30,1 % ont moins de 10 ans pour la Commune et 39.3 % pour le Centre.

4-5 Typologie de l'habitat

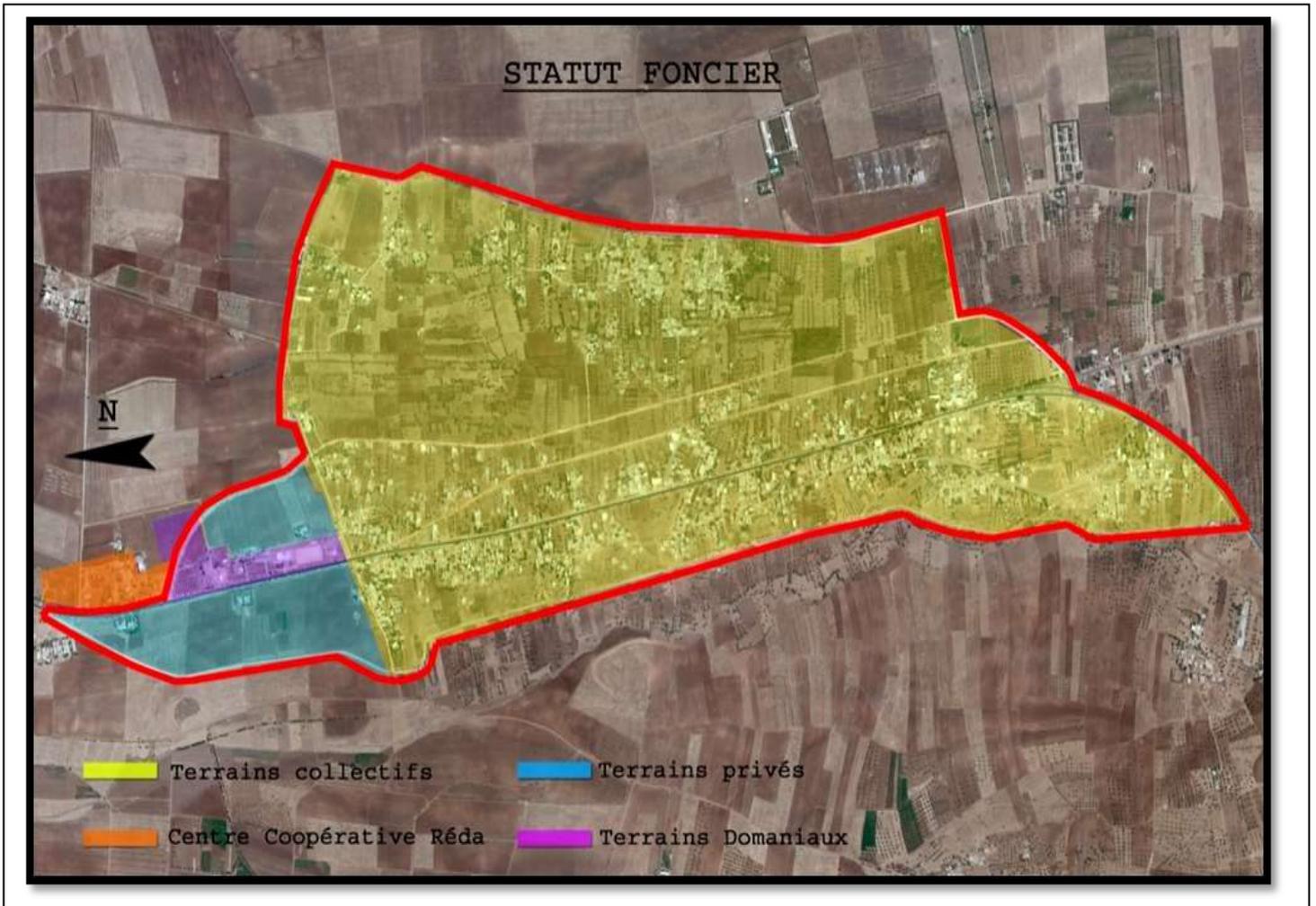
0,3 % des ménages habitent un logement de type villa ou appartement surtout au niveau du Centre et 64,7 % de type maison marocaine traditionnelle ou moderne (Centre : 94,2 %). Les ménages qui logent dans des habitats de type sommaire ou rural représentent respectivement 11,8 % et 20,3 % (Centre : 0,9 et 0,2 %).

La Commune de Ouled Tayeb se caractérise par la prédominance de l'habitat regroupé dans les douars. Les constructions de ces douars sont en majorité réalisées en dur en béton armé et en maçonnerie, constituées d'un niveau à deux et ce à raison de 95 %.

5 –LE FONCIER

La superficie totale couverte par le Plan d'Aménagement antérieur du Centre est de 350 ha. Le statut foncier des terrains peut être présenté comme suit :

- Terrains collectifs (Tribu Ouled El Haj) : 311 ha (89 %) ;
- Terrains privés (ex. Réforme Agraire) : 32 ha (9 %) ;
- Terrains domaniaux : 7 ha (2 %).



6 – DONNEES URBANISTIQUES

6-1 Le S.D.A.U.

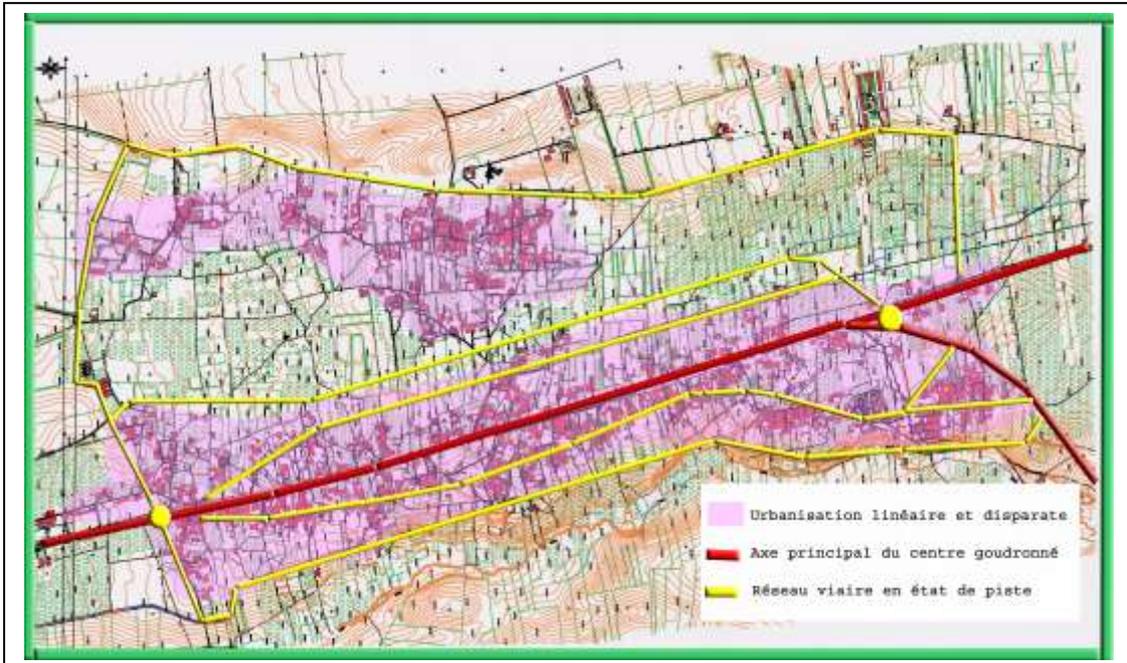
Le S.D.A.U. préconise pour Ouled Tayeb, une réorganisation spatiale, afin d'éviter que la traversée du village par la route de l'Aéroport ne devienne dangereuse et peu compatible avec cet accès majeur à la Métropole Fassié. Ainsi, l'élargissement de l'accès principal et la réalisation des travaux de restructuration et d'aménagement paysagers permettent la requalification dudit Centre.

6-2 Stratégie Urbanistique et réalité du terrain

Durant les décennies antérieures, le Centre Ouled Tayeb, qui repose en grande partie sur des terrains collectifs, a connu une urbanisation éparpillée sur l'ensemble du territoire du Centre et linéaire surtout le long des abords de son axe routier principal avec une prédominance sur le côté Ouest, affectant ainsi le cachet urbanistique de l'unique voie de liaison entre Fès et l'Aéroport international Fès-Saïs.

En effet, cette urbanisation a entraîné plusieurs dysfonctionnements dus essentiellement au pullulement de l'habitat non réglementaire caractérisé par l'insuffisance des équipements et le développement des activités tertiaires.

Urbanisation du Centre



Pour remédier à cette situation, le Centre a été couvert par un plan d'aménagement antérieur pour une superficie d'environ **350** ha qui vise la requalification, la rénovation et la restructuration de l'ensemble des Douars du Centre. La mise en œuvre des dispositions réglementaires de ce document a été entravée par la spécificité du foncier engendrant un blocage du développement urbanistique normal du Centre.

En plus, ledit Centre a été doté par des plans de restructuration pour les secteurs névralgiques couvrant environ **70 %** de la superficie du territoire d'aménagement.

Egalement et en vue d'organiser et d'orienter l'urbanisation dans les Douars de la Commune, ces derniers ont été couverts par des plans de restructuration.

Aussi, dans le cadre des efforts consentis et continus déployés par les Autorités Locales en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés, le Centre a connu la concrétisation de plusieurs projets d'envergure qui ont suscité la mobilisation des financements très importants, à savoir la réalisation des réseaux et des ouvrages d'adduction en eau potable, d'assainissement liquide, d'électricité et des pistes couvrant la totalité du territoire du Centre couvert par le document d'urbanisme et l'édification de nombreux équipements socio-éducatifs, en vue de subvenir aux besoins réels de la population de la Commune.

Egalement, il a été doté d'un projet de requalification ambitieux axé sur la mise en œuvre des projets stratégiques majeurs qui sont en cours d'élaboration par les acteurs concernés et qui visent les actions suivantes :

- L'élargissement de l'axe principal (RN8) du Centre qui relie la ville de Fès à l'Aéroport international Fès-Saïs, ainsi que le traitement architectural et paysager de ses abords ;
- La mise à niveau des secteurs sous équipés à travers l'édification des équipements d'infrastructure, notamment la voirie ;
- La mobilisation d'une opportunité foncière d'une superficie d'environ **70** ha pour la réalisation d'une grande opération urbanistique intégrée et cohérente et le relogement des habitants des bidonvilles situés sur le territoire de la Commune.

7- POTENTIALITES ECONOMIQUES

L'étude des potentialités économiques et sociales de la Commune de Ouled Tayeb fait apparaître la prédominance du secteur agricole (maraîchage, culture céréalière et arboriculture,...) suivi du secteur commercial.

La Superficie Agricole Utile (S.A.U.) de la Commune Rurale Ouled Tayeb est de 6.700 ha, dont 358 ha sont irrigués;

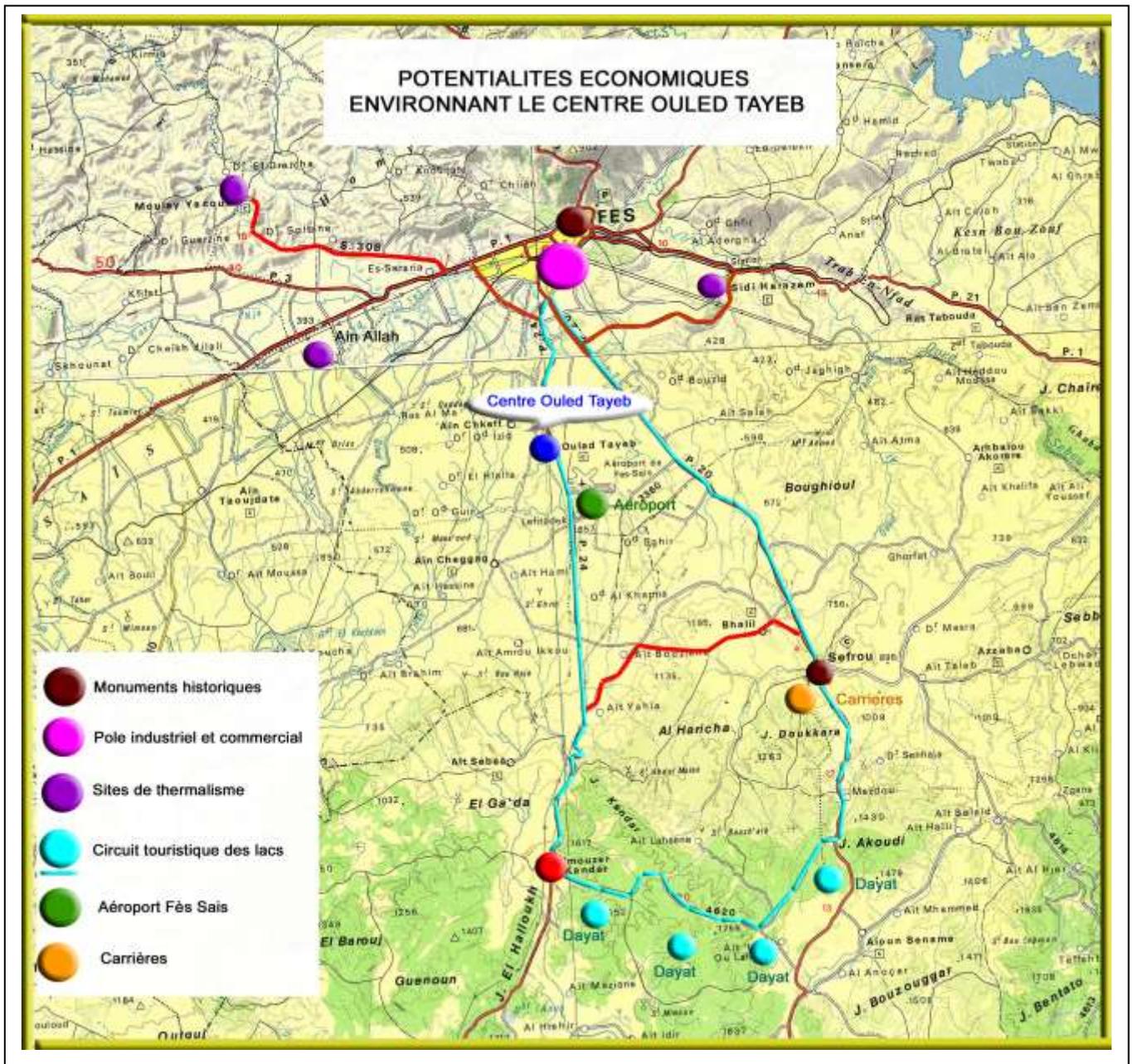
Par ailleurs, la Commune Rurale de Ouled Tayeb et notamment son Centre ne cessent d'accueillir des unités industrielles relevant d'une activité souvent informelle mais ayant recours à des technologies modernes.

Ainsi, on y trouve le textile (broderie,...) marbrerie, de la poterie, l'agroalimentaire (café, cacahuète), la sidérurgie (fonderie).

De même, l'activité commerciale est en plein essor dans la Commune, elle est souvent couplée à une activité de loisir ou de tourisme (terrasse de café, restaurant), la Route Nationale joue un rôle important dans cette localisation.

Aussi, Le Centre Ouled Tayeb jouit d'une situation stratégique par rapport aux pôles d'activités économiques et des principaux équipements structurants de la Région Fès-Boulemane, à savoir :

- Les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales à Fès;
- Les espaces historiques et culturels à Fès et Sefrou;
- Sites de thermalisme de Moulay Yacoub, Sidi Hrazem et Ain Allah;
- Les circuits des lacs et des zones montagneuses;
- Les équipements administratifs, de services et de transport notamment l'Aéroport Fès-Saïs;
- Les zones de carrières.



Ces potentialités rendent le Centre très attractif envers la population et les investissements entraînant ainsi une importante dynamique urbanistique et de circulation le long de la RN8.

Cependant, cette dynamique a provoqué l'implantation et l'éparpillement anarchiques de plusieurs unités semi industrielles nuisibles au niveau du Centre, engendrant ainsi des problèmes environnementaux et des nuisances aux populations riveraines et au paysage urbain.

8 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE

8-1 Equipements publics

Les équipements administratifs, socio-culturels et de loisirs sont en majorité concentrés dans le Centre de Ouled Tayeb.

Tableau n° 2 : Equipements publics existant dans le Centre d'Ouled Tayeb

Nature de l'équipement	Nombre	Situation	Observations
Maison communale	1	-	-
Agence postale	1	-	-
Centre de santé	2	-	-
Ecole primaire	4	-	-
Mosquées	4	Différents douars	-
Souk	1	-	-
Terrain de sport	1	-	-

Il ressort de l'analyse des données des équipements publics prévus par le P.A et ceux existant, les constatations suivantes :

- L'absence de certains équipements sociaux;
- Le taux de réalisation moyen des équipements prévus par le P.A. est d'environ 25%;
- Certains équipements prévus par le P.A. ne sont pas adaptés à la réalité du terrain;
- Certains équipements non prévus par le P.A sont réalisés dans le cadre des projets de l'I.N.D.H.

8-2 Equipements d'infrastructure

8-2-1 Réseau viaire

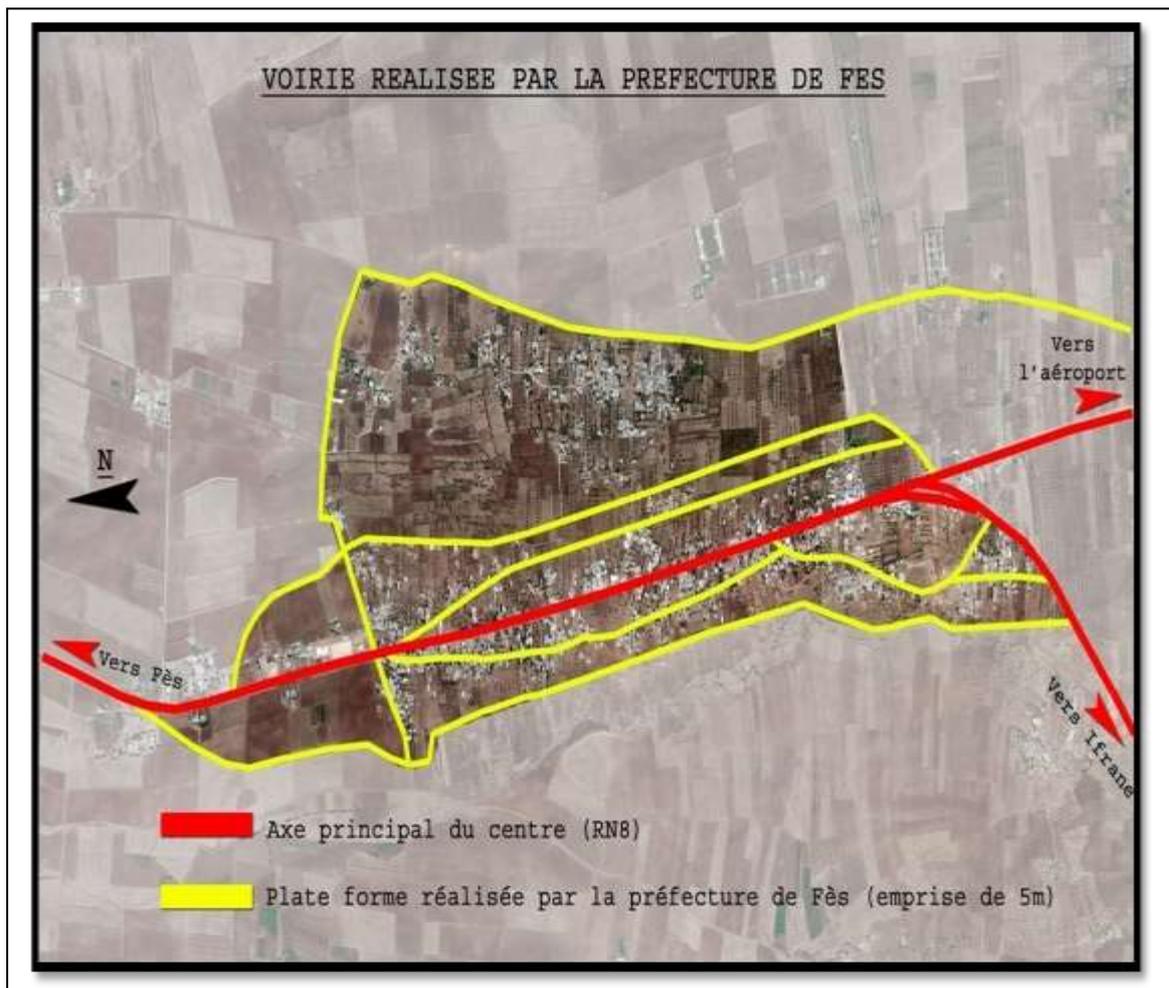
Le territoire de la Commune de Ouled Tayeb est desservi par un réseau viaire qui repose, en grande partie, sur la Route Nationale N° 8. De plus, la Commune de Ouled Tayeb est traversée par la voie RR714 reliant la RN8 et RR503.

Ce réseau viaire est complété par des pistes qui permettent de relier le Centre aux différents douars de la Commune.

Concernant le Centre Ouled Tayeb, de part sa situation privilégiée par rapport aux voies de communication et sa proximité de l'aéroport Fès Sais, Il connaît un important essor urbanistique. Ce qui engendre la saturation de l'axe principal et des problèmes d'encombrement de la circulation.

D'après l'analyse des données du réseau viaire existant, il ressort les constatations suivantes :

- La faible densité du réseau viaire goudronné par habitant et par superficie couverte par le P.A. ;
- La prédominance des voies en état de piste donnant directement sur l'axe principal, ce qui pose des problèmes de circulation et d'esthétique ;
- L'absence des grandes artères, des axes de distribution et des voies de desserte permettant la structuration, la rénovation et la modernisation du Centre ;
- L'absence d'une voie de contournement permettant de soulager le trafic le long de l'axe principal du Centre.



8-2-2 Electricité

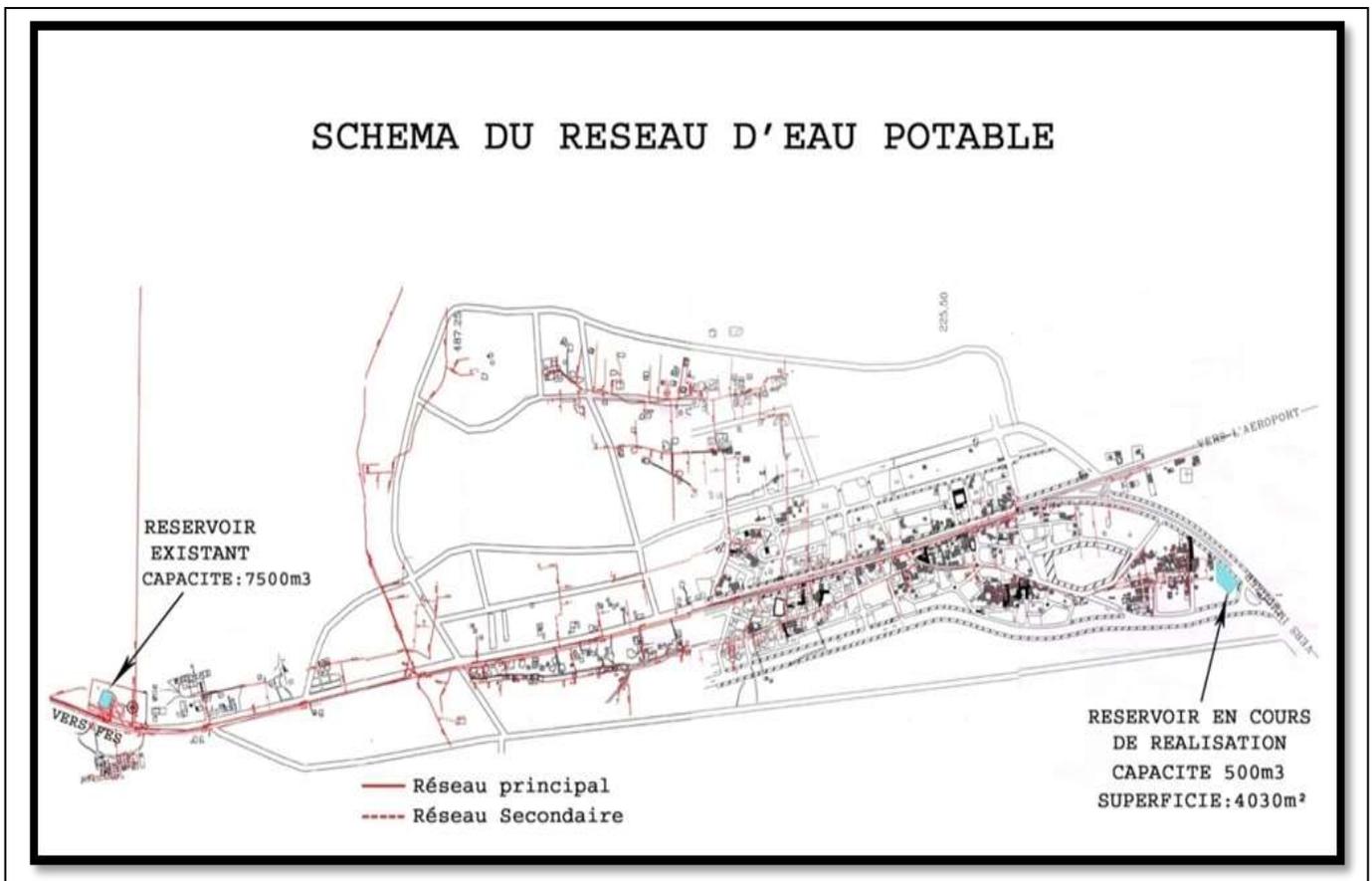
Dans le cadre du programme national d'électrification du monde rural, une grande partie des Douars de la Commune ont été équipés en électricité. Le taux de branchement a atteint 89,1% au niveau du Centre et 74,8% pour le milieu rural.

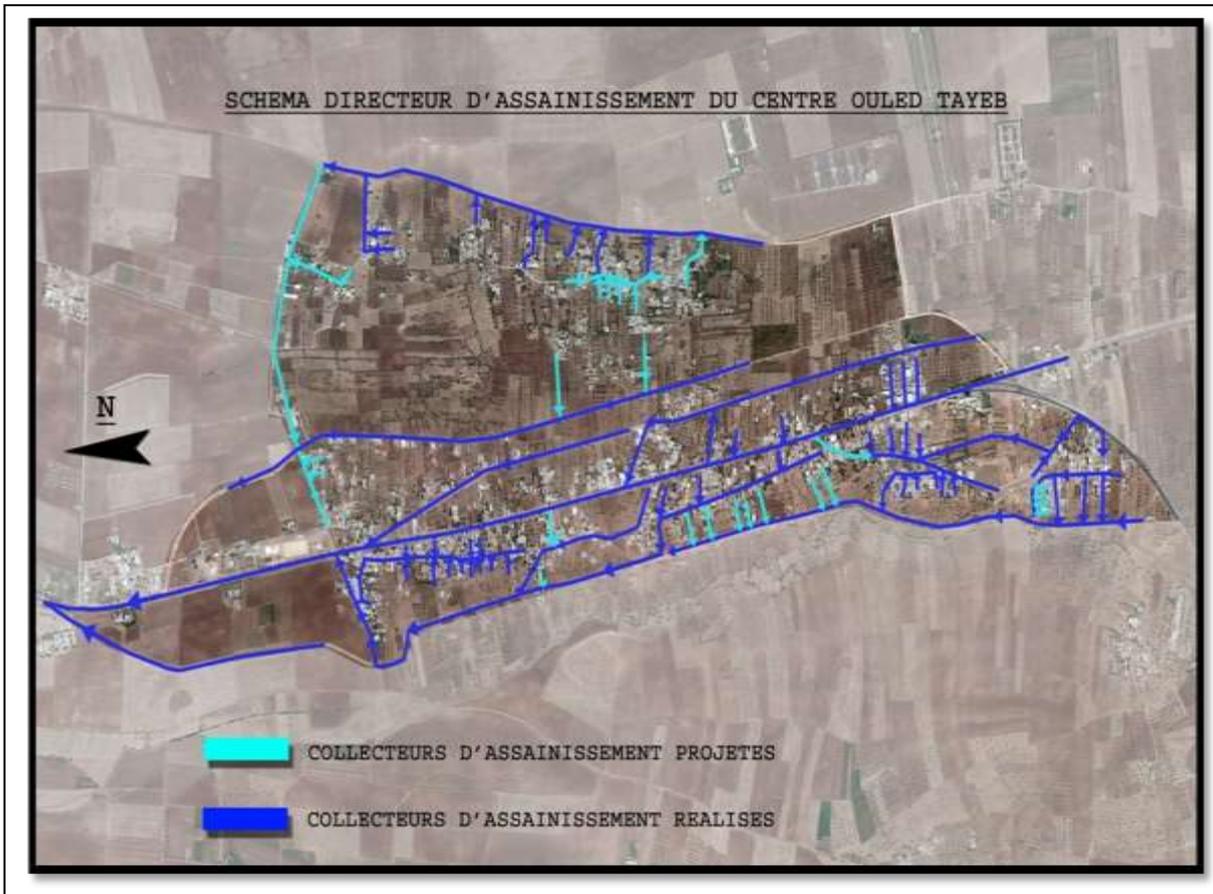
8-2-3 Eau potable et assainissement

L'alimentation des douars en eau potable est assurée par un réseau débouchant sur des fontaines alimentées par des châteaux d'eau. Pour le Centre de Ouled Tayeb, un réseau alimente les ménages qui y habitent, le taux de branchement a atteint 71,7% au niveau du Centre en raison du schéma d'assainissement réalisé dans le Centre par la R.A.D.E.E.F. et 56 % en milieu rural.

Le mode d'évacuation des eaux usées utilisé en milieu rural de la Commune est la fosse septique et à ciel ouvert. Pour le Centre, les eaux usées sont évacuées vers le collecteur d'assainissement de la ville de Fès.

Néanmoins, d'après le R.G.P.H. 2004, le taux de branchement aux réseaux public ne dépasse pas 0,4 % au Centre et 1,4 pour le reste de la Commune.





9 – LA QUESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans cette étude, l'aspect environnemental doit constituer l'épine dorsale de la vision stratégique d'aménagement car ce chantier est porteur des opportunités de développement à saisir pour une meilleure qualité de vie.

9-1 Prévisions du plan d'Aménagement antérieur du Centre

Le plan d'aménagement antérieur du Centre Ouled Tayeb a pris en considération ce volet d'actualité puisqu'il a consacré 3,5 % de ses prévisions soit 12,4 ha pour la réalisation d'une zone d'activité IN3, afin de résorber les unités industrielles informelles et promouvoir l'investissement.

Il prévoit, également, la création des espaces verts et l'aménagement des abords des Oueds.

9-2 Contraintes et défis majeurs

Parmi les défis environnementaux majeurs à surmonter pour assurer la préservation et l'amélioration de l'environnement et atteindre les objectifs escomptés, on peut citer :

- La maîtrise et la gestion des déchets solides ;
- La maîtrise et la gestion des problèmes d'assainissement liquide, notamment pour les habitations non branchées ;
- La résorption des unités industrielles non réglementaires ;
- L'aménagement des abords des Oueds Mehratz et Haymer ;
- La promotion de la qualité Urbaine et architecturale du Centre ;
- Prévisions et réalisation des espaces verts et de loisir pour les habitants ;

III/ VISION GLOBALE ET STRATEGIE D'ACTION

Aujourd'hui, une grande pression d'urbanisation s'exerce sur les terrains collectifs, vu l'importance de la valeur foncière et immobilière au niveau de Fès très proche du Centre Ouled Tayeb.

Par ailleurs, les extensions de ce Centre, conjuguées aux constructions autorisées et celles non réglementaires, engendreront sans équivoque un mitage du territoire de la Commune, d'où les difficultés de la maîtrise de cet espace.

Ainsi, le développement urbain de la périphérie Sud de la Ville de Fès, en général, et du Centre Ouled Tayeb, en particulier, est tributaire d'une vision globale et partagée du devenir des terrains collectifs et du mode de leur gestion.

Cette vision de développement et de mise à niveau proposée doit viser :

- La valorisation du Centre Ouled Tayeb pour une vie urbaine de qualité et ce dans un cadre global de développement de la périphérie Sud de la ville de Fès ;
- La mobilisation des terrains au profit de la réalisation des projets de développement urbain générateurs de richesse dans le cadre de partenariat entre les différents acteurs publics concernés ;
- L'amélioration du paysage urbain et de la sécurité routière ;
- La structuration des secteurs d'habitat par des voiries et des équipements de proximité ;
- La projection d'un zonage adéquat et des équipements structurants de proximité ;
- Projection d'un réseau viaire bien structuré et hiérarchisé ;
- Extension du périmètre d'aménagement en tenant compte du nouveau projet du périmètre urbain ;
- Création d'une zone d'activité constituée d'un techno-parc, d'un pôle commercial, des show-rooms et d'une zone touristique au sud du Centre, compatible avec les activités de l'Aéroport ;
- Projection d'une zone d'activité, d'animation et de loisirs.



NOMENCLATURE

1 – ENSEIGNEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
E01	Enseignement	3.520	A projeter	
E02	Enseignement	4.060	Existant	
E03	Enseignement	3.180	Existant	
E04	Enseignement	4.170	A projeter	
E05	Enseignement	3.620	A projeter	
E06	Enseignement	2.820	A projeter	
E07	Sans objet			
E08	Enseignement	3.210	Existant	
E09	Enseignement	3.910	A projeter	
E10	Sans objet			
E11	Enseignement	4.240	A projeter	
E12	Enseignement	7.200	A projeter	
E13	Enseignement	3.570	A projeter	
E14	Enseignement	6.370	A projeter	

2 – EQUIPEMENTS CULTUELS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
M01	Mosquée	2.266	A projeter	
M02	Mosquée	1.200	A projeter	
M03	Mosquée	1.600	A projeter	
M04	Mosquée	680	A projeter	
M05	Mosquée	360	Existant	
M06	Mosquée	225	Existant	
M07	Mosquée	840	Existant	
M08	Mosquée	520	A projeter	
M09	Mosquée	420	A projeter	
M10	Mosquée	430	Existant	
M11	Mosquée	440	A projeter	
M12	Mosquée	780	A projeter	
M13	Mosquée	522	A projeter	
M14	Mosquée	493	Existant	
M15	Mosquée	410	Projeter	
M16	Mosquée	810	Existant	
C01	Cimetière	9.450	Existant	
C02	Cimetière	4.000	Existant	
C03	Cimetière	1.250	Existant	
C04	Cimetière	620	Existant	

3 - SANTE

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
S01	Centre de santé	1.100	Existant	
S02	Centre de santé	1.070	Existant	
S03	Centre de santé	900	A projeter	

4 – ESPACES VERTS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
EV01	Espace vert	630	A projeter	
EV02	Espace vert	1.269	A projeter	
EV03	Espace vert	2.849	A projeter	
EV04	Espace vert	260	A projeter	
EV05	Espace vert	3.793	A projeter	
EV06	Espace vert	1.700	A projeter	
EV07	Espace vert	2.287	A projeter	
EV08	Espace vert	1.390	A projeter	
EV09	Espace vert	345	A projeter	
EV10	Espace vert	331	A projeter	
EV11	Espace vert	820	A projeter	
EV12	Espace vert	1.540	A projeter	
EV13	Espace vert	6.930	A projeter	
EV14	Espace vert	12.450	A projeter	Parc
EV15	Espace vert	20.661	A projeter	Parc
EV16	Espace vert	2.970	A projeter	
EV17	Espace vert	1.550	A projeter	
EV18	Espace vert	2.849	A projeter	
EV20	Espace vert	675	A projeter	
EV21	Espace vert	405	A projeter	
EV22	Espace vert	1.365	A projeter	
EV23	Espace vert	260	A projeter	
EV24	Espace vert	2.030	A projeter	
EV25	Espace vert	1.090	A projeter	
EV26	Espace vert	1.037	A projeter	
EV27	Espace vert	330	A projeter	
EV28	Espace vert	6.400	A projeter	
EV29	Espace vert	670	A projeter	
EV30	Espace vert	1.390	A projeter	
EV31	Espace vert	4.030	A projeter	
EV32	Espace vert	385	A projeter	
EV33	Espace vert	330	A projeter	
EV34	Espace vert	5.170	A projeter	
EV35	Espace vert	3.100	A projeter	
EV36	Espace vert	1.250	A projeter	
EV37	Espace vert	491	A projeter	

Dénomination	Affectation	Superficie (m²)	Etat	Observation
EV38	Espace vert	1.120	A projeter	
EV39	Espace vert	290	A projeter	
EV40	Espace vert	625	A projeter	
EV41	Espace vert	196	A projeter	
EV42	Espace vert	785	A projeter	
EV43	Espace vert	307	A projeter	
EV44	Espace vert	550	A projeter	
EV45	Espace vert	305	A projeter	
EV46	Espace vert	1.256	A projeter	
EV47	Espace vert	2.353	A projeter	
EV48	Espace vert	174	A projeter	
EV49	Espace vert	511	A projeter	
EV50	Espace vert	5.076	A projeter	
EV51	Espace vert	644	A projeter	
EV52	Espace vert	276	A projeter	
EV53	Espace vert	1.422	A projeter	
EV54	Espace vert	820	A projeter	
EV55	Espace vert	1.764	A projeter	
EV56	Espace vert	68	A projeter	
EV57	Espace vert	75	A projeter	
EV58	Espace vert	80	A projeter	
EV59	Espace vert	157	A projeter	
EV60	Espace vert	1.548	A projeter	
EV61	Espace vert	4.454	A projeter	
EV62	Espace vert	6.720	A projeter	
EV63	Espace vert	3.824	A projeter	
EV64	Espace vert	6.500	A projeter	
EV65	Espace vert	1.650	A projeter	
EV66	Espace vert	3.120	A projeter	
EV67	Espace vert	3.000	A projeter	
EV68	Espace vert	426	A projeter	
EV69	Espace vert	3.216	A projeter	
EV70	Espace vert	406	A projeter	
EV71	Espace vert	390	A projeter	
EV72	Espace vert	2.598	A projeter	
EV73	Espace vert	10.770	A projeter	
EV74	Espace vert	615	A projeter	
EV75	Espace vert	942	A projeter	
EV76	Espace vert	356	A projeter	
EV77	Espace vert	3.376	A projeter	
EV78	Espace vert	267	A projeter	
EV79	Espace vert	383	A projeter	
EV80	Espace vert	2.152	A projeter	
EV81	Espace vert	960	A projeter	

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
EV82	Espace vert	300	A projeter	
EV83	Espace vert	560	A projeter	
EV84	Espace vert	164	A projeter	
EV85	Espace vert	300	A projeter	
EV86	Espace vert	1.190	A projeter	
EV87	Espace vert	856	A projeter	
EV88	Espace vert	1.146	A projeter	
EV89	Espace vert	300	A projeter	
EV92	Espace vert	141	A projeter	
EV93	Espace vert	900	A projeter	
EV94	Espace vert	500	A projeter	
EV95	Espace vert	131	A projeter	
EV96	Espace vert	15.560	A projeter	
EV97	Espace vert	1.230	A projeter	
EV98	Espace vert	70	A projeter	
EV99	Espace vert	100	A projeter	
EV100	Espace vert	70	A projeter	
EV101	Espace vert	121	A projeter	
EV102	Espace vert	222	A projeter	
EV103	Espace vert	354	A projeter	
EV104	Espace vert	802	A projeter	
EV105	Espace vert	2.200	A projeter	
EV106	Espace vert	925	A projeter	
EV107	Espace vert	606	A projeter	
EV108	Espace vert	1.320	A projeter	
EV109	Espace vert	918	A projeter	
EV110	Espace vert	1.339	A projeter	
EV111	Espace vert	508	A projeter	
EV112	Espace vert	346	A projeter	

5 - VOIRIE

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT01	10	A projeter	
VT02	08	A projeter	
VT03	12	A projeter	
VT04	10	A projeter	
VT05	08	A projeter	
VT06	08	A projeter	
VT07	08	A projeter	
VT08	12	A projeter	
VT09	10	A projeter	
VT10	50	A projeter	
VT11	30	A projeter	
VT12	12	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT13	20	A projeter	
VT14	40	A projeter	
VT15	15	A projeter	
VT16	12	A projeter	
VT17	15	A projeter	
VT18	12	A projeter	
VT19	12	A projeter	
VT20	15	A projeter	
VT21	08	A projeter	
VT22	08	A projeter	
VT23	40	A projeter	
VT24	40	A projeter	
VT25	10	A projeter	
VT26	15	A projeter	
VT27	10	A projeter	
VT28	12	A projeter	
VT29	15	A projeter	
VT30	20	A projeter	
VT31	12	A projeter	
VT32	12	A projeter	
VT33	12	A projeter	
VT34	10	A projeter	
VT35	15	A projeter	
VT36	10	A projeter	
VT37	10	A projeter	
VT38	14	A projeter	
VT39	08	A projeter	
VT40	15	A projeter	
VT41	10	A projeter	
VT42	10	A projeter	
VT43	10	A projeter	
VT44	10	A projeter	
VT45	10	A projeter	
VT46	12	A projeter	
VT47	10	A projeter	
VT48	Variable	A projeter	
VT49	08	A projeter	
VT50	10	A projeter	
VT51	10	A projeter	
VT52	10	A projeter	
VT53	12	A projeter	
VT54	10	A projeter	
VT55	10	A projeter	
VT56	12	A projeter	
VT57	10	A projeter	
VT58	12	A projeter	
VT59	12	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT60	15	A projeter	
VT61	10	A projeter	
VT62	10	A projeter	
VT63	12	A projeter	
VT64	10	A projeter	
VT65	10	A projeter	
VT66	10	A projeter	
VT67	12	A projeter	
VT68	12	A projeter	
VT69	10	A projeter	
VT70	10	A projeter	
VT71	15	A projeter	
VT72	15	A projeter	
VT73	15	A projeter	
VT74	30	A projeter	
VT75	10	A projeter	
VT76	10	A projeter	
VT77	Variable	A projeter	
VT78	10	A projeter	
VT79	10	A projeter	
VT80	16 - 10	A projeter	
VT81	12	A projeter	
VT82	12	A projeter	
VT83	10	A projeter	
VT84	10	A projeter	
VT85	12	A projeter	
VT86	10	A projeter	
VT87	12	A projeter	
VT88	10	A projeter	
VT89	12	A projeter	
VT90	12	A projeter	
VT91	10	A projeter	
VT92	30	A projeter	
VT93	10	A projeter	
VT94	12	A projeter	
VT95	10	A projeter	
VT96	10	A projeter	
VT97	15	A projeter	
VT98	12 - 10	A projeter	
VT99	10	A projeter	
VT100	10	A projeter	
VT101	12	A projeter	
VT102	12	A projeter	
VT103	08	A projeter	
VT104	10	A projeter	
VT105	12	A projeter	
VT106	08	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT107	10	A projeter	
VT108	20	A projeter	
VT109	12	A projeter	
VT110	10	A projeter	
VT111	Variable	A projeter	
VT112	10	A projeter	
VT113	10	A projeter	
VT114	10	A projeter	
VT115	10	A projeter	
VT116	12	A projeter	
VT117	10	A projeter	
VT118	10	A projeter	
VT119	10	A projeter	
VT120	10	A projeter	
VT121	10	A projeter	
VT122	08	A projeter	
VT123	15	A projeter	
VT124	12	A projeter	
VT125	12	A projeter	
VT126	12	A projeter	
VT127	15	A projeter	
VT128	10	A projeter	
VT129	10	A projeter	
VT130	12	A projeter	
VT131	15	A projeter	
VT132	12	A projeter	
VT133	08	A projeter	
VT134	08	A projeter	
VT135	15	A projeter	
VT136	15	A projeter	
VT137	10 - 08	A projeter	
VT138	10	A projeter	
VT139	08	A projeter	
VT140	08	A projeter	
VT141	08	A projeter	
VT142	10	A projeter	
VT143	10	A projeter	
VT144	12	A projeter	
VT145	12	A projeter	
VT146	08	A projeter	
VT147	12	A projeter	
VT148	15	A projeter	
VT149	12	A projeter	
VT150	12	A projeter	
VT151	10	A projeter	
VT152	10	A projeter	
VT153	15	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT154	12	A projeter	
VT155	12	A projeter	
VT156	12	A projeter	
VT157	15	A projeter	
VT158	15	A projeter	
VT159	12	A projeter	
VT160	10	A projeter	
VT161	12	A projeter	
VT162	12	A projeter	
VT163	10	A projeter	
VT164	08	A projeter	
VT165	08	A projeter	
VT166	12	A projeter	
VT167	08	A projeter	
VT168	08	A projeter	
VT169	15	A projeter	
VT170	12	A projeter	
VT171	20	A projeter	
VT172	10 - 08	A projeter	
VT173	12	A projeter	
VT174	08	A projeter	
VT175	08	A projeter	
VT176	10	A projeter	
VT177	08	A projeter	
VT178	15	A projeter	
VT179	08	A projeter	
VT180	06	A projeter	
VT181	12	A projeter	
VT182	8	A projeter	
VT183	20	A projeter	
VT184	12	A projeter	
VT185	15	A projeter	
VT186	12	A projeter	
VT187	12	A projeter	
VT188	30	A projeter	
VT189	20	A projeter	
VT190	30	A projeter	
VT191	20	A projeter	
VT192	15	A projeter	
VT193	12	A projeter	
VT194	10	A projeter	
VT195	20	A projeter	
VT196	20	A projeter	
VT197	20 - 15	A projeter	
VT198	15	A projeter	
VT199	15	A projeter	
VT200	20	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT201	12	A projeter	
VT202	15	A projeter	
VT203	12	A projeter	
VT204	12	A projeter	
VT205	12	A projeter	
VT206	12	A projeter	
VT207	15	A projeter	
VT208	15	A projeter	
VT209	12	A projeter	
VT210	15	A projeter	
VT211	10	A projeter	
VT212	12	A projeter	
VT213	10	A projeter	
VT214	12	A projeter	
VT215	15	A projeter	
VT216	12	A projeter	
VT217	10	A projeter	
VT218	15	A projeter	
VT219	10	A projeter	
VT220	10	A projeter	
VT221	10	A projeter	
VT222	12	A projeter	
VT223	12	A projeter	
VT224	Variable	A projeter	
VT225	12	A projeter	
VT226	10	A projeter	
VT227	10	A projeter	
VT228	10	A projeter	
VT229	15	A projeter	
VT230	12	A projeter	
VT231	15	A projeter	
VT232	15	A projeter	
VT233	15	A projeter	
VT234	10	A projeter	
VT235	Variable	A projeter	
VT236	10	A projeter	
VT237	15	A projeter	
VT238	10	A projeter	
VT239	15	A projeter	
VT240	10	A projeter	
VT241	15	A projeter	
VT242	10	A projeter	
VT243	15	A projeter	
VT244	12	A projeter	
VT245	15	A projeter	
VT246	10	A projeter	
VT247	15	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT248	15	A projeter	
VT249	10	A projeter	
VT250	10	A projeter	
VT251	10	A projeter	
VT252	12	A projeter	
VT253	12	A projeter	
VT254	12	A projeter	
VT255	10	A projeter	
VT256	12	A projeter	
VT257	10	A projeter	
VT258	10	A projeter	
VT259	12	A projeter	
VT260	12	A projeter	
VT261	10	A projeter	
VT262	15	A projeter	
VT263	10	A projeter	
VT264	15	A projeter	
VT265	15	A projeter	
VT266	12	A projeter	
VT267	15	A projeter	
VT268	15	A projeter	
VT269	12	A projeter	
VT270	12	A projeter	
VT271	20	A projeter	
VT272	30 - 20	A projeter	
VT273	17 - 12	A projeter	
VT274	15	A projeter	
VT275	Variable	A projeter	
VT276	12	A projeter	
VT277	12	A projeter	
VT278	12	A projeter	
VT279	15	A projeter	
VT280	15	A projeter	
VT281	15	A projeter	
VT282	10	A projeter	
VT283	10	A projeter	
VT284	15	A projeter	
VT285	15	A projeter	
VT286	10	A projeter	
VT287	08	A projeter	
VT288	10	A projeter	
VT289	15	A projeter	
VT290	15	A projeter	
VT291	15	A projeter	
VT292	10	A projeter	
VT293	12	A projeter	
VT294	10	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT295	12	A projeter	
VT296	8	A projeter	
VT297	10	A projeter	
VT298	8	A projeter	
VT299	12	A projeter	
VT300	12	A projeter	
VT301	20	A projeter	
VT302	12	A projeter	
VT303	20	A projeter	
VT304	12	A projeter	
VT305	20	A projeter	
VT306	15	A projeter	
VT307	12	A projeter	
VT308	12	A projeter	
VT309	20	A projeter	
VT310	12	A projeter	
VT311	15	A projeter	
VT312	15	A projeter	
VT313	12	A projeter	
VT314	12	A projeter	
VT315	20	A projeter	
VT316	12	A projeter	
VT317	15	A projeter	
VT318	08	A projeter	
VT319	10	A projeter	
VT320	08	A projeter	
VT321	08	A projeter	
VT322	08	A projeter	
VT323	10	A projeter	
VT324	08	A projeter	
VT325	12	A projeter	
VT326	12	A projeter	
VT327	12	A projeter	
VT328	15	A projeter	
VT329	15	A projeter	
VT330	12	A projeter	
VT331	12	A projeter	
VT332	12	A projeter	
VT333	80	A projeter	
VT334	12	A projeter	
VT335	12	A projeter	
VT336	12	A projeter	
VT337	12	A projeter	
VT338	16	A projeter	
VT339	16	A projeter	
VT340	20	A projeter	
VT341	16	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT342	16	A projeter	
VT343	15	A projeter	
VT344	15	A projeter	
VT345	15	A projeter	
VT346	20	A projeter	
VT347	15	A projeter	
VT348	15	A projeter	
VT349	10	A projeter	
VT350	20	A projeter	
VT351	17	A projeter	
VT352	17	A projeter	
VT353	17	A projeter	
VT354	20	A projeter	
VT355	14	A projeter	
VT356	14	A projeter	
VT357	14	A projeter	
VT358	14	A projeter	
VT359	14	A projeter	
VT360	12	A projeter	
VT361	12	A projeter	
VT362	12	A projeter	
VT363	12	A projeter	
VT364	Variable	A projeter	
VT365	08	A projeter	
VT366	08	A projeter	
VT367	08	A projeter	
VT368	10	A projeter	
VT369	06	A projeter	
VT370	12	A projeter	
VT371	15	A projeter	
VT372	10	A projeter	
VT373	15	A projeter	
VT374	12	A projeter	
VT375	12	A projeter	
VT376	10	A projeter	
VT377	15	A projeter	
VT378	12	A projeter	
VT379	12	A projeter	
VT380	12	A projeter	
VT381	18 – 14	A projeter	
VT382	12	A projeter	
VT383	15	A projeter	
VT384	12	A projeter	
VT385	12	A projeter	
VT386	12	A projeter	
VT387	12	A projeter	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VT388	20	A projeter	
VT389	15	A projeter	
VT390	15	A projeter	
VT391	12	A projeter	
VT392	12	A projeter	

6 – PLACES PUBLIQUES

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
PL01	Place	839	A projeter	
PL02	Place	862	A projeter	
PL03	Place	636	A projeter	
PL04	Place	432	A projeter	
PL05	Place	301	A projeter	
PL06	Place	122	A projeter	
PL07	Place	440	A projeter	
PL08	Place	510	A projeter	
PL09	Place	2.350	A projeter	
PL10	Place	300	A projeter	
PL11	Place	300	A projeter	
PL12	Place	425	A projeter	
PL13	Place	196	A projeter	
PL14	Place	693	A projeter	
PL15	Place	239	A projeter	
PL16	Place	200	A projeter	
PL17	Place	1.081	A projeter	
PL18	Place	89	A projeter	
PL19	Place	126	A projeter	
PL20	Place	139	A projeter	
PL21	Place	113	A projeter	
PL22	Place	288	A projeter	
PL23	Place	308	A projeter	

7 – CHEMINS PIETONS

Dénomination	Affectation	Emprise (m)	Etat	Observation
CP01	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP02	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP03	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP04	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP05	Chemin piéton	9,50	A projeter	
CP06	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP07	Chemin piéton	10	A projeter	
CP08	Chemin piéton	09	A projeter	
CP09	Chemin piéton	08	A projeter	

Dénomination	Affectation	Emprise (m)	Etat	Observation
CP10	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP11	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP12	Chemin piéton	12	A projeter	
CP13	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP14	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP15	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP16	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP17	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP18	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP19	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP20	Chemin piéton	08	A projeter	
CP21	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP22	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP23	Chemin piéton	08	A projeter	
CP24	Chemin piéton	08	A projeter	
CP25	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP26	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP27	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP28	Chemin piéton	08	A projeter	
CP29	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP30	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP31	Chemin piéton	08	A projeter	
CP32	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP33	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP34	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP35	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP36	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP37	Chemin piéton	11	A projeter	
CP38	Chemin piéton	08	A projeter	
CP39	Chemin piéton	08	A projeter	
CP40	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP41	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP42	Chemin piéton	05	A projeter	
CP43	Chemin piéton	08	A projeter	
CP44	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP45	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP46	Chemin piéton	04	A projeter	
CP47	Chemin piéton	10	A projeter	
CP48	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP49	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP50	Chemin piéton	10	A projeter	
CP51	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP52	Chemin piéton	06	A projeter	
CP53	Chemin piéton	10	A projeter	
CP54	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP55	Chemin piéton	10	A projeter	
CP56	Chemin piéton	Variable	A projeter	

Dénomination	Affectation	Emprise (m)	Etat	Observation
CP57	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP58	Chemin piéton	08	A projeter	
CP59	Chemin piéton	10	A projeter	
CP60	Chemin piéton	08	A projeter	
CP61	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP62	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP63	Chemin piéton	07	A projeter	
CP64	Chemin piéton	07	A projeter	
CP65	Chemin piéton	07	A projeter	
CP66	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP67	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP68	Chemin piéton	15	A projeter	
CP69	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP70	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP71	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP72	Chemin piéton	10	A projeter	
CP73	Chemin piéton	12	A projeter	
CP74	Chemin piéton	10	A projeter	
CP75	Chemin piéton	12	A projeter	
CP76	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP77	Chemin piéton	08	A projeter	
CP78	Chemin piéton	10	A projeter	
CP79	Chemin piéton	08	A projeter	
CP80	Chemin piéton	06	A projeter	
CP81	Chemin piéton	08	A projeter	
CP82	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP83	Chemin piéton	08	A projeter	
CP84	Chemin piéton	08	A projeter	
CP85	Chemin piéton	08	A projeter	
CP86	Chemin piéton	08	A projeter	
CP87	Chemin piéton	08	A projeter	
CP88	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP89	Chemin piéton	08	A projeter	
CP90	Chemin piéton	06	A projeter	
CP91	Chemin piéton	04	A projeter	
CP92	Chemin piéton	05	A projeter	
CP93	Chemin piéton	Variable	A projeter	
CP94	Chemin piéton	08	A projeter	
CP95	Chemin piéton	06	A projeter	
CP96	Chemin piéton	96	A projeter	
CP97	Chemin piéton	97	A projeter	
CP98	Chemin piéton	98	A projeter	

8 – SERVICES PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
P01	Réserve d'équipement	4.250	A projeter	
P02	Réserve d'équipement	325	A projeter	
P03	R.A.D.E.E.F.	840	Existant	
P04	Réserve d'équipement	1.690	A projeter	
P05	Réserve d'équipement	514	A projeter	
P06	Réserve d'équipement	540	A projeter	
P07	Réserve d'équipement	540	A projeter	
P08	Réserve d'équipement	1.080	A projeter	
P09	Réserve d'équipement	2.550	A projeter	
P10	Réserve d'équipement	2.630	A projeter	
P11	Réserve d'équipement	780	A projeter	
P12	Réserve d'équipement	965	A projeter	
P13	Réserve d'équipement	1.345	A projeter	
P14	Réserve d'équipement	1.050	A projeter	
P15	Réserve d'équipement	27.260	Existant	
P16	Réserve d'équipement	490	A projeter	
P17	Sans objet			
P18	Réserve d'équipement	173	A projeter	
P19	Réserve d'équipement	22.970	A projeter	
P20	Réserve d'équipement	69.400	A projeter	
P21	Réserve d'équipement	63.360	A projeter	
P22	Réserve d'équipement	6.050	A projeter	
P23	Sans objet			
P24	Sans objet			
P25	Réserve d'équipement	680	A projeter	
P26	Réserve d'équipement	830	A projeter	
P27	Réserve d'équipement	1.240	A projeter	
P28	Equipement commercial	2.970	A projeter	
P29	Sans objet			
P30	Sans objet			
P31	Pôle d'équipement	28.080	Existant à étendre	
P32	Réserve d'équipement	398	A projeter	
P33	Sans objet			
P34	Réserve d'équipement	680	A projeter	
P35	Réserve d'équipement	265	A projeter	
P36	Réserve d'équipement	240	A projeter	
P37	Réserve d'équipement	300	A projeter	
P38	Sans objet			
P39	Gare Routière	3.870	A projeter	
P40	Siège Al Omrane	5.520	A projeter	
P41	Réserve d'équipement	1.711	A projeter	
P42	Réserve d'équipement	640	A projeter	

9- PARCS DE STATIONNEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
PS01	Parc de stationnement	1.880	A projeter	
PS02	Parc de stationnement	276	A projeter	
PS03	Parc de stationnement	154	A projeter	
PS04	Parc de stationnement	156	A projeter	
PS05	Parc de stationnement	830	A projeter	
PS06	Sans objet			
PS07	Parc de stationnement	1.160	A projeter	
PS08	Parc de stationnement	500	A projeter	
PS09	Parc de stationnement	540	A projeter	
PS10	Sans objet			
PS11	Parc de stationnement	380	A projeter	
PS12	Parc de stationnement	470	A projeter	
PS13	Parc de stationnement	470	A projeter	
PS14	Parc de stationnement	810	A projeter	
PS15	Parc de stationnement	570	A projeter	
PS16	Parc de stationnement	880	A projeter	
PS17	Parc de stationnement	360	A projeter	
PS18	Parc de stationnement	147	A projeter	
PS19	Parc de stationnement	295	A projeter	
PS20	Parc de stationnement	1.200	A projeter	
PS21	Parc de stationnement	460	A projeter	
PS22	Sans objet			
PS23	Sans objet			
PS24	Parc de stationnement	150	A projeter	
PS25	Sans objet			
PS26	Parc de stationnement	70	A projeter	
PS27	Parc de stationnement	953	A projeter	
PS28	Parc de stationnement	1.646	A projeter	
PS29	Parc de stationnement	506	A projeter	
PS30	Parc de stationnement	195	A projeter	
PS31	Parc de stationnement	456	A projeter	
PS32	Parc de stationnement	1.904	A projeter	
PS33	Parc de stationnement	968	A projeter	
PS34	Parc de stationnement	74	A projeter	
PS35	Parc de stationnement	304	A projeter	
PS36	Parc de stationnement	97	A projeter	
PS37	Parc de stationnement	204	A projeter	
PS38	Parc de stationnement	139	A projeter	

10- TERRAIN DE SPORT

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
SP01	Terrain de sport	3.055	A projeter	
SP02	Terrain de sport	7.660	A projeter	
SP03	Terrain de sport	810	A projeter	
SP04	Terrain de sport	535	A projeter	

11- EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
G01	E.I.G.	4.040	A projeter	
G02	E.I.G.	5.637	A projeter	
G03	E.I.G.	7.304	A projeter	
G04	E.I.G.	423	A projeter	



REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Règlement accompagne le plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable.

Le présent règlement est soumis aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- Du Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- La Loi 25-90 promulguée par dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Du Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Dahir n° 1-80 -341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°19-05 promulguée par le dahir n°1-06-102 du 15 juin 2006 ;
- Décret n° 2–81- 25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22 – 80 précitée ;
- Dahir n°1-03-59 du 10 Rabii I 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 ;
- Décret n°2-02-177 du 9 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
- Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;
- Dahir du 1er juillet 1914 (7 Châabane 1332) sur le domaine public ;
- Du décret n° 2-64-445 du 21 Châabane 1384 (26 Décembre 1964) qui définit les zones d'habitat économique.
- Dahir portant loi n° 1- 84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et

- complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 23 mars 2007.
- Dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.
 - Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée.
 - Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités
 - Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
 - Dahir n°1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
 - L'arrête viziriel du 22 Joumada 1372(9Mars1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
 - L'arrêté viziriel du 22 joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
 - La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
 - Arrête 1751-02, fixant les normes de classement des établissements touristiques.
 - Dahir portant loi relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitations (loi n° 1-76-258 du 25 Chaoual 1397/8 octobre 1977).
 - Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Plan d'Aménagement du Centre Ouled Tayeb tel que délimité sur plan.

Les dispositions dudit règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement. Les lotissements et les groupements d'habitation approuvés «Ne Varietur», avant la date d'homologation dudit plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions de leurs cahiers de charges, si à l'expiration du délai légal de trois ans, qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

Le périmètre d'aménagement du Centre Ouled Tayeb est délimité conformément aux indications du plan par la ligne polygonale passant par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X et Y définis par les coordonnées Lambert comme suit :

A1	$\left\{ \begin{array}{l} X : 537.833 \\ Y : 375.545 \end{array} \right.$	A2	$\left\{ \begin{array}{l} X : 537.744 \\ Y : 375.184 \end{array} \right.$	A3	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.279 \\ Y : 375.182 \end{array} \right.$
A4	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.200 \\ Y : 374.711 \end{array} \right.$	A5	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.200 \\ Y : 374.549 \end{array} \right.$	A6	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.186 \\ Y : 374.498 \end{array} \right.$
A7	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.199 \\ Y : 374.257 \end{array} \right.$	A8	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.142 \\ Y : 374.084 \end{array} \right.$	A9	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.069 \\ Y : 373.648 \end{array} \right.$
A10	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.042 \\ Y : 373.491 \end{array} \right.$	A11	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.101 \\ Y : 373.487 \end{array} \right.$	A12	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.106 \\ Y : 373.376 \end{array} \right.$
A13	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.073 \\ Y : 373.369 \end{array} \right.$	A14	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.051 \\ Y : 373.344 \end{array} \right.$	A15	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.052 \\ Y : 373.194 \end{array} \right.$
A16	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.020 \\ Y : 373.053 \end{array} \right.$	A17	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.046 \\ Y : 372.851 \end{array} \right.$	A18	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.200 \\ Y : 372.324 \end{array} \right.$
A19	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.200 \\ Y : 371.818 \end{array} \right.$	A20	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.288 \\ Y : 371.828 \end{array} \right.$	A21	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.304 \\ Y : 371.726 \end{array} \right.$
A22	$\left\{ \begin{array}{l} X : 538.234 \\ Y : 371.430 \end{array} \right.$	A23	$\left\{ \begin{array}{l} X : 537.770 \\ Y : 371.402 \end{array} \right.$	A24	$\left\{ \begin{array}{l} X : 537.466 \\ Y : 371.412 \end{array} \right.$

$$A25 \begin{cases} X : 537.177 \\ Y : 371.506 \end{cases}$$

$$A26 \begin{cases} X : 537.106 \\ Y : 371.540 \end{cases}$$

$$A27 \begin{cases} X : 536.989 \\ Y : 371.657 \end{cases}$$

$$A28 \begin{cases} X : 537.065 \\ Y : 371.754 \end{cases}$$

$$A29 \begin{cases} X : 537.057 \\ Y : 371.802 \end{cases}$$

$$A30 \begin{cases} X : 537.077 \\ Y : 371.872 \end{cases}$$

$$A31 \begin{cases} X : 537.063 \\ Y : 371.967 \end{cases}$$

$$A32 \begin{cases} X : 537.064 \\ Y : 372.015 \end{cases}$$

$$A33 \begin{cases} X : 537.052 \\ Y : 372.066 \end{cases}$$

$$A34 \begin{cases} X : 537.049 \\ Y : 372.323 \end{cases}$$

$$A35 \begin{cases} X : 537.049 \\ Y : 372.520 \end{cases}$$

$$A36 \begin{cases} X : 537.125 \\ Y : 372.685 \end{cases}$$

$$A37 \begin{cases} X : 536.860 \\ Y : 372.965 \end{cases}$$

$$A38 \begin{cases} X : 536.870 \\ Y : 373.175 \end{cases}$$

$$A39 \begin{cases} X : 536.749 \\ Y : 373.524 \end{cases}$$

$$A40 \begin{cases} X : 536.724 \\ Y : 373.718 \end{cases}$$

$$A41 \begin{cases} X : 536.596 \\ Y : 373.866 \end{cases}$$

$$A42 \begin{cases} X : 536.436 \\ Y : 374.424 \end{cases}$$

$$A43 \begin{cases} X : 536.386 \\ Y : 374.894 \end{cases}$$

$$A44 \begin{cases} X : 536.265 \\ Y : 375.267 \end{cases}$$

$$A45 \begin{cases} X : 536.254 \\ Y : 375.328 \end{cases}$$

$$A46 \begin{cases} X : 536.265 \\ Y : 375.369 \end{cases}$$

$$A47 \begin{cases} X : 536.262 \\ Y : 375.562 \end{cases}$$

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement du Centre Ouled Tayeb est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone Villa V (Secteur VI et Secteur VE) ;
- Zone villa D (Secteur D5) ;
- Zone E (Secteur E2 et Secteur E4) ;
- Zone B (Secteur B2 et Secteur B3) ;
- Zone IN (Secteur IN3) ;
- Zone RB;
- Zone Technoparc et Show-Room ;
- Zone touristique hôtelière ZTH ;
- Zone mixte ZM.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE V **(SECTEUR VI)**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone V ou «zone de Villas de Moyenne Densité» est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous différentes formes.

Le Secteur VI est destiné à l'habitat mono-familial : villas isolées.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat, les dépôts et l'hôtellerie.

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

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

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour la parcelle privative (COS) est fixé à 0,6.

La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixée à 30 %.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 380 m² et 20 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R+1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut, en aucun cas, être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement sur voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites latérales et du fond de parcelle.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

Leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50 m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

Qu'elles soient accolées à la construction principale et 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 les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $H \leq L$ avec un minimum de 8 m.

avec : H : Hauteur des constructions.
L : Distance entre alignements.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

- 1 place de stationnement par villa en cas de villa mono-familiale ;
- 1 place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux.

PLANTATIONS :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelle privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses...

Les aires de stationnement des équipements commerciaux seront plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE V **(SECTEUR VE)**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone V ou «zone de Villas de Moyenne Densité» est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous différentes formes.

Le Secteur VE est destiné à l'habitat mono-familial : Villas économiques accolées ou en bande.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat, les dépôts et l'hôtellerie.

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

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

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à :

- | | |
|--------------------------|---|
| Pour les villas accolées | : 225 m ² et 15 m de large ; |
| Pour les villas en bande | : 150 m ² et 10 m de large. |

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R+1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut, en aucun cas, être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

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, d'une hauteur maximale de 2,50 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement sur voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

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

Pour les villas accolées, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faibles importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

Qu'elles soient accolées à la construction principale et 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 les façades en vis à vis des constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H \leq L$ avec un minimum de 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

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

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

PLANTATIONS :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelle privative, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, ...etc.

Les aires de stationnements des équipements commerciaux seront plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

SERVITUDES ARCHITECTURALES :

Pour les villas en bande, il ne pourra pas être prévu plus de six villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées, comme des villas accolées.

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT RELATIVE A LA ZONE VILLA D **(SECTEUR D5)**

DESTINATION

La zone D ou zone d'habitat de type villas est une zone résidentielle destinée à l'habitat individuel: isolée.

La zone D comprend le Secteur D5 ou villas isolées et de grandes superficies.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts et les activités salissantes et nuisibles.
- Les locaux commerciaux, bureaux, artisanat, habitat collectif. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Surface minimale	2.000 m ²
Largeur minimale	30 m
Cos	0.25
Emprise maximale	Libre

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8.5 m et R+1

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 d'une hauteur maximale de 2,50 m,

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

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 8m en retrait de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative ou mitoyenne au fond de parcelle, un retrait de 8 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis à vis de deux constructions sur la même propriété sera égale ou supérieure à : 10 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- 1 place/villa ;
- Une place pour 50 m² de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux.

PLANTATIONS

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum, pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies.

Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE E **(SECTEUR E2 ET SECTEUR E4)**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone E est une zone mixte constituée, en grande partie, des quartiers d'habitat dense, composés d'habitations multifamiliales sur cour : secteur E2 et d'immeubles collectifs à l'alignement : secteur E4.

Le Secteur E4 comprenant des immeubles collectifs où les constructions peuvent recevoir R+4, R+3 et R+2. Toutefois, la proportion réservée à R+2 (E2) ne pourra dépasser 25 % de la surface lotie de la zone E4. Toutefois la commission technique sera habilitée à adapter ce ratio en fonction du contexte urbain. Aussi, pour les tronçons de voies non engagées, le projet doit prévoir des lots en R+4 le long des voies d'aménagements d'emprises supérieures ou égales à 20 m, en prévoyant des voies de séparation entre les différentes zones.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Les dépôts de plus de 120 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- Les campings et les caravanings.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le tableau ci-dessous indique, pour chaque secteur de la zone E, les superficies et les largeurs minimales des parcelles privées.

Type d'habitat	Surface minimale (en m)	Largeur minimale (en m)	Dimension sur cour (en m)
E2	80	8	4 x 4
E4	Libre	14	5 x 5

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- 11 m (R+2) pour E2
- 18 m (R+4) pour E4

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m, 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 HAUTEURS 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, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle pour le Secteur E2.

Pour le Secteur E4 :

- Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie ;
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie ;
- A l'angle de 2 voies de largeurs inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance au double de la largeur de cette dernière.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, les cours auront une superficie minimale telle que définit dans le tableau ci-dessus.

Lorsque le R.D.C. est occupé par le commerce, la cour sera observée à partir du 1^{er} étage.

Dans le Secteur E2, les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cours. En cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus.

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 8 m pour le Secteur E2 et 10 m pour le Secteur E4.

EMPRISES MINIMALES DES VOIES :

- Pour R+2 : 12 m ;
- Pour R+4 : 16 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

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.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et des groupements d'habitations.

Ces réservations représenteront 10 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

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

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **(SECTEUR B2)**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone B est destinée à l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

La zone B ou zone «d'immeubles alignés» est une zone dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le Secteur B2 est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts de plus de 500 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol.

Le minimum parcellaire est libre, la largeur minimale de façade : 14 m.

Cette largeur minimale peut être ramenée à 12 m sur une profondeur minimale de 15 m pour le parcellaire existant si l'attestation administrative d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant la date d'homologation dudit plan d'aménagement.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 18 m et R+4.

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 (H) peut être inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par 1,4 : $H \leq L \times 1,4$.

- H : hauteur des constructions ;
- L : Distance entre alignements.

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

A l'angle de deux voies de largeur inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie ; des constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté.

Toutefois, des constructions pouvant être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée, les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle d'une distance égale à 5 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 10 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 ;
- Bureaux : Une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces: Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

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

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

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements ou groupement d'habitation doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins,...

Ces réservations en espace regroupé sous forme d'équipements (jeux, espaces plantés) représenteront 10 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules dans le respect des Articles 30 et 31 de la Loi 25-90.

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

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **(SECTEUR B3)**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone B ou zone «d'immeubles alignés» est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que se soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le Secteur B3 est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts de plus de 500 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Le minimum parcellaire de la parcelle est libre. La largeur minimale de façade est fixée à 12 m.

Cette largeur minimale peut être ramenée à 10 m sur une profondeur minimale de 15 m pour le parcellaire existant si l'attestation administrative d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant la date d'homologation dudit plan d'aménagement.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 15 m et R+3.

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 (H) peut être inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par 12 : $H \leq L \times 1,2$

- H : hauteur des constructions ;
- L : Distance entre alignements.

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

A l'angle de deux voies de largeur inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie ; les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fonds de parcelle sera égale ou supérieure à 4,5 m.

Toutefois, des constructions peuvent être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée. Les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 4,5 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 9 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 ;
- Bureaux : Une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces: Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² 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.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements ou groupement d'habitation doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins,...

Ces réservations en espace regroupé sous forme d'équipements (jeux, espaces plantés) représenteront 10 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules dans le respect des Articles 30 et 31 de la Loi 25-90.

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

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IN **(SECTEUR IN3)**

DESTINATION DE LA ZONE :

Le Secteur IN3 est destiné aux activités artisanales et commerciales au rez-de-chaussée. Les étages pourront recevoir des logements à raison d'un logement par étage.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les constructions à caractères provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative est au maximum de 2,4.

La surface maximale construite au sol (C.E.S.), par rapport à la surface de la parcelle, n'est pas limitée dans la mesure où l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété soit respecté.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 120 m² et 10 m de large.

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 12 m (R + 2).

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 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions seront implantées à l'alignement sur voie.

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 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 des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

- Une place pour 100 m² de surface de planche 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.

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.

PLANTATIONS :

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

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE RB

Cette zone est destinée à recevoir toute activité d'animation dont la fonction principale est la récréation, l'animation sportive et culturelle, peut accueillir, outre des arbres et plantation, des installations telles que :

- Terrains de sport (couverts ou non).
- Cafés - restaurants.
- Théâtres de plein air.
- Zoo et abris pour animaux.
- Kiosques.

En dehors de ces équipements, aucun édifice n'est permis dans cette zone, qu'il soit d'habitation ou à caractère industriel ou commercial.

Dans un espace aménagé, les plantations doivent représenter au minimum 70% de la superficie.

La surface couverte des masses construites ne peut dépasser les 5% de la superficie totale de la parcelle, leur hauteur est de 4m au maximum. Une intégration parfaite à l'espace vert est recommandée dans ces zones.

Le minimum parcellaire est fixé à 5 Ha.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15 m de l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions doivent s'éloigner des limites séparatives ou mitoyennes de 15 m.

PLACES DE STATIONNEMENT

Une place pour 50 m² de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT RELATIVE A LA ZONE TECHNOPARC ET SHOW ROOM

Cette zone est située le long de l'axe (RN8) de desserte existant de l'aéroport.

Le rôle de cette zone est d'intégrer l'aéroport à son environnement économique, afin de rentabiliser ses infrastructures tout en créant un pôle de développement technologique. Cette zone est prévue pour les entreprises nationales et étrangères, elle cible également les entreprises exportatrices.

La fonction principale de la zone est celle logistique, tertiaire et de l'industrie de pointe, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (exposition des produits industriels,...). Cette zone sera un pôle d'activité et de service pour toute la Région.

La zone comporte différents activités et services, dont :

- Industrie et logistique : entrepôts, un centre d'affaire et des parkings ;
- Plate forme commerciale ;
- Activités tertiaires : Plateaux de bureaux destinés à des sociétés de service ;
- Equipement technique et de proximité nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

ACTIVITES INTERDITES :

- Etablissements industriels de 1^{ère} catégorie ;
- Locaux d'habitat de toute nature à l'exception d'un logement si celui-ci est strictement réservé à la direction, maîtrise et surveillance des installations ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Construction à caractère provisoire (les campings et les caravanings) ;
- Les dépôts de matières dangereuses ou de résidus industriels d'une manière générale.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Vu la proximité de l'aéroport, les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser le nombre de niveaux suivants : 12 m et R+2.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Le long de la RN n° 8, toute construction doit observer un recul d'au moins 5 m qui devra être aménagé.

ZONE SHOW ROOM :

La zone Show Room couvre une superficie d'environ 11 ha.

L'objectif de cette zone est de constituer des pôles linéaires pour un commerce sélectionné sur grandes surfaces.

Tous les commerces et les activités comportant des nuisances ou pollutions sont proscrits.

La hauteur maximale est fixée à 8 m en R.D.C. avec possibilité d'avoir une mezzanine.

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 m de l'alignement et de 5 m par rapport aux mitoyens.

SERVITUDES ARCHITECTURALES ET INTEGRATION URBANISTIQUE :

Toutes les dispositions devront être prises, afin d'assurer l'intégration des constructions et des aménagements dans le cadre naturel (volumétrie, plantations, etc..) environnemental (suppositions de risques de pollution,...) et spatial (urbanisme, architecture, aménagement).

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

REGLEMENT RELATIVE A LA ZONE TOURISTIQUE HOTELIERE ZTH

DESTINATION

Cette zone est destinée uniquement à l'accueil d'hôtels et leurs équipements d'accompagnement.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels de toute catégorie, les dépôts et les activités salissantes ou pouvant causer des nuisances sont interdits dans cette zone, qui ne peut également accueillir aucun type de résidence ni commerces.
- Toute opération de lotissement.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Minimum parcellaire	2.000 m ²
COS max	0.25
CES max.	Libre

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 9 m et R+1

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

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

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 8m en retrait de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative ou mitoyenne au fond de parcelle, un retrait de 8 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis à vis de deux constructions sur la même propriété sera égale ou supérieure à : 10 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 :

PLANTATIONS :

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

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE ZM

DEFINITION DE LA ZONE

La zone urbaine mixte dite ZM est une zone destinée à l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

La zone ZM comprend les secteurs B1, B2, B5 et E2c. C'est une zone urbaine «d'immeubles alignés», dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul. Les typologies doivent être implantées en fonction du contexte urbain en assurant la transition entre les différents secteurs par la création de voies de séparation. Aussi, il y a lieu d'assurer une transition entre les secteurs denses et les secteurs d'habitat individuel, en prévoyant le Secteur B5 face à la zone villa.

La zone ZM pourra recevoir le secteur E2c dans une proportion qui ne pourra pas dépasser 10% de la surface lotie.

Dans cette zone, les logements auront une superficie moyenne de 100 m² (hormis le programme national d'habitat social).

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits dans la zone ZM :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts de plus de 500 m²
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S.

La superficie et la largeur minimale de ces parcelles sont définies comme suit :

	Surface minimale	Largeur minimale
Secteur B1	Libre	14 m
Secteur B2	Libre	12 m
Secteur B5	160	10 m
Secteur E2c	120	10 m

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- Pour le secteur B1 18m et R+4
- Pour le secteur B2 15m et R+3
- Pour le secteur B5 11,5m et R+2
- Pour le secteur E2c 11m 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 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m.

IMPLANTATION 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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Pour les secteurs B1, B2 et B5 :

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie; des constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Pour les secteurs B1, B2 et B5 des constructions peuvent être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée. Les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à :

- 5 m pour le secteur B1 ;
- 4,5 m pour le secteur B2 ;
- 4 m pour le secteur B5.

Pour le secteur E2c:

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, les cours auront une superficie minimale de 4 m x 4 m

- Lorsque le RDC est occupée par le commerce, la cour sera observée à partir du 1^{er} étage ;
- Les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cour, en cas de nécessité une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis à vis, des constructions édifiées sur la même propriété, doit respecter les dispositions suivantes :

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 10 m pour le secteur B1, 9m pour le secteur B2, 8m pour le secteur B5 et E2c.

EMPRISES MINIMALES DES VOIES :

Dans la zone ZM l'emprise de la voirie à créer est définie comme suit :

- Pour R+4 : 16 m.
- Pour R+3 : 14 m.
- Pour R+2 : 12 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- Pour les projets de constructions :

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:

Pour les secteurs B1, B2 et B5 :

- Habitat : Une place par logement
- Bureaux : une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

Pour le secteur E2c:

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors –œuvre de logement.
- Une place pour 100m² de surface hors –œuvre d'activités commerciale ou artisanale.

- Pour les projets de lotissements dans les Secteurs B1, B2, B5 et E2c :

Il y a lieu de prévoir des emplacements réservés aux places de stationnement en dehors des emprises des voies, à hauteur d'une place par lot.

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.

- Aucune affectation autre que le parking ne sera admise au sous-sol.

PLANTATIONS :

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantés.

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

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations en espace regroupé sous forme d'équipement (jeu, espace planté) représenteront 10 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules dans le respect des articles 30 et 31 de la loi 25-90 .

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.