

ROYAUME DU MAROC

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

AGENCE URBAINE
ET DE SAUVEGARDE DE FES

DEPARTEMENT DES ETUDES

**PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE AHL ZAOUIA
COMMUNE MIKKES
PROVINCE DE MOULAY YACCOUB**



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

Version Homologation

Février 2018

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION GENERALE	03
<u>I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT</u>	04
<u>II/ DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE</u>	04
1 - IDENTIFICATION DE LA COMMUNE ET SITUATION	04
1-1 <u>Historique</u>	04
1-2 <u>Situation et limites</u>	05
2 – DONNEES NATURELLES	05
2-1 <u>Climat</u>	05
2-2 <u>Topographie</u>	06
2-3 <u>Une structure géologique simple mais problématique</u>	06
2-4 <u>Patrimoine forestier</u>	07
3 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES	08
4 - DONNEES RELATIVES A L'HABITAT	08
4 -1 <u>Typologie du logement</u>	08
4-2 <u>Mode de constructibilité</u>	09
5 - DONNEES RELATIVES AU FONCIER	09
5-1 <u>Au niveau de la Commune</u>	09
6 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS	10
6-1 <u>Electricité</u>	10
6-2 <u>Eau potable</u>	11
6-3 <u>Assainissement</u>	11
6-4 <u>Réseau viaire</u>	11
7- SECTEURS D'ACTIVITE	12
7-1 <u>L'agriculture et l'élevage</u>	12
7-2 <u>Le Commerce</u>	14
7-3 <u>Industries Mines et Artisanat</u>	15
7-4 <u>Le tourisme</u>	15
7-5 <u>Le transport</u>	15
<u>III/ EVALUATION DE LA REALSIATION DES PREVISIONS DE L'ANCIEN PA DU CENTRE AHL ZAOUIA</u>	16

<u>IV/ OPTIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT</u>	16
1 – Définition des orientations du Plan d'Aménagement	16
2 - Les options d'aménagement	17
3 – Principes directeurs	18
DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT D'AMENAGEMENT	19
<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	20
<u>Article 1</u> : Objet	22
<u>Article 2</u> : Champs d'application	22
<u>Article 3</u> : Le périmètre d'aménagement	22
<u>Article 4</u> : Division du territoire en zones et secteurs	23
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES, EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVITUDES</u>	24
<u>Article 1</u> : Voies et parcs de stationnement publics	24
<u>Article 2</u> : Emplacements réservés aux services publics	24
<u>Article 3</u> : Espaces verts publics et espaces récréatifs	25
<u>Article 4</u> : Servitude de portiques	25
<u>Article 5</u> : Dispositions applicables aux servitudes	26
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	27
Dispositions applicables à la Zone E secteur E2	28
Dispositions applicables à la Zone RB	36
Dispositions applicables à la Zone de tissu engagé à restructurer - TER -	31
Dispositions applicables à la Zone IN3	34
<u>TITRE IV : NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS</u>	37
<u>Article 1</u> : Voies carrossables et parkings publics	37
<u>Article 2</u> : Emplacements réservés à des installations traditionnelles et de culte	38
<u>Article 3</u> : Emplacements réservés à des installations socio-economiques de proximité	38
<u>Article 4</u> : Emplacements réservés aux Administrations et Services publics	39
<u>Article 5</u> : Emplacements réservés aux Réserves d'Equipement	39
<u>Article 6</u> : Emplacements réservés aux équipements de l'Enseignement et de l'Education	39
<u>Article 7</u> : Emplacements réservés aux équipements de Jeunesse et Sport	40
<u>Article 8</u> : Emplacements réservés aux équipements de la Santé	40
<u>Article 9</u> : Emplacements réservés aux Espaces Verts	40

PREMIERE PARTIE
PRESENTATION GENERALE

I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de la reprise de l'ancien Plan d'Aménagement du Centre Ahl Zaouia, Chef-lieu de la Commune de Mikkes et en concertation avec les intervenants dans le domaine de l'urbanisme, le rapport suivant présente les données recueillies sur les lieux, établi le diagnostic de la situation actuelle et décrit les options majeures et futures d'aménagement dudit Centre.

Ainsi, conformément à la Loi n° 12/90 relative à l'urbanisme, le Centre Ahl Zaouia sera doté d'un Plan d'Aménagement.

Ledit document composé d'un document graphique 1/2.000^{ème} et d'un règlement a pour objectif d'assurer l'encadrement, la maîtrise, l'organisation et l'orientation de la croissance de l'agglomération, de promouvoir la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion de l'ensemble de l'espace aménagé. L'élaboration du Plan d'Aménagement du Centre Ahl Zaouia est devenue nécessaire dans la mesure où :

- L'ancien Plan d'Aménagement est largement dépassé ;
- Des zones non couvertes par l'ancien Plan d'Aménagement ont été touchées par l'habitat spontané.

Ainsi, le présent document remplace le Plan d'Aménagement homologué en date du 14 janvier 2000 (Bulletin Officiel n° 4767 en date du 07 février 2000).

II/ DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE

1 - IDENTIFICATION DE LA COMMUNE ET SITUATION

1-1 Historique

La Commune de Mikkes a été créée en 1961, les limites de son territoire ont connu des changements, suite au découpage de 1992, qui se résument comme suit :

- Amputation d'une partie du territoire de la Commune de Mikkes, au profit de la Commune de Sebaâ Rouadi, (+105 km², soit 10.500 ha);
- Création de la Commune de Sebt Loudaya, entièrement à partir de la Commune de Mikkes, sur une superficie de 178,6 km².

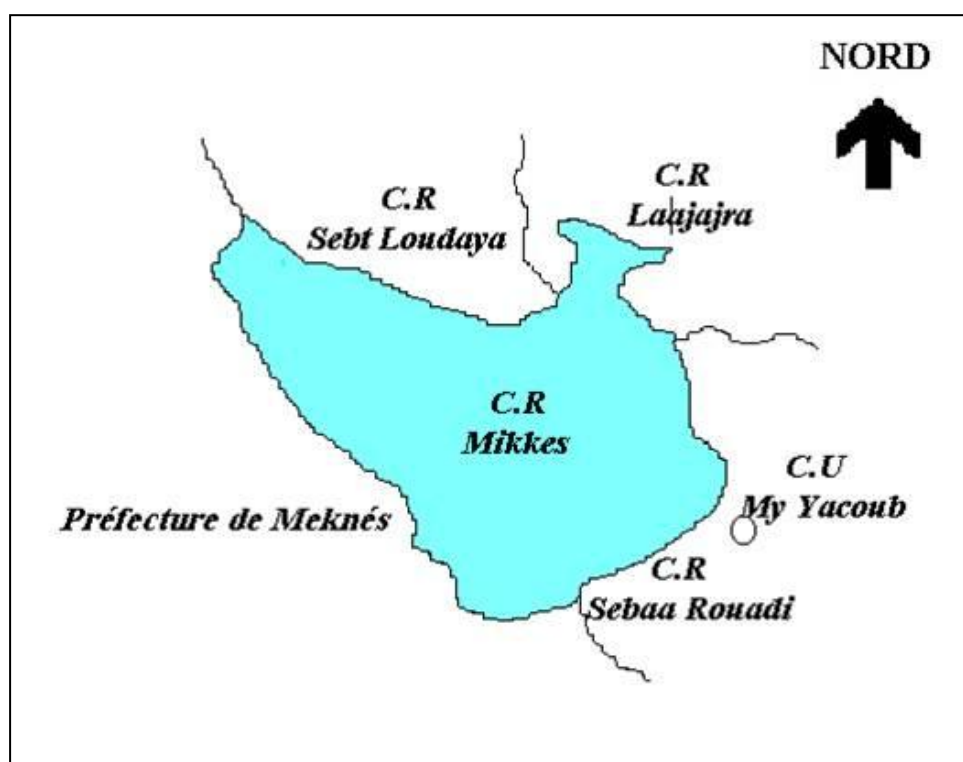
Mikkes, fait partie du pré-rif qui est un site de vieille sédentarisation dans lequel la mise en place du peuplement n'a été achevée et pris sa forme définitive, qu'au cours du siècle dernier.

Ainsi, le territoire pré-rifain s'étend de Fès à Taza et à Ouezzane en passant par Taineste et Taounate, il était partagé au 16^{ème} siècle entre deux grandes tribus berbères : les Sanhaja à l'Ouest et Zenetes à l'Est, aussi au 19^{ème} siècle ont pris place, aux alentours de la ville de Fès, les Ouled El Haj, les Sejaâ, les Ouled Tayeb les Cherarda et Homyane.

Les Chraga, constituent l'origine de la population de la Commune de Mikkes, quant à la dénomination de la Commune elle a pour origine, l'oued Mikkes qui porte le même nom.

1-2 Situation et limites

Carte n° 1 : Situation de la Commune



C'est le chef-lieu de la Commune de Mikkes. Celle-ci relève de la compétence territoriale de la Province Moulay Yacoub, dont elle occupe la partie Centre-Ouest. Le Centre Ahl Zaouia, situé à l'écart de la Route Principale N°3, reliant Fès à Sidi Kacem, est relativement désavantagé par son enclavement.

2 – DONNEES NATURELLES

2-1 Climat

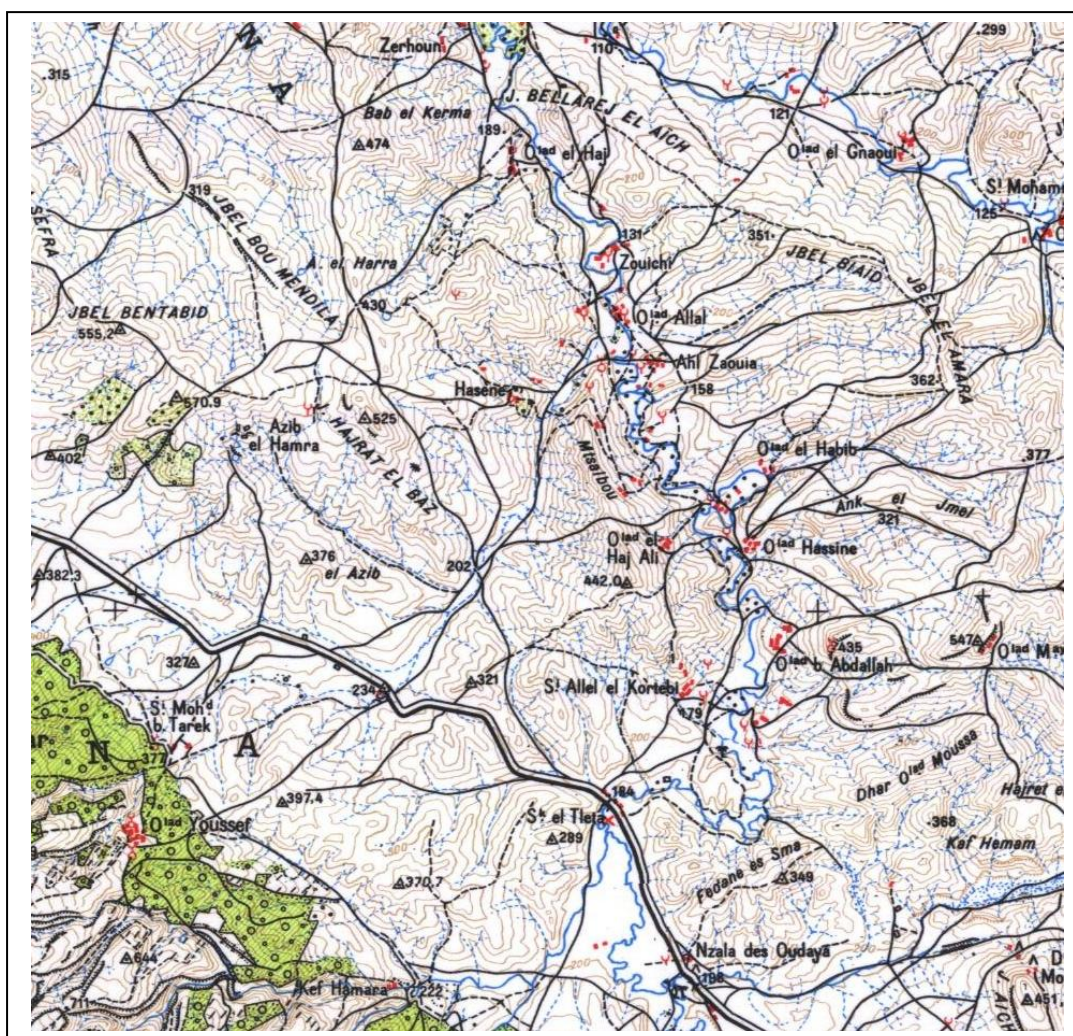
Le climat du Centre Ahl Zaouia est semi aride, de type continental. Le régime de pluie est marqué par deux saisons tranchées, l'une est humide, l'autre est sèche.

- Température maximale : 40°C ;
- Température minimale : 04°C ;
- Température moyenne : 20°C ;
- Pluviométrie annuelle moyenne : 400 m/m.

2-2 Topographie

Un site de fond de vallée : Ahl Zaouia s'est développé sur un terrain plat sur la rive droite de l'Oued Mikkès et dont l'altitude moyenne se situe autour de 150 mètres. Ce site est dominé des côtés Est, Nord et Sud par des collines découpées de vallons qui convergent vers le centre (voir carte).

Carte n° 2 : Topographie du site du Centre Ahl Zaouia et ses environs

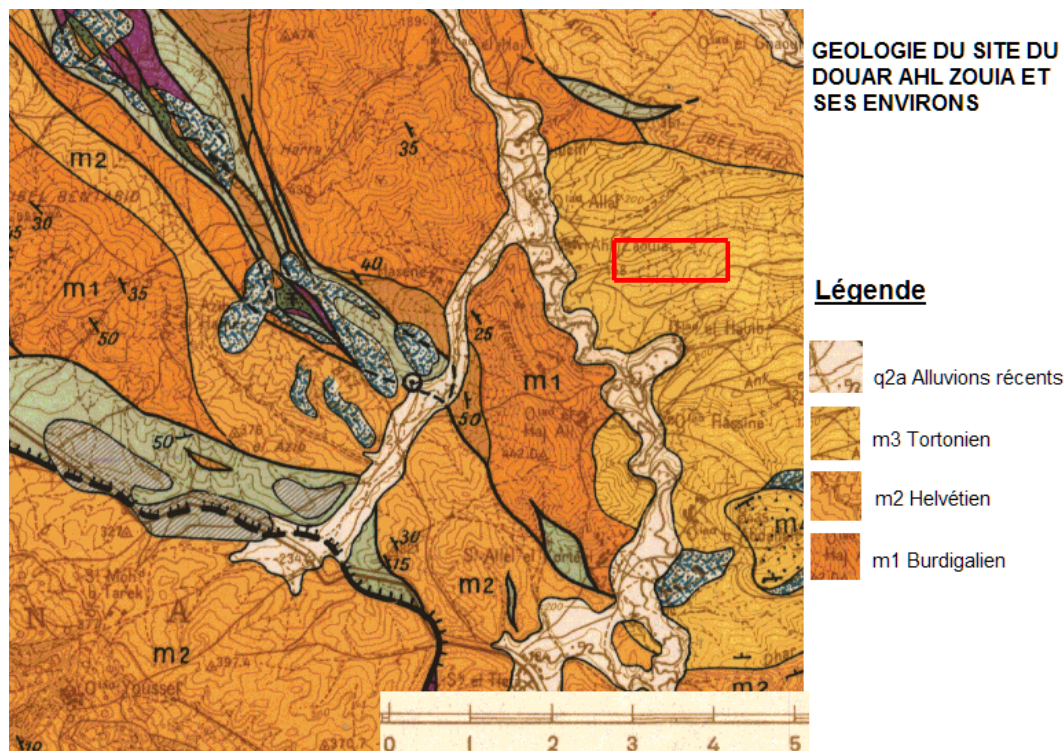


2-3 Une structure géologique simple mais problématique

Le Centre Ah Zaouia, comme le territoire de la Commune de Mikkes, font partie de l'ensemble géologique des collines préifaines. Ces collines sont constituées de nappes de marnes et d'argiles qui sont des roches tendres, instables et très sensibles à l'érosion et aux glissements sur les terrains en pente.

Dans le site-même d'Ahl Zaouia, la structure géologique comporte des dépôts d'alluvions datant du quaternaire moyen, tandis que les zones de collines sont faites de marnes et d'argiles datant du miocène.

Carte n° 3: Géologie du site du Centre Ahl Zaouia et ses environs



Il faut prendre en considération, dans l'aménagement du Centre, les contraintes posées par la topographie et la structure géologique du site :

- Un site plat et des menaces d'inondation en période de fortes pluies, surtout que son altitude moyenne ne dépasse pas 150 mètres ;
- La convergence des vallons des collines dominant le Centre pose les mêmes risques ;
- Les collines dominant le Centre sont impropres à la construction (instabilité du terrain) et doivent être déclarées zone non aedificandi.

2-4 Patrimoine forestier

La superficie occupée par la forêt est d'environ 100 ha, les arbres dominants se réduisent à l'eucalyptus; mais d'autres couverts végétaux, aussi bien permanents que saisonniers, sont présents dans la Commune, il s'agit principalement, de plantes de parcours.

Il est à signaler que le gibier, présent sur ce site, est très rare.

3 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Les résultats des recensements de population montrent que depuis 1971 l'évolution du centre est diamétralement opposée à celle de l'ensemble de la Commune. En effet, depuis cette date, la population de la Commune ne cesse de décroître, puisqu'elle est passée de 17.646 habitants en 1971, à 5.598 habitants, en 2004 (**un chiffre rétrospective dû au découpage communal de l'année 2008 au cours duquel des douars qui faisaient partie de la Commune de Mikkes ont été rattachés à d'autres Communes, notamment Sebt Loudaya**) et à 6.089 habitants en 2014.

En même temps, Le Centre Ahl Zaouia est passé de 469 en 1971 à 1.035 habitants en 2004, soit un taux d'accroissement moyen annuel de +3.15 % tout au long de ces 33 ans.

Cette diminution de la population de la Commune est dû principalement au découpage communal des années 1992 et 2008.

4 - DONNEES RELATIVES A L'HABITAT

4 -1 Typologie du logement

L'habitat dans l'agglomération de la Commune de Mikkes est à 90% regroupé sous forme de douars, il s'agit ici d'un élément d'homogénéité de la région pré-rifaine, puisque persiste encore un mode de vie communautaire chez des populations qui ont un rapport étroit et originel avec l'espace et son occupation.

Le groupement des constructions dans la majorité des douars fait apparaître des ruelles au profil résiduel, qui sont étroites et se fauillent devant les limites désordonnées des maisons, engendrant un tissu très serré, la tendance à ce type de groupement, dénote une concentration foncière.

La localisation des douars dans les éléments de relief est variée, toutefois deux tendances d'implantation ressortent, la première qui est la plus courante en flanc de colline, permet à l'habitat d'occuper une zone de contact entre deux terroirs complémentaires, les champs de cultures du bas et les vergers du sommet. La deuxième tendance moins répandue mais présente, est l'implantation en site de crête, elle permet de veiller du sommet de la crête sur les cultures et le cheptel. Dans les deux cas, les douars sont implantés dans des terrains incultes ou difficilement exploitables.

Au niveau microscopique et à l'échelle d'une unité logement, la caractéristique principale est l'organisation des pièces d'habitation, autour d'une cour de dimension moyenne; 7 à 8m de côté. Il existe également des locaux de services et pour animaux, ainsi que des enclos, délimités par une haie symbolique ; lesdits locaux, sont généralement situés en zone extérieure à l'habitation, mais accessibles à partir de la cour.

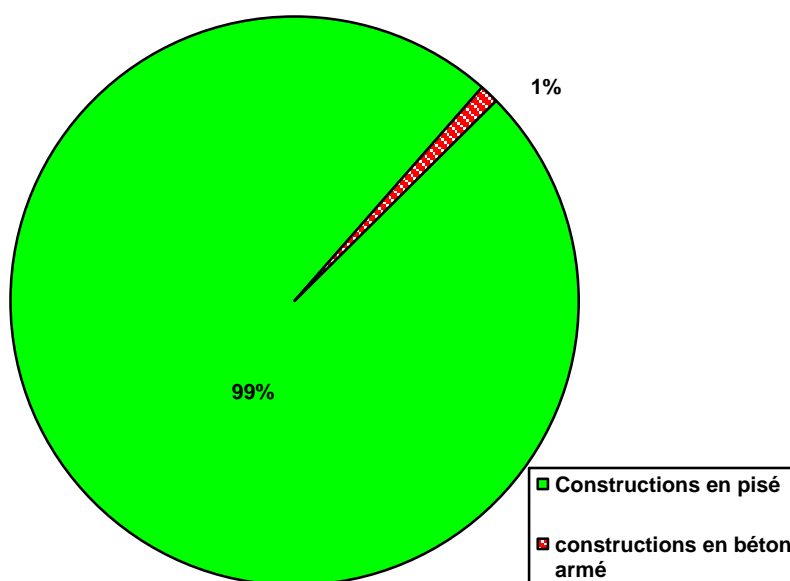
4-2 Mode de constructibilité

La caractéristique dominante étant l'emprunt des matériaux aux disponibilités physiques du milieu naturel avec des adaptations au mode de construction actuel, ainsi les fondations sont faites en pierres de différentes tailles, jointes au mortier de terre. Les parois verticales sont; soit en pierre, soit en briques de terre. Dans les deux cas, les murs extérieurs sont porteurs, quant à la Toiture elle est constituée par un solivage, recouvert de paille solidarisée avec de la terre sur la partie extérieure vers le ciel, ce qui confère à la construction un aspect originel. Les matériaux utilisés sont de deux types :

- 99 % des constructions sont constituées par du pisé;
- 01 % des constructions sont constituées; par une structure en béton armé, et un remplissage en agglomérés à base de ciment, ces constructions sont essentiellement scolaires ou administratives.

Il est à signaler par ailleurs; que 100% des constructions sont à rez-de-chaussée.

Figure n° 1 : Types de matériaux de construction



5 - DONNEES RELATIVES AU FONCIER

5-1 Au niveau de la Commune

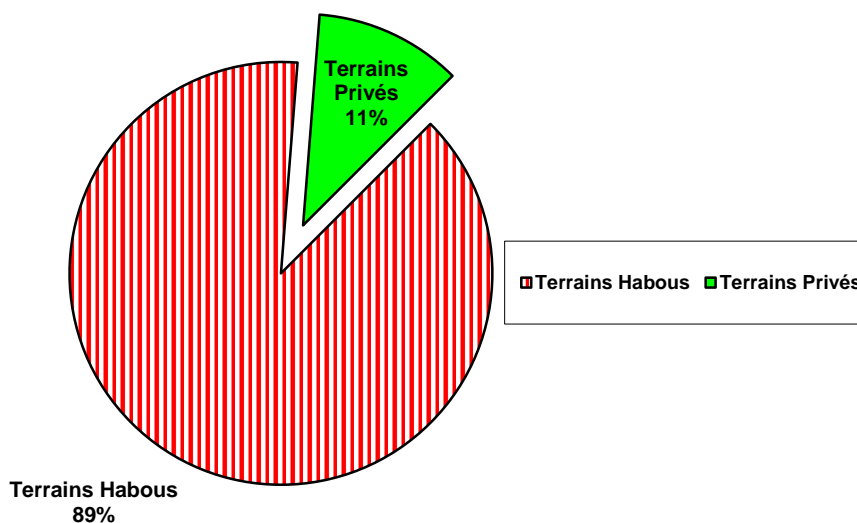
Le statut foncier de la Commune de Mikkes est relativement simple, dominé par le régime des terrains Habous. En effet, sur les 10.000 ha environ, recensés au niveau de la Commune, 8.875 ha appartiennent au régime Habous, soit 89% du total des terrains, et 1.125 ha environ, sont des terrains privés, éparpillés sur toute la Commune.

Tableau n° 1 : Régimes fonciers de la Commune

Régimes	Effectifs	%
- Terrains Habous	8.875	89
- Terrains Privés	1.125	11

*Source : Services de la Commune
Année : 1995*

Figure n° 2 : Régimes fonciers de la Commune de Mikkes



L'implantation de la retenue du Barrage, au sein de l'ancien centre de Mikkes est due entre autres; à cette facilité relative de la mobilisation des terrains fonciers. Cependant, l'opération a généré une importante perte en terrains agricoles, d'environ 470 ha, concernant 543 familles de la Commune de Mikkes.

Les Douars concernés par le mouvement d'expropriation, appartenant à la Commune de Mikkes, sont: Nzala, Sidi Allal Al Qortbi, Tlat Mikkes, Ghorfa et Tighrba.

6 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS

6-1 Electricité

Mikkes est traversée sur environ 20 Kilomètres, par trois types de lignes électriques; haute moyenne et basse tension. Le tableau suivant, illustre le type et la longueur des lignes :

Tableau n° 2 : Types et longueur des lignes électriques dans la Commune Mikkes

Catégorie	Longueur (km)
Haute tension	3
Moyenne tension	6
Basse tension	2

Il est à signaler, qu'aucun Douar n'est alimenté en électricité, exception faite de l'ancien Centre de la Commune; Tlata de Mikkes.

6-2 Eau potable

L'Office National de l'Electricité et de l'Eau Potable (Branche Eau) assure la distribution de l'eau potable au niveau de l'ensemble des douars de la Commune par le biais de deux forages situés respectivement à la Commune Cherkaoua (Préfecture de Meknès) et Ras El Ma (Commune Aïn Chkef).

Le taux de desserte en eau potable au niveau de la Commune est de 100 %.

6-3 Assainissement

La commune de Mikkes, ne dispose d'aucun réseau d'assainissement, l'évacuation des eaux usées se fait à ciel ouvert, à raison de 100 %.

6-4 Réseau viaire

Les caractéristiques du réseau routier dans la Commune, sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Tableau n° 3 : Réseau routier dans la Commune Mikkes

Catégorie	Liaison	Longueur (km)	Etat
R.P 3	Fès - Sidi Kacem	8	Bonne
C.T 4051	R.P 3 - C.T 4050	11	5 km, non revêtus

L'accessibilité aux douars se fait par des pistes, difficilement carrossables en temps pluvieux, ce qui contribue à l'enclavement desdits douars.

7- SECTEURS D'ACTIVITE

L'étude descriptive et analytique, du tissu économique de la Commune, fait apparaître une prédominance du secteur agricole, suivi du secteur commercial et une quasi absence du secteur industriel et artisanal, à l'exception de 2 carrières de sel et de plâtre, appelées à disparaître suite à l'implantation du Barrage Sidi Chahed.

7-1 L'agriculture et l'élevage

7-1-1 L'agriculture

La surface agricole utile (S.A.U.) de la Commune de Mikkes est de l'ordre de 7.680 ha, soit 14,17% de la S.A.U. totale du cercle de Moulay Yacoub et 7,6% de celle de la Province Moulay Yacoub. 98,7% des terrains de Mikkes sont Bour. 60% de ces terrains sont cultivés par des méthodes traditionnelles.

La structure agraire, composée d'environ 800 exploitations, est caractérisée par la prédominance des petites et moyennes exploitations (45% des exploitations ont une superficie de moins de 10 ha dont 17% ont moins de 5 ha).

Il est à signaler dans ce cadre, l'importance de la tranche des exploitations agricoles supérieures à 20 ha, qui représente environ 31% du total des exploitations.

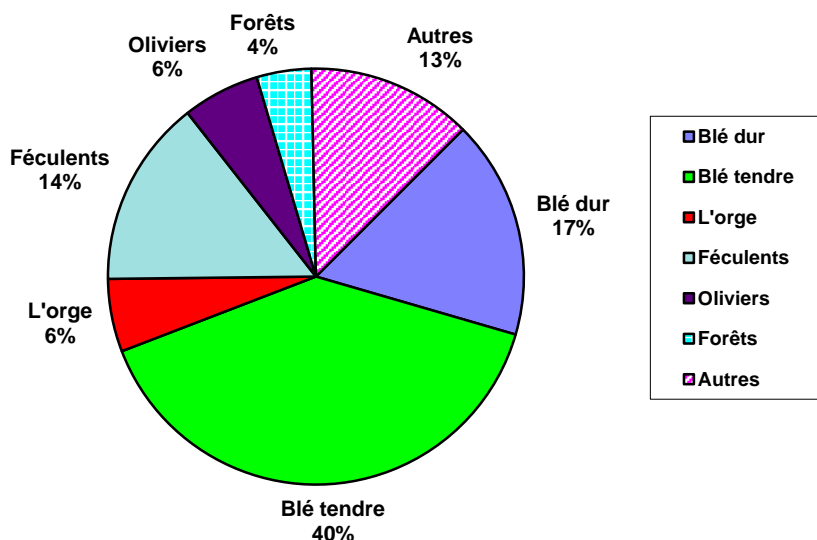
La répartition des exploitations par types de cultures et par rendement se présente comme suit :

Tableau n° 4 : Répartition des terrains agricoles par types d'exploitation dans la Commune Mikkes

Genre d'exploitation	Superficie (ha)	%	Rendement (Quintaux/ha)
Blé dur	1.200	17	19,5
Blé tendre	2.800	40	25
L'orge	400	5,6	14
Féculents	1.030	14,6	08
Oliviers	423	5,6	08
Forêts	300	4,2	-
Autres	907	13	-
Total	7.060	100	

Source : Centre des travaux et services de la Commune de Mikkes
Année : 1995

Figure n° 3 : Répartition des terrains agricoles par types d'exploitation dans la Commune Mikkes



7-1-2 L'élevage

L'activité de l'élevage, occupe une seconde place au sein de la Commune de Mikkes, mais reste assez faible, comparativement à d'autres Communes, dont la Commune de Aïn Kansara; qui compte 40.732 têtes ou de Sebaâ Rouadi avec 28.900 têtes, face à Mikkes qui ne dispose que de 4480 têtes (soit 0,61 animal par personne pour Mikkes, contre 4 animaux par personne pour Aïn Kansara).

La faiblesse du secteur de l'élevage, constatée sur le plan quantitatif se retrouve sur le plan qualitatif, puisque la quasi totalité du troupeau est de race locale.

Quant à la composition du cheptel, elle se présente comme suit :

Tableau n° 5 : Composition du cheptel

Espèce	Nombre	%	Race
Ovins	3.190	71,20	Locale
Bovins	760	17	//
Caprins	080	1,8	//
Equidés	450	10	//
Total	4.480	100	

Source : Centre des travaux et services de la Commune de Mikkes
Année : 1995

Le secteur agricole génère, environ 4.000 emplois, soit 91 % de la population active de la Commune, estimée à 4.382 personnes et 55% de la population totale de la Commune

7-2 Le Commerce

Le secteur commercial de la Commune, est dominé par le commerce de détail, avec 33 points de vente d'alimentation générale, dont les sept plus importants sont localisés à l'ancien centre chef lieu de Mikkes.

L'approvisionnement régulier à des prix normaux de la Commune en différents produits alimentaires, artisanaux et manufacturés, se fait par l'intermédiaire du souk hebdomadaire Tlat Mikkes et à défaut par la ville de Fès.

Le souk hebdomadaire de la commune, se tient tous les mardis à l'ancien centre de Mikkes, desservant une cinquantaine de douars environ, dont 24 appartiennent à la Commune de Mikkes, 25 douars appartiennent aux Communes avoisinantes, la population moyenne, fréquentant le souk hebdomadairement est estimée à 3.000 soukiers.

Malgré l'étendu de son champ de rayonnement, le souk reste sous équipé, exception faite, de quelques équipements vétustes, dont l'abattoir et l'étal des bouchers.

La répartition des commerçants recensés par les services de la Commune, se présente comme suit :

- Nombre de bouchers : 10
- Nombre de commerçants fixes : 4
- Nombre de vendeurs ambulants : 150 dont :
 - 40 vendeurs de fruits et légumes;
 - 25 vendeurs d'alimentation générale;
 - 20 vendeurs d'habillement et de friperie;
 - 65 vendeurs d'autres produits.

Les vendeurs proviennent dans leur majorité, de la ville de Fès, suivie de Sidi Kacem et de la ville de Meknès.

Il est à signaler enfin, que le souk Tlat, sus mentionné va être intégralement submergé par l'eau du Barrage de Sidi Chahed, son transfert est prévu par la Direction des travaux Publics, au niveau du nouveau Centre sur le C.T 4051 à proximité du Douar Ahl Zaouia.

Le nouveau souk en question, porte sur une superficie totale de 5 ha, comprenant :

- Un abattoir de 100 m²;
- 30 magasins d'une superficie totale de 240 m²;
- Un dépôt de 48 m²;
- Et un mur de clôture de 1,50 m de hauteur.

7-3 Industries Mines et Artisanat

L'activité industrielle et minière est inexistante, au niveau de la Commune de Mikkes y compris les Centres Mikkes et Ahl Zaouia, à l'exception de 2 carrières de sel et de plâtre qui vont être totalement submergées par l'eau du Barrage, Sidi Chahed.

Aucune activité artisanale n'est signalée sur l'ensemble du territoire de la Commune, l'activité traditionnelle de fabrication des moulins à eau qui caractérisait la Commune a disparu, à cause principalement de la modernisation du système d'irrigation et la persistance du cycle de sécheresse.

7-4 Le tourisme

La Commune de Mikkes fait partie intégrante des 4 Communes composant le Cercle de Moulay Yacoub, qui est considéré comme un futur pôle de développement touristique, renfermant de grandes potentialités naturelles; le thermalisme à Moulay Yacoub et Aïn Allah, le tourisme de repos de santé et de villégiature à Aïn Chkeff, de sport et de loisir à Jbel Tghat et à Mikkes.

La Commune de Mikkes renferme dans ce cadre d'importantes potentialités touristiques. En effet, à part sa proximité de la ville de Fès, la richesse de son paysage et de son micro-climat, la Commune peut bénéficier amplement de l'installation du nouveau Barrage, Sidi Chahed qui dispose d'une importante retenue d'eau, offrant d'importantes possibilités aux activités nautiques qui, en présence d'une structure d'accueil appropriée peuvent être générateurs du développement socio-économique de la Commune.

7-5 Le transport

L'éloignement relatif de la Commune du réseau routier national et la défaillance des moyens de transport, constituent le principal goulot d'étranglement qui fait face à l'épanouissement socio-économique de la Commune. Cette situation est accentuée par l'implantation du Barrage, Sidi Chahed au sein de la Commune, qui a nécessité notamment la déviation de la route nationale RP 3 reliant Fès à Sidi Kacem.

Cette situation d'enclavement de la Commune et de son nouveau centre Ahl Zaouia, est aggravée par l'existence d'un réseau routier très défaillant, dont notamment la route secondaire, traversant les douars Ben Hlima, de 8 km environ, Ahl Zaouia avec 5 km et la route tertiaire, traversant le Douar El Karia, de 3 km environ.

Quant à la connexion de la Commune et de son nouveau Centre Chef-lieu au réseau routier local et au territoire de la Wilaya, elle fait défaut à cause de l'absence du réseau d'autobus et des autres moyens de transport, dont les grands taxis. Le site ne dispose que de 2 grands taxis basés dans la Commune, soit un taxi pour 3.651 personnes.

Aucun développement socio-économique de ce territoire ne peut être envisagé en l'absence d'une alternative, permettant le désenclavement de la Commune et de son nouveau centre par le renforcement, notamment des moyens de transport et la mise en place d'un réseau routier, permettant entre autres, la liaison entre;

- Le nouveau centre et la RP 3;
- Le nouveau Centre et la Municipalité de Moulay Yacoub, et la Commune de Sebt Loudaya.

III/ EVALUATION DE LA REALISATION DES PREVISIONS DE L'ANCIEN PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE AHL ZAOUIA

	Prévus	Existant	Réalisés selon PA	Réalisés en dehors du PA	Taux de réalisation en %
Enseignement	02	03	02	01	100
Santé publique	01	01	01	00	100
Cultuel (Mosquée)	01	02	00	01	00
Equipements publics	10	04	03	01	30
Sport et loisirs	01	01	01	00	100

IV/ OPTIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT

1 – DEFINITION DES ORIENTATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT

Le Centre Ahl Zaouia, Chef-lieu de la Commune Mikkes, est situé à l'écart de la Route Principale RP n°3, reliant Fès à Sidi Kacem. Il est ainsi désavantagé par son enclavement.

Avec un plan d'aménagement homologué en l'an 2000, ce Centre n'a pas connu le développement attendu.

2 - OPTIONS D'AMENAGEMENT

Compte-tenu des éléments ci-dessus évoqués, il est important de souligner les contraintes et atouts:

2-1 Contraintes

- Le Chef-lieu est situé sur un site plat présentant des menaces d'inondation en période de fortes pluies ;
- La convergence des vallons des collines dominant le Centre pose les mêmes risques ;
- Les collines dominant le Centre sont impropres à la construction (instabilité du terrain) ;
- La présence, à la limite du Centre, d'un noyau d'habitat non réglementaire très important.

2-2 Atouts

- Existence des équipements tels que : Caïdat, maison communale, bureau de poste, souk, mosquées, écoles, centre de santé, collège, Maison de jeunes et crèche ;
- Existence d'un souk.

Devant les éléments cités ci-dessus, le parti d'aménagement s'articule autour des options suivantes :

- 1/ Extension de l'urbanisation en intégrant le noyau d'habitat pour maîtriser son développement ;
- 2/ Le renforcement de la vocation de ce Centre, en tant que centre de service, pouvant satisfaire dans le futur les besoins de la population locale en matière de première nécessité ;
- 3/ Le renforcement de l'activité artisanale et commerciale peut présenter une part importante dans le développement du secteur des services d'où la projection d'une d'activité de 3^{ème} catégorie (IN3)
- 4/ Projection des équipements publics pour répondre aux besoins de la population actuelle et future du Centre et des Douars avoisinants ;
- 5/ Création de nouvelles voiries permettant la délimitation et la structure des tissus urbains existants et projetés et afin de faciliter la liaison interne entre les quartiers et les équipements publics existants ou projetés.

3 - PRINCIPES DIRECTEURS

3-1 Objectifs

Le nouveau projet du Plan d'Aménagement du Centre Ahl Zaouia propose une organisation spatiale qui repose sur les orientations suivantes :

- Création d'une infrastructure viaire adéquate, en vue de faciliter la circulation à l'intérieur du Centre ;
- Adapter le zonage proposé à la typologie de l'habitat dans la Commune, en fonction des besoins de la population ;
- Création de certains équipements manquant dans la Commune;
- Projection d'une zone d'habitat associé d'activité non polluante donnant sur la voie principale traversant le Centre et ce pour donner une dynamique économique et commerciale, audit Centre;
- Elargissement du périmètre d'aménagement jusqu'au noyau d'habitation situé au sud-est du Centre, afin d'organiser et restructurer l'habitat développé de manière anarchique et non réglementaire ;
- Projection d'une zone non aedificandie d'une grande importance frappant les talwegs traversant le Centre et ce pour faire face aux menaces des risques d'inondation et pour la sécurité de la population.

DEUXIEME PARTIE
REGLEMENT D'AMENAGEMENT

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement est soumis aux dispositions de/du :

- La Loi 12-90 promulguée par le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme.
- 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.
- 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 Chaabane 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 accessibilité.
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières .
- 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 (9 Mars 1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
- La Loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- Arrêté 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).
- Décret n° 2-13-874 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction, fixant les règles de performance énergétique des constructions.
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'Aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le Plan d'Aménagement du Centre Ahl Zaouia. Il définit :

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

ARTICLE 2 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan d'Aménagement définit les conditions d'aménagement Du centre Ahl Zaouia. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

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

ARTICLE 3 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement du Centre Ahl Zaouia est délimité par la ligne polygonale passant par des points numérotés dont les coordonnées Lambert sont :

MATRICULE	X	Y
P1	506177	392985
P2	506337	393096
P3	506372	393091
P4	506439	392953
P5	506402	392935
P6	506470	392809
P7	506457	392768
P8	506359	392722
P9	506404	392637
P10	506132	392506
P11	506073	392523
P12	505882	392744
P13	505273	392688
P14	505201	392732
P15	505276	392906
P16	505412	393030
P17	505519	393064

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le Plan d'Aménagement comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et énumérées ci-après :

- **Zone d'habitat continu (E2)**
- **Zone d'habitat à restructurer (TER)**
- **Zone IN3**
- **Zone RB**

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES, EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVITUDES

ARTICLE 1 : VOIES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS

Les emplacements énumérés au tableau qui figure en annexe sont réservés à certains services publics.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, sauf en cas de nécessité propre au fonctionnement, les règles de hauteur peuvent alors ne pas être appliquées.

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

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

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

ARTICLE 3 : ESPACES VERTS PUBLICS

Le Plan d'Aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics, les terrains réservés à usage de jardins ou de parcs publics. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite. Ces annexes devront être en matériaux légers et démontables et ne doivent pas occuper une superficie de plus de 9 m².

ARTICLE 4 : SERVITUDE DE PORTIQUES

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

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES

LA SERVITUDE NON AEDIFICANDIE

La servitude non aedificandi est instituée aussi bien pour assurer la sécurité des populations que pour protéger des équipements d'infrastructure (Lignes électriques de moyenne et haute tension, canaux d'irrigation, conduites d'eau potable, etc.), des sites sensibles (Terres agricoles à haute potentialité, terrains accidentés,..) et des sites particuliers (Cimetières, ..), ou des sites naturels(plages forêts...).

Cette servitude est instituée soit en fonction des règlements propres aux différents équipements d'infrastructure et des lois en vigueur tel que le Dahir du 29 Avril 1938 protégeant les cimetières, soit en fonction de l'importance et la nature du site à protéger.

Dans les zones frappées par une servitude non aedificandi, toute construction de quelle que nature que ce soit est formellement interdite. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés, tel que figurant dans le plan d'aménagement, peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment contre les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires. Par ailleurs, pour renforcer la lutte contre ces risques et lorsque la situation, la nature et la configuration du terrain le permettent, les zones frappées de servitude non aedificandi peuvent être utilisées pour certaines activités ne nécessitant aucune construction et qui ne compromettent pas les objectifs sécuritaires pour lesquels cette servitude est instituée (Parkings, marché à ciel ouvert pour marchands ambulants, agriculture hors zones urbaines, etc..).

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E SECTEUR E2

DEFINITION DE LA ZONE

La zone E est une zone urbaine mixte constituée en grande partie de quartiers d'habitat dense composés, d'habitations multifamiliales sur cour : secteur E2

- E2 comprenant des habitations multifamiliales sur cour

TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 120 m² et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique la superficie et la largeur minimale des parcelles privatives :

Type d'habitat	Surface minimale	Largeur minimale	Dimensions cour
E2	80 m ²	8 m	4 m x 4 m

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

11 m (RDC+ 2 étages)

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, la cour aura une superficie minimale telle que définie dans le tableau ci-dessus :

- 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, ne peut être inférieure à 8 m.

EMPRISES MINIMALES DES VOIES

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitations, l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création des voies de 12 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activités 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.

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

PLANTATION

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

La servitude non aedificandie, ainsi que les alignements existants, non figurés sur le plan, sont à prévoir le long des voies où cette zone est déjà engagée.

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 DE TISSU ENGAGE A RESTRUCTURER - TER-

DEFINITION DE LA ZONE

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

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

DISPOSITIONS PROVISOIRES

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

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

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

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11 m et R+2

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

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

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

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

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Mis à part l'emplacement des cours et des patios imposés pour l'éclairage des pièces intérieures, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ($L = H/2$) avec un minimum de 4 m.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES

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

- Logement minima : Les opérations de restructuration ne devront générer que des logements de 45 m² couverts au minimum composés des éléments minima suivants :
 - Une pièce principale de 12 m² ;
 - Une deuxième pièce de 9 m² ;
 - Une cuisine de 6 m² et
 - Des sanitaires de 3 m²

- **Surfaces des cours :**
 - Superficie de la parcelle inférieure à 80 m² : La superficie de la cour est de 9 m² (3 m x 3 m) ;
 - Superficie de la parcelle de 80m² à 100 m² : La superficie de la cour est de 12 m² (4 m x 3 m) ;
 - Superficie de la parcelle supérieure à 100 m² : La superficie de la cour est de 16 m² (4 m x 4 m)

- **Eclairage des pièces** : Dans le cadre d'une opération de redressement de la zone, toute construction existante pourra avoir des baies ouvertes sur la voie publique dans la limite des conditions suivantes :
 - Sur les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, la hauteur de l'allège des baies pourra être de 1,80 m au maximum.
 - Sur les voies dont la largeur dépasse 6 m, la hauteur de l'allège pourra être ramenée à 1,20 m.
 - Dans tous les cas, toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et représentant une section ouvrante supérieure au 1/10^{ème} de la surface de chaque pièce. La disposition des fenêtres de deux façades en vis-à-vis doit être décalée pour éviter les vues directes.

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

La servitude non aedificandi, ainsi que les alignements existants, non figurés sur le plan, sont à prévoir le long des voies où cette zone est déjà engagée.

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 IN3

DESTINATION DU SECTEUR

La zone IN est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celle-ci.

Le secteur IN3 est destiné aux activités artisanales et commerciales, dans lequel peuvent également trouver place le logement des artisans, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

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

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour la parcelle privative est au maximum de 1,6.

La surface maximale construite au sol (CES), par rapport à la surface de la parcelle privative 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 après lotissement, une surface et une largeur minimale de 120 m², et 8 m de large.

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser 8m (R+1).

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement sera prévu sur la parcelle à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors-oeuvre.

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

PLANTATIONS

Sont prévus plantées :

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

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

La servitude non aedificandie, ainsi que les alignements existants, non figurés sur le plan, sont à prévoir le long des voies où cette zone est déjà engagée.

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 RB

DEFINITION DE LA ZONE

Zone de protection de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans la zone :

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

SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

La servitude non aedificandi, ainsi que les alignements existants, non figurés sur le plan, sont à prévoir le long des voies où cette zone est déjà engagée.

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.

TITRE IV :

NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 1 : VOIES CARROSSABLES ET PARKINGS PUBLICS

A/ Voies carrossables

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

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

Dénomination	Emprise (en m)	Observations
MK 01	20	Existante
MK 02	10	A créer
MK03	15	Existante
MK 04	12	Existante
MK 05	10	Existante
MK 06	12	A créer
MK 07	15	A créer
MK 08	12 Variable	Existante
MK 09	12	A créer
MK 10	12	A créer
MK 11	12	A créer
MK 12	10	A créer
MK 13	08	A créer

B/ Chemins piétonniers :

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

Dénomination	Largeur d'emprise (en m)	Observations
CP01	08	A créer

C/ Parkings :

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

Dénomination	Surface (en m ²)	Observations
Ps 1	775	A créer
Ps 2	750	A créer
Ps 3	7.911	A créer

ARTICLE 2 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS TRADITIONNELLES ET DE CULTE

Sont ou seront affectés à des installations traditionnelles et de culte les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par les lettres «M» suivies d'un numéro selon le tableau ci-après:

Dénomination	Surface (en m ²)	Observations	Dénomination
M01	623	Mosquée	Existante
M02	563	Mosquée	Existante A agrandir

ARTICLE 3 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS SOCIO-ECONOMIQUES DE PROXIMITE

Sont ou seront affectés à des installations socio-économiques les espaces indiqués sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurés en légende, et désignés par les lettres « SK », « C » suivies du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Superficie (en m ²)	Observations
SK01	Souk	18.950	Existant

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES AUX ADMINISTRATIONS ET SERVICES PUBLICS

Sont réservés à des équipements Administratifs « A », les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre « A »

Dénomination	Affectation	Superficie (en m ²)	Observations
A01	Caïdat	771	Existante
A02	Commune	718	Existante
A03	Poste	147	Existante

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES AUX RESERVES D'EQUIPEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (en m ²)	Observations
R01	Réserve d'équipement	810	A créer
R02	Réserve d'équipement	1.068	A créer
R03	Réserve d'équipement	1.486	A créer
R04	Réserve d'équipement	597	A créer
R05	Réserve d'équipement	1.405	A créer
R06	Réserve d'équipement	227	A créer

ARTICLE 6 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT ET DE L'EDUCATION

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement et de l'éducation, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre «E» suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

Dénomination	AFFECTATION	Superficie (en m ²)	Observations
E01	Ecole primaire	4.320	Existante
E02	Ecole primaire	3.885	Existante
E03	Collège	11.995	Existant
E04	Lycée	11.333	A créer

ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE JEUNESSE ET SPORT

Sont ou seront réservés aux équipements de sport, l'espace indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désigné par la lettre «SP» suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Superficie (en m ²)	Observations
SP01	Terrain de sport	2.593	Existant
MJ	Maison de jeunes	333	Existant
Cr	Crèche	258	Existant

ARTICLE 8 : EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE LA SANTE

Sont ou seront réservés aux équipements de la santé, l'espace indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désigné par la lettre «S» suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Superficie (en m ²)	Observations
S01	Centre de santé + Logement de fonction	4.234	Existant

ARTICLE 9 : EMBLEMES RESERVES AUX ESPACES VERTS

Dénomination	Affectation	Superficie (en m ²)	Observations
V01	Espace vert	7.705	A créer