

ROYAUME DU MAROC



Copie Conforme à l'Original

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE DE NADOR-DRIOUCH-GUERCIF

NOTOLOGUE

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE DE LA COMMUNE DE BOUARG - PROVINCE DE NADOR -

REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT

Mai 2020



ORIGINAL

MIHFAD Rachid, Architecte DENA - Urbaniste

24, Rue Moulay Rachid - Appt 5 Rabat 10.000 - Tél 0661 77 01 26 - Fax 05 37 70 34 47 - e.mail : mihfad@hotmail.com

SOMMAIRE**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES****Page 05**

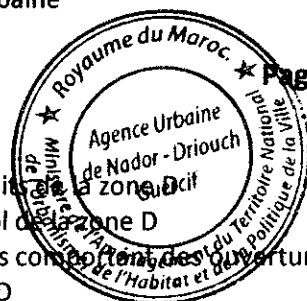
ARTICLE 1	: Références aux textes
ARTICLE 2	: Champ d'Application
ARTICLE 3	: Périmètre d'aménagement
ARTICLE 4	: Effets
ARTICLE 5	: "Les modifications particulières"
ARTICLE 6	: Mesures transitoires
ARTICLE 7	: Division du Territoire en Zones
ARTICLE 8	: Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers
ARTICLE 9	: Les espaces Verts
ARTICLE 10	: Equipements Publics
ARTICLE 11	: Commerces
ARTICLE 12	: Cimetière

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Page 10****CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION****Page 10**

ARTICLE 1	: Hauteur sous plafond
ARTICLE 2	: Cote de seuil
ARTICLE 3	: Soupente (Mezzanine)
ARTICLE 4	: Retrait à l'alignement
ARTICLE 5	: Ventilation
ARTICLE 6	: Mur séparatif
ARTICLE 7	: Saillies
ARTICLE 8	: Balcons, Loggias, encorbellements fermés
ARTICLE 9	: Boutiques
ARTICLE 10	: Eclairage et ventilation des sous-sols
ARTICLE 11	: Locaux d'habitation
ARTICLE 12	: Les salles de bain
ARTICLE 13	: Escaliers et règles de sécurité
ARTICLE 14	: Hauteur maximale des constructions
ARTICLE 15	: Escaliers
ARTICLE 16	: Dimensions minimales des places de stationnement
ARTICLE 17	: Plantations
ARTICLE 18	: Voirie
ARTICLE 19	: Commerce
ARTICLE 20	: Garages
ARTICLE 21	: Sous-sol
ARTICLE 22	: Equipements de proximité de la zone urbaine

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *D***Page 14**

ARTICLE 1.D	: Définition de la zone D
ARTICLE 2.D	: Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone D
ARTICLE 3.D	: Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone D
ARTICLE 4.D	: Distances minimales séparant les façades comportant des ouvertures
ARTICLE 5.D	: Stationnement des véhicules de la zone D
ARTICLE 6.D	: Plantations de la zone D



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *EA***Page 16**

- ARTICLE 1.EA : Définition de la zone
 ARTICLE 2.EA : Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone EA
 ARTICLE 3.EA : Possibilités maximums d'utilisation du sol et parcellaire minimum
 ARTICLE 4.EA : Distances minimales séparant les façades comportant des ouvertures
 ARTICLE 5.EA : stationnement des véhicules
 ARTICLE 6.EA : Plantations de la zone EA

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *E***Page 17**

- ARTICLE 1.E : Définition de la zone E
 ARTICLE 2.E : Types d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone E
 ARTICLE 3.E : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone E
 ARTICLE 4.E : Hauteurs maximales des constructions de la zone E
 ARTICLE 5.E : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques de la zone E
 ARTICLE 6.E : Implantation des constructions sur une même propriété de la zone E
 ARTICLE 7.E : Stationnement des véhicules de la zone E

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN3**Page 18**

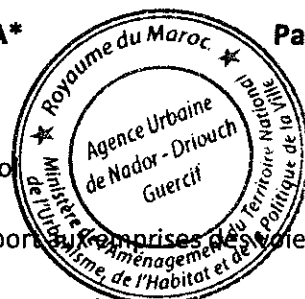
- ARTICLE 1.IN3 : Définition
 ARTICLE 2.IN3 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits
 ARTICLE 3.IN3 : Possibilités maximales d'utilisation du Sol
 ARTICLE 4.IN3 : Hauteurs maximales des constructions
 ARTICLE 5.IN3 : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques
 ARTICLE 6.IN3 : Implantation par rapport aux limites séparatives
 ARTICLE 7.IN3 : Implantation des constructions sur une même propriété
 ARTICLE 8.IN3 : Stationnement des véhicules
 ARTICLE 9.IN3 : Plantations
 ARTICLE 10.IN3 : Implantation par rapport aux axes routiers classés

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *HTFD***Page 20**

- ARTICLE 1.HTFD : Définition
 ARTICLE 2.HTFD : Activités interdites
 ARTICLE 3.HTFD : Possibilités maximales d'utilisation du sol
 ARTICLE 4.HTFD : Hauteur maximale des constructions
 ARTICLE 5.HTFD : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques
 ARTICLE 6.HTFD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes
 ARTICLE 7.HTFD : Stationnement des véhicules

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *RA***Page 21**

- ARTICLE 1.RA : Définition
 ARTICLE 2.RA : Activités interdites
 ARTICLE 3.RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol
 ARTICLE 4.RA : Hauteur maximale des constructions
 ARTICLE 5.RA : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques
 ARTICLE 6.RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes
 ARTICLE 7.RA : Stationnement des véhicules



CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT *RB* Page 22

ARTICLE 1.RB : Définition de la zone

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *SNA* Page 22

ARTICLE 1.S.N.A : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA

ARTICLE 2.S.N.A : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA

CHAPITRE 11 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS**Page 23****CHAPITRE 12 : LA VOIRIE****Page 28**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Références aux Textes

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs urbains. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné de l'aire couverte par le plan d'aménagement du centre de la commune de Bouarg relevant de la Province de Nador - Région de l'oriental.

Il est établi conformément au Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son décret d'application n°2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993).

Le présent règlement fait également référence au Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements, à son décret d'application n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993).

ARTICLE 2 : Champ d'Application

Le présent règlement du Plan d'Aménagement du Centre de Bouarg a pour objet de définir les conditions d'aménagement du Centre de Bouarg.

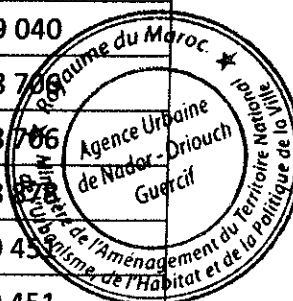
Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

Toutefois, les lotissements approuvés "ne varieture" avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement

Le périmètre du Plan d'Aménagement du Centre de Bouarg est délimité par la ligne polygonale passant par les points de A à B et C à J, (la ligne joignant B à C se confond avec le tracé de la voie ferrée), dont les coordonnées Lambert sont :

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
A	722 938	504 270
B	723 610	504 270
C	723 820	499 040
D	723 100	498 706
E	719 899	498 706
F	719 471	498 838
G	719 471	500 451
H	722 256	500 451
I	722 256	501 725
J	722 938	502 067



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Références aux Textes

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs urbains. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné de l'aire couverte par le plan d'aménagement du centre de la commune **de Bouarg relevant de la Province de Nador - Région de l'oriental**.

Il est établi conformément au Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son décret d'application n°2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993).

Le présent règlement fait également référence au Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements, à son décret d'application n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993).

ARTICLE 2 : Champ d'Application

Le présent règlement du Plan d'Aménagement du Centre de Bouarg a pour objet de définir les conditions d'aménagement du Centre de Bouarg.

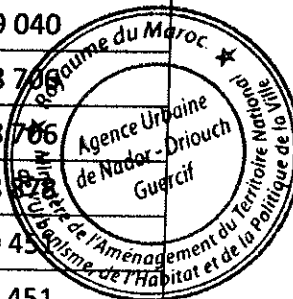
Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et morcellements, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

Toutefois, les lotissements approuvés "ne varieture" avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement

Le périmètre du Plan d'Aménagement du Centre de Bouarg est délimité par la ligne polygonale passant par les points de A à B et C à J, (la ligne joignant B à C se confond avec le tracé de la voie ferrée), dont les coordonnées Lambert sont :

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
A	722 938	504 270
B	723 610	504 270
C	723 820	499 040
D	723 100	498 706
E	719 899	498 706
F	719 471	498 706
G	719 471	500 451
H	722 256	500 451
I	722 256	501 725
J	722 938	502 067



ARTICLE 4 : Effets

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers et ce, conformément aux articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, services communaux, espaces libres et équipements publics, conformément à l'article 28 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'Article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 5 du présent règlement.

ARTICLE 5 : "Les modifications particulières"

L'Article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse " l'objet de modification particulière" à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Les modifications particulières concernent les dispositions suivantes :

1° - L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière ;

2° - Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

3° - Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;

Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article précité. Pour se faire, il doit en expliciter le concept.

La modification particulière " doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus par le PA. Elle peut être également un instrument pour augmenter le taux "d'applicabilité" du plan d'aménagement.

a. conditions d'octroi des "modifications particulières" :

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière" doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement, la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les inconvénients de la première variante et indiquant l'apport de la seconde en tant que :

- ou - Meilleure réponse technique pour réaliser le plan d'aménagement,
- ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.
- ou - Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.



- ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre ; non prévue par le plan d'aménagement.
- ou - Compensation de droits acquis ou de contribution dépassant les maximas admis ; notamment en application de l'article 31 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la zone modifiée. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voies d'aménagement et à l'esprit du parti d'aménagement. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt de la population ; notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics.

b. cas où aucune modification ne doit être opérée :

Les modifications ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement ; notamment ceux relatifs à la couverture des besoins en espaces verts, places publiques et équipements collectifs.

ARTICLE 6 : Mesures transitoires

Les cahiers de charges des lotissements autorisés et réceptionnés avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, demeureront applicables pour les lotissements concernés, **même si certaines de leurs dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.**

Pour les parcelles ayant fait objet d'acquisition avant la clôture de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement, et qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement au niveau de la surface minimale à respecter, peuvent faire l'objet d'une dérogation qui leur permet de ne pas être soumises aux restrictions relatives au minimum parcellaire, tout en respectant les règles du prospect et des vues directes relatives à la zone concernée.

ARTICLE 7 : Division du Territoire en Zones

Le territoire couvert par le plan d'aménagement objet du présent règlement est divisé - selon l'affectation du sol - en zones urbaines pour lesquels des règles spécifiques sont applicables. Ainsi, les zones et secteurs suivants sont définis comme suit :

- **Zone D** : Il s'agit d'une zone de logements individuels de faible densité.
- **Zone EA** : Il s'agit d'habitat dit "économique amélioré " constitué d'un cadre bâti présentant un recul par rapport à la limite avec la voie publique.
- **Zone E** : Il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère social.
- **Zone IN3** : Il s'agit d'une zone réservée aux activités artisanales.
- **Zone HTFD** : Il s'agit de zones de villas de très faible densité.
- **Zone RA** : Il s'agit de zones dont la vocation agricole sera préservée. Les constructions à y édifier doivent être strictement liées à l'exploitation agricole.
- **Zone RB** : Il s'agit de zones de boisement constituées d'espaces naturels ou artificiels qu'il convient de protéger
- **Zone SNA** : Il s'agit de zones et/ou secteurs existants dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées.



Pour l'ensemble des zones susmentionnées, le présent règlement instaure des dispositions spécifiques permettant d'encadrer le processus de mise en œuvre du plan d'aménagement.

ARTICLE 8 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des places et des parkings. Les voies sont désignées par « rue » suivie d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres « PL », les parkings sont désignés par les lettres « Pa », les chemins piétonniers sont désignés par les lettres « CP » ; également suivis d'un numéro d'ordre.

Les voies à créer ou à élargir ainsi que les places et les parcs de stationnement doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des équipements, des voies d'aménagement, des chemins piétonniers, des espaces verts, des parkings et places publiques.

ARTICLE 9 : Les Espaces Verts

Les espaces verts publics sont indiqués sur le plan d'aménagement par la lettre « V ». Les terrains nécessaires à leur réalisation tombent sous la déclaration d'utilité publique dès l'homologation du présent plan d'aménagement.

Les arbres d'alignement sur la partie réservée aux trottoirs des voies d'aménagement seront plantés et entretenus par la commune concernée.

Par ailleurs, toutes les voies internes et voies de lotissements doivent comporter des arbres d'alignement. Tous les dossiers de création de groupes d'habitation ou de lotissements doivent comporter, obligatoirement, des arbres d'alignement à planter par le promoteur.

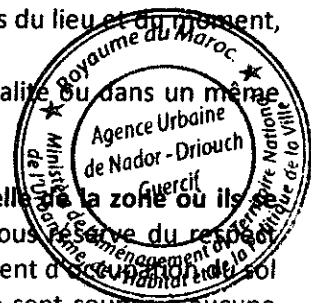
ARTICLE 10 : Equipements Publics

Il s'agit d'équipements dont la charge de réalisation revient au secteur public. Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements reste, toutefois possible ; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements ou d'une demande de modifications particulières. A cet effet, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en tranches, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie de la première tranche ;
- La réduction ou l'augmentation des superficies de ces équipements dans la limite des maximas et minimas arrêtés par la grille normative urbaine des équipements collectifs ;
- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes ;
- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment ;

Les équipements publics auront une hauteur maximum compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois, des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect ($H=L$) et de l'accord des riverains. Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction ; à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

Le règlement prévoit des équipements administratifs, des services communaux, des services publics divers relatifs à l'éducation, à la culture, à la santé, au culte et à la jeunesse et aux sports..., répertoriés au niveau du plan par un graphisme et des lettres appropriés suivis de numéros d'ordre.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 1 : Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond est fixée à :

- * Locaux à usage d'habitation : 2,80m
- * Bureaux : 2,80m
- * Locaux à usage commercial : 5,8 m pour les nouveaux lotissements.

A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes - ne respectant pas la réglementation - doit être réalisée.

ARTICLE 2 : Cote de seuil

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette cote sera portée à 0,45m pour les locaux d'habitation.

ARTICLE 3 : Soupente (Mezzanine)

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :

1. La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique ;
2. Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique ;
3. Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.5m au minimum ;
4. Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5.5m pour les immeubles nouvellement construits, et de 5.00m pour les immeubles construits avant la date d'approbation de présent règlement.

ARTICLE 4 : retrait à l'alignement

Les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à conditions que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural, et qu'ils soient clôturés à l'alignement par une murette de 0.40m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

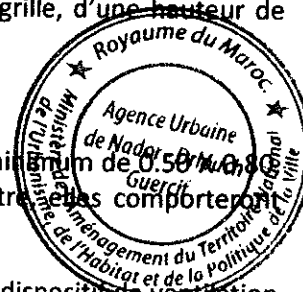
ARTICLE 5 : Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimum de 0.50 m² et seront visitables et revêtues de l'intérieur en matériaux lavable. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les W-C, cabinets de toilette ou salles de bain, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

ARTICLE 6 : Mur séparatif

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2.50m.



Le règlement distingue les équipements dont la localisation est fixe. Il s'agit des équipements localisés dans le document graphique. Les autres n'ont pas été localisés ; mais doivent être prévus par les projets de création de lotissement ou de groupes d'habitations. Ils doivent respecter la grille des équipements en vigueur.

Les limites des équipements publics existants sont définies par le biais d'un levé topographique approprié. En cas de chevauchement avec les limites prescrites dans ledit Plan d'Aménagement la partie située en dehors des limites reprend le zoning limitrophe.

Dans tous les cas, les nouvelles constructions doivent observer un recul minimal qui respecte $L=1/2H$ (L : largeur de la voie et H : hauteur de la zone) par rapport aux équipements existants et aux nouveaux équipements projetés.

ARTICLE 11 : Commerces

Il s'agit de terrains réservés aux activités de commerces et de services (C) revient au secteur public et ou privé. La hauteur maximale de la construction doit être compatible avec celle de la zone où elle se situe.

ARTICLE 12 : Cimetière

Il est indiqué sur le plan et désigné par les lettres « Cim » suivi d'un numéro d'ordre. Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune. Il est, obligatoirement, entouré par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.



Les murs de clôtures des façades doivent être assurés par une murette de 0.50m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

ARTICLE 7 : Saillies

Les saillies de 0,20m sont autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux, sur un plan vertical parallèle à la façade les saillies ne pourront en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

ARTICLE 8 : Balcons, Loggias, encorbellements fermés.

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,6m au-dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est égale ou inférieure à 10 m.

Toutefois, pour les secteurs engagés, en encorbellements dont les emprises des rues sont inférieures à 10m (et, obligatoirement, égale ou supérieure à 8m), et en vue d'assurer une harmonie avec le tissu existant, la commission chargée d'instruire les demandes d'autorisation de construire peut, après étude autoriser des encorbellements dans ces secteurs.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10^e de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupes d'habitation) sans excéder 1.50m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de façade.

ARTICLE 9 : Boutiques

Les boutiques auront une surface minimum de 9m². Quant aux W-C et les lavabos ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m².

ARTICLE 10 : Eclairage et ventilation des sous-sols

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

ARTICLE 11 : Locaux d'habitation

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9 m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairement sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m² au minimum avec une largeur minimum de 2,2m pour la petite largeur. Pour les studios, une Kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle soit bien ventilée avec une superficie minimale de 4m².

La surface minimale des pièces habitables est de 9m², avec une largeur minimale de 2,10 m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra pas dépasser le double de la largeur.

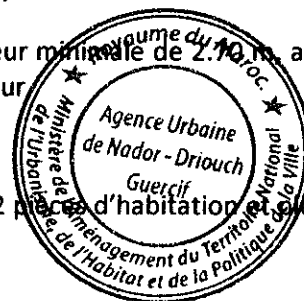
ARTICLE 12 : Les salles de bain

Elles auront une surface minimum de 3m² pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus, de 2m² pour les garçonniers.

ARTICLE 13 : Escaliers et règles de sécurité

1. Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre sur cour, recul, ou courettes. Cette dernière aura une surface minimum de 7 m²

Pour les R+2, un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage d'escaliers.



2. Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les constructions d'un lotissement ou groupe d'habitation devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances...). A cet effet, les voies piétonnes devront être d'une largeur supérieure à 8 m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, des bouches à extérieur de lutte contre l'incendie devront être prévues.

ARTICLE 14 : Hauteur maximale des constructions

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

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

ARTICLE 15 : Escaliers

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,40 m acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas, le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur de 0,80 m au minimum
- La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1 m.

ARTICLE 16 : Dimensions minimales des places de stationnement

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

ARTICLE 17 : Plantations

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (Loisirs, jardins, etc...) et représentera 5% de la superficie totale du lotissement, après déductions des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et les parkings.

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

ARTICLE 18 : Voirie

La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 12 m.

ARTICLE 19 : Commerce

L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 15 m ;

Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés sur les intersections des voies carrossables d'emprises supérieures ou égale à 12 m sans toutefois que leur surface ne dépasse 20 m², leur hauteur peut-être exceptionnellement de 3 m.

La hauteur sous plafond des locaux commerciaux doit être supérieure ou égale à 4m.



ARTICLE 20 : Garages

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelque soit l'emprise de ces dernières.
- L'ouverture des garages peut être autorisée pour les tissus déjà existants sur les voies carrossables d'emprise égale ou supérieure à 12 m.

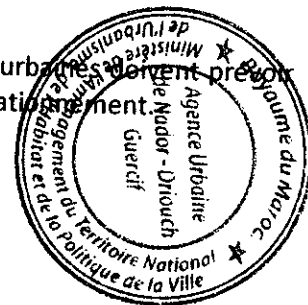
ARTICLE 21 : Sous-sol

Les sous-sols sont tolérés sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à l'aération et à l'évacuation des eaux usées et la protection contre les eaux pluviales, dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,50 m libre des retombées de poutres et passages des gaines techniques.

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

ARTICLE 22 : Equipements de proximité de la zone urbaine

Les opérations de lotissements ou de groupes d'habitations dans les zones urbaines doivent prévoir des aires des jeux, équipements nécessaires à la vie sociale et des aires de stationnement.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *D***ARTICLE 1.D : Définition de la zone D**

La zone D est une **zone résidentielle d'habitat individuel**. On en distingue 3 formes :

- Les villas jumelées
- Les villas en bande.
- Les villas isolées.

Les constructions de ce secteur ne doivent pas dépasser une hauteur de 8m, toute superstructure comprise. Le nombre de niveaux peut atteindre R+1. Les sous-sols sont tolérés, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et la protection contre les eaux pluviales.

** Au dessus de l'étage autorisé, la construction peut recevoir une surélévation d'un étage supplémentaire y compris la cage d'escalier, à condition de respecter un recul de 3,5 m sur les façades de la construction et une hauteur maximale de 3m.

ARTICLE 2.D : Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone D

La zone D est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée ; Sont interdits :

- Les activités industrielles
- Les activités artisanales mécanisées
- Les dépôts de plus de 120m²


Sous réserve de l'accord écrit des voisins ou de la mention explicite au niveau du cahier de charges du lotissement dûment autorisé, certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les cliniques privées
- Les écoles ou garderies
- Les activités commerciales isolées des habitations et comportant les aires de stationnement propres.

ARTICLE 3.D : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone D

La construction dans la zone D est soumise à des restrictions quant au ~~partenaire maximum et aux~~ possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le tableau suivant précise, selon les catégories, les dispositions à respecter :



catégories	Surface mini de la parcelle	Largeur minimale de la façade	Hauteur maxi de la construction	Recul de la construction par rapport à la voie publique	Retrait par rapport au fond de la parcelle	Retrait par rapport aux limites latérales	
Villas jumelées	300	15	8 m	4	4	4	0
Villas en bande	200	10	8 m	4	4	0	
Villas isolées	400	20	8 m	4	4	4	

- La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

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

Type villa	Superficie maximale Constructible au sol	Surface maximale à l'étage par Rapport a celle permise au R.D.C
ISOLEES	30%	80%
JUMEELES	40%	80%
EN BANDE	50%	80%

ARTICLE 4.D : Distances minimales séparant les façades comportant des ouvertures

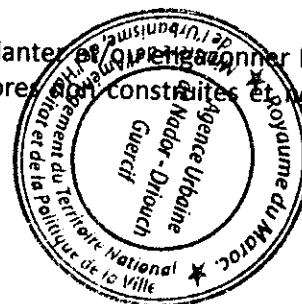
Les façades comportant des ouvertures sont séparées, obligatoirement, par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE 5.D : Stationnement des véhicules de la zone D

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle-même, en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages doivent faire corps avec la construction et ne peuvent en aucun cas être construits dans la zone de recul de la construction sur la voie publique et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,5m.

ARTICLE 6.D : Plantations de la zone D

La zone D doit être verdoyante. De ce fait les riverains sont tenus de planter et d'entretenir les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *EA*

ARTICLE 1.EA : Définition de la zone

C'est une zone dite d' "habitat économique amélioré" en R+1 constituée d'un cadre bâti présentant un recul de 3m par rapport à l'alignement des voies et au domaine public. Cette zone est destinée à l'habitat individuel ou collectif s'ouvrant sur cour mais aussi au commerce, aux bureaux, aux hôtels et aux équipements de quartiers nécessaires à la vie sociale.

Les activités autres que l'Habitat ne peuvent être prévues que sur les parcelles donnant sur voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m. Le rez-de-chaussée du bâtiment peut éventuellement recevoir des petits commerces de proximité.

** Au-dessus de l'étage autorisé, la construction peut recevoir une surélévation d'un étage supplémentaire y compris la cage d'escalier, à condition de respecter un recul de 3 m sur les façades de la construction et une hauteur maximale de 3m.

ARTICLE 2.EA : Type d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone EA

Pour l'ensemble de la zone EA, il est interdit :

- La construction et l'exploitation d'établissements industriels de toute catégorie, les dépôts et l'exploitation de carrières ;
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.

ARTICLE 3.EA : Possibilités maximums d'utilisation du sol et parcellaire minimum

- Il n'est fixé ni COS ni CUS

- Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur toute la parcelle à l'exception de la zone de recul sur voie publique ;
- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 130 m², la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8m ;
- Le patio doit avoir une superficie minimale de 9 m² et une largeur minimale de 3m ;
- La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.



ARTICLE 4.EA : Distances minimales séparant les façades comportant des ouvertures

Les façades comportant des ouvertures sont séparées, obligatoirement, par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE 5.EA : stationnement des véhicules

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 150 m² de surface hors- œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

ARTICLE 6.EA : Plantations de la zone EA

La zone EA doit être verdoyante. De ce fait, les riverains sont tenus de planter et/ou engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *E***ARTICLE 1.E : Définition de la zone E**

La zone E est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère social.

ARTICLE 2.E : Types d'occupation ou d'utilisation interdits de la zone E

Il est interdit de créer des établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de plus de 120 m².

ARTICLE 3.E : Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone E

- Il n'est fixé ni COS ni CUS
- Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur toute la parcelle.
- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 90 m², la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8m ;
- Le patio doit avoir une superficie minimale de 9 m² et une largeur minimale de 2,5 m.

ARTICLE 4.E : Hauteurs maximales des constructions de la zone E

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 12m et le nombre de niveaux R+2, à condition de respecter : $H = L \times 1,2$.

H= Hauteur des façades sur voies.

L= Largeur des voies.

- Au-dessus des étages autorisés sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,40 m.
- La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

Aussi, les constructions sur des voies supérieures ou égales à 15m peuvent recevoir un étage supplémentaire y compris la cage d'escaliers.

ARTICLE 5.E : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques de la zone E

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins 50% de la largeur de la parcelle.

ARTICLE 6.E : Implantation des constructions sur une même propriété de la zone E

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

ARTICLE 7.E : Stationnement des véhicules de la zone E

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 400 m² de surface hors œuvre de logement,
- Une place pour 150 m² de surface hors œuvre d'activité commercial ou artisanale.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *IN3***ARTICLE 1.IN3 : Définition**

La zone industrielle est une zone d'activité économique qui est le complément indispensable des zones d'habitation, elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, et commerciales.

La zone IN3 reçoit également toute installation ou équipement liés à l'activité industrielle, telles les installations d'exposition et de commercialisation des produits, les locaux dédiés à l'administration communautaire de la zone, les équipement et services divers d'accueil, de restauration ...etc. Elle reçoit également les locaux dédiés à l'exposition, aux grandes surfaces commerciales et aux dépôts.

Pour In3, il s'agit de constructions continues avec hauteurs limitées.

ARTICLE 2.IN3 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravanning.
- Le morcellement dans la zone réservée aux plateaux industriels.

ARTICLE 3.IN3 : Possibilités maximales d'utilisation du Sol

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative n'est limitée sous réserve du respect de l'Article 7.In3.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de 200m² et une largeur minimale sur voie d'accès de 12m.

Le 1^{er} étage peut être occupé par l'habitat.

ARTICLE 4.IN3 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs de 11,5 m et R+1

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1m20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs dont la hauteur maximale de 2.40 m, dans la mesure où les Articles 5, 6 et 7 suivants sont respectés.

ARTICLE 5.IN3 : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

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

ARTICLE 6.IN3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur In3, 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 patio de 5m x 5m.

Ces dimensions peuvent être ramenées à 4m x 4m au cas où les patios sont groupés à 4, et à 4m x 5m pour un groupement des patios à 2.

ARTICLE 7.IN3 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans les secteurs In, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 m.

ARTICLE 8.IN3 : Stationnement des véhicules

Dans le secteur In3, le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place par parcelle.

ARTICLE 9.IN3 : Plantations

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *IN3***ARTICLE 1.IN3 : Définition**

La zone industrielle est une zone d'activité économique qui est le complément indispensable des zones d'habitation, elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, et commerciales.

La zone IN3 reçoit également toute installation ou équipement liés à l'activité industrielle, telles les installations d'exposition et de commercialisation des produits, les locaux dédiés à l'administration communautaire de la zone, les équipement et services divers d'accueil, de restauration ...etc. Elle reçoit également les locaux dédiés à l'exposition, aux grandes surfaces commerciales et aux dépôts.

Pour In3, il s'agit de constructions continues avec hauteurs limitées.

ARTICLE 2.IN3 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravanning.
- Le morcellement dans la zone réservée aux plateaux industriels.

ARTICLE 3.IN3 : Possibilités maximales d'utilisation du Sol

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative n'est limitée sous réserve du respect de l'Article 7.In3.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de 200m² et une largeur minimale sur voie d'accès de 12m.

Le 1^{er} étage peut être occupé par l'habitat.

ARTICLE 4.IN3 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs de 11,5 m et R+1

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1m20, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs dont la hauteur maximale de 2.40 m, dans la mesure où les Articles 5, 6 et 7 suivants sont respectés.

ARTICLE 5.IN3 : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

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

ARTICLE 6.IN3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur In3, 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 patio de 5m x 5m.

Ces dimensions peuvent être ramenées à 4m x 4m au cas où les patios sont groupés à 4, et à 4m x 5m pour un groupement des patios à 2.

ARTICLE 7.IN3 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans les secteurs In, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 m.

ARTICLE 8.IN3 : Stationnement des véhicules

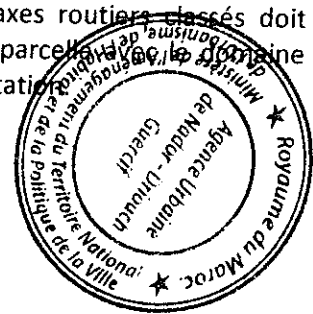
Dans le secteur In3, le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place par parcelle.

ARTICLE 9.IN3 : Plantations

Les aires de stationnement, doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

ARTICLE 10.IN3 : Implantation par rapport aux axes routiers classés

L'implantation des constructions dont les parcelles sont tenantes aux axes routiers classés doit observer un recul obligatoire de 10m mesuré à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public. Ce recul ne peut recevoir aucune construction. Il fera l'objet de plantation.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *HTFD***ARTICLE 1.HTFD : Définition**

Il s'agit de zone de villas individuelles de très faible densité.

ARTICLE 2. HTFD : Activités interdites

Sont interdits dans la zone :

- Les activités industrielles, autres que les activités liées à l'agriculture et à l'élevage.
- Les dépôts de plus de 120m².
- Les activités artisanales mécanisées.

ARTICLE 3. HTFD : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone HTFD, les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 30% de la surface du terrain avec un plafond de 200 m²,
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 600 m².
- La construction à l'étage ne doit pas dépasser 80% de celle du Rez de Chaussée.

ARTICLE 4. HTFD : Hauteur maximale des constructions et reculs

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m et R+1 pour l'habitat ;
- La largeur minimale de la façade est 20m.
- Le recul minimal de la construction par rapport à la voie publique est 5m.
- Les retraits minimums de la construction par rapport au fond de la parcelle et aux limites latérales sont 5m.

ARTICLE 5. HTFD : Stationnement des véhicules

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même, en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages doivent faire corps avec la construction et ne peuvent en aucun cas être construits dans la zone de recul de la construction sur la voie publique et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,50m.

ARTICLE.6 : Plantations de la zone

La zone HTFD doit être verdoyante. De ce fait les riverains sont tenus de planter ou engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.



CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *RA***ARTICLE 1.RA : Définition**

Il s'agit de zones dont la vocation agricole sera préservée. De ce fait, les constructions à y édifier doivent être strictement liées à l'exploitation agricole : habitat de l'agriculteur, écurie, petite unité de transformation de produits agricoles, dépôts ou stockage. Dans tous les cas, les constructions seront sur de grandes parcelles.

ARTICLE 2.RA : Activités interdites

Sont interdits dans la zone RA :

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient.
- Les activités industrielles, autres que les activités liées à l'agriculture et à l'élevage.
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers.

ARTICLE 3.RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 8% de la surface du terrain avec un plafond de 150 m²,
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 1500 m²,

Seuls les agriculteurs résidents pourront construire sur le site d'exploitation une habitation pour leurs besoins propres.

ARTICLE 4.RA : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m et R+1 pour l'habitat ;
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et à celles qui correspondent aux activités agro-industrielles, quand les contraintes techniques l'exigent.

ARTICLE 5.RA : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de :

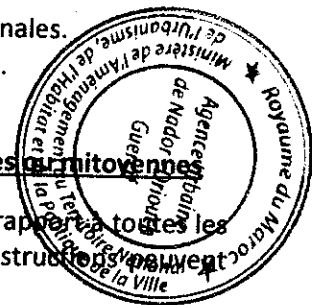
- 10 m par rapport à l'emprise des pistes classées et routes communales.
- 20 m par rapport à l'emprise des routes régionales et provinciales.
- 30 m par rapport à l'emprise des routes nationales.

ARTICLE 6.RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et mitoyennes

Dans cette zone les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à toutes les limites séparatives. Toutefois, moyennant un accord écrit entre voisins, les constructions peuvent d'adosser aux limites séparatives.

ARTICLE 7.RA : Stationnement des véhicules

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



CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT *RB*

ARTICLE 1.RB : Définition de la zone

La zone RB est une zone constituée par des espaces naturels et une ceinture ou coulée verte plantée par des arbres qu'il convient de protéger.

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 ou à l'animation récréative.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE *SNA*

ARTICLE 1.S.N.A : Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA

Il s'agit d'une servitude dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée (SNA) les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- Existence de chaabas ou cours d'eaux pluviales. Au cas où ces derniers sont canalisés, suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du bassin hydraulique, ces servitudes sont levées dès l'exécution des travaux de canalisation ;
- Existence de lignes électriques de moyennes ou de haute tension. En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée.
- Existence de cimetière. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aedificandi liée au cimetière est levée.

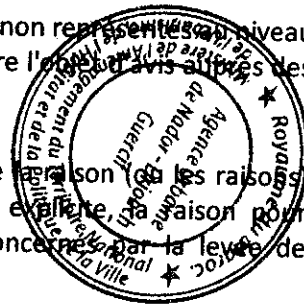
ARTICLE 2.S.N.A : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA

La zone frappée de servitude (SNA) ne doit comporter aucune construction.

****Observation générale :**

Dans le cas où il s'avère l'existence d'une Chaâba, oued ou ligne électrique non représentée au niveau du graphique, tout projet de construction qui leur est limitrophe devra faire l'objet d'un avis auprès des services concernés (ABHM, ONE,....).

- La levée de l'interdiction intervient tacitement suite à la disparition de la raison (ou des raisons) pour laquelle la construction a été interdite. Le présent règlement explique, par la raison pour laquelle la zone a été frappée de cette interdiction. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.



CHAPITRE 11 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements localisés. Ils doivent être complétés à l'occasion de la création de lotissements ou de groupes d'habitations par d'autres équipements, suivant les normes en vigueur. Le tableau suivant indique l'usage qui sera fait des parcelles réservées aux équipements. Cependant, une marge de manœuvre reste possible au niveau du plan de masse et de la répartition entre le bâti et le vide (parking, verdure, places...).

ADMINISTRATIONS :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
Ad1	Château d'eau	existant	2 759	
Ad2	Caïdat	A créer		2 765
Ad3	Gendarmerie	A créer		3 215
Ad4	Equipement Administratif	A créer		3 215
Ad5	Equipement Administratif	existant		3 215
Ad6	Poste	A créer		1 714
Ad7	Equipement Administratif	A créer		1 714
Ad8	Equipement Administratif	A créer		1 815
Ad9	Equipement Administratif	A créer		1 815
Ad10	Equipement Administratif	existant	1 651	
Ad11	ONEP	existant	526	
Ad12	ONE Poste Transformation	existant	11 598	
Ad13	ONE Poste Transformation	existant	36 440	
Ad14	Equipement Administratif	A créer		1 899

ENSEIGNEMENT :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
Ep1	Ecole	A créer		4 558
Ep2	Ecole	A créer		5 692
Ep3	Ecole	existant	1 866	
Ep4	Ecole	A créer		
Ep5	Ecole	A créer		
Ep6	Ecole	A créer		
Ep7	Ecole	existant	1 971	
Ep8	Ecole	A créer		
Ep9	Ecole	A créer		
Ec1	Collège	A créer		
Ec2	Collège	A créer		7 828
Ec3	Collège	A créer		9 442
Ec4	Collège	A créer		7 848
EL1	Lycée	A créer		7 828
EL2	Lycée	A créer		8 293
Efp	Centre de formation pr,	A créer		11 140

SANTE :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
S1	Centre de santé	A créer		3 298
S2	Centre de santé	A créer		7 051
S3	Centre de santé	A créer		2 703

MOSQUEE :

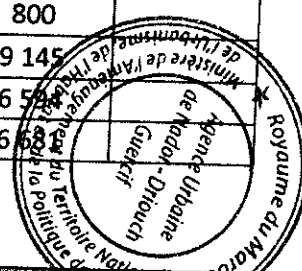
Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
M1	Mosquée	A créer		1 860
M2	Mosquée	existant	1 695	
M3	Mosquée	A créer		2 347
M4	Mosquée	existant	1 895	
M5	Mosquée	existant	524	
M6	Mosquée	A créer		1 830
M7	Mosquée	existant	280	
M8	Mosquée	existant	1 071	
M9	Mosquée	existant	432	
M10	Mosquée	A créer		851
M11	Mosquée	A créer		2 087
M12	Mosquée	existant	398	

CIMETIERE :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
Cim1	Cimetière	existant	800	
Cim2	Cimetière	existant	9 145	
Cim3	Cimetière	existant	6 584	
Cim4	Cimetière	existant	6 688	

COMMERCE :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
C1	Centre commercial	A créer		13 467
C2	Centre commercial	A créer		5 777
C3	Aire d'exposition	A créer		5 692



EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
SP1	Equipement sportif	A créer		5 400
SP2	Equipement sportif	A créer		7 379
SP3	Equipement sportif	A créer		3 696
SP4	Equipement sportif	A créer		2 939
SP5	Equipement sportif	A créer		2 106
SP6	Equipement sportif	existant	6 185	
SP7	Equipement sportif	existant		687

EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
Sc1	Maison des jeunes	A créer		1 523
Sc2	Foyer féminin	A créer		2 164
Sc3	Equipement Socio-Culturel	A créer		1 921
Sc4	Equipement Socio-Culturel	A créer		2 635
Sc5	Foyer féminin	A créer		740
Sc6	Equipement Socio-Culturel	A créer		2 741
Sc7	Equipement Socio-Culturel	A créer		2 741
Sc8	Equipement Socio-Culturel	A créer		1 823
Sc9	Equipement Socio-Culturel	A créer		1 833
Sc10	Foyer féminin	Existant	636	

EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL :

Dénomination	Affectations	Observations	Surface (m2)	
			Existant	A créer
Eq1	Equipement d'intérêt général	A créer		2 080
Eq2	Equipement d'intérêt général	A créer		2 185
Eq3	Equipement d'intérêt général	A créer		2 515
Eq4	Equipement d'intérêt général	A créer		1 515
Eq5	Equipement d'intérêt général	A créer		496
Eq6	Equipement d'intérêt général	A créer		4 400
Eq7	Equipement d'intérêt général	A créer		2 055
Eq8	Equipement d'intérêt général	A créer		2 182
Eq9	Equipement d'intérêt général	A créer		2 182

PLACES :

Affectations	Emprise	Observations
CP1	8	A créer
CP2	6	A créer

PLACES :

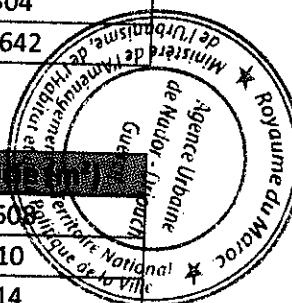
Affectations	Observations	Superficie (m ²)
PL1	A créer	1 238
PL2	A créer	1 351
PL3	A créer	5 655
PL4	A créer	5 817
PL5	A créer	2 964
PL6	A créer	5 808
PL7	A créer	611
PL8	A créer	6 362

PARKINGS :

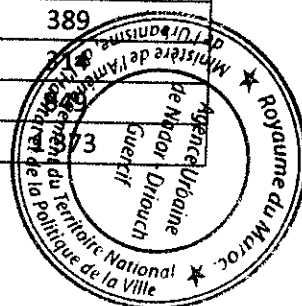
Affectations	Observations	Superficie (m ²)
Pa1	A créer	917
Pa2	A créer	916
Pa3	A créer	1 163
Pa4	A créer	2 555
Pa5	A créer	493
Pa6	A créer	493
Pa7	A créer	869
Pa8	A créer	3 452
Pa9	A créer	2 157
Pa10	A créer	1 483
Pa11	A créer	1 228
Pa12	A créer	304
Pa13	A créer	2 642

ESPACES VERTS :

Affectations	Observations	Superficie (m ²)
V1	A créer	1 508
V2	A créer	610
V3	A créer	314
V4	A créer	259
V5	A créer	1 558
V6	A créer	314
V7	A créer	1 643
V8	A créer	1 838
V9	A créer	460
V10	A créer	460



V11	A créer	314
V12	A créer	1 869
V13	A créer	1 869
V14	A créer	1 363
V15	A créer	314
V16	A créer	1 101
V17	A créer	4 104
V18	A créer	3 915
V19	A créer	314
V20	A créer	6 250
V21	A créer	1 194
V22	A créer	314
V23	A créer	6 042
V24	A créer	314
V25	A créer	951
V26	A créer	1 071
V27	A créer	1 626
V28	A créer	2 232
V29	A créer	998
V30	A créer	314
V31	A créer	389
V32	A créer	389
V33	A créer	
V34	A créer	
V35	A créer	

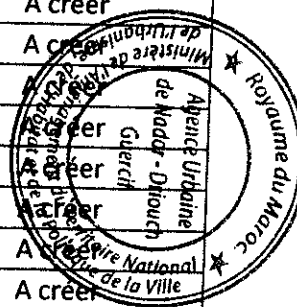


CHAPITRE 12 : LA VOIRIE

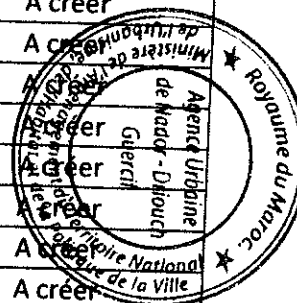
Les voies sont indiquées sur le document graphique par la mention rue suivie d'un numéro et d'une indication de la largeur de l'emprise.

Ainsi, le tableau de voirie se présente comme suit :

Dénomination	Emprise	Observations
RP 6209	30	Existant
Rue n°1	20	A créer
Rue n°2	12-15	A créer
Rue n°3	20	A créer
Rue n°4	15	A créer
Rue n°5	10	A créer
Rue n°6	8-10-12	A créer
Rue n°7	10	A créer
Rue n°8	8-15-20-30	A créer
Rue n°9	15	A créer
Rue n°10	12	A créer
Rue n°11	15-20	A créer
Rue n°12	15	A créer
Rue n°13	15	A créer
Rue n°14	10	A créer
Rue n°15	12	A créer
Rue n°16	12	A créer
Rue n°17	15	A créer
Rue n°18	15	A créer
Rue n°19	15	A créer
Rue n°20	20	A créer
Rue n°21	10	A créer
Rue n°22	6-12-15	A créer
Rue n°23	8	A créer
Rue n°24	10-12-15	A créer
Rue n°25	6-10-15	A créer
Rue n°26	10	A créer
Rue n°27	15	A créer
Rue n°28	12	A créer
Rue n°29	12	A créer
Rue n°30	12	A créer
Rue n°31	12-15	A créer
Rue n°32	12	A créer
Rue n°33	12-20	A créer
Rue n°34	15	A créer
Rue n°35	15	A créer
Rue n°36	15	A créer
Rue n°37	12	A créer
Rue n°38	15	A créer
Rue n°39	30	A créer



Rue n°40	10	A créer
Rue n°41	15	A créer
Rue n°42	20	A créer
Rue n°43	15	A créer
Rue n°44	15-20	A créer
Rue n°45	15	A créer
Rue n°46	12-15	A créer
Rue n°47	12-15	A créer
Rue n°48	15	A créer
Rue n°49	10-15	A créer
Rue n°50	15	A créer
Rue n°51	15	A créer
Rue n°52	12-15	A créer
Rue n°53	15	A créer
Rue n°54	15	A créer
Rue n°55	15	A créer
Rue n°56	20	A créer
Rue n°57	15	A créer
Rue n°58	15	A créer
Rue n°59	12-15	A créer
Rue n°60	20	A créer
Rue n°61	20	A créer
Rue n°62	12	A créer
Rue n°63	12-20	A créer
Rue n°64	20	A créer
Rue n°65	20	A créer
Rue n°66	15	A créer
Rue n°67	15	A créer
Rue n°68	12-15	A créer
Rue n°69	15	A créer
Rue n°70	20	A créer
Rue n°71	15	A créer
Rue n°72	12	A créer
Rue n°73	15	A créer
Rue n°74	20-25	A créer
Rue n°75	15	A créer
Rue n°76	12	A créer
Rue n°77	12	A créer
Rue n°78	12	A créer
Rue n°79	15	A créer
Rue n°80	15	A créer
Rue n°81	12	A créer
Rue n°82	12	A créer
Rue n°83	12	A créer
Rue n°84	12	A créer
Rue n°85	15	A créer
Rue n°86	12	A créer



Rue n°87	15	A créer
Rue n°88	15	A créer
Rue n°89	15	A créer
Rue n°90	20	A créer
Rue n°91	12	A créer
Rue n°92	12	A créer
Rue n°93	12	A créer
Rue n°94	12	A créer
Rue n°95	12	A créer
Rue n°96	10-12	A créer
Rue n°97	20	A créer
Rue n°98	15	A créer
Rue n°99	15	A créer
Rue n°100	12	A créer
Rue n°101	10	A créer
Rue n°102	10	A créer
Rue n°103	20	A créer
Rue n°104	12	A créer
Rue n°105	15	A créer
Rue n°106	15	A créer
Rue n°107	20	A créer
Rue n°108	15	A créer
Rue n°109	12	A créer
Rue n°110	15	A créer
Rue n°111	12	A créer
Rue n°112	12	A créer
Rue n°113	10	A créer
Rue n°114	12	A créer
Rue n°115	12-15	A créer
Rue n°116	12	A créer
Rue n°117	12	A créer
Rue n°118	12	A créer
Rue n°119	15	A créer
Rue n°120	10	A créer
Rue n°121	12	A créer
Rue n°122	15	A créer
Rue n°123	15	A créer
Rue n°124	12	A créer
Rue n°125	15	A créer
Rue n°126	15	A créer
Rue n°127	12	A créer
Rue n°128	12	A créer
Rue n°129	20	A créer

