

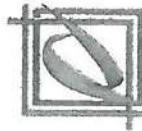


ROYAUME DU MAROC

MINISTÈRE DE L'HABITAT,
DE L'URBANISME ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

HOMOLOGUE



Agence Urbaine
de NADOR

12 MARS 2013

LOT N°2

ETABLISSEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME
ET D'UNE VISION SPATIALE STRATÉGIQUE DE LA ZONE
COMPRENANT LES COMMUNES SUIVANTES:

BENI SIDEL JBEL, BENI SIDEL LOUTA, BNI BOUAFROUR
ET BOUAREG

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE JAADAR MUNICIPALITE DE ZGHANGHANE

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



Cabinet Begaouri
architecture et urbanisme

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES :	4
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION :	4
ARTICLE 3 : EFFETS :	5
ARTICLE 4 : "LES MODIFICATIONS PARTICULIERES" :	5
ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :	6
ARTICLE 6 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET CHEMINS PIETONNIERS :	6
ARTICLE 7 : LES ESPACES VERTS :	7
ARTICLE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS :	7
ARTICLE 9 : CIMETIERE :	8
ARTICLE 10 : MESURES TRANSITOIRES :	8
 CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE B	 9
ARTICLE 1.B : DEFINITION DE LA ZONE B :	9
ARTICLE 2.B : INTERDICTIONS DE LA ZONE B :	9
ARTICLE 3.B : POSSIBILITES MAXIMUMS D'UTILISATION DU SOL ET PARCELLAIRE MINIMUM DE LA ZONE B :	9
ARTICLE 4.B : COUR FERMEE ET VUE DIRECTE DE LA ZONE B :	10
ARTICLE 5.B : LES ENCORBELLEMENTS DE LA ZONE B :	10
ARTICLE 6.B : CONSTRUCTION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DE LA ZONE B :	10
ARTICLE 7.B : EXPLOITATION DE LA TERRASSE DE LA ZONE B :	10
ARTICLE 8.B : LES MEZZANINES :	11
ARTICLE 9.B : CONCIERGERIE DE LA ZONE B :	11
ARTICLE 10.B : OBLIGATION DE L'ASCENSEUR ET DES ESCALIERS DE SECOURS DE LA ZONE B :	11
ARTICLE 11.B : AIRES DE STATIONNEMENT ET PLACES DE PARKINGS DE LA ZONE B :	11
ARTICLE 12.B : LES CAVES :	11
ARTICLE 13.B : ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL :	11
 CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR E	 12
ARTICLE 1.E : DEFINITION DE LA ZONE E :	12
ARTICLE 2.E : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS DE LA ZONE E :	12
ARTICLE 3.E : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE E :	12
ARTICLE 4.E : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE E :	12
ARTICLE 5.E : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DE LA ZONE E :	12
ARTICLE 6.E : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES DE LA ZONE E :	12
ARTICLE 7.E : STATIONNEMENT DES VEHICULES DE LA ZONE E :	13
ARTICLE 8.E : PLANTATIONS DE LA ZONE E :	13
ARTICLE 9.B : LES CAVES :	13
ARTICLE 10 : ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL :	13
 CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	 14
ARTICLE 1.D : DEFINITION DE LA ZONE D :	14
ARTICLE 2.D : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS DE LA ZONE D :	14
ARTICLE 3.D : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE D :	14
ARTICLE 4.D : DISTANCE MINIMALES SEPARANT LES FAÇADES COMPORTANT DES OUVERTURES DE LA ZONE D :	15
ARTICLE 5.D : STATIONNEMENT DES VEHICULES DE LA ZONE D :	15
ARTICLE 6.D : PLANTATIONS DE LA ZONE D :	15
ARTICLE 7.D : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DE LA ZONE D :	15
 CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI (SNA)	 16
ARTICLE 1.SNA : DEFINITION DE LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI (SNA) :	16
ARTICLE 2.SNA : OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI (SNA) :	16



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CS	17
ARTICLE 1.CS : DEFINITION DE LA ZONE CS :	17
ARTICLE 2.CS : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE CS :	17
ARTICLE 3.CS : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE CS :	17
ARTICLE 4.CS : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES DE LA ZONE CS :	17
ARTICLE 5.CS : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE CS ;	17
ARTICLE 6.CS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE DE LA ZONE CS :	17
ARTICLE 7.CS : STATIONNEMENT DES VEHICULES DE LA ZONE CS :	18
ARTICLE 8.CS : PLANTATIONS DE LA ZONE CS :	18
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT ET LOISIRS (BL)	19
CHAPITRE 7 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS :	20
CHAPITRE 8 : LA VOIRIE	23
ANNEXE : GRILLE NORMATIVE DES EQUIPEMENTS	24



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 Jaadar, Municipalité de Zgharghan .

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 9 2 8 3 2 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 s'applique à la totalité du territoire délimitée par le polygone défini par les points suivant :

Point	X (m)	Y (m)	Point	X (m)	Y (m)
1	719773.8018	509269.8966	29	719044.6590	507251.6260
2	719577.6174	509247.9496	30	719234.2997	506900.7861
3	719511.7341	509171.8654	31	719365.9699	506809.4379
4	719479.5240	509100.1717	32	719647.5984	506849.6311
5	719380.7472	509015.8213	33	719885.3363	507043.2890
6	719333.6399	508993.0413	34	720196.2248	507565.7996
7	719285.0119	508979.8802	35	720428.5631	507689.9926
8	719090.4999	508976.8424	36	720654.8664	507661.2640
9	718985.0080	508936.4580	37	720776.4354	507587.1799
10	718985.0080	508861.5362	38	720773.3055	507714.7692
11	719026.0555	508808.0312	39	720772.8077	507715.4959
12	719077.6360	508780.0169	40	720744.2242	507800.3046
13	719156.6887	508703.8152	41	720723.9517	507889.5293
14	719165.7170	508650.7840	42	720705.5361	508029.7476
15	719165.5847	508408.6713	43	720707.6578	508165.2545
16	719210.4469	508279.8655	44	720721.9263	508274.6146
17	719249.5846	508182.1571	45	720743.2380	508349.2462
18	719289.3769	508170.7166	46	720775.9006	508438.3433
19	719289.1459	508127.0599	47	720752.7780	508461.8251
20	719306.4468	507989.8408	48	720662.3737	508546.1404
21	719320.5331	507895.0468	49	720459.1569	508590.8449
22	719313.8220	507796.6916	50	720373.4989	508638.9487
23	719290.7736	507549.3050	51	720311.6838	508689.5193
24	719235.5347	507490.4272	52	720234.3480	508773.1217
25	719168.2626	507433.8540	53	720193.7451	508865.3954
26	719159.4214	507417.0520	54	720157.5134	509043.6382
27	719001.9233	507377.9377	55	720063.8793	509145.7893
28	719003.6340	507274.0306			



ARTICLE 3 : Effets :

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers. Conformément aux Articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme : Le conseil municipal "prend toutes les mesures nécessaires en concertation avec l'administration pour la réalisation et le respect des dispositions du plan d'aménagement" Article 31 de la loi 12/90.

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, service municipaux, espaces libres et équipements publics conformément à l'article 28 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'Article 19 de la loi 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 4 : "Les modifications particulières"

L'Article 19 de la loi 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 "(Art 19-loi 12/90).

Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article pré-cité. Pour ce 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. Elle doit, de ce fait, combler l'écart entre les schémas prévus et les schémas "faisables".

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.

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 5 : 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 B : Concerne les zones essentiellement d'habitat collectif sous forme d'immeubles continus à plusieurs niveaux .Le règlement distingue l'habitat continu à plusieurs niveaux selon la hauteur, et selon l'existence ou non d'activités commerciales au rez-de-chaussée. Le commerce au rez-de-chaussée est systématiquement accompagné de servitudes portiques.
- Zone E : Il s'agit d'une zone d'habitat continu, individuel ou collectif, d'habitations
- Zone D : Il s'agit d'une zone de logements individuels de faible densité. On en distingue plusieurs catégories. Chaque catégorie se distingue par le parcellaire minimum à respecter, le COS, le CUS et les règles du prospect.
- Servitude dite " SNA" : Il s'agit de secteurs dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées. La levée de l'interdiction intervient tacitement suite à la disparition de la raison (ou les raisons) pour laquelle la construction a été interdite. Le présent règlement explicite, pour chaque SNA la raison pour laquelle elle a été frappée de cette interdiction. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.
- Zone BL : La zone de loisirs est réservée aux activités de détente et de repos ; dans un cadre naturel de verdure. Les constructions à y édifier sont strictement réservées aux services d'accueil et de loisirs. L'aspect global doit rester celui d'une zone plantée, aménagé pour recevoir un public recherchant la détente et le repos.
- Zone CS : Il s'agit d'une zone d'activités commerciale et économique recevant des constructions continues avec hauteurs limitées et COS bien défini.

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

ARTICLE 6 : 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 et les parkings sont désignés par les lettres Pa ; 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 espaces verts, des parkings et places publics.



ARTICLE 7 : Les espaces Verts :

Les espaces verts publics sont indiqués sur le plan d'aménagement par les lettres EV. 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 municipalité.

Par ailleurs, toutes les voies internes doivent comporter des arbres d'alignement plantés et entretenus par les riverains. 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 8 : 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 ;
- La réduction ou l'augmentation des superficies de ces équipements dans la limite des maximas et minimas arrêtés par la grille normative qui figure en annexe du présent règlement ;
- 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 municipaux, des services publics relatifs à l'éducation, à la culture, à la santé, au culte et à la jeunesse et au sport. Ils obéiront à une grille indiquant les superficies minimales ainsi que les seuils de population. Cette grille est une partie intégrante du présent règlement.

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 prévu par les projets de création de groupe d'habitations ou de lotissement ; selon la grille normative ci-annexée. Mais leur localisation est libre aux niveaux des lotissements ou groupes d'habitation.



ARTICLE 9 : Cimetière :

Il est indiqué sur le plan par un symbole approprié. Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la municipalité. 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.

ARTICLE 10 : 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 uniquement pour les lotissements concernés, même si certaines de leurs dispositions ne sont pas conformes au présent règlement.

Cependant, au cas où le pétitionnaire (lotisseur ou association de propriétaires) désire bénéficier d'un zonage plus favorable prévu par le plan d'aménagement pour le secteur concerné, un plan modificatif du lotissement (ou partie du lotissement) doit être déposé pour approbation auprès des services compétents. L'approbation (conditionnée ou pas) de ces services entraîne l'application des dispositions du présent règlement au profit de ces lotissements (ou parties de lotissements). Il va sans dire que les services compétents doivent s'assurer qu'une telle décision n'entraîne pas de préjudices ou nuisances aux habitants déjà sur place.

Pour les tissus urbains déjà consolidés, les dispositions du présent plan d'aménagement qui sont de nature à produire des hauteurs supplémentaires, il ya lieu de s'assurer - avant autorisation - que les règles du prospect : $H=1,2L$ sont respectées (H : Hauteur du bâtiment à construire. L : largeur séparant les façades opposées des bâtiments).

Pour les parcelles établies qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement au niveau de la surface minimale à respecter, une dérogation pourra être accordée afin de les rendre constructibles ; tout en respectant les règles du prospect et des vues directes relatives à la zone concernée.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE B

ARTICLE 1.B : Définition de la zone B :

La zone B est constituée d'un cadre bâti présentant une continuité par rapport à l'alignement des voies et au domaine public. Cette zone recevra essentiellement de l'habitat mais aussi du commerce, des bureaux, des hôtels et des équipements de quartiers nécessaires à la vie sociale que les développeurs doivent prévoir. L'activité artisanale qui ne génère aucune nuisance peut être aussi tolérée dans cette zone ; telle que la couture, les salons de coiffures. etc.

ARTICLE 2.B : Interdictions de la zone B :

Il est interdit de créer dans la zone B toute activité industrielle de première ou de deuxième catégorie, d'installer des dépôts de produits dangereux ou comportant des risques de nuisances ou d'ouvrir et d'exploiter les carrières.

ARTICLE 3.B : Possibilités maximums d'utilisation du sol et parcellaire minimum de la zone B :

La zone B comporte des hauteurs différenciées selon les sous catégories. Le minimum parcellaire, le COS et le C.U.S varient également.

		Hauteur maximum Sur façade	Nombre maximum de niveaux	C.U.S maximum	Surface minimale de la parcelle	Largeur minimale de la façade	Servitude portiques (recul par rapport à la limite avec le domaine public)
Zone B	à rez de chaussé commercial	16,1 m	R+3	libre	120 m ²	10 m	3 m
	à RDC habitable	13,6 m	R+3	70%	180 m ²	12 m	néant
		13,6 m	R+4	70%	180 m ²	12 m	néant

La hauteur sous plafond de chaque étage est fixée à un minimum de 2,8 m ; à l'exception de celle des locaux commerciaux pour lesquelles cette hauteur peut être portée jusqu'à 6m, sans – toutefois- comporter d'étage intermédiaire. Les mezzanines sont tolérés sous condition de ne pas dépasser la moitié de la surface totale du local.

Les rez-de-chaussée commerciaux ne sont tolérés que sur les voies d'aménagement et les voies internes dûment indiquées par les plans de lotissements ou de groupes d'habitations en tant que voies commerciales. Dans tous les cas, les locaux commerciaux ne peuvent être créés que sur des voies d'emprise supérieure ou égale à 15m.

Pour les R+3 minimum parcellaire est de 120m², sur les deux axes principaux n°01 et n°17, les constructions peuvent recevoir une surélévation d'un étage à condition d'avoir le minimum parcellaire de 160m².



ARTICLE 4.B : Cour fermée et vue directe de la zone B :

Toutes les pièces d'habitations (chambre, salon) ainsi que la cuisine doivent avoir un éclairage et une ventilation directs. Les ouvertures doivent donner directement sur les façades ou les cours. Les cours auront une superficie minimum selon le tableau suivant :

	Surf mini de la cour (m ²)	Largeur minimale
R+3	16	3
R+4	20	4

Au cas où le rez de chaussée est habitable en totalité ou sur la partie donnant sur le patio, les distances sus-indiquées (vues directes) doivent être augmentées d'un mètre (1m).

Pour les façades en vis-à-vis, il ya lieu de respecter les distances entre façades comme suit ,
 $H=1,2L+1$

(H est la hauteur du bâtiment le plus élevé et L est la distance en bâtiments opposés)

ARTICLE 5.B : Les encorbellements de la zone B :

Les encorbellements ouverts (balcons) ou fermés (loggias, pièces habitables) sont tolérés dans la totalité de la zone B. toutefois, ils ne peuvent dépasser une portée équivalente à un dixième de la largeur de la voie publique ou supérieure à un mètre et demi (1,50). Le rapport vide-plein est entièrement laissé à l'appréciation de l'Architecte-concepteur de l'édifice ; sans toutefois occuper la totalité de la façade. Toutefois, l'Architecte-concepteur de l'édifice doit prendre comme référence le rapport de 2/3 pleine, contre 1/3 vide. Des dépassements peuvent être tolérés éventuellement pour des raisons d'esthétique sans toutefois être assimilés à un gain de mètres carrés constructibles sur le domaine public.

Les encorbellements ne peuvent être tolérés que pour les constructions donnant sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 10m.

Les buanderies ne peuvent dépasser une superficie de 6m². En revanche, il n'y a aucune restriction, au niveau du minimum de surface, pour les loggias.

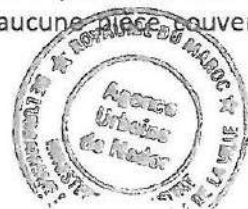
ARTICLE 6.B : Construction par rapport à l'alignement de la zone B :

Les constructions doivent observer un alignement au niveau du rez de chaussée par rapport à la voie publique. Les étages peuvent comporter des retraits et/ou des encorbellements selon la conception adoptée par l'Architecte. Toutefois, les encorbellements ne peuvent être ni sur la totalité de la façade ni à moins d'un mètre des limites de la parcelle par rapport aux voisins. Cependant, il est possible d'accepter pour des raisons d'esthétique de la façade, des encorbellements à partir de la limite même de la propriété par rapport aux voisins en respectant un angle de 45° , maximum, par rapport à la limite séparative.

Les retraits ne peuvent avoir lieu qu'au delà de 2m par rapport aux limites séparatives des parcelles.

ARTICLE 7.B : Exploitation de la terrasse de la zone B :

Les terrasses sont accessibles. Cependant la cage des escaliers ne doit pas donner sur la façade et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,80 m ; toutes superstructures comprises. Elle doit observer un recul minimum de 3m par rapport à la limite de la parcelle avec le domaine public. Le mur de protection ne doit pas dépasser 1,50 m. La terrasse ne doit comporter aucune pièce couverte habitable ou de service.



ARTICLE 8.B : Les mezzanines :

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 au-dessus. Toutefois, les magasins peuvent avoir des mezzanines dont la superficie ne peut dépasser la moitié (1/2) de la superficie totale du local. Elle sera en retrait de 3m par rapport à l'alignement. La hauteur sous-plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,25 m hors-mis tout obstacle tels que les retombés de poutres, les passages de canalisations et autres. La mezzanine doit être accessible de l'intérieur du local commercial.

ARTICLE 9.B : Conciergerie de la zone B :

Pour tout immeuble comportant 10 logements et plus, il y a lieu de prévoir un local pour concierge d'une superficie minimum de 20m² avec une pièce séparée et des toilettes aérées.

ARTICLE 10.B : Obligation de l'ascenseur et des escaliers de secours de la zone B :

Pour les immeubles collectifs (comportant plus de 4 logements par immeuble) ayant 4 étages sur rez-de-chaussée, l'ascenseur est obligatoire. Les escaliers doivent répondre aux exigences de sécurité notamment en termes d'évacuation en cas de panique (incendie notamment).

ARTICLE 11.B : Aires de stationnement et places de parkings de la zone B :

Chaque immeuble doit prévoir des places de parkings à raison d'une place – au minimum – par logement.

Les lotissements doivent- en outre - prévoir des places de parking pour le public en raison de :

- Une place de stationnement de véhicule par logement
- Une place pour 50m² de plancher pour le commerce.
- Une place pour 100m² de plancher pour les locaux à usage de bureau.

ARTICLE 12.B : Les caves :

Les caves peuvent être tolérés.

ARTICLE 13 B : Ordonnancement Architectural :

Il s'agit d'axes et de séquences indiqués par une légende appropriée sur le plan d'aménagement pour lesquels un plan d'ordonnancement architectural est indiqué. Ce plan doit contenir seulement des prescriptions architecturales (types d'ouvertures, matériaux enrobement, traitements divers...) Ces prescriptions seront applicables à toutes les constructions situées dans l'aire indiquée par le document graphique.

L'ordonnancement architectural concernera, outre les façades et la volumétrie, la jonction harmonieuse entre les tissus d'affectations différentes. Il concernera également les façades visibles de la voie publiques donnant sur les cours intérieures.

Les axes frappés d'ordonnancement architectural peuvent recevoir un étage supplémentaire, par endroit, pour des raisons d'esthétique, d'équilibre volumétrique ou de créer des repères urbains et bâtiments remarquables.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR E

ARTICLE 1.E : Définition de la zone E :

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

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 :

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S.) pour les parcelles privatives après morcellement ou lotissement, est fixé à : 2,2.

La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ne peut dépasser : 80%

Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives sont fixées à : 80 m² et 8 m de large.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies et dont la superficie est inférieure à 80 m², il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

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

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 11m et le nombre de niveaux R+2.

Toutefois, une possibilité d'un étage supplémentaire peut être admise pour les constructions donnant sur les voies publiques de 15m d'emprise et plus.

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 2,50 m.

ARTICLE 5.E : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et 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.

ARTICLE 6.E : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes de la zone E :

Dans le secteur E, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
Le patio doit avoir une superficie minimale de 9 m² et une largeur minimale de 2,5 m .



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

ARTICLE 8.E : Plantations de la zone E :

Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations représentent 5% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules.

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

ARTICLE 9.B : Les caves :

Les caves peuvent être tolérés.

ARTICLE 10 : Ordonnancement Architectural :

Il s'agit d'axes et de séquences indiqués par une légende appropriée sur le plan d'aménagement pour lesquels un plan d'ordonnancement architectural est indiqué. Ce plan doit contenir seulement des prescriptions architecturales (types d'ouvertures, matériaux encorbellement, traitements divers...) Ces prescriptions seront applicables à toutes les constructions situées dans l'aire indiquée par le document graphique.

L'ordonnancement architectural concernera, outre les façades et la volumétrie, la jonction harmonieuse entre les tissus d'affectations différentes. Il concernera également les façades visibles de la voie publiques donnant sur les cours intérieures.

Les axes frappés d'ordonnancement architectural peuvent recevoir un étage supplémentaire, par endroit, pour des raisons d'esthétique, d'équilibre volumétrique ou de créer des repères urbains et bâtiments remarquables.



CHAPITRE 3 : 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 2 formes :

- Les villas jumelées
- Les villas en bande (ou économique)

Les constructions de ce secteur ne doivent pas dépasser une hauteur de 8m ; toute superstructure comprise. Le nombre de niveaux est R+1 avec une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 3 m. 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.

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 parcellaire maximum et aux possibilités maximales d'utilisation du sol.

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

catégories	COS maxi	CUS maxi	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	Libre	40%	280	14	8 m	5	4	4
Villas en bande	1	56%	200	10	8 m	5	4	0



ARTICLE 4.D : Distance minimales séparant les façades comportant des ouvertures de la zone D :

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 les zones de retrait.

ARTICLE 6.D : Plantations de la zone D :

La zone D 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.

ARTICLE 7.D : Equipements de proximité de la zone D :

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



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI (SNA)

ARTICLE 1.SNA : 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 naturelles. 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 de Moyennes ou de haute tension. En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée. (laquelle servitude sera reconduite en voie d'aménagement).
- Existence de cimetière. Dès la réaffectation du cimetière, la servitude non aédificandi liée au cimetière est levée.

ARTICLE 2.SNA : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi (SNA)

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



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CS

ARTICLE 1.CS : Définition de la zone CS :

Il s'agit d'une zone d'activités commercial et économique recevant des constructions continues avec hauteurs limitées et COS bien défini.

ARTICLE 2.CS : Possibilités maximales d'utilisation du Sol de la zone CS :

Le C.O.S. pour la parcelle privative est au maximum de 2,4

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative est limitée à 80%.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, les superficies et les largeurs minimales suivantes :

- 120 m² et 8m de largeur sur voie d'accès.

ARTICLE 3.CS : Hauteurs maximales des constructions de la zone CS :

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs de 12 m et R+2 avec possibilité d'avoir R+3 sur les voies de 20m et plus

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 d'une hauteur maximale de 2,60 m ; dans la mesure où les Articles 5, 6 et 7 suivants sont respectés.

ARTICLE 4.CS : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques de la zone CS :

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur les voies d'aménagement, un recul minimum de : 5m

Ce recul peut être utilisé en tant que servitude-portique.

ARTICLE 5.CS: Implantation par rapport aux limites séparatives de la zone CS :

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

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



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

Le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place par parcelle. 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 à l'aire libre.

Il est prévu une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher hors œuvre.

ARTICLE 8.CS : Plantations de la zone CS :

Sont prévus plantés :

- La surface libre de constructions ou de stationnement: engazonnement, arbustes, et un arbre haut tige pour 100m² de terrain libre.

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



CHAPITRE 6. : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT ET LOISIRS (BL)

La zone de loisirs est réservée aux activités de détente et de repos ; dans un cadre naturel de verdure. Les constructions à y édifier sont strictement réservées aux services d'accueil et de loisirs. L'aspect global doit rester celui d'une zone plantée, aménagée pour recevoir un public recherchant la détente et le repos.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne doit pas dépasser 5% et le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à un maximum de 0,1. la hauteur maximum est fixée à 8m.

Toutefois, à l'occasion de la demande d'autorisation de construire pour un projet intégré sur une parcelle dont la superficie est supérieure ou égale à 5ha, des dérogations peuvent être accordées aussi bien sur la hauteur maximum que sur le COS et le CUS à condition de respecter l'aspect global verdoyant de la zone et d'apporter une plus value certaine à la collectivité et/ou au grand public ou si le projet présente les matériaux locaux traditionnels pour la construction (Bois, Chaume, terre, etc..).



CHAPITRE 7 : 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 la grille contenue dans l'annexe du présent règlement. 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	Surface en m ²	Affectation	Observation
AD 1	3590	Administration	A créer
TOTAL : 3590 m ²			

SANTES :

Dénomination	Surface en m ²	Affectation	Observation
S 1	1955	Centre de santé	Existant
TOTAL : 1955 m ²			

MOSQUEES ET CIMETIERES :

Dénomination	Surface en m ²	Observation
CIM	3790	Existant
M1	455	A créer
M 2	709	A créer
M 3	755	Existant
M 4	821	Existant
M 5	963	A créer
M 6	1568	A créer
M 7	1273	A créer
M 8	1859	A créer
M 9	1396	A créer
M 10	1524	Existant
TOTAL : 15113 m ²		



PLACES PUBLIQUES :

Dénomination	Surface en m ²	Observation
PL 1	791	A créer
PL 2	1236	A créer
PL 3	1228	A créer
PL 4	1861	A créer
PL 5	1262	A créer
PL 6	1521	A créer
PL 7	877	A créer
PL 8	1034	A créer
PL 9	623	A créer
PL 10	314	A créer
PL 11	2360	A créer
PL 12	1716	A créer
TOTAL : 14823 m²		

ESPACES VERTS :

Dénomination	Surface en m ²	Observation
EV 1	566	A créer
EV 2	3359	A créer
EV 3	2246	A créer
EV 4	641	A créer
EV 5	6427	A créer
EV 6	877	A créer
EV 7	841	A créer
EV 8	3082	A créer
EV 9	3134	A créer
EV 10	2536	A créer
EV 11	505	A créer
EV 12	874	A créer
TOTAL : 25088 m²		

SPORTS :

Dénomination	Surface en m ²	Observation
SP 1	4133	A créer
SP 2	5003	A créer
SP 3	7537	A créer
SP 4	2401	A créer
SP 5	7000	A créer
SP 6	3205	Existant
TOTAL : 29279 m²		





SOCIO-CULTURELS :

PARKINGS :

EQUIPMENTS:

22

CHAPITRE 8 : 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 :

N° de la voie	Emprise	Situation	N° de la voie	Emprise	Situation
1	25	Existant	26	20	A créer
2	15	A créer	27	15	A créer
3	15	A créer	28	20	A créer
4	15	A créer	29	20	A créer
5	12	A créer	30	20	A créer
6	12	A créer	31	20	A créer
7	12	A créer	32	12	A créer
8	15	Existant	33	20	A créer
9	12	A créer	34	15	A créer
10	20	Existant	35	12-20	Existant
11	15-13	A créer	36	10	Existant
12	15	A créer	37	15	A créer
13	15-12	Existant	38	20	A créer
14	15	A créer	39	15-20	Existant
15	17	Existant	40	10	A créer
16	10	A créer	41	20	A créer
17	30	Existant	42	15	A créer
18	15	A créer	43	12	A créer
19	10	A créer	44	15	A créer
20	10	A créer	45	12	A créer
21	12	A créer	46	20	A créer
22	12	Existant	47	10	A créer
23	12	A créer	48	15	A créer
24	12	A créer	49	12	A créer
25	20	A créer			



ANNEXE GRILLE NORMATIVE DES EQUIPEMENTS



Niveau I: secteur urbain

Désignation	Liste indicative	Superficie en m ²	Seuil habitants
Verdure, détente sport	Espace vert	4000	5000
	Place publique	1000	5000
	Terrain de quartier	2000	5000
Enseignement	Ecole primaire	4000	5000
	Collège	8000	9000
	Lycée	10000	15000
	CQP	10000	45000
Santé	Centre de santé urbain	600	15000
Culture	Médiathèque	560	15000
	Mosquée de quartier	1000	10000
	Maison de jeunes	1000	15000
	Foyer féminin	400	15000
Administration	Maison de service public	300	10000
	Poste de police	200	15000
Commerce	Centre commercial	400	15000
	Axe commercial	Libre	Libre
	Marché plein air	1000	15000
	Marché de quartier	400	15000
	Cafés	Libre	Libre
	Restaurants	Libre	Libre

Désignation	Liste indicative	Superficie en m ²	Seuil habitants
Enseignement	Ecole primaire privée	3000	-
	Pré-scolaire	300	2500
	M'sid	60	1250
	Garderie	120	3500
vie sociale	Salle de prière	200	1000
	Aires de jeux	1000	
	Espace vert	500	1000
	Placettes, squares	300	1000
	Four/hammam	200	2500
	Salle de lecture- cybercafé	120	2500
	Association, maison de quartier	400	5000

