

ROYAUME DU MAROC

**MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

AGENCE URBAINE DE TAZA

**MINISTERE DE L'INTERIEUR
REGION DE TAZA – HOUCEIMA - TAOUNATE
PROVINCE DE TAOUNATE**

COMMUNE RURALE DE GHOUAZI

***PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
DE GHOUAZI***

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

VERSION FINALE

AOUT 2012

Groupement :
Mr Amil Tawfiq, Architecte & PROSPECT 21 –S.A.R.L –

SOMMAIRE

- TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 3
- TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES VERTS.....	Page 5
- TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	Page13
* CHAPITRE 1- ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX R+2 (HE).....	Page13
* CHAPITRE 2- ZONE D'HABITAT SOCIAL (HS).....	Page16
* CHAPITRE 3 - ZONE DE VILLAS (D).....	Page16
* CHAPITRE 4- ZONE D'HABITAT VIVRIERE (RA)	Page18
* CHAPITRE 5- ZONE D'HABITAT AGRICOLE (ZA)	Page19
* CHAPITRE 6- ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER (ZR)	Page20
* CHAPITRE 7- ZONE D'ACTIVITE DE 3 ^{ème} CATEGORIE (N3).....	Page20
* CHAPITRE 8- ZONE TOURISTIQUE (ZT).....	Page23
* CHAPITRE 9- ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE (RS).....	Page24
* CHAPITRE 10- LES SERVITUDES.....	Page24

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE GHOUAZI

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au chapitre III, articles 18, 19 et 20 du Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'urbanisme ainsi que :

- ↳ La loi n°25-90 promulguée par Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- ↳ La loi 12-90 promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- ↳ Le décret n° 2-92-832 du 27 Rabie II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 12-90 relative à l'urbanisme ;
- ↳ Le dahir n° 1-03-58 du 10 Rabie I 1424 (12 Mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- ↳ Le décret n°2-82-382 du 02 Rajeb 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-82 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire telle qu'elle a été modifiée ;
- ↳ L'arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant la réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- ↳ Dahir n°2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- ↳ Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- ↳ Dahir portant loi n° 1-84-150 du 6 Moharram 1405 (02 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- ↳ Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- ↳ Loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité, promulguée par le Dahir n°1-80-341 du 17 Safar 1401 (25 Décembre 1980) ;
- ↳ Décret n°2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- ↳ Décret n°2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le Plan d'Aménagement du centre de GHOUAZI. Il définit :

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

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement dans le centre de Ghouazi.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux morcellements, lotissements et 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 légales, du Dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellements.

ARTICLE 3 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire défini et limité par le plan d'aménagement du centre de Ghouazi dont le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par les points énumérés de 1 à 13 dont les coordonnées Lambert sont :

POINT	COORDONNEES	
1	X= 508 625,33	Y= 431 192,12
2	X= 508 700,97	Y= 431 213,19
3	X= 509 646,76	Y= 431 184,49
4	X= 510 316,64	Y= 430 852,60
5	X= 510 483,96	Y= 430 812,56
6	X= 510 872,75	Y= 430 576,23
7	X= 511 320,51	Y= 430 307,73

POINT	COORDONNEES	
8	X= 511 376,12	Y= 429 605,84
9	X= 510 084,95	Y= 429 599,51
10	X= 509 890,62	Y= 429 581,91
11	X= 509 493,04	Y= 429 608,50
12	X= 508 863,04	Y= 430 123,34
13	X= 508 697,03	Y= 430 721,53

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

ARTICLE 4 : ZONES ET SERVITUDES

Le Plan d'Aménagement du centre de Ghouazi comprend les zones et les servitudes indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurant au niveau de la légende et qui sont énumérées ci-après :

Zones

1. Zone d'habitat continu à trois niveaux R+2 ;
2. Zone d'habitat social ;
3. Zone de villas ;
4. Zone d'habitat vivrière ;
5. Zone d'habitat agricole ;
6. Zone d'habitat à restructurer ;
7. Zone d'activité de 3^{ème} catégorie ;
8. Zone touristique ;
9. Zone de réserve stratégique.

Servitudes

10. Servitude non aedificandi.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMENS RESERVES AUX
EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS**

ARTICLE 5 : VOIES CARROSSABLES, PLACES ET PARKINGS PUBLICS

- a) **Voies** : L'ensemble de la voirie sera carrossable et aménagée en conséquence. Elles font ou feront partie du domaine public les routes, les boulevards, les voies de contournement, les rues et impasses, figurant sur le plan graphique et énumérés avec les largeurs de leurs emprises ci-après.

Les voies carrossables existantes d'emprises variables irrégulières figurant sur le plan graphique et non énumérées ci-dessous sont maintenues avec leurs caractéristiques et leur configuration actuelle dans le domaine public.

Routes provinciales

Dénomination	Emprise	Observations
RP n° 5324	30m	Existante
RP n° 5303	30m	Existante

Rues

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations
	Actuelle	Projeté	
Rue 1	-	20m	A créer
Rue 2	8m – 12m - 15m et 10m	-	Existante
Rue 3	-	15m	A créer
Rue 4	-	12m	A créer
Rue 5	-	20m	A créer
Rue 6	-	30m	A créer
Rue 7	-	20m	A créer
Rue 8	-	15m	A créer
Rue 9	-	15m	A créer
Rue 10	-	12m	A créer
Rue 11	-	20m	A créer
Rue 12	-	15m	A créer
Rue 13	-	20m	A créer
Rue 14	-	15m	A créer
Rue 15	-	15m	A créer
Rue 16	-	15m	A créer
Rue 17	15m	-	Existante
Rue 18	-	12m	A créer
Rue 19	-	12m	A créer
Rue 20	-	15m	A créer
Rue 21	-	15m	A créer
Rue 22	-	15m	A créer
Rue 23	12m	-	Existante
Rue 24	10m-12m et 20m	-	Existante
Rue 25	-	20m	A créer

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations
	Actuelle	Projeté	
Rue 26	-	15m	A créer
Rue 27	-	15m	A créer
Rue 28	-	12m	A créer
Rue 29	-	20m	A créer
Rue 30	-	8m - 20m	A créer
Rue 31	-	20m	A créer
Rue 32	-	15m	A créer
Rue 33	-	12m	A créer
Rue 34	-	20m	A créer
Rue 35	-	20m	A créer
Rue 36	-	12m	A créer
Rue 37	-	12m	A créer
Rue 38	-	15m	A créer

b) Chemins Piétonniers

Font et feront partie du domaine public de la commune, les voies non carrossables ou chemins piétonniers figurés sur le plan, désignés par les lettres CP, suivies d'un numéro et énumérés avec leur largeur d'emprise de 1 à 21 au tableau ci-après :

Dénomination	Largeur D'emprise		Observations
	Actuelle	Prévue	
CP 1	8m	-	Existant
CP 2	8m	-	Existant
CP 3	-	6m	A créer
CP 4	-	6m	A créer
CP 5	10m	-	Existant
CP 6	-	7m	A créer
CP 7	-	10m	A créer
CP 8	-	10m	A créer
CP 9	-	10m	A créer
CP 10	-	6m	A créer
CP 11	-	6m	A créer
CP 12	-	10m	A créer
CP 13	-	12m	A créer
CP 14	-	10m	A créer
CP 15	-	10m	A créer
CP 16	-	10m	A créer
CP 17	-	10m	A créer
CP 18	10m	-	Existant
CP 19	-	10m	A créer
CP 20	-	10m	A créer
CP 21	-	10m	A créer

c) **Parking**

Feront partie du domaine public de la commune, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignés par les lettres Pa, suivies d'un numéro et énumérés de 1 à 42 au tableau ci-après :

Dénomination	Observations
Pa 1	A créer
Pa 2	A créer
Pa 3	A créer
Pa 4	A créer
Pa 5	A créer
Pa 6	A créer
Pa 7	A créer
Pa 8	A créer
Pa 9	A créer
Pa 10	A créer
Pa 11	A créer
Pa 12	A créer
Pa 13	A créer
Pa 14	A créer
Pa 15	A créer
Pa 16	A créer
Pa 17	A créer
Pa 18	A créer
Pa 19	A créer
Pa 20	A créer
Pa 21	A créer
Pa 22	A créer
Pa 23	A créer
Pa 24	A créer
Pa 25	A créer
Pa 26	A créer
Pa 27	A créer
Pa 28	A créer
Pa 29	A créer
Pa 30	A créer
Pa 31	A créer
Pa 32	A créer
Pa 33	A créer
Pa 34	A créer
Pa 35	A créer
Pa 36	A créer
Pa 37	A créer
Pa 38	A créer
Pa 39	A créer
Pa 40	A créer
Pa 41	A créer
Pa 42	A créer

d) Places

Feront partie du domaine public de la commune, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignées par les lettres PL, suivies d'un numéro et énumérées de 1 à 13 au tableau ci-après :

Dénomination	Observations
PI 1	A créer
PI 2	A créer
PI 3	A créer
PI 4	A créer
PI 5	A créer
PI 6	A créer
PI 7	A créer
PI 8	A créer
PI 9	A créer
PI 10	A créer
PI 11	A créer
PI 12	A créer
PI 13	A créer

ARTICLE 6 : ZONE ESPACES VERTS ET DE BOISEMENT

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics, d'espaces boisés plantés et récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées ...etc.

A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules de 15m² de superficie maximale et de 3m de hauteur maximale et en matériaux légers complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est strictement interdite.

a- Zone d'espace vert

Font ou feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie des numéros 1 à 10 :

Dénomination	Observations
EV1	A créer
EV2	Existant
EV3	A créer
EV4	A créer
EV5	A créer
EV6	A créer
EV7	A créer
EV8	A créer
EV9	A créer
EV 10	A créer

b- Zone de boisement

Font ou feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés boisement, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre B suivie des numéros de 1 à 14.

Dénomination	Observations
B 1	Existant
B 2	A créer
B 3	A créer
B 4	A créer
B 5	A créer
B 6	A créer
B 7	A créer
B 8	A créer
B 9	A créer
B 10	A créer
B 11	A créer
B 12	A créer
B 13	A créer
B 14	A créer

ARTICLE 7 : ZONES AFFECTEES AUX EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLICS

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

L'implantation des équipements prévus par ce Plan d'Aménagement sur ces terrains doit respecter les règles de hauteur, de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que le CES et le COS de la zone au niveau de laquelle elles sont imposées.

Des dérogations de hauteur peuvent être accordées par la commission technique.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage, vis-à-vis... etc des constructions avoisinantes.

Les zonages d'habitat ou autres du plan d'aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public si les dispositions réglementaires auxquelles elles sont assujetties leurs seront applicables et s'ils s'y intègrent et sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti à un autre équipement ou aménagé en espaces verts ou espaces de rencontre et de loisir.

a- Les Équipements de l'Enseignement

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende.

Dénomination	Affectations	Observations
EP1	Ecole Rhouazi	Existante
EP2	Ecole	Existante
EC3	Collège Rhouazi	Existant
EL4	Lycée	A créer

b- Les Équipements Administratifs

Sont réservés à des administrations, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre A suivie des numéros de 1 à 11 :

Dénomination	Affectations	Observations
AD 1	Annexe caïdat	Existante
AD 2	Logement communal	Existant
AD 3	Centre agricole	Existant
AD 4	Etat civile	Existant
AD 5	Poste	A créer
AD 6	Salle de réunion	Existante
AD 7	Logement de santé	Existant
AD 8	Maison communale	Existante
AD 9	Logement communal	Existant
AD 10	Maison communale	A créer
AD 11	Gendarmerie	A créer
T	Tribunal	A créer
H.R	Halte Routière	A créer
AN	Antenne	Existant

c- Les Equipements Sportifs

Sont ou seront réservés à des équipements sportifs, les espaces désignées par SP indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurant en légende, désignés par la lettre SP et énumérés sur le tableau ci-après :

Dénomination	Affectations	Observations
SP1	Terrain de Sport	A créer

d- Les Equipements de Santé

Sont ou seront réservés aux équipements de santé, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurant en légende, désignés par la lettre S et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Affectations	Observations
S1	Dispensaire	Existant + Extension

e- Les Equipement Socio-Culturels

Sont réservés à des équipements socio-culturels ou d'hébergements liés à l'enseignement, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre appropriée :

Dénomination	Affectations	Observations
SC 1	Foyer Féminin	A créer
SC 2	Maison des jeunes	A créer
SC 3	Maison de femme rurale	A créer
SC 4	Internat	A créer
SC 5	Dar Taleb	A créer
SC 6	Salle de lecture	A créer
SC 7	Salle polyvalente	A créer

f- Les Equipements de Culte

- Mosquées

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les Mosquées indiqués sur le plan d'aménagement par des représentations graphiques appropriées désignés par la lettre M et énumérés dans le tableau ci-après de 1 à 3 :

Dénomination	Affectations	Observations
M1	Mosquée	Existante
M2	Mosquée	A créer
M3	Mosquée	A créer

- Cimetières

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les cimetières indiqués sur le plan d'aménagement par des représentations graphiques appropriées et désignés par la lettre CM énumérés dans le tableau ci-après de 1 à 2 :

Dénomination	Affectations	Observations
CM1	Cimetière	Existant
CM2	Cimetière	Existant

Les cimetières doivent être délimités par une servitude non-aédificandi de 30m de largeur et ce, conformément aux dispositions contenues dans le Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) relatif à la création d'une zone d'isolement autour des cimetières.

- Château d'eau

Equipement lié à l'alimentation en eau potable indiqué sur le plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée.

Dénomination	Affectations	Observations
C.E	Château d'eau	Existant

g- Les Equipements de Commerce

- Activités commerciales

Les emplacements des activités commerciales sont désignés par une représentation graphique appropriée sur le plan d'aménagement et énuméré dans le tableau ci-après :

Dénomination	Affectations	Observations
CC1	Centre commercial	Existant
CC2	Centre commercial	Existant
CC3	Centre commercial	A créer
CC4	Centre commercial	A créer
CC5	Centre commercial	A créer
P.F.P.A	Plate forme d'échange des produits agricoles	A créer

Les centres commerciaux sont destinés à des activités purement commerciales ; la hauteur sous plafond des bâtiments ne peut dépasser 4,50 m et 0,80 m au niveau de l'acrotère. La superficie minimale des lots est de 15 m² ; d'une largeur minimale de 3,00 m.

La plate forme est un espace commercial destiné à la vente des produits agricoles particulièrement ceux du terroir, à l'inverse du souk qui a un caractère hebdomadaire ; cette dernière fonctionne d'une manière permanente.

ARTICLE 8 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES

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

ARTICLE 9 : MOBILIER URBAIN

Toute construction de mobilier urbain en dur ou en matériaux légers doit être soumise à l'examen de la commission d'esthétique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1- ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX R+2 (HE)

ARTICLE 10 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu à trois niveaux R+2 est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Cette zone comprend de l'habitat réservé à l'habitation monofamiliale ou plurifamiliale donnant sur cours intérieure.

Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

ARTICLE 11 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone y sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts ;
- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissements autorisés ou sur des voies carrossables, dont l'emprise est supérieur ou égale à 10,00 m.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caves et les sous-sols.
- Toute activité polluante ou constituant une source de nuisance atmosphérique, sonore, etc...
- Les constructions à caractère provisoire tel : camping, caravanning...etc

ARTICLE 12 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

ARTICLE 13 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales, des largeurs minimales de façade donnant sur des voies de :

Constructions	Superficies minimales	Largeurs minimales de façades	Emprise des voies
R+2	80 m ²	8 m	< 8 m

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'appréciation de la commission d'examen des plans.

ARTICLE 14 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20 m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

Constructions	Hauteurs maximales	
	A rez-de-chaussée habitable	A Rez-de-chaussée commercial
R+2	10,50 m	11,50 m

Le rez-de-chaussée habitable sur une hauteur maximale de 3,30 m (seuil, hauteur sous plafond y compris dalle haute) ; l'étage courant ne doit pas dépasser 3,00 de hauteur y compris dalle haute et le rez de chaussé commercial peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 4,30 m (seuil, hauteur sous plafond y compris dalle haute) ; l'étage courant ne doit pas dépasser 3,00 de hauteur y compris dalle haute.

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisés une buanderie de 6 m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20 m et sans dépasser 2,50 m hors-tout.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,30 m.
- Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet. Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle de 4,30 m.
- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10 m à 0,30 m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

B - ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80 m.

ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10^{ème} des emprises des voies égales ou supérieures à 10 m de large et sans dépasser 1,20 m ;
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,20 m sur les rues d'emprises inférieures à 10 m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements fermés ne doivent pas occuper plus des 2/3 de la superficie totale de la façade.
- Le maître d'œuvre a la possibilité, en disposant d'une liberté relative, de traiter les encorbellements ouverts et fermés de la façade en un jeu multiforme et entrecoupé : différentes profondeurs, largeurs et hauteurs.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.
- Les encorbellements ouverts doivent observer un retrait de 1,00 m par rapport aux mitoyens.

ARTICLE 16: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le plan d'aménagement.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'habitat continu, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1,2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

Constructions	Superficie Minimale	Largeur Minimale
R+2	16 m ²	4 m

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines la surface minimale est de 9,00 m² avec une largeur minimale de 3,00m.

Et ce, sur tous les niveaux à partir du 1^{er} niveau habitable.

Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 18 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété le prospect minima et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00 m entre deux cuisines ; avec une largeur minimale de 4,00 m.

ARTICLE 19 : ECLAIRAGE ET VENTILATION DES ESPACES DE SERVICES

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eaux, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60 m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60 m.

ARTICLE 20 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions en R+2 : seul un garage de 15,00 m² = 3,00 m x 5,00 m au niveau du rez-de-chaussée est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable et ne comportant pas de parking.
- Pour les constructions en R+2, à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par 80m² de plancher hors œuvre.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 21 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE

Dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, au niveau des axes importants du centre ainsi qu'au niveau des grands projets ; il est obligatoire de recourir à l'instruction des dossiers par une commission d'esthétique dont les critères de jugement devraient être basé sur un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux ..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement ; ainsi que des plans d'ordonnements architecturaux ou d'intégration au cadre bâti.

ARTICLE 22 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une place ou d'un carrefour, un traitement d'angle peut être imposé par la commission d'examen des plans ou d'esthétique. Le projet ne doit pas porter préjudice aux constructions avoisinantes et doit tenir compte de l'intégration du projet au cadre bâti.

CHAPITRE 2 - ZONE D'HABITAT SOCIAL (HS)

Dans le cadre de la réalisation des opérations de l'habitat social et de la résorption de l'habitat insalubre, il y a lieu de se référer aux dispositions réglementaires du dernier paragraphe de l'article 19 prévu par la loi 12-90 relative à l'Urbanisme.

ARTICLE 23 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est un habitat de type collectif allant de R+2 à R+4.

ARTICLE 24 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS

Dans cette zone sont interdits :

- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers ;
- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, les dépôts nuisibles et les locaux indépendants des dérogations peuvent être accordées pour les établissements industriels à l'exploitation des terrains agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,

ARTICLE 25 : CONDITIONS DE REALISATION

Chaque projet faisant l'objet de l'une des opérations précitées sera examiné par la commission d'examen des plans et de représentants des autorités gouvernementales concernées, et, dont la validité doit être souple suivant les stratégies d'intervention préconisées : la zone d'aménagement progressif Z.A.P., etc ; logements sociaux à faible coût.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage, vis-à-vis etc...

CHAPITRE 3 - ZONE DE VILLAS (D)

ARTICLE 26 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous forme de villa isolée en R+1. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie du centre.

ARTICLE 27 : TYPES D'OCCUPATION

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m² de surfaces cumulées de planchers.

ARTICLE 28 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

Secteur	Surface minimale	CES maximum	COS maximum	Largeur minimale
D	400 m ²	30 %	0.6	20 m

ARTICLE 29 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00m (R+1).

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

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

ARTICLE 30 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 4m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 31 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur : $H \leq L$, avec un minimum de 6m.

ARTICLE 32 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Une place par lot ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements et les bureaux ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

ARTICLE 33 : PLANTATIONS

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haut tige, au minimum, pour 100 m² de surface plantée:

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

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

ARTICLE 34 : LES SOUS-SOLS

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;
- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;
- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés et éclairés.

ARTICLE 35 : ENCORBELLEMENT

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC.

ARTICLE 36 : SERVITUDES ARCHITECTURALES

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 villas mitoyennes en continu.

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 2,50m.

CHAPITRE 4 - ZONE D'HABITAT VIVRIERE (RA)

ARTICLE 37 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est une zone agricole où peuvent s'implanter des constructions à deux niveaux (R+1). Le R.D.C peut avoir un usage agricole ou habitable.

ARTICLE 38 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone :

- ✓ Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ✓ La création de lotissement ou groupes d'habitation ;
- ✓ Les constructions à usage commercial, de bureaux, touristique ou hôtelière.

ARTICLE 39 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Les parcelles des terrains devront avoir :

- ✓ Une superficie minimale de 2500,00m² et une largeur minimale de 18,00 m de façade sur voie ;
- ✓ Si le terrain ne répond pas au minimum parcellaire requis, l'autorisation de construire est soumise à l'appréciation de la commission d'examen des plans ;
- ✓ L'emprise maximale au sol ne doit dépasser 1/10 de la surface de la parcelle sans pour autant dépasser 300,00m² (y compris les dépendances agricoles et les annexes).

ARTICLE 40 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne pourront dépasser la hauteur de 8,50m et deux niveaux (R+1) ;
- ✓ La hauteur sous plafond du R.D.C :
 - S'il est destiné à l'habitat il doit avoir une hauteur de 3,00m maximale ;
 - S'il est destiné à un usage lié aux activités agricoles, il doit avoir une hauteur minimale de 4,00m ;
- ✓ La hauteur sous plafond du 1^{er} étage ne doit dépasser 2,80m.

ARTICLE 41 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 42 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche à la limite parcellaire (postérieure et latérale) doit être au moins égale à 5,00m.

ARTICLE 43 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR MEME PROPRIETE

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

CHAPITRE 5 - ZONE D'HABITAT AGRICOLE (ZA)

ARTICLE 44 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est un habitat individuel, qui peut être soit dense soit dispersé, en fonction des parcelles agricoles sur lequel il est construit.

ARTICLE 45 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS

Dans cette zone sont interdits :

- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers ;
- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, les dépôts nuisibles et les locaux indépendants des dérogations peuvent être accordées pour les établissements industriels à l'exploitation des terrains agricoles ;
- L'habitat collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- Les caves et les sous-sols.

ARTICLE 46 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'a pas été prévu de coefficient d'occupation du sol.

La surface minimale constructible au sol est limitée à 100 m².

Pour être constructible, la parcelle doit avoir :

- Une superficie minimale de 100 m² ;
- Un patio de 16 m² ;
- Une hauteur maximale de 8,00 m.

ARTICLE 47 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit préserver l'alignement des voies publiques ou pistes agricoles.

ARTICLE 48 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré dans la parcelle privative, en dehors des emprises publiques.

ARTICLE 49 : REGLEMENTATION SPECIFIQUE

A- VOIRIE

Les voies carrossables ou piétonnes auront une emprise minimale de 8,00 m.

B- SOUS-SOL

Le sous-sol est interdit, sauf ; si le terrain est accidenté, et ayant une différence de niveaux par rapport à la voie limitrophe de 1.50 m.

C- COMMERCE

L'ouverture du commerce est interdite.

CHAPITRE 6 - ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER (ZR)

ARTICLE 50 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone ZR est une Zone d'Habitat à restructurer réservée aux tissus déjà existants d'habitat irrégulier sous équipé en infrastructure et en superstructure.

Dans cette zone toute autorisation de construire, de modifier ou de surélever l'habitat existant ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de redressement qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone. Ce plan doit être accompagné d'un cahier de charges qui précisera les principes et les modalités de la restructuration et les dispositions applicables à cette zone.

CHAPITRE 7 - ZONE D'ACTIVITE DE 3^{ème} CATEGORIE (N3)

ARTICLE 51 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'activité de 3^{ème} catégorie est destinée aux établissements artisanaux et commerciaux ainsi qu'aux établissements industriels classés en 3^{ème} catégorie, C'est une zone rurale dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios. A l'étage peut être édifiés des habitations.

Dans cette zone, les constructions peuvent comporter deux étages (R+2). Les sous-sols ou les rez de chaussées enterrés sont interdits.

ARTICLE 52 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les logements en rez-de-chaussée ;
- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 53 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Les parcelles devront avoir les dimensions minimales de 150,00 m² et 10,00 m au minimum de large sur façade.

ARTICLE 54 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales, des largeurs minimales de façade donnant sur des voies de :

Constructions	Superficies minimales	Largeurs minimales de façades	Emprise des voies
R+2	150 m ²	10 m	<10

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'appréciation de la commission d'examen des plans.

ARTICLE 55 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20 m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

Constructions	Hauteurs maximales
	Rez-de-chaussée (Activités Artisanales)
R+2	12,50 m

Le rez-de-chaussée destiné aux activités artisanales peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 5,00 m hors œuvre.

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisés une buanderie de 6 m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20 m et sans dépasser 2,50 m hors-tout.

ARTICLE 56 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur maximale sous-plafond du R-D-C est de 5,00 m.
- Le rez-de-chaussée est destiné aux activités artisanales. Il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 5,00 m.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit être de 0,10 m à 0,15 m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

B - MEZZANINE

La mezzanine est autorisée dans un local à condition de respecter les conditions suivantes :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 3,00 m.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,60 m.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

C - ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80 m.

D- ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10^{ème} des emprises des voies égales ou supérieures à 10 m de large et sans dépasser 1,20 m ;
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,20 m sur les rues d'emprises inférieures à 10 m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements fermés ne doivent pas occuper plus des 2/3 de la superficie totale de la façade.
- Le maître d'œuvre a la possibilité, en disposant d'une liberté relative, de traiter les encorbellements ouverts et fermés de la façade en un jeu multiforme et entrecoupé : différentes profondeurs, largeurs et hauteurs.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.
- Les encorbellements ouverts doivent observer un retrait de 1,00 m par rapport aux mitoyens.

ARTICLE 57 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le plan d'aménagement.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'habitat continu, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1,2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 58 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du 1^{er} niveau habitable.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

Constructions	Superficie Minimale	Largeur Minimale
R+2	12 m ²	3 m

Et ce, à partir du 1^{er} niveau habitable.

Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 59 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété le prospect minima et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00 m entre deux cuisines ; avec une largeur minimale de 4,00 m.

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eaux, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60 m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60 m.

ARTICLE 60 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Les constructions en R+2, à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par 80m² de plancher hors œuvre.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 61 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE

Pour les projets situés sur les axes de plus de 10,00 m, et dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, un dossier, comprenant des plans d'ordonnements architecturaux ou d'intégration au cadre bâti et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux ..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement.

Il est obligatoire de recourir à l'instruction des projets par une commission d'esthétique.

ARTICLE 62 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une place ou d'un carrefour, un traitement d'angle peut être imposé par la commission d'examen des plans ou d'esthétique. Le projet ne doit pas porter préjudice aux constructions avoisinantes et doit tenir compte de l'intégration du projet au cadre bâti.

CHAPITRE 8- ZONE TOURISTIQUE (ZT)

ARTICLE 63 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE

C'est une zone réservée uniquement aux activités récréatives et aux Equipements les accompagnants tels qu'Hôtels restaurants, Motels Camping et caravaning...etc.

Sont interdits:

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories, les établissements de 3^{ème} catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Logements avec toutes ses formes.
- Les Bureaux.

Dans cette zone ZT, il n'est pas fixé de cos, l'emprise minimale au sol, le minimum parcellaire et la largeur minimale sont donnés par le tableau suivant:

Zone Touristique	COS max	Emprises minimales au sol	Sup minimale parcelle	Larg minimale parcelle
ZT	libre	libre	200m ²	10m

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 10.50 m avec un prospect de R+2.

Zone Touristique	Hauteur Maximale	Niveaux
ZT	11.50	R+2

- L'implantation doit se faire en recul par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques. La largeur minimale de ce recul ne doit en aucun cas être inférieur à 5 mètres.
- limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques en respectant les normes suivantes:

- Une place pour 5 chambres pour l'hôtellerie et une place pour 20 m² de salle de restauration, café...etc
- Une place pour 200 m² de superficie hors- œuvre pour les motels camping et caravaning.

Doivent être plantés et engazonnés :

- Les reculs /à l'alignement sur voies et emprises publiques.
- les aires de stationnement
- les places publiques
- les trottoirs des axes préférentiels

CHAPITRE 9 : ZONE DE RESERVE STRATEGIQUE (RS)

ARTICLE 64 : DEFINITION DE LA ZONE

Dans cette zone, qui est par définition, non ouverte à l'urbanisation, dépourvue d'équipement et d'infrastructures et qui constitue en fait, une réserve foncière, toute construction devrait y être interdite, ce qui évitera de compromettre son aménagement ultérieur, dans un futur plan d'aménagement.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de projet ponctuels et bien définis, peuvent s'y inscrire, sous certaines conditions. A cet effet, tout dossier de demande d'autorisation de construire de ce type de projet, devra obligatoirement être accompagné d'un rapport détaillé, spécifiant notamment :

- Les principales caractéristiques du projet et les modes de son financement ;
- L'apport du projet pour l'intérêt général ;
- Les délais d'exécution du projet ;
- L'état du site et son environnement, l'état du bâti existant s'il y a lieu, les équipements et l'infrastructure existants ;
- L'impact du projet sur l'économie agricole, touristique ou autre ;
- Les modes d'assainissement à adopter et possibilités de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- Toutefois des bâtiments administratifs d'envergure et scolaires peuvent être implantés dans cette zone.

Cependant, l'implantation de toute activité polluante est interdite.

CHAPITRE 10 - LES SERVITUDES

ARTICLE 65 : DEFINITION DES SERVITUDES NON AEDIFICANDI

Il s'agit de zones où toute construction de quelque nature que ce soit est formellement interdite pour la protection et la sécurité des populations. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés et voiries peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

Aucun arbre à haute tige (+ de 2m) ne peut être planté dans la zone non aedificandi relative aux lignes de transport d'énergie électrique.

Les servitudes non aedificandi des lignes de transport d'énergie électrique sont mobiles et suivent le déplacement des dites lignes. Elles cessent également d'être applicables avec la suppression ou l'abandon de ces lignes.

Tout les terrains situés à l'intérieur ou à proximité des chaâbas, seront strictement interdits à la construction, aussi bien pour ceux qui sont affectés en zone non aedificandi, que pour ceux qui ne le sont pas.