

Royaume du Maroc
Ministère de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire

AGENCE URBAINE DE TAZA

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE RURAL
D'OUTABOUBANE

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Novembre 2015

Modifié après CC

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU CENTRE RURAL D'OUTABOUBANE

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : objet du règlement

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du centre rural d'outaboubane.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extension des constructions existantes quelles qu'en soit la nature.

Toutefois, les lotissements approuvés « ne varietur » avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être validés s'ils répondent aux dispositions légales du dahir n°1-92 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellement et du dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 192) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Article 2- Périmètre d'aménagement

Le périmètre d'aménagement est défini et délimité par la ligne polygonale passant par les points dont les coordonnées Lambert sont les suivants :

Point	x	y
A	X=588515.0000	Y=407500.0000
B	X=589128.9401	Y=407529.4923
C	X=589383.3540	Y=407497.3240
D	X=589566.0028	Y=407502.7595
E	X=590744.0741	Y=407472.9419
F	X=591831.8395	Y=407294.1910
G	X = 591805.7460	Y = 405833.4300
h	X = 591179.8384	Y = 405922.1242
I	X = 589440.9134	Y = 405936.9996
J	X = 589153.0930	Y = 405882.6850
K	X = 588436.6795	Y = 405897.0060

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE,
AUX PARKINGS ET AUX PLACES PUBLIQUES

ARTICLE 3 : VOIES CARROSSABLES
ET PARKINGS PUBLICS.

1) Voies carrossables

Toutes les voies carrossables seront aménagées et bordées d'arbres d'alignement, notamment les voies principales.

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

a)-Voies du domaine public de l'Etat

Désignation	Voie	Largeur en m	Observations
Rue n°1	RRN°508	30 m et 40m	à aménager

b)-Voies du domaine public de la commune.

Désignation	Largeur en m	Obs.
Rue n°2	15-20	A créer
Rue n°3	12	A créer
Rue n°4	12	A créer
Rue n°5	15-30	A créer
Rue n°6	15	A créer
Rue n°7	20	A créer
Rue n°8	20	A créer
Rue n°9	15	A créer
Rue n°10	15	A créer
Rue n°11	12	A créer
Rue n°12	12	A créer
Rue n°13	12	A créer

Rue n°14	10	A créer
Rue n°15	20	A créer
Rue n°16	10	A créer
Rue n°17	15	A créer
Rue n°18	20	A créer
Rue n°19	10	A créer
Rue n°20	10	A créer
Rue n°21	10	A créer
Rue n°22	10	A créer
Rue n°23	10	A créer
Rue n°24	10	A créer
Rue n°25	15-20	A créer
Rue n°26	10	A créer
Rue n°27	10	A créer
Rue n°28	12	A créer
Rue n°29	12	A créer
Rue n°30	10	A créer
Rue n°31	10	A créer
Rue n°32	10	A créer
Rue n°33	20	A créer
Rue n°34	10	A créer
Rue n°35	15	A créer
Rue n°36	10	A créer
Rue n°37	15	A créer
Rue n°38	20	A créer
Rue n°39	15	A créer
Rue n°40	15	A créer
Rue n°41	30	A créer
Rue n°42	20	A créer
Rue n°43	30	A créer
Rue n°44	20	A créer

Rue n°45	20-30	A créer
Rue n°46	15	A créer
Rue n°47	15	A créer
Rue n°48	15	A créer
Rue n°49	15	A créer
Rue n°50	15	A créer
Rue n°51	20	A créer
Rue n°52	15	A créer
Rue n°53	15	A créer
Rue n°54	15	A créer
Rue n°55	15	A créer
Rue n°56	15	A créer
Rue n°57	15	A créer
Rue n°58	15	A créer
Rue n°59	10	A créer
Rue n°60	15	A créer
Rue n°61	15	A créer
Rue n°62	20	A créer
Rue n°63	20	A créer
Rue n°64	15	A créer
Rue n°65	10	A créer
Rue n°66	10	A créer
Rue n°67	10	A créer
Rue n°68	10	A créer
Rue n°69	20	A créer
Rue n°70	10	A créer
Rue n°71	10	A créer
Rue n°72	20	A créer
Rue n°73	15	A créer
Rue n°74	10	A créer

Concernant les giratoires, les dispositions du plan sont indicatives au point de vues de tracé, mais impératives du point de vue de la destination.

Les voies existantes et non indiquées sur le plan sont maintenues dans leurs emprises et tracés actuels.

2) Places publiques et parkings :

Font ou feront partie du domaine public communal les places figurées sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurées en légende et énumérées au tableau ci-dessous :

Désignation	Superficie en m²	Observations
pl1	2099,7	à créer
pl2	403	à créer
pl3	1234	à créer
pl4	528,5	à créer
pl5	311	à créer
pl6	1299,9	à créer
pl7	958	à créer
pl8	1056	à créer
pl9	134	à créer
pl10	463	à créer
pl11	343	à créer
pl12	385	à créer
pl13	902	à créer
pl14	864,5	à créer
pl15	872	à créer
pl16	1803,5	à créer
pl17	1933,5	à créer
pl18	1322,5	à créer
pl19	1615	à créer
pl20	5684	à créer
pl21	250	à créer
pl22	2976	à créer
pl23	6924	à créer
pl24	780	à créer
pl25	601,5	à créer
pl26	237,5	à créer
pl27	1176	à créer

pl28	626,5	à créer
pl29	250	à créer
pl30	333	à créer
pl31	802	à créer
pl32	781,5	à créer
pl33	5130	à créer
pl34	1500	à créer
pl35	1887,5	à créer
pl36	3000	à créer
pl37	2997	à créer
Total	54452,6 m ²	-

N.B: Les parkings seront intégrés selon le besoin, au sein des places publiques prévues.

3)-Chemins piétons

Font ou feront partie du domaine public communal les chemins piétons figurés sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurées en légende et énumérés au tableau ci-dessous :

Désignation	Largeur en m	Obs.
CPn°1	8	A créer
CPn°2	8	A créer
CPn°3	8	A créer
CPn°4	8	A créer
CPn°5	Variable	A créer
CPn°6	8	A créer
CPn°7	6	A créer
CPn°8	6	A créer
CPn°9	6	A créer
CPn°10	6	A créer
CPn°11	8	A créer
CPn°12	8	A créer
CPn°13	8	A créer
CPn°14	6	A créer
CPn°15	8	A créer

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS

Le plan d'aménagement comprend plusieurs équipements indiqués sur le plan par des représentations graphiques appropriées figurées en légende. Voici les différents équipements prévus :

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS DE CULTE

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés aux équipements de culte suivants:

Désignation	affectation	Superficie en m²	Obs.
M1	Mosquée	1452	Existante
M2	Mosquée	1000	A créer
M3	Mosquée	1000	A créer
M4	Mosquée	709,5	A créer
C	Cimetière	10907,5	Existant à agrandir
Total		15069	

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS, COLLECTIFS ET TECHNIQUES

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés aux équipements publics, collectifs et techniques:

Désignation	affectation	Superficie en m²	Obs.
A1	Administration	505.5	A créer
A2	Siège caïdat et Siège communal	1492,5	Existants
A3	Siège gendarmerie	3900	A créer

CV	Centre de médecine vétérinaire	4468	Existant
S1	Dispensaire	645	Existant
S2	Centre de santé avec unité d'accouchement	1070	A créer
EP1	Ecole primaire	9318	Existante à agrandir
EP2	Ecole primaire communale	9536	Choix de terrain effectué
EC	Collège et lycée	16516	Existants à agrandir
EL	Lycée	9561	A créer
SC5	Maison de l'étudiant	726	existante
SC6	Internat	6427	A créer
SP1	Terrain de sport	4500	A créer
SP2	Terrain de sport	2400	A créer
SC1	Foyer féminin	500	A créer
SC2	Maison de jeunes	551.5	A créer
SC3	Bibliothèque	600	A créer
SC4	Equipement communal de proximité	2054.5	A créer
CCL	Centre de collecte de lait	600	A créer
CRC	Centre de reproduction des chevaux	1848	A créer
HR	Halte routière	1000	A créer
GSM	Antenne GSM	139.5	Existante
Total		76415,5	-

ARTICLE 6 : ÉQUIPEMENTS GENERATEURS DE RECETTES

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés à l'implantation des équipements générateurs de recettes :

Désignation	Affectation	Superficie en m²	Observations
SK	Souk	25500	A créer
Ab	Abattoir	500	A créer
Total		26000	-

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPATIALES

ARTICLE 7 : ORGANISATION DE L'AIRE D'AMENAGEMENT EN ZONES DISTINCTES :

Le plan d'aménagement comprend les différentes zones mentionnées ci-dessous, lesquelles sont indiquées sur le document graphique par des représentations graphiques appropriées:

- Zone d'habitat économique (R+2) ;
- Zone d'habitat monofamilial;
- Zone d'activités économiques ;
- Zones réservées aux espaces verts et ceux boisés ;
- Zone agricole ;
- Zone non aédificandi ;
- Zone boisée non aédificandi.

ARTICLE 8 : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE A TROIS NIVEAUX (R+2)

Définition de la zone

La zone d'habitat économique à trois niveaux (R+2) est destinée à **l'habitat individuel ou collectif s'ouvrant sur la cour**. Le Rez-de-chaussée du bâtiment peut éventuellement recevoir un garage ou des petits commerces de proximité mais uniquement pour les parcelles donnant sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à **12 m**.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts.
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leurs volumes et leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le contexte immédiat et ne modifient pas le caractère de la zone.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Il n'est fixé ni COS ni CES.
- Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur la totalité de la parcelle.
- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à **100 m²**, la largeur de la façade ne peut en aucun cas être inférieure à 10m ;
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant l'homologation du présent plan d'aménagement .Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement quelque soit la superficie des parcelles.

Dimensions minimales des places de stationnement

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

Plantations

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour l'aménagement des espaces publics divers (jeux d'enfants, jardins, espaces verts et espaces similaires), et représentera **7%** de la superficie totale de lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les **équipements de proximité**, la voirie et les parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) places.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **12 m** et **R+2** :

La hauteur maximale et le nombre de niveau sont fixés selon l'emprise de la voie (L) :

Si $L < 8$ m	-8m et R+1 avec 2ème étage en retrait de 3m.
Si $8 \leq L < 10$ m	-8m et R+1 avec 2ème étage en retrait de 2m
Si $10 \leq L < 12$ m	-11m et R+2 ;
Si $12 \leq L$	-12m et R+2 dont le RDC commercial.

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

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

Escaliers

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50m, acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur **de 0,80m**.
- La largeur nue des escaliers ne devra être inférieure à **1m**.

Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur la voie ; sur au moins 2/3 de la largeur de la façade sans être inférieur à **10 m**.
- La hauteur des constructions donnant sur la voie, est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : **$H \leq L$** (**H**= Hauteur des constructions / **L**= Emprise de la voie).
- A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le droit de retour du gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale à la largeur de cette dernière ;
- Cependant si après le droit de retour, la partie restante est inférieure à 1,50 m le droit de retour est acquis sur la totalité de la façade concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

- Les constructions sont édifiées en mitoyenneté et comporteront obligatoirement une cour, qui est mesurée en dehors de toute saillie, d'une superficie minimale de **12 m²** ; avec la plus petite dimension supérieure ou égale à 3 m ;

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment la plus élevé : **$L \geq H$** avec un minimum de **8m**.

Réglementation spécifique à la zone

Voirie

La largeur des voies carrossables dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de **10m**.

Encorbellement

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10 m d'emprise et plus, sans dépasser les 2/3 de la façade (1/3 ouvert, 1/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m. **Toutefois, des encorbellements peuvent être construits aux limites mitoyennes comprenant les encorbellements des constructions existantes avant l'homologation du présent règlement.**
- La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10^e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m.

Commerce

L'ouverture des commerces est autorisés uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à **12 m**. La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à **4m**.

Garages

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelques soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;
- L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables.

Sous-sol

Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m et ne comprendra aucune pièce habitable.

ARTICLE 9 : ZONE D'HABITAT MONOFAMILIAL (R+1):

DEFINITION GENERALE

Cette zone résidentielle est destinée à l'habitat monofamilial sous différentes formes : isolés, jumelés ou en bande.

A-HABITATS MONOFAMILIALS EN BANDE ET JUMELES

Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise.
- Les lotissements destinés à l'habitat collectif.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

La **surface constructible maximale** au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixé comme suit :

Habitats monofamiliaux jumelés = **35%**.

Habitats monofamiliaux en bande = **50%**.

Le coefficient maximum d'occupation du sol par la parcelle privative (COS) est fixé comme suit :

Habitats monofamiliaux jumelés = **0,7** (sans compter le sous-sol).

Habitats monofamiliaux en bande = **1** (sans compter le sous-sol).

Les surfaces des parcelles privatives sont fixées comme suit :

Habitats monofamiliaux jumelés = **260 m² à 340m² et 13m de largeur minimale.**

Habitats monofamiliaux en bande = **180 m² à 240m² et 9 m de largeur minimale.**

Ces surfaces ne s'appliquent pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant homologation du plan d'Aménagement.

Toutefois, elles sont soumises aux autres dispositions du présent règlement.

Pour les habitats monofamiliaux en bande, il ne pourra être prévu plus de six unités mitoyennes en continu, les unités d'extrémités étant considérées, comme jumelées.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 9 m (R+1) y compris l'acrotère.

Le Rez-de-chaussée des habitats monofamiliaux peut comporter un soubassement de **1,2 m** maximum, dalle comprise.

Les terrasses des constructions peuvent être accessibles. Dans ce dernier cas, les cages d'escalier ne pourront dépasser la hauteur 2,50 m hors oeuvre et les murs acrotères, la hauteur maximale de **1,20 m**.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutes les constructions doivent observer un recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et mitoyennes.

Les constructions des habitats monofamiliaux en bande doivent s'éloigner de **5 m** par rapport au fond des parcelles.

Les constructions des villas jumelées doivent s'éloigner de **5 m** par rapport aux limites latérales et au fond de parcelles.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La largeur minimale de la voie séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$ avec un minimum de **8 m** (**H** = Hauteur de la construction et **L** = largeur de la voie).

Stationnement des véhicules :

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

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

Plantations :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et arbres haute lige :

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

Réglementation spécifique à la zone :

Dépendances :

Seront implantées au fond de la parcelle. La surface maximale de ces dépendances ne doit pas dépasser les 20 m². Leur hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,70 m avec une terrasse inaccessible.

Voirie :

Les voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de **10 m**.

Encorbellement :

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés sans dépasser 1m.

Sous-sol :

Le sous-sol peut être prévu sur la totalité de l'emprise de la construction, et ne pourra abriter que des locaux de service. On entend par locaux de service : cuisine, chambre de bonne, salle de jeux, hammam, débarras et garage. L'éclairage et la ventilation des locaux précités doivent être assurés par des châssis haut donnant, le cas échéant, sur une cour anglaise.

Le sous-sol aura une hauteur sous plafond de 2,40 m et ne comprendra aucune pièce à usage d'habitation.

Murs de clôture :

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas d'une hauteur de 1,20 m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60 m, sans dépasser les 1,80 m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,50 m.

B-HABITATS MONOFAMILIAIS ISOLES

Type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Tous les établissements industriels, commerciaux de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas, est admise.
- Les lotissements destinés à l'habitat collectif.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

- La surface constructible au sol, par rapport à la superficie privative (CES) ne peut dépasser : **25%**.

- Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative après lotissement (COS) est fixé à : **0,5** (sans compter le sous sol).
- La surface de la parcelle privative est fixée entre **400 m²** à **900 m²**, avec une largeur minimale de la façade du lot égale à 20 m.

Ces surfaces ne s'appliquent pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant homologation du plan d'Aménagement.

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale ne peut dépasser **9m** (R+1) acrotère compris.
- Le rez-de-chaussée des villas peut comporter un soubassement de **1,2 m** maximum, dalle comprise.
- Les terrasses des constructions seront accessibles.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent observer un recul de **5 m** minimum par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner de **5 m** par rapport aux limites latérales et au fond des parcelles.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance minimale séparant les façades des constructions sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : **$L \geq H$** avec un minimum de **8 m** (**H**= Hauteur des constructions et **L** = Emprise de la voie).

Stationnement des véhicules :

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

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

Plantations :

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige :

- Les recules sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les aires de stationnement...etc.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 10 m.

Encorbellement :

Encorbellement fermés et ouverts sont autorisés.

Dépendances :

Un garage et des dépendances peuvent être édifiés sur la parcelle, lorsqu'ils sont prévus le long des limites séparatives de la propriété, ils doivent être implantés au fond de la parcelle et adossés aux murs mitoyens, leur surface totale ne doit pas excéder 25 m².

Leur hauteur totale acrotère compris, ne peut dépasser 2,70 m. Leurs terrasses seront inaccessibles ne peuvent en aucun cas recevoir de surélévations.

Sous-sol :

Le sous-sol peut être prévu sur la totalité de l'emprise de la construction, et ne pourra abriter que des locaux de services. On entend par locaux de service, cuisine, chambre de bonne, salle de jeux, hammam, débarras et

garage. Dans ce cas le soubassement maximum est obligatoire. L'éclairage et la ventilation des locaux précités doivent être assurés par des châssis haut donnant le cas échéant, sur une cour anglaise.

Le sous-sol aura une hauteur sous plafond de 2,40 m et ne comprendra aucune pièce à usage d'habitation.

Murs de clôture :

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas d'une hauteur de 1,20 m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60 m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,00 m.

ARTICLE 10 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES :

Définition de la zone :

Cette zone est destinée aux activités industrielles du 3^{ème} catégorie non polluantes et ne représentent pas de nuisances pour l'environnement.

Types d'occupation ou d'utilisations interdites :

- Les constructions à usage d'habitat et l'hôtellerie. Toutefois un seul logement par parcelle est admis, pour la surveillance, la maîtrise et la direction.
- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et toute activité polluante.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilité maximales d'utilisation des sols :

- Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS), ni surface maximale d'emprise au sol (CES).

- Le minimum parcellaire est fixé à 500 m² pour une largeur minimale de 20 m.
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'aménagement. Toutefois, ces derniers sont soumis aux autres dispositions du présent règlement.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions, ne peut excéder 12 m. Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, lorsqu'elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

La terrasse peut être accessible. Dans ce cas la hauteur totale, acrotère compris, de la cage d'escalier ou des machineries d'ascenseurs, ne peut dépasser 2,50 m.

L'acrotère des terrasses accessibles ne peut dépasser 1,20 m de hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent respecter une servitude de retrait de 5 m minimum par rapport aux limites mitoyennes et de fond de parcelles.

Implantations des constructions sur une même propriété :

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 10 m.

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à savoir une place pour 100 m² de surface des planchers, hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes les précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle, les dégagements nécessaires pour les opérations de manutentions des charges des véhicules lourds, puissent s'effectuer normalement et en dehors des voies publiques.

Dimensions minimales des places de stationnements :

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

Plantations :

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voies, les zones de retrait et tous les espaces libres des constructions ou d'aires de stationnement, avec engazonnement, arbuste et arbre haute tige.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

Les voies carrossables dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de 15 m.

Encorbellement :

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés et ne peuvent en aucun cas empiéter sur la zone de recul.

La largeur de l'encorbellement ne peut dépasser 1,20 m.

Sous-sol : Le sous-sol peut être autorisé.

Clôture sur rue :

La clôture sur rue aura une hauteur totale de 2,00. Elle sera constituée d'un muret bas d'une hauteur de 1,20 surmonté d'une grille métallique d'une hauteur de 0,80 m, doublé d'une haie vive.

ARTICLE 11 : ZONES RESERVEES AUX ESPACES VERTS ET ESPACES BOISES :

Jardins publics et espaces boisés : Font ou feront partie du domaine public et sont destinées à être aménagées en espaces verts et ceux de boisement, les zones indiquées sur plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Quant aux espaces verts, ils sont désignés par la lettre V suivie des numéros de 1 à 24 :

Désignation	Superficie en m ²	Observations
Ev 1	1195,5	à créer
Ev 2	707	à créer
Ev 3	609	à créer
Ev 4	745	à créer
Ev 5	596,5	à créer
Ev 6	712	à créer
Ev 7	578	à créer
Ev 8	4333	à créer
Ev 9	1142	à créer
Ev10	128	à créer
Ev11	3128	à créer
Ev 12	324	à créer
Ev 13	1155	à créer
Ev 14	2432	à créer
Ev 15	1396	à créer
Ev 16	254	à créer
Ev 17	707	à créer
Ev 18	9277	à créer

Ev 19	2502,5	à créer
Ev20	696	à créer
Ev21	180	à créer
Ev22	1269	à créer
Ev23	1098	à créer
Ev24	136	à créer
Total	36846	

Définition des deux zones :

Elles sont constituées d'espaces verts et ceux de boisement. Lesquels recevront des plantations naturelles adaptées au sol et aux conditions climatiques de la région. Les zones projetées feront l'objet d'un aménagement paysager qui peut intégrer des installations et constructions légères destinées à promouvoir l'animation dans le centre telles que les kiosques, les appareils de jeux d'enfant et autres objets rentrant dans cette catégorie d'usage.

Type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Tous les établissements industriels et d'artisanat.
- Toutes constructions à usage d'habitat.
- L'hôtellerie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

Les constructions édifiées ne peuvent dépasser une surface de **30 m²** par activité.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions dans ces deux zones, ne peuvent dépasser la hauteur totale, hors œuvre, de 4 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent observer un recul minimum de **10 m** par rapport à l'alignement sur voies et emprise publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner de 4 m minimum par rapport aux limites latérales et fond de parcelles.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé multipliée par deux : **$L \geq H \times 2$** (H = hauteur de la construction et L= Distance entre les constructions).

Plantations :

Le choix des plantations sera effectué dans le cadre d'un aménagement paysager global tenant en compte les installations légères indiquées ci-haut d'une part et les autres composantes telles que les chemins piétons et le mobilier...etc.

Clôture :

Le mur de clôture sera constitué d'un muret bas de **0,20 m** surmonté d'une grille métallique de 1,80 m, doublée d'une haie vive. Toutefois, une clôture naturelle peut être envisagée.

ARTICLE 12 : ZONE AGRICOLE

Définition de la zone

Font partie de cette zone, les espaces destinés à l'activité agricole désignés par une représentation graphique appropriée sur le plan, figurée en légende.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à **2500 m²** ;
- La surface bâtie autorisée est de 1/25 de l'aire de la parcelle sans dépasser 800 m².
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant l'homologation du présent plan d'aménagement .Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement quelque soit la superficie des parcelles.

Dimensions minimales des places de stationnement

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

Plantations

Une partie de la superficie des nouveaux lotissements sera réservée pour l'aménagement des espaces verts, et représentera **7%** de la superficie totale de lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les équipements de proximité, la voirie et les parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) places.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveau suivant **8 m** et **R+1** quelque soit l'emprise de la voie qui doit être supérieure ou égale à **10 m**.

La hauteur sera mesurée au milieu de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

Les terrasses des constructions seront accessibles. La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut être inférieure à **1,10**.

Escaliers

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50m, acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur **de 0,80m**.
- La largeur nue des escaliers ne devra être inférieure à **1m**.

Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives.

- Les constructions doivent observer une distance de 10 m par rapport aux voies classées et 5 m aux limites mitoyennes séparatives au minimum.

Implantation par rapport au domaine hydraulique public

- L'implantation des nouvelles constructions doit être en dehors de l'emprise du domaine hydraulique public.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment la plus élevée : **$L \geq H$** avec un minimum de **8m**.

Réglementation spécifique à la zone

Voirie

La largeur des voies carrossable dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de **10m**.

Encorbellement

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10 m d'emprise et plus, sans dépasser les 2/3 de la façade (1/3 ouvert, 1/3 fermé).
- La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10^e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m.

Garages

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelques soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;
- L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables.

Sous-sol

Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m et ne comprendra aucune pièce habitable.

ARTICLE 13 : ZONE NON AEDIFICANDI :

Font et feront partie du domaine public et seront frappée de la servitude non-aédificandi, le domaine hydraulique public, les zones allongeant les lignes de moyenne haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

ARTICLE 14 : ZONE DE BOISEMENT NON AEDIFICANDI :

Certaines zones destinées à la création de boisement sont non constructibles. Elles sont indiquées sur le plan par une représentation appropriée, figurée en légende.