

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 TAZA

\*\*\*

COMMUNE RURALE D'AJDIR

**PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE  
D'AJDIR**

*Document Definitif*

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT**

VERSION DEFINITIVE

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 EMBLEMENS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, ZONE D'ESPACES VERTS ET DE BOISEMENT..... | Page 6 |
| - TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....  | Page13 |
| * CHAPITRE 1- ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX R+2 (HE3).....  | Page13 |
| * CHAPITRE 2- ZONE D'HABITAT CONTINU A QUATRE NIVEAUX R+3 (HE4).....   | Page16 |
| * CHAPITRE 3 - ZONE D'HABITAT DENSE AGRICOLE (HDA) : .....   | Page19 |
| * CHAPITRE 4- ZONE D'HABITAT VIVRIERE (ZV) .....   | Page20 |
| * CHAPITRE 5- ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER (ZR).....  | Page21 |
| * CHAPITRE 6- ZONE D'ACTIVITE DE 3 <sup>eme</sup> CATEGORIE (ZA).....  | Page21 |
| * CHAPITRE 7- ZONE TOURISTIQUE (ZT).....   | Page24 |
| * CHAPITRE 8- LES SERVITUDES.....  | Page25 |

# REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU CENTRE D'AJDIR

## 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 ;
- Le décret 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 ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 Hijja 1422 (22 février 202) approuvant le règlement de construction parasismique (RPS2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Le circulaire n° 65/DGUAA T /DUA/SJ du 30 mars 1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural ;
- Circulaire n° 110 du 12/10/2007 relative au lieu de culte ;
- Circulaire n° 10153 relative aux paraboles ;
- Circulaire n° 12378 du 4 Septembre 2009 relative à l'habitat social ;
- Circulaire du 06/11/2008, intégration des énergies renouvelables et des techniques de l'efficacité énergétique dans les projets d'aménagements et de constructions : Le Maroc est tributaire des importations à plus de 96% pour son approvisionnement énergétique dont la facture s'est élevée à 50 milliards de Dhs en 2007. Cette dernière continue à peser lourdement sur la balance des paiements, en raison des cours élevés des produits pétroliers que connaissent les marchés internationaux.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le Plan d'Aménagement du centre d'AJDIR. 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 d'Ajdir.

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 Hijja 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 d'Ajdir dont le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par les points énumérés de 1 à 14 dont les coordonnées Lambert sont :

| POINT | COORDONNEES   |               |
|-------|---------------|---------------|
| 1     | X= 630 289,85 | Y= 462 752,11 |
| 2     | X= 630 765,16 | Y= 462 552,31 |
| 3     | X= 630 908,23 | Y= 462 222,26 |
| 4     | X= 630 971,08 | Y= 461 126,03 |
| 5     | X= 631 271,11 | Y= 460 597,23 |
| 6     | X= 631 429,76 | Y= 460 104,24 |
| 7     | X= 631 172,83 | Y= 459 827,65 |

| POINT | COORDONNEES   |               |
|-------|---------------|---------------|
| 8     | X= 630 950,64 | Y= 459 837,99 |
| 9     | X= 630 915,46 | Y= 459 946,96 |
| 10    | X= 630 115,65 | Y= 460 246,14 |
| 11    | X= 629 736,60 | Y= 460 756,99 |
| 12    | X= 629 597,00 | Y= 461 893,87 |
| 13    | X= 629 657,50 | Y= 462 066,00 |
| 14    | X= 630 122,79 | Y= 462 725,22 |

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 d'Ajdir 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 (HE3) ;
2. Zone d'habitat continu à quatre niveaux R+3 (HE4) ;
3. Zone d'habitat dense agricole (HDA) ;
4. Zone d'habitat vivrière (ZV) ;
5. Zone d'habitat à restructurer (ZR) ;
6. Zone d'activité de 3<sup>ème</sup> catégorie (ZA) ;
7. Zone touristique (ZT) ;

### **Servitudes**

8. Servitude non aedificandi.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, AUX ZONES D'ESPACES VERTS ET DE BOISEMENT**

**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 régionales**

| Dénomination | Emprise | Observations |
|--------------|---------|--------------|
| RR n° 510    | 30m     | Existante    |

**Rues**

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

| Dénomination | Largeur d'emprise |          | Observations |
|--------------|-------------------|----------|--------------|
|              | Actuelle          | Projeté  |              |
| Rue 26       | -                 | 10m      | A créer      |
| Rue 27       | -                 | 12m      | A créer      |
| Rue 28       | -                 | 12m      | A créer      |
| Rue 29       | -                 | 15m      | A créer      |
| Rue 30       | 12m               | -        | Existante    |
| Rue 31       | -                 | 12m      | A créer      |
| Rue 32       | -                 | 12m      | A créer      |
| Rue 33       | 8m                | -        | Existante    |
| Rue 34       | -                 | 8m - 10m | A créer      |
| Rue 35       | -                 | 12m      | A créer      |
| Rue 36       | -                 | 12m      | A créer      |
| Rue 37       | 15m               | -        | Existante    |
| Impasse n° 1 | -                 | 12m      | A créer      |
| Impasse n° 2 | -                 | 10m      | A créer      |
| Impasse n° 3 | -                 | 12m      | A créer      |
| Impasse n° 4 | -                 | 12m      | A créer      |
| Impasse n° 5 | -                 | 10m      | 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 22 au tableau ci-après :

| Dénomination | Largeur D'emprise |        | Observations |
|--------------|-------------------|--------|--------------|
|              | Actuelle          | Prévue |              |
| CP 1         | 8m                | -      | Existant     |
| CP 2         | 6m – 12m          | -      | Existant     |
| CP 3         | 8m                | -      | Existant     |
| CP 4         | -                 | 8m     | A créer      |
| CP 5         | -                 | 8m     | A créer      |
| CP 6         | -                 | 8m     | A créer      |
| CP 7         | 6m – 9m           | -      | Existant     |
| CP 8         | 6m – 10m          | -      | Existant     |
| CP 9         | -                 | 8m     | A créer      |
| CP 10        | -                 | 6m     | A créer      |
| CP 11        | 3m                | -      | Existant     |
| CP 12        | -                 | 8m     | A créer      |
| CP 13        | 6m                | -      | Existant     |
| CP 14        | -                 | 8m     | A créer      |
| CP 15        | 4m                | -      | Existant     |
| CP 16        | 9m                | -      | Existant     |
| CP 17        | 9m                | -      | Existant     |
| CP 18        | 5m                | -      | Existant     |
| CP 19        | 8m                | -      | Existant     |
| CP 20        | 4m -15m           | -      | Existant     |
| CP 21        | -                 | 10m    | A créer      |
| CP 22        | -                 | 6m     | 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 4 au tableau ci-après :

| Dénomination | Observations |
|--------------|--------------|
| Pa 1         | A créer      |
| Pa 2         | A créer      |
| Pa 3         | A créer      |
| Pa 4         | 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 4 au tableau ci-après :

| Dénomination | Observations |
|--------------|--------------|
| PI 1         | A créer      |
| PI 2         | A créer      |
| PI 3         | Existante    |
| PI 4         | A créer      |

### e) Ponts

Feront partie du domaine public de la commune, les ponts figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignées par les lettres P, suivies d'un numéro et énumérées de 1 à 6 au tableau ci-après :

| Dénomination | Observations |
|--------------|--------------|
| P 1          | Existant     |
| P 2          | Existant     |
| P 3          | Existant     |
| P 4          | A créer      |
| P 5          | A créer      |
| P 6          | 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 édifices de 15m<sup>2</sup> 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 15 :



| 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      |
| EV 11        | A créer      |
| EV 12        | A créer      |
| EV 13        | A créer      |
| EV 14        | A créer      |
| EV 15        | 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 ZB suivie des numéros de 1 à 11.

| Dénomination | Observations |
|--------------|--------------|
| ZB 1         | A créer      |
| ZB 2         | Existant     |
| ZB 3         | Existant     |
| ZB 4         | A créer      |
| ZB 5         | Existant     |
| ZB 6         | A créer      |
| ZB 7         | A créer      |
| ZB 8         | A créer      |
| ZB 9         | A créer      |
| ZB 10        | A créer      |
| ZB 11        | 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 Chouhada                     | Existante    |
| EP2          | Ecole primaire                     | Existante    |
| EC1          | Collège Ajdir                      | Existant     |
| EL1          | Lycée                              | A créer      |
| C.F.E        | Centre de formation et d'éducation | Existant     |

#### b- Les Équipements Administratifs

Sont réservés à des administrations, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende désignés par la lettre A et énumérés sur le tableau ci-après de 1 à 5 :

| Dénomination | Affectations                     | Observations |
|--------------|----------------------------------|--------------|
| A1           | Caïdat Ajdir                     | Existant     |
| A2           | Siège communal                   | Existant     |
| A3           | Ittissalat Al Maghrib            | Existante    |
| A4           | Poste                            | Existant     |
| A5           | Logement du caïd                 | Existant     |
| S.C.T.A      | Sous centre des travaux agricole | Existant     |
| G.R 1        | Gendarmerie royale               | A créer      |

#### 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 de 1 à 2 :

| Dénomination | Affectations     | Observations |
|--------------|------------------|--------------|
| SP1          | Terrain de Sport | A créer      |
| SP2          | 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           | Centre de santé | Existant     |

### 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, désignés par la lettre SC et énumérés au tableau ci-après de 1 à 4:

| Dénomination | Affectations      | Observations |
|--------------|-------------------|--------------|
| SC1          | Dar Taleba        | Existante    |
| SC2          | Dar Taleb         | Existant     |
| SC3          | Bibliothèque      | A créer      |
| SC4          | Maison des jeunes | 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 4 :

| Dénomination | Affectations | Observations |
|--------------|--------------|--------------|
| M1           | Mosquée      | Existante    |
| M2           | Mosquée      | Existante    |
| M3           | Mosquée      | Existante    |
| M4           | 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 4 :

| Dénomination | Affectations          | Observations |
|--------------|-----------------------|--------------|
| CM1          | Cimetière Chouhada    | Existant     |
| CM2          | Cimetière Sidi Moussa | Existant     |
| CM3          | Cimetière             | Existant     |
| CM4          | 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.

#### - Réservoir d'eau

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

| Dénomination | Affectations    | Observations |
|--------------|-----------------|--------------|
| R.E 1        | réservoir d'eau | Existant     |
| R.E 2        | réservoir d'eau | Existant     |

## **g- Les Equipements de Commerce**

### **- Activités commerciales**

Les emplacements des activités commerciales concernées sont : Souk, Centre Commercial.... etc. Elles sont désignés par une représentation graphique appropriée sur le plan d'aménagement et énuméré dans le tableau ci-après :

| <b>Dénomination</b> | <b>Affectations</b> | <b>Observations</b> |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| CC1                 | Centre commercial   | A créer             |
| Souk                | Souk hebdomadaire   | Existant            |
| ST.P1               | Station de pompage  | Existant            |
| ST.P2               | Station de pompage  | Existant            |
| ST.P3               | Station de pompage  | 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 m<sup>2</sup> ; d'une largeur minimale de 3,00 m.

### **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 (HE3)**

#### **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<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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 :

| <b>Constructions</b> | <b>Superficies minimales</b> | <b>Largeurs minimales de façades</b> | <b>Emprise des voies</b> |
|----------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>R+2</b>           | 80 m <sup>2</sup>            | 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 :

| <b>Constructions</b> | <b>Hauteurs maximales</b>          |                                     |
|----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                      | <b>A rez-de-chaussée habitable</b> | <b>A Rez-de-chaussée commercial</b> |
| <b>R+2</b>           | 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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 <sup>2</sup>   | 4 m              |

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines la surface minimale est de 9,00 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 3,00m.

Et ce, sur tous les niveaux à partir du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> = 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 80m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m<sup>2</sup> 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'ordonnancements architecturaux ou d'intégration au cadre bâti.

## **ARTICLE 22 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS**

Lorsqu'une construction est édifiée 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 CONTINU A QUATRE NIVEAUX R+3 (HE4)**

### **ARTICLE 23 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat continu à quatre niveaux R+3 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 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 24 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Dans les zones d'habitat continu en R+3 sont interdits :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les caves et les sous-sols sont interdits ;
- Toute activité polluante ou constituant une source de nuisance atmosphérique, sonore, etc...

### **ARTICLE 25 : 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 26 : 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 façade | Emprise des voies |
|---------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
| R+3           | 120 m <sup>2</sup>    | 10 m                         | ≥ 12 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 27 : 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+3           | 13,50 m                     | 15,00 m                      |



Le rez-de-chaussée commercial peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 4,50 m hors œuvre.

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

## **ARTICLE 28 : 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 29 : 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+3           | 16 m <sup>2</sup>   | 4 m              |

Et ce, sur tous les niveaux à partir du 1<sup>er</sup> 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 30 : 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 m<sup>2</sup> minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60 m.

## **ARTICLE 31 : 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 3,00 m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80 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, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 4,50 m.

- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10 m à 0,15 m par rapport au niveau  $\pm 0,00$ m du trottoir.

### **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 2,00 m sous poutres et ne peut dépasser 2,20 m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

### **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<sup>ème</sup> des emprises des voies égales ou supérieures à 12 m de large et sans dépasser 1,20 m ;
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,30 m sur les rues d'emprises inférieures à 12 m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements ouverts et fermés ne doivent pas occuper 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 32 : 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+3, à usage d'habitat : seul un garage de 15,00 m<sup>2</sup> = 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+3, à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15 m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

### **ARTICLE 33 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE**

Pour certains projets 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 34 : 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 3 - ZONE D'HABITAT DENSE AGRICOLE (HDA)**

### **ARTICLE 35 : 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 36 : 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<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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 37 : 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 m<sup>2</sup>.

Pour être constructible, la parcelle doit avoir :

- Une superficie minimale de 100 m<sup>2</sup> ;
- Un patio de 16 m<sup>2</sup> ;
- Une hauteur maximale de 8,00 m.

### **ARTICLE 38 : 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 39 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE 40 : 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 4 - ZONE D'HABITAT VIVRIERE (ZV)**

## **ARTICLE 41 : 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 42 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans cette zone :

- ✓ Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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 43 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Les parcelles des terrains devront avoir :

- ✓ Une superficie minimale de 2500,00m<sup>2</sup> 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 300,00m<sup>2</sup> (y compris les dépendances agricoles et les annexes).

## **ARTICLE 44 : 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<sup>er</sup> étage ne doit dépasser 2,80m.

## **ARTICLE 45 : 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 46 : 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 47 : 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 A RESTRUCTURER (ZR)**

### **ARTICLE 48 : 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 6 - ZONE D'ACTIVITE DE 3<sup>ème</sup> CATEGORIE (ZA)**

### **ARTICLE 49 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'activité de 3<sup>ème</sup> catégorie est destinée aux établissements artisanaux et commerciaux ainsi qu'aux établissements industriels classés en 3<sup>ème</sup> 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 enterrées sont interdits.

### **ARTICLE 50 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les logements en rez-de-chaussée ;
- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE 51 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Les parcelles devront avoir les dimensions minimales de 150,00 m<sup>2</sup> et 10,00 m au minimum de large sur façade.

### **ARTICLE 52 : 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 <sup>2</sup>    | 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 53 : 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 m<sup>2</sup> et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20 m et sans dépasser 2,50 m hors-tout.

## **ARTICLE 54 : 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<sup>ème</sup> 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 55 : 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 56 : 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<sup>er</sup> 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 <sup>2</sup>   | 3 m              |

Et ce, à partir du 1<sup>er</sup> 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 57 : 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'eau, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60 m<sup>2</sup> minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60 m.

#### **ARTICLE 58 : 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 80m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

#### **ARTICLE 59 : 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'ordonnancements 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 60 : 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 7- ZONE TOURISTIQUE (ZT)**

### **ARTICLE 61 : 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 caravanning...etc.

Sont interdits:

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, les établissements de 3<sup>ème</sup> 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 <sup>2</sup>     | 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration, café...etc
- Une place pour 200 m<sup>2</sup> de superficie hors- œuvre pour les motels camping et caravanning.



### **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 8 - LES SERVITUDES**

### **ARTICLE 62 : 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.