

ROYAUME DU MAROC



MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT
ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE DE BENI MELLAL

**PLAN D'AMÉNAGEMENT
DU CENTRE DE LA COMMUNE DE BNI OUKIL
- PROVINCE DE FQUIH BEN SALEH -**

REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT

Version - Août 2019

Homologué par :

**Décret n° 2.19.900 du 9 Safar 1440 (8 Octobre 2019), publié au bulletin officiel n° 6833 du 27
Rabii I 1440 (25 Novembre 2019) (Version arabe).**

MIHFAD Rachid, Architecte DENA – Urbaniste

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

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 : Références aux Textes	4
ARTICLE 2 : Champ d'Application.....	5
ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement.....	5
ARTICLE 4 : Effets.....	5
ARTICLE 5 : Les modifications particulières.....	6
ARTICLE 6 : Mesures transitoires	7
ARTICLE 7 : Division du Territoire en Zones	7
ARTICLE 8 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers	7
ARTICLE 9 : Espaces Verts	9
ARTICLE 10 : Equipements Publics	10
TITRE II : DISPOSITIONS ET REGLEMENTATION PARTICULIERE DE CHAQUE ZONE.....	13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION	13
ARTICLE 11 : Définitions	13
ARTICLE 12 : Hauteur sous plafond.....	13
ARTICLE 13 : Cote de seuil	13
ARTICLE 14 : Soupente (Mezzanine)	13
ARTICLE 15 : Retrait à l'alignement	14
ARTICLE 16 : Ventilation	14
ARTICLE 17 : Mur séparatif	14
ARTICLE 18 : Saillies.....	14
ARTICLE 19 : Balcons, Loggias, encorbellements fermés.....	14
ARTICLE 20 : Boutiques.....	14
ARTICLE 21 : Eclairage et ventilation des sous-sols	14
ARTICLE 22 : Locaux d'habitation	14
ARTICLE 23 : Les salles de bain.....	15
ARTICLE 24 : Escaliers et règles de sécurité.....	15
ARTICLE 25 : Hauteur maximale des constructions.....	15
ARTICLE 26 : Escaliers	15
ARTICLE 27 : Dimensions minimales des places de stationnement.....	15
ARTICLE 28 : Plantations.....	15
ARTICLE 29 : Voirie	16
ARTICLE 30 : Commerce.....	16
ARTICLE 31 : Garages	16
ARTICLE 32 : Equipements de proximité de la zone urbaine	16
ARTICLE 33 : Servitude ONEE.....	16
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2)	17
ARTICLE 34 : Définition.....	17
ARTICLE 35 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol	17
ARTICLE 36 : Hauteur maximale des constructions.....	17
ARTICLE 37 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	17
ARTICLE 38 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	17
ARTICLE 39 : Implantation des constructions sur une même propriété	17
ARTICLE 40 : Clôture	17
ARTICLE 41 : Stationnement des véhicules.....	18
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3)	19
ARTICLE 42 : Définition.....	19
ARTICLE 43 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol	19
ARTICLE 44 : Hauteur maximale des constructions.....	19
ARTICLE 45 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	19
ARTICLE 46 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes	19
ARTICLE 47 : Implantation des constructions sur une même propriété	19
ARTICLE 48 : Clôture	19

ARTICLE 49 : Stationnement des véhicules	19
ARTICLE 50 : Plantations	20
ARTICLE 51 : Les caves	20
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES	21
A LA ZONE INDUSTRIELLE DE TROISIEME CATEGORIE	21
ARTICLE 52 : Définition	21
ARTICLE 53 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol	21
ARTICLE 54 : Hauteur maximale des constructions	21
ARTICLE 55 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques	21
ARTICLE 56 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	21
ARTICLE 57 : Implantation des constructions sur une même propriété	21
ARTICLE 58 : Stationnement des véhicules	21
ARTICLE 59 : Plantations	21
ARTICLE 60 : Implantation des constructions par rapport aux axes routiers classés	21
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE	22
ARTICLE 61 : Définition	22
ARTICLE 62 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol	22
ARTICLE 63 : Hauteur maximale des constructions	22
ARTICLE 64 : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques	22
ARTICLE 65 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	22
ARTICLE 66 : Stationnement des véhicules	22
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES	23
A LA ZONE NON AEDIFICANDI	23
ARTICLE 67 : Définition de la zone	23
ARTICLE 68 : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi	23

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Références aux Textes

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs de l'aire d'aménagement.

Il est établi conformément aux dispositions du Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son Décret d'application n°2-92-82 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993).

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

- Le Dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Dahir du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Le Décret n°2.92.832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n°2.92.833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Le Décret n° 2-13-424 du 13 rejev 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- L'Arrêté viziriel du 9 mars 1953 (22 Joumada II 1372) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ;
- Le décret n° 2-02-177 du 09 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismique et instituant le comité national de génie parasismique ;
- Le dahir n°1-03-59 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- Le dahir n°1-03-61 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- L'arrêté viziriel du 22 joumada II 1352 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- L'arrêté viziriel du 15 safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicable à tous les établissements dans lesquels est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale ;
- Le dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.
- Le loi organique n°113-14 relative aux communes ;
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions.
- La loi-cadre n°99-12 portant Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable ;
- La Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination et ses textes d'application.
- La loi n°47-09 relative à l'efficacité énergétique.

- La loi n°13-09 relative aux énergies renouvelables.
- La circulaire conjointe n°10098 du 06 juillet 2010 relative aux conditions permettant aux projets d'investissement de bénéficier de dérogation en matière d'urbanisme.
- Arrêté conjoint du ministre de l'industrie, de l'investissement, du commerce et de l'économie numérique, ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville par intérim et du ministre de l'intérieur n°2306-17 du 16 rabii I 1439 (5 décembre 2017) fixant les spécificités techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme.

ARTICLE 2 : Champ d'Application

Le présent règlement s'applique au territoire du centre de la commune territoriale de Bni Oukil dont les limites figurent sur le plan d'aménagement sous la nomination « limites du périmètre d'aménagement » et a pour objet de définir les conditions d'aménagement du Centre de Bni Oukil.

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

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

ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement

Le périmètre du Plan d'Aménagement du Centre de Bni Oukil est délimité par la ligne polygonale passant par les points de 1 à 27 dont les coordonnées Lambert sont :

SOMMET	COORDONNEES		SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y		X	Y
1	364 642,70	222 536,55	15	364 230,56	220 076,85
2	364 557,00	222 645,67	16	364 412,89	219 907,75
3	364 268,84	222 586,18	17	364 838,14	220 288,72
4	364 103,81	222 451,43	18	364 978,93	219 921,85
5	363 899,31	222 791,34	19	365 150,28	219 643,11
6	363 423,67	222 778,79	20	365 462,01	219 382,24
7	363 421,31	222 728,78	21	365 703,70	219 382,24
8	363 603,29	222 534,80	22	366 035,87	219 839,97
9	361 983,29	221 221,91	23	366 210,80	220 176,88
10	361 919,70	220 823,84	24	366 176,22	220 910,97
11	362 528,87	220 631,50	25	365 283,19	220 923,86
12	363 276,94	220 669,97	26	365 301,76	221 303,66
13	363 542,33	220 893,79	27	364 511,97	221 468,23
14	364 324,27	220 188,92			

ARTICLE 4 : Effets

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

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

Conformément à l'Article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen

des dossiers de demande d'autorisation de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 5 du présent règlement.

ARTICLE 5 : Les modifications particulières

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

Les modifications particulières concernent exclusivement les dispositions suivantes :

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

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

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

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

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

a. Conditions d'octroi des "modifications particulières" : il y a lieu de développer une réflexion sur les dispositions susceptible d'assurer l'harmonie des différentes zones du PA : modifications tolérables en fonctions de la nature et spécificités des zonings, les modifications interdites par zone....,

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

- Meilleure réponse technique pour réaliser le plan d'aménagement,
- Ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.
- Ou - Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs Et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.
- Ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre ; non prévue par le plan d'aménagement.
- Ou - Compensation de droits acquis ou de contribution dépassant les maxims admis ; notamment En application de l'article 31 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et Morcellements.

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

b. Cas où aucune modification ne doit être opérée :

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

ARTICLE 6 : Mesures transitoires

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

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

ARTICLE 7 : Division du Territoire en Zones

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

- Zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2).
- Zone d'habitat continu à quatre niveaux (R+3).
- Zone industrielle de 3^{ème} catégorie.
- Zone vivrière : Il s'agit d'une zone dont la vocation agricole sera préservée. De ce fait, les constructions à y édifier doivent être strictement liées à l'exploitation agricole.
- Zone non aedificandi : Il s'agit de zones et/ou secteurs dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées.

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

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

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

VOIES CARROSSABLES :

Dénomination	Largeur d'emprise (m)	Observations
RP n°3514	30	Existante
RP n°3202	30	Existante
RP n°3203	30	Existante
Rue 1	30	A créer
Rue 2	12	A créer
Rue 3	20	A créer
Rue 4	15	A créer
Rue 5	15	A créer
Rue 6	15	A créer
Rue 7	20	A créer
Rue 8	20	A créer
Rue 9	20	A créer
Rue 10	12	A créer
Rue 11	20	A créer
Rue 12	15	A créer
Rue 13	20	A créer
Rue 14	15	A créer
Rue 15	15	Existante
Rue 16	15	A créer
Rue 17	15-25	Existante
Rue 18	15	A créer
Rue 19	20	A créer
Rue 20	15	A créer
Rue 21	15	A créer
Rue 22	20	Existante (en partie)
Rue 23	20-15	Existante (en partie)
Rue 24	12	A créer
Rue 25	12	A créer
Rue 26	15	A créer
Rue 27	15	A créer
Rue 28	25-30	A créer
Rue 29	30	A créer
Rue 30	12	A créer
Rue 31	20	A créer
Rue 32	30	A créer
Rue 33	15	A créer
Rue 34	15	A créer
Rue 35	20	A créer
Rue 36	25	A créer
Rue 37	20	A créer
Rue 38	12	A créer
Rue 39	15	A créer
Rue 40	12	A créer
Rue 41	15	A créer

Rue 42	15	A créer
Rue 43	15	A créer
Rue 44	25	A créer
Rue 45	15	A créer
Rue 46	20	A créer
Rue 47	20	A créer
Rue 48	15	A créer
Rue 49	12	A créer

CHEMINS PIETONNIERS :

Dénomination	Largeur d'emprise (m)	Observations
CP1	6	A créer
CP2	12-15	A créer
CP3	12	A créer
CP4	12	A créer
CP5	12	A créer
CP6	10	A créer
CP7	8	A créer
CP8	8	A créer
CP9	10-6	A créer
CP10	10	A créer
CP11	10	A créer
CP12	10	A créer
CP13	10	A créer

PARKINGS :

Dénomination	Observations	Superficie (m2)
Pa 1	A créer	1 346

PLACES :

Dénomination	Observations	Superficie (m2)
PL1	A créer	419
PL2	A créer	3 429
PL3	A créer	7 444
PL4	A créer	2 934
PL5	A créer	5 064
PL6	A créer	248

ARTICLE 9 : Espaces Verts

Sur les terrains correspondant aux espaces verts, toute construction est interdite à l'exception de petits équipements indispensables pour l'entretien et la valorisation de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur n'excède pas 3m.

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

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

Dénomination	Observations	Superficie (m2)
V 1	A créer	6 429
V 2	A créer	314
V 3	A créer	1 783
V 4	A créer	5 626
V 5	Existant	908
V 6	A créer	11 198
V 7	A créer	11 985
V 8	A créer	1 760
V 9	A créer	1 543
V 10	A créer	280
V 11	Existant	314
V 12	A créer	314
V 13	A créer	530
V 14	A créer	751
V 15	Existant	314
V 16	A créer	5 461
V 17	A créer	297

ARTICLE 10 : Equipements Publics

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

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

L'occupation des terrains réservés aux équipements publics pour toute autre destination est interdite, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements.

Les équipements publics respecteront les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives des zones où ils se situent. Toutefois, et lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect (H=L) et de l'accord des riverains et de l'administration chargée de l'urbanisme.

Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction; à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

Le règlement prévoit des équipements administratifs, des services communaux, des services publics relatifs à l'éducation, à la culture, à la santé, au culte et à la jeunesse et sports. Ils obéiront à une grille indiquant les superficies minimales ainsi que les seuils de population.

Le règlement distingue les équipements dont la localisation est fixe. Il s'agit des équipements localisés dans le document graphique.

Les autres n'ont pas été localisés ; mais doivent être prévus par les projets de création de lotissement ou de groupes d'habitations. Ils doivent respecter la grille des équipements en vigueur.

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

ADMINISTRATIONS :

Les administrations sont désignées par la lettre A, suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectations	Superficie (m ²)	Observation
A1	Equipement administratif	5 665	A créer
A2	Commune	1 435	Existant
A3	Logement de fonction de la santé	1 934	Existant
A4	Antenne	319	Existant
A5	Abris de pompage	447	Existant
A6	Equipement communal	7 001	A créer
A7	Equipement communal	6 181	A créer
A8	Gendarmerie	5 950	A créer
A9	Centre Agricole	37 616	Existant
A10	Annexe Commune	2 006	A créer
A11	Poste	1 162	Existant
A12	Caïdat	2 708	Existant
A13	Logement de fonction communal	1 579	Existant

ENSEIGNEMENT :

Les équipements de l'enseignement sont désignés par la lettre E, suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Observation
E1	Lycée	15 757	Existant
E2	Ecole Primaire	8 386	Existant
E3	Ecole Primaire	8 294	A créer
E4	Lycée	15 850	A créer
E5	Garderie	152	Existant
CQP	Centre de qualification professionnelle	3 075	A créer

SANTE :

Les équipements de la santé sont désignés par « S », suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectations	Superficie (m ²)	Observation
S	Centre de santé et Salle d'accouchement	1 248	Existant

Activités Socio-économiques :

Les activités socioéconomiques sont désignées par un graphisme approprié, suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectations	Superficie (m ²)	Observation
ACS1	Station de service	1 002	Existant
ACS2	Souk	38 292	Existant
ACS3	Centre commercial	2531	Existant

EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Les équipements sportifs sont désignés par « SP », suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectations	Superficie (m ²)	Observation
Spa 1	Equipement sportif	13 357	Existant
Spa 2	Equipement sportif	4 746	Existant à élargir
Spa 3	Equipement sportif	9 767	A créer

EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS :

Les équipements socio-culturels sont désignés par « ESC », suivi d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectations	Superficie (m ²)	Observation
ESC1	Coopérative	374	Existant
ESC2	Equipement socio-culturel	4 162	A créer
ESC3	Equipement socio-culturel	4 187	A créer
ESC4	Parc de jeux	570	Existant
ESC5	Maison des jeunes	637	Existant
ESC6	Maison d'Etudiant	3 787	Existant à élargir
ESC7	Halte routière	1 157	A créer
ESC8	Foyer féminin	503	Existant
ESC9	Equipement communal	455	A créer
ESC10	piscine publique	4 387	A créer
ESC11	Garderie	456	A créer

MOSQUEES :

Les mosquées sont désignées par la lettre M, suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Affectations	Superficie (m ²)	Observation
M1	Mosquée	1 259	Existant
M2	Mosquée	1 587	Existant
M3	Mssalla	4 448	A créer
M4	Mosquée	298	Existant
M5	Mosquée	2 868	Existant
M6	Mosquée	886	Existant
M7	Mosquée	402	Existant

CIMETIERES :

Les cimetières sont désignés par « C », suivi d'un numéro d'ordre. Ils constituent des espaces clôturés et plantés dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune. Ils sont obligatoirement, entourés par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence des cimetières.

Dénomination	Affectations	Superficie (m ²)	Observation
C	Cimetière	107 028	Existant

TITRE II : DISPOSITIONS ET REGLEMENTATION PARTICULIERE DE CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 11 : Définitions

a-Coefficient d'occupation des sols

- Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant la somme cumulée de toutes les surfaces de planchers hors-œuvre nette, couvertes et habitables et la surface de la parcelle.
- La surface hors-œuvre nette (SHON) correspond à la surface de plancher hors-œuvre brute, après déduction :
 - Des emprises des œuvres,
 - Des emprises des vides : cages d'escaliers, gaines d'aération, etc....
 - Des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au RDC,
 - Des planchers hors œuvres aménagés en vue du stationnement,
 - Des sous sols non aménagés et le cas échéant des combles.

b-Coefficient d'emprise au sol

Le CES est le rapport entre la surface construite au sol et la surface totale privative de la parcelle.

c- Servitude non aedificandi

Sont frappées de servitude non aedificandi les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende. Dans cette zone, toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. La levée de ces raisons entraîne automatiquement celle de l'interdiction.

ARTICLE 12 : Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond est fixée à :

- * locaux à usage d'habitation : 2,80m
- * Bureaux : 2,80m
- * Locaux à usage commercial : 4m sur les voies d'emprises \leq à 15m et 5.20m sur les voies d'emprises $>$ à 15m, pour les nouveaux lotissements.

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

ARTICLE 13 : Cote de seuil

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

ARTICLE 14 : Soupente (Mezzanine)

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

1. La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur du local commercial ;
2. Elle n'occupera que les 50% de la superficie du local commercial ;
3. Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.20m au minimum ;
4. elle devra être implantée au fond du local commercial avec un recul de 2m par rapport aux façades ;

5. Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les locaux commerciaux ayant une hauteur sous plafond de 5.20m.

ARTICLE 15 : Retrait à l'alignement

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

ARTICLE 16 : Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimum de 0.50 X 0.80, et seront visitables et revêtues de l'intérieur en matériaux lavable. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

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

ARTICLE 17 : Mur séparatif

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

ARTICLE 18 : Saillies

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

ARTICLE 19 : Balcons, Loggias, encorbellements fermés.

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur supérieure ou égale à la hauteur du RDC. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10^{ème} de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupes d'habitation) sans excéder 1.20m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 10m.

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

Tout encorbellement ouvert et ouvertures doivent commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne.

ARTICLE 20 : Boutiques

Les commerces sont autorisés sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12m. Les boutiques auront une surface minimum de 9m². Quant aux W-C et les lavabos ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m².

ARTICLE 21 : Eclairage et ventilation des sous-sols

Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain ou la nature du sol l'exigent, dans ce cas le sous-sol doit être intégré au RDC.

Les parcelles ne répondant pas aux exigences de l'aménagement d'un sous-sol en parking peuvent être réalisés tout en respectant les conditions suivantes :

- Le sous-sol doit être lié au RDC
- Le sous-sol doit être ventilé et aéré
- La hauteur du sous-sol ne doit pas dépasser 2,50m

ARTICLE 22 : Locaux d'habitation

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

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

La surface minimale des pièces habitables est de 9m², avec une largeur minimale de 2.50 m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra pas dépasser le double de la largeur.

ARTICLE 23 : Les salles de bain

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

ARTICLE 24 : Escaliers et règles de sécurité

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.
- Par rapport aux voies et emprises publiques, toute construction doit observer par rapport au point le plus proche de l'alignement opposé un recul d'une distance égale à sa hauteur divisée par 1.2 avec un minimum de 5,5m pour le R+3. Au-delà de la hauteur prévue par l'alignement, des étages en retrait peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans pour autant dépasser les hauteurs maximales autorisées dans la zone.
- A l'angle de 2 voies de largeurs inégales, le droit de retour (R) de la hauteur permise par la voie la plus large sur la plus étroite (L) est autorisé sur une distance égale à la largeur de la voie la plus étroite R=L.
- La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone où le droit de retour n'est pas autorisé.
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut être inférieure à 1,50 m.

ARTICLE 26 : Escaliers

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

ARTICLE 27 : Dimensions minimales des places de stationnement

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

ARTICLE 28 : Plantations

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (Loisirs, jardins, etc...) et représentera 6% de la superficie totale du lotissement, après déductions des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et les parkings.

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

ARTICLE 29 : Voirie

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

ARTICLE 30 : Commerce

L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12 m ;

Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés sur les intersections des voies carrossables d'emprises supérieures ou égale à 10 m sans toutefois que leur surface ne dépasse 20 m², leur hauteur peut-être exceptionnellement de 2.80 m.

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

ARTICLE 31 : Garages

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelque soit l'emprise de ces dernières.
- L'ouverture des garages peut être autorisée pour les tissus déjà existants sur les voies carrossables d'emprise égale ou supérieure à 8 m.

ARTICLE 32 : Equipements de proximité de la zone urbaine

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

ARTICLE 33 : Servitude ONEE

La servitude non aedificandi frappant les couloirs de passage des lignes électriques de moyenne et de haute tension peut être levée, après enterrement de ces lignes, et les terrains concernés recevront le même zonage que celui des zones avoisinantes.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2)

ARTICLE 34 : Définition

Il s'agit d'une zone d'habitat continu à R+2. Peuvent être adjoint à ce type d'habitat les activités de proximité ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

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

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

ARTICLE 35 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol

- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 80 m² ;
- La largeur de la façade ne peut être inférieure à 8m ;
- La surface maximale à construire au sol est de 80%. Toutefois, si le RDC est commercial, il peut occuper la totalité de la parcelle ;
- Il est interdit de mélanger commerce et habitation sur une même voie.
- Les lots ayant deux façades peuvent ne pas contenir de cour si les conditions d'éclairage et d'aération le permettent ;
- Les cours individuels et les patios doivent avoir une largeur minimale de 4 m et une vis à vis de 5 m entre chambres et 4m entre cuisines et SDB. Pour le cas des cours regroupées, ces derniers auront une superficie de 16m² (4*4).

La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

ARTICLE 36 : Hauteur maximale des constructions

Dans cette zone, toute construction ne doit en aucun cas dépasser la hauteur d'un rez de chaussée + 2 étages (R+2). Soit une hauteur maximale de 11.5 m (pour les constructions à RDC habitable), 12.50m (pour les constructions à RDC commercial donnant sur les voies d'emprises ≤ à 15m) et 13,50m (pour les constructions à RDC commercial donnant sur les voies d'emprises > à 15m).

La hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau du trottoir et au milieu de la façade, mur d'acrotère compris.

L'accès aux terrasses est autorisé. La hauteur maximale d'escalier ne doit pas dépasser 2,40m pour la cage, acrotère compris et 1.50m pour les parapets de terrasses.

ARTICLE 37 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

ARTICLE 38 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives mitoyennes à condition que les terrains voisins soient destinés au même type d'habitat. Dans le cas contraire, toute construction doit observer un recul égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

ARTICLE 39 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé L=H avec un minimum de 8m.

La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de service doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 5,00 m.

ARTICLE 40 : Clôture

La clôture séparant les espaces verts ou les cours peut être supprimée s'il y a accord écrit entre voisins ou si les deux parcelles privatives appartiennent au même ménage.

ARTICLE 41 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des voies publiques et chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre de logement,
- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre pour les constructions autres que le logement.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3)

ARTICLE 42 : Définition

C'est une zone d'habitat continu à R+3. Peuvent être adjoint à ce type d'habitat les activités de proximité ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

Elle peut être destinée également à l'hôtellerie, aux bureaux et à toute activité de service autre que l'industrie, l'exploitation des carrières, les dépôts et les activités polluantes.

ARTICLE 43 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol

La construction dans la zone est soumise à des restrictions quant au minimum parcellaire et aux possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le tableau suivant précise les dispositions à respecter :

Surface minimale de la parcelle	COS	Emprise au sol maximale	Largeur minimale de la façade	Surface minimale de la cour	Largeur minimale de la cour
120 m ²	libre	80%	10	16	4 m

La surface restante en dehors de l'emprise au sol peut être aménagée en espaces verts, jardins communs ou aires de jeux. Elle ne peut en aucun cas être couverte.

La continuité du bâti ne peut dépasser 100m linéaires.

ARTICLE 44 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne pourra dépasser 14,50 m pour R+3 à RDC habitable, 15,50 m pour R+3 à RDC commercial et 16,50 m pour R+3 à RDC commercial avec mezzanine;

Au-delà de cette hauteur, sont autorisées :

- Les parapets de terrasses d'une hauteur maximum de 1,50 m.

ARTICLE 45 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon l'alignement indiqué sur le plan graphique.

ARTICLE 46 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Sur une profondeur de 15 m mesurée à partir de la limite de l'alignement, les nouvelles constructions peuvent être implantées en limites mitoyennes latérales. Dans le cas contraire et au-delà de cette profondeur elles doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m

ARTICLE 47 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé L=H avec un minimum de 12m.

ARTICLE 48 : Clôture

La clôture séparant les espaces verts ou les cours peut être supprimée s'il y a accord écrit entre voisins ou si les deux parcelles privatives appartiennent au même ménage.

ARTICLE 49 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des voies publiques et chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre de logement ;
- Une place pour 80 m² de surface hors œuvre pour les bureaux ;
- Une place pour 50m² de surface hors œuvre pour le commerce ;
- Une place pour quatre chambres et 20 m² de surface hors œuvre pour les salles de restauration.

ARTICLE 50 : Plantations

Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations représentent 6% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les voies et les équipements.

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

ARTICLE 51 : Les caves

- Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain ou la nature du sol l'exige. Dans ce cas, le sous-sol doit être intégré au RDC.
- Les parcelles ne répondant pas aux exigences de l'aménagement d'un sous-sol en parking peuvent être réalisées tout en respectant les conditions suivantes :
 - Le sous-sol doit être lié au RDC ;
 - Le sous-sol doit être ventilé et aéré ;
 - La hauteur du sous-sol ne doit pas dépasser 2,50m.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE INDUSTRIELLE DE TROISIEME CATEGORIE

ARTICLE 52 : Définition

Il s'agit d'une zone d'activités économiques. Elle est réservée aux activités artisanales, commerciales ou de services.

La zone peut recevoir également toute installation ou équipement liés à l'activité industrielle telles les installations d'exposition et de commercialisation des produits, les locaux dédiés à l'exposition, aux grandes surfaces commerciales et aux dépôts de moins de 500m², les locaux dédiés à l'administration communautaire de la zone, les équipement et services divers d'accueil, de restauration ...etc

Sont interdits dans l'ensemble de la zone l'habitat, l'hôtellerie et l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 53 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol

Pour être constructibles les parcelles doivent avoir, après lotissement, les superficies et les largeurs minimales suivantes : 200 m² et 12 m.

Le COS pour la parcelle privative est au maximum de 1,6.

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative est de 100%.

ARTICLE 54 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de 9 m (R+1). Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.40 m.

ARTICLE 55 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions doivent respecter l'alignement sur voie, sans aucun recul.

ARTICLE 56 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans le secteur ZA, les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage doit observer un recul de 4m.

ARTICLE 57 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

ARTICLE 58 : Stationnement des véhicules

Dans le secteur ZA, le stationnement est prévu sur la parcelle à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors-œuvre pour l'activité artisanale et un emplacement par 50m² pour les équipements d'accompagnement.

ARTICLE 59 : Plantations

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

ARTICLE 60 : Implantation des constructions par rapport aux axes routiers classés

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE

ARTICLE 61 : Définition

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

Sont interdits dans la zone vivrière :

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

ARTICLE 62 : Minimum parcellaire et possibilités maximales d'utilisation du sol

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

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de deux mille cinq cents m² (2500m²) ;
- La surface maximale construite au sol est de 6% de la surface du terrain avec un plafond de 400 m².

ARTICLE 63 : Hauteur maximale des constructions

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

ARTICLE 64 : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de :

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

ARTICLE 65 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

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

ARTICLE 66 : Stationnement des véhicules

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

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NON AEDIFICANDI

ARTICLE 67 : Définition de la zone

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

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

ARTICLE 68 : Occupation du sol de la zone frappée de servitude non aedificandi

La zone frappée de servitude non aedificandi ne doit comporter aucune construction.

****Observation générale :**

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

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