

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL,
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE D'OUJDA

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA
COMMUNE DE FIGUIG
PA 03/AUO/PA/2014

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

VERSION
ENQUETE PUBLIQUE/DELIBERATIONS COMMUNALES

Juin 2018

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET REFERENCES JURIDIQUES	1
ARTICLE 2 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT	3
ARTICLE 3 : LE PERIMETRE DE CLASSEMENT ET DE SAUVEGARDE	3
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS ET ZONES URBAINES ET NATURELLES	3
ARTICLE 5 : SECTEURS URBAINS DE SAUVEGARDE DES KSOURS ET LEURS SECTEURS LIMITROPHES	5
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HK :	5
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HLK	7
ARTICLE8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZS	9
ARTICLE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES ET GESTION DES ZONES DE RUINES R :	9
ARTICLE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES ARCHITECTURALES DES KSOURS:	10
ARTICLE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ENGAGES HE1 , HE2, DE	10
ARTICLE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE1	11
ARTICLE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE2	13
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE	14
ARTICLE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NOUVEAUX H2, D, ZAC , RF	15
ARTICLE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H2	15
ARTICLE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	18
ARTICLE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE ZAC	20
ARTICLE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LA RESERVE FONCIERE RF	22
ARTICLE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN	22
ARTICLE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZTL	23
ARTICLE22 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES P1, P2, P3, HA	25
ARTICLE 23 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES ZNA:	27
ARTICLE 24 : DISPOSITIONS PARTICULIERES:	27
ARTICLE 25: CPA	28
ARTICLE 26: NOMENCLATURE DE LA VOIRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	42

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET REFERENCES JURIDIQUES

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement de la ville de Figuig.

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

Il s'applique au périmètre d'aménagement tel que délimité sur le plan graphique englobant le périmètre de classement de l'oasis de Figuig.

Toutefois, les lotissements approuvés "ne variété" avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales du Dahir du 20 Moharam 1373 (30 septembre 1953), du Dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992 portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellements et du Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

Le présent règlement est établi conformément :

- Au Dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme.
- Au décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Au 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.
- Au décret n° 2-92-837 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.
- Au Dahir n°1-11-161 du 1^{er}Kaada 1432 (29 septembre 2011) portant promulgation de la loi n°47-09 relative à l'efficacité énergétique
- A la loi 66-12 relative au contrôle des infractions -BO 6510 du 19-9-2016
- Décret n2-12-166 du 28 Mai 2013 approuvant le règlement parasismique pour les constructions en terre ;
- A la loi 10-03 du 12 Mai 2003 relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Décret n° 2-12-46 du 29 Mai 2012 portant inscription de l'oasis et les 7 ksours de Figuig au patrimoine national.
- A la Loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabia I 1424 (12 Mai 2003) (B.O. du 19 juin 2003).
- A la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine ;
- Au Décret n° 2-13-424 du 13 rajeb 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,
- Au Décret n°2-14-499 du 20 Hégire 1435/ 15 Octobre 2014 approuvant le Règlement Général de Sécurité contre les Risques d'Incendie et de Panique,

- Et tous les règlements et lois en vigueur relatives aux domaines de la construction et d'urbanisme. Quelles soient communales ou nationales ; notamment le manuel de sauvegarde adopté par la commune de Figuig.

ARTICLE 2 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale définie par des points dont les coordonnées Lambert sont :

P1	X:892621 Y:178938	P9	X:893024 Y:172907	P17	X:891399 Y:173449	P25	X:889679 Y:176147	P33	X:892106 Y:178519
P2	X:895095 Y:178026	P10	X:892032 Y:172861	P18	X:890764 Y:173796	P26	X:889359 Y:176611	P34	X:892151 Y:178569
P3	X:895874 Y:177850	P11	X:891605 Y:173048	P19	X:890527 Y:173898	P27	X:889492 Y:176649	P35	X:892192 Y:178670
P4	X:897246 Y:175895	P12	X:890922 Y:173214	P20	X:890312 Y:173953	P28	X:889501 Y:176803	P36	X:892239 Y:178735
P5	X:896133 Y:174168	P13	X:890930 Y:173272	P21	X:889765 Y:174475	P29	X:889530 Y:176881	P37	X:892394 Y:178815
P6	X:895695 Y:174214	P14	X:890957 Y:173315	P22	X:889625 Y:174591	P30	X:889581 Y:176932		
P7	X:895446 Y:174270	P15	X:891161 Y:173383	P23	X:888823 Y:174832	P31	X:890009 Y:177115		
P8	X:895027 Y:174309	P16	X:891285 Y:173436	P24	X:887799 Y:175287	P32	X:890926 Y:177608		

ARTICLE 3 : LE PERIMETRE DE CLASSEMENT ET DE SAUVEGARDE

La ville de Figuig est dotée d'un périmètre de classement de son oasis et ses ksours conformément au décret de classement n° 2.12.46 du 29 Mai 2012 publié au Bulletin Officiel n° 6056 du 14 juin 2012.

Son périmètre est défini sur le Plan graphique par une représentation appropriée.

Au cas où ce décret aura fait l'objet d'une modification au cours de la durée de vie du présent Plan d'Aménagement, le présent règlement ainsi que le document graphique seront adaptés en conséquence.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS ET ZONES URBAINES ET NATURELLES

Le plan d'aménagement comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et énumérées ci-après :

1. Les Secteurs urbains traditionnels de sauvegarde : ksours et leurs secteurs limitrophes

Il comprend 3 zones urbaines classées dont l'intérêt urbain et architectural est confirmé et qu'il convient de préserver et sauvegarder conformément au texte de classement. Ces 3 zones sont :

- a. **HK** ; zone d'habitat ksourien à sauvegarder ;
- b. **HLK** ; zone d'habitat semi-ksourien limitrophe aux ksours à sauvegarder et à réhabiliter ;
- c. **ZS** ; zone de classement à intérêt historique.
- d. **R** ; zone des ruines

2. Les Secteurs urbains engagés

- a. **HE1** ; Zone d'habitat engagé R+1
- b. **HE2** ; zones d'habitat engagé R+2
- c. **DE** ; Zone d'habitat engagé avec jardin R+1 ou R+2

3. Les Secteurs nouveaux à urbaniser

- a. **H2** ; zones résidentielles réservées à l'habitat économique amélioré R+2
- b. **D** ; zones résidentielles réservées à l'habitat faible densité ; type villas R+1
- c. **ZAC** ; zone d'aménagement concerté
- d. **RF** ; zone de réserve foncière.

4. Les Espaces naturels classés à sauvegarder ou nouveaux

- a. **P1**, Zone de palmeraie ancienne existante classée à sauvegarder
- b. **P2**, Zone de palmeraie nouvelle à créer ou à étaler
- c. **P3**, Zone de palmeraie en friche à réhabiliter
- d. **HA**, Zone nouvelle mixte agricole et habitat R+1.

5. Les zones d'activité

- a. **IN** ; zone d'activité/ zone industrielle- zone de projet
- b. **ZTL** ; zones touristiques et de loisirs

6. Les servitudes de protection contre les risques ZNA

Zones non aedificandi de servitude des oueds et chaâbas, des cimetières et terrains accidentés.

Zones non aedificandi de servitude militaire

7. les Espaces réservés aux équipements publics ou à usage du public

- a. **A**: Equipements de services publics et administratifs
- b. **S**: Equipements de santé
- c. **EP, EC, EL,ES**: Equipements de l'enseignement ;
- d. **SP**: Equipements de sport ;
- e. **C** : Equipements socio-culturels;
- f. **CFP**: Centre de formation professionnelle;
- g. **CC** : Equipements commerciaux;
- h. **G**: Equipements d'intérêt général;
- i. **M**: mosquées, Msalla, Marabout;
- j. **C M**: cimetière

8. les Espaces publics

- a. **EV:** zones vertes réservées aux jardins publics et squares;
- b. **PL:** Places publiques;
- c. **Pa :** parkings;
- d. **RP:** Ronds-points;
- e. **Rue ou CP:** Voies carrossables et piétonnes

ARTICLE 5 : SECTEURS URBAINS DE SAUVEGARDE DES KSOURS ET LEURS SECTEURS LIMITROPHES

Définition

Cette zone constitue le noyau historique de la ville de Figuig. Elle incarne l'identité et l'histoire urbaine de la ville et son cachet architectural. Elle est départagée en 3 zones **HK,HLK, R et ZS** ; considérées comme espaces de grande valeur patrimoniale qu'il convient de sauvegarder.

C'est une zone soumise au décret du 29 Mai 2012 portant inscription au patrimoine national des 7 ksours de la ville et leur palmeraie.

Toutes les mesures visant à préserver ce patrimoine doivent être prises. Les règles d'urbanisme anciennes et de voisinage ayant régies cette zone seraient appliquées pour toute réfection ; reconstruction ou rénovation de sorte à ne pas changer l'aspect originel des constructions ou des parcelles ainsi que l'aspect urbain du site. Les dispositions à appliquer sont définies par les articles ci-dessous.

L'administration peut, à cet effet, interdire certaines constructions inesthétiques ou ne répondant pas à ces exigences.

Elle peut également interdire la réfection et la transformation d'immeubles construits antérieurement à la promulgation et à la mise en application du présent plan d'aménagement et qui ne répondraient plus aux exigences architecturales de son règlement. Elle peut également exclure l'emploi de certains matériaux jugés inadaptés au contexte architectural de la zone.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HK :

1. Définition de la zone :

La zone **HK** est une zone résidentielle ksourienne destinée initialement à l'habitat de type maisons à patios adossées les unes aux autres et constitue une des zones les plus anciennes de la ville. C'est une zone de sauvegarde architecturale qui a pour objectif de sauvegarder son aspect urbain et architectural.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

. Tous les établissements industriels, commerciaux et artisanaux. Les commerces et les dépôts.

. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

. Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings

. Toutes autres occupations non compatibles avec le résidentiel.

Toutefois il est toléré la création de maison d'hôtes touristiques, à condition de ne pas dénaturer l'aspect originel des constructions.

3. Possibilités maximales d'utilisation du sol

- **Pour les constructions à réhabiliter**

Il n'est fixé ni COS ni CES et la surface maximale constructible est celle existante.

Toute réhabilitation doit respecter la maison originelle et en s'inspirant du CPA et du manuel communal de sauvegarde et en conformité avec le texte de classement en vigueur.

- **Pour les parcelles vides ou en ruine à reconstruire**

En cas d'effondrement suivi d'une reconstruction et avec l'impossibilité de reconstituer l'état initial, il y a lieu de se conformer au CPA et au manuel appliqué aux ksours en s'inspirant des habitations traditionnelles.

Les parcelles en ruine peuvent être reconstruites dans leurs limites initiales dans le respect de l'architecture ksourienne tel que mentionné dans le manuel.

4. Hauteur maximale des constructions

- **Pour les constructions à réhabiliter**

La hauteur maximale des constructions existantes ne doit subir aucun changement à l'occasion d'une réfection ou de rénovation sauf pour des questions de sécurités ou d'usage avérées et après avis de l'inspection des monuments historiques. Généralement la hauteur des constructions ne peut dépasser 9m et R+1

- **Pour les parcelles vides ou en ruine à reconstruire**

En cas de reconstruction d'un bâtiment en ruine, il ne doit en aucun cas dépasser la hauteur de 9 m et R+1.

5. Minimum parcellaire

Le minimum parcellaire de la parcelle est celui existant. Cependant, il est autorisé de s'adjoindre 2 maisons ou par celles ou plus pour constituer une seule unité dans le respect du style architectural ksourien et en se référant au manuel de sauvegarde et au CPA.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent garder leur mitoyenneté par rapport au voisinage et aux rues existantes, et aucun changement n'est toléré. En cas de reconstruction ou de rénovation, il Ya lieu de se conformer aux limites initiales sauf si pour améliorer les conditions d'hygiène et de sécurité, à condition de ne porter atteinte aux voisinages ni à l'espace public et de prendre l'avis de l'IMH.

7. Architecture des constructions

Généralement toute intervention sur les constructions dans cette zone doit respecter les prescriptions architecturales ; CPA, ci jointes dans le présent règlement et conformément au manuel communal de sauvegarde.

Sont à respecter les éléments principaux suivants :

- La forme de la maison à patio
- Les fenêtres, portes et ouvertures originelles,
- L'implantation par rapport aux rues et au voisinage
- Les Sabas, impasses et ruelles
- Les éléments architectoniques
- Les matériaux locaux traditionnels

- **Pour les constructions existantes à réhabiliter**

En aucun cas, la modification ou la rénovation des constructions ne doit porter atteinte à l'architecture du bâtiment, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage architectural, urbain et naturel.

Toute intervention dans les bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture originelle du bâtiment et conformément au manuel et au texte de sauvegarde.

- **En cas de reconstruction**

L'architecture des nouvelles constructions dans les parcelles non valorisées ou en ruine doit impérativement respecter les dispositions contenues dans le présent règlement.

Le nouveau bâtiment doit obligatoirement être réalisé soit à l'identique du modèle restitué de son état originel ou le cas échéant en s'inspirant de l'architecture ksourienne environnante tout en respectant le présent règlement.

8. Sous- sols

Les sous- sols sont strictement interdits dans cette zone.

9. Autorisation de construire et d'habiter

L'autorisation de construire est délivrée conformément à l'avis conforme d'une commission mixte composée en plus des membres permanents des représentants du département de la culture et de l'Habitat. Elle instruit les projets sur la base des visites des lieux et du dossier présenté.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HLK

1. Définition de la zone :

La zone **HLK** est une zone d'habitat limitrophe aux ksours et qui présente un intérêt architectural certain. Elle est l'extension naturelle des ksours dont elle s'inspire et constitue une zone tampon de ceux-ci et la palmeraie.

Bien qu'elle ait connue une multitude de transformation, c'est une zone de surveillance architecturale qui a pour objectif de sauvegarder son aspect urbain et architectural autant que possible.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

. Tous les établissements industriels, commerciaux et artisanaux. Les commerces et les dépôts.

. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

. Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings

. Toutes autres occupations non compatibles avec le résidentiel.

Toutefois il est toléré la création de maison d'hôtes touristiques, à condition de ne pas dénaturer l'aspect originel des constructions.

3. Possibilités maximales d'utilisation du sol

- **Pour les constructions à réhabiliter**

Il n'est fixé ni COS ni CES et la surface maximale constructible est celle existante.

Toute réhabilitation doit respecter la maison originelle et en s'inspirant du CPA et du manuel communal de sauvegarde et en conformité avec le texte de classement en vigueur.

- **Pour les parcelles vides ou en ruine à reconstruire**

En cas d'effondrement suivi d'une reconstruction et avec l'impossibilité de reconstituer l'état initial, il y a lieu de se conformer au CPA et au manuel appliqué aux ksours en s'inspirant des habitations traditionnelles.

Les parcelles en ruine peuvent être reconstruites dans leurs limites initiales dans le respect de l'architecture ksourienne tel que mentionné dans le manuel.

4. Minimum parcellaire

Le minimum parcellaire est celui de la parcelle existante. Cependant, il est autorisé de s'adjoindre 2 maisons ou parcelles ou plus, pour constituer une seule unité dans le respect du style architectural ksourien. Aucune extension sur les espaces vides tels que la palmeraie, n'est tolérée.

5. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent garder leur mitoyenneté par rapport au voisinage et aux rues existantes. Et aucun changement n'est toléré. En cas de reconstruction ou de rénovation, il ya lieu de se conformer aux limites initiales sauf si pour améliorer les conditions d'hygiène et de sécurité, et à condition de ne porter atteinte aux voisinages ni à l'espace public ni à la palmeraie.

6. Architecture des constructions

Généralement, toute intervention sur les constructions dans cette zone doit respecter les prescriptions architecturales ci jointes dans le présent règlement.

Les constructions peuvent être faites en matériaux locaux ou en matériaux nouveaux ou mixte.

Sont à respecter les éléments principaux suivants :

- La forme de la maison à patio
- Les fenêtres, portes et ouvertures originelles,
- L'implantation par rapport aux rues et au voisinage
- Les Sabas, impasses et ruelles
- Les éléments architectoniques
- Les matériaux locaux

- **Pour les constructions existantes à réhabiliter**

En aucun cas, la modification ou la rénovation des constructions ne doit porter atteinte à l'architecture du bâtiment, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Toute intervention dans les bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture originelle traditionnelle du bâtiment et conformément au manuel et au texte de sauvegarde.

- **En cas de reconstruction**

L'architecture des nouvelles constructions dans les parcelles non valorisées ou en ruine doit impérativement respecter les dispositions contenues dans le présent règlement.

En cas de reconstruction, le nouveau bâtiment doit obligatoirement être réalisé soit à l'identique de l'existant et dans le respect de l'architecture originelle traditionnelle ou le cas échéant en s'inspirant de l'architecture traditionnelle tout en respectant le présent règlement et le manuel de sauvegarde.

7. Sous -sols

Les sous -sols sont strictement interdits

8. Autorisation de construire et d'habiter

L'autorisation de construire est délivrée par une commission mixte composée en plus des membres permanents des représentants du département de la culture et de l'Habitat. Elle instruit les projets sur la base des visites des lieux et du dossier présenté.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZS

1. Définition de la zone :

La zone **ZS** est une zone abritant les vestiges d'un ancien ksar limitrophe au kasar Loudaghir. C'est un site à intérêt archéologique qu'il convient de sauvegarder et réhabiliter.

Une étude devra être engagée en vue de mettre en lumière toutes les caractéristiques du site et son potentiel patrimonial.

Possibilités d'utilisation du sol

Aucune construction de quelque nature qu'elle soit n'est permise dans cette zone.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES ET GESTION DES ZONES DE RUINES R :

Ce sont des zones formées par des ruines suite à l'effondrement des maisons ksouriennes. Certains ksours présentent des zones en ruines assez fréquentes qui mettent en danger la sécurité des populations et compromettent la stabilité d'autres maisons avoisinantes.

Ces espaces mentionnés sur le plan d'aménagement par la lettre R, peuvent être soumis aux dispositions de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine ;

- **Mesures d'urgence**

Pour pallier aux problèmes de sécurité des mesures d'urgence sont préconisées ; à savoir :

- Les opérations d'étalement des maisons et consolidation des murs mitoyens ;
- Pour les maisons totalement effondrées ; l'évacuation des ruines et stabilisation des constructions voisines doivent être prises ;
- Avant évacuations des ruines un plan de restitution de l'état initial des maisons est préconisé, afin de conserver les traces des maisons anciennes pour une éventuelle reconstruction.
- En cas de reconstruction d'une maison en ruine ; celle-ci doit se conformer au plan restitué de son état originel ; ou le cas échéant, elle doit être reconstruite selon le modèle traditionnel.

- **Mesures transitoires**

- Les espaces évacués peuvent être utilisés par la communauté jusqu'à trouver une solution avec le propriétaire qui reste en possession totale de sa propriété.
- La réaffectation de la parcelle peut être sous forme d'une place publique ;

- **Mesures définitives**

Le cas échéant des mesures définitives peuvent être entamées par l'application de la loi citée ci-dessus.

- Elaborer un plan de requalification urbaine opérationnel des ksours où la composante ruine serait traitée d'une manière globale.

- La commune peut procéder à la reconstruction de la parcelle et sa réutilisation, ou sa location,
- Des mesures d'expropriations sont envisageables au cas où la commune le juge nécessaire. Cependant, toutes les procédures en la matière doivent être suivies afin de garantir les droits des propriétaires.
- Afin de ne pas dénaturer les ksours de leur structure urbaine originale, il est souhaitable de ne pas abuser de la dédensification du tissu et procéder à la reconstruction de certaines maisons.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES ARCHITECTURALES DES KSOURS:

Les zones des ksours de Lawdaghir, Ouled Slimane et Zenaga sont frappées par des servitudes architecturales et ce dans l'objectif d'ordonnancer les façades donnant sur les grands axes urbains et qui ont connus des transformations importantes depuis plusieurs années. Les prescriptions du présent règlement seront respectées en faisant référence aux éléments d'architecture traditionnelles.

Ainsi, les parcelles donnant sur les axes en question peuvent ouvrir des façades sur les rues tout en respectant les autres dispositions.

Les hauteurs de R+1 sont à respecter ainsi que tous les autres prescriptions se référant à la zone HK, notamment, les éléments architectoniques de la maison traditionnelle.



Exemple d'ordonnancement des servitudes architecturales

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ENGAGES HE1 , HE2, DE

1. Définition

Ce sont généralement des secteurs dont l'urbanisation s'est étalée sous différentes formes et ce depuis plus de 30 année et qui est due au phénomène d'éclatement des ksours anciens. On peut noter 3 zones : HE1, HE2, DE qui se différencient par leur forme et leur mode d'occupation de l'espace. L'évolution de ces secteurs s'est faite sur des terrains collectifs ou privés, spontanément sans lotissement ou des fois par l'encadrement de la commune et selon des partages entre propriétaires. Ils sont plus ou moins réguliers selon les zones.

2. Dispositions particulières d'autorisation de construire applicables aux zones engagées

a) Le Morcellement

Le morcellement des parcelles vides est toléré à condition de respecter le minimum parcellaire.

b) Justificatif de propriété

Toute demande de construction issue d'un morcellement serait appuyée par un levé topographique mentionnant tout le voisinage du lot concerné avec les pièces légales justifiant la propriété.

c) Le constat

La commune est tenue de mentionner sur un procès-verbal l'état des lieux du projet et son voisinage. Elle fait le constat de la situation de sorte à éviter toute atteinte aux droits des tiers.

d) La Surélévation

Tout projet de surélévation ou nouvelle construction dans les tissus engagés doit se faire sur la base d'un relevé d'architecte précisant les dimensions exactes du lot, et l'emprise des voies.

Les pétitionnaires sont tenus de présenter une attestation de stabilité fournie par un BET dûment agréé.

e) L'autorisation

A l'issue de l'instruction du projet et dans le cas où la commission a émis un avis favorable sur le projet, le représentant de l'Agence Urbaine portera sur les documents graphiques la mention suivante : « avis favorable. La commune est tenue d'assainir la situation juridique et foncière de l'immeuble en question ». Le dossier en question est alors retourné à la commune concernée et le Président du Conseil Communal délivre l'autorisation de construire.

Le président du conseil communal délivre le permis de construire sous réserve de respecter les droits des tiers. Toutefois, si un projet de construction ou de surélévation autorisé fait l'objet de contestation, le président du conseil communal doit inviter le titulaire du permis de construire à arrêter les travaux de construction dans l'attente des suites données au litige porté devant la juridiction compétente.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE1

1. Définition de la zone :

La zone HE1 ;R+1, est une zone d'habitat généralement individuel extra ksour et dont l'aspect s'approche de l'habitat économique moderne. Ce sont les premières extensions modernes de la ville.

Le rez-de-chaussée du bâtiment est éventuellement occupé par l'artisanat ou des petits commerces de proximité.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

3. Minimum parcellaire

Le minimum parcellaire de la parcelle constructible est fixé à 100 m².

Les parcelles existantes ne doivent subir aucun morcellement donnant lieu à des lots inférieurs à 100m².

4. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Pour les constructions existantes, La surface maximale constructible est celle existante. Aucune extension des surfaces construites n'est permise au-delà de 100m².

Les cours nécessaires à l'éclairage des pièces habitables doivent avoir une surface minimale de 12m² avec un vis-à-vis minimal de 3m. Les cours ou patios central sont tolérées.

5. Hauteur maximale des constructions

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants: 9m et R+1.

Cette hauteur est portée à 12m (R+2) sur les voies principales de plus de 10m.

Les constructions existantes à RDC peuvent être surélevées sans dépasser la hauteur permise.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,60m et les cages d'escaliers d'une hauteur de 2,20m.

6. Hauteur des niveaux

La hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation est fixée à 3 m. Pour les locaux à usage commercial attenants aux voies dont la largeur est supérieure ou égale à 12m, la hauteur peut atteindre au maximum 4.5m. Toutefois l'ajustement avec les RDC mitoyens devra être réalisé.

Pour les constructions engagées en commerce sur des voies dont l'emprise est inférieure à 12 m ; la commission après visite sur place peut accorder le commerce au RDC ; et ce selon l'existant.

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

Toutes les constructions sont implantées en continu sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un alignement sur voies.

8. Implantation des constructions par rapport aux constructions latérales ou mitoyennes

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

9. Cours

La cour est obligatoire pour assurer l'éclairage des pièces habitables dont la superficie minimale est de 12 m². Les cours centrales sont tolérées à condition de respecter les dimensions indiquées.

10. Encorbellements et saillies

Les encorbellements sont permis de sorte à constituer au moins 2 volumes distincts dans la façade. Ils ne peuvent être établis à une hauteur inférieure à 2.70 m au-dessus du niveau du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 8m.

La largeur en porte à faux de l'encorbellement ne dépassera pas le 1/10^{ième} de l'emprise de la voie sans dépasser 1.20m.

11. Garage

Les garages pour véhicules ne peuvent être autorisés que pour les constructions attenantes aux voies supérieures ou égales à 8m.

Les garages pour commerce de proximité ne peuvent être autorisés que pour les constructions attenantes aux voies supérieures ou égales à 6m.

12. Sous-sol :

Le sous-sol est strictement interdit dans cette zone.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE2

1. Définition de la zone :

La zone HE2 R+2, est une zone d'habitat économique moderne, extra ksour.

Le rez-de-chaussée du bâtiment est éventuellement occupé par l'artisanat ou des petits commerces de proximité. C'est une zone

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

3. Minimum parcellaire

Le minimum parcellaire de la parcelle constructible est fixé à 100 m².

Les parcelles existantes ne doivent subir aucun morcellement donnant lieu à des lots de moins de 100m².

4. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Pour les constructions existantes, La surface maximale constructible est celle existante. Aucune extension des surfaces construites n'est permise au-delà de 100m².

Les cours nécessaires à l'éclairage des pièces habitables doivent avoir une surface minimale de 16m² avec un vis-à-vis minimal de 4m. Les cours ou patios central sont tolérées en respectant la surface préconisée.

5. Hauteur maximale des constructions

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 12 m et R+2.

Les constructions existantes peuvent être surélevées sans dépasser la hauteur permise.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,60m et les cages d'escaliers d'une hauteur de 2,20m.

6. Hauteur des niveaux

La hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation est fixée à 3 m. Pour les locaux à usage commercial attendant aux voies dont la largeur est supérieure ou égale à 12m, la hauteur peut atteindre au maximum 4.5m. Toutefois l'ajustement avec les RDC mitoyens devra être réalisé.

Pour les constructions engagées en commerce dont l'emprise est inférieure à 12 m ; la commission, après visite sur place, peut accorder le commerce au RDC.

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

Toutes les constructions sont implantées en continu sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un alignement sur voies.

8. Implantation des constructions par rapport aux constructions latérales ou mitoyennes

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

9. Cours

La cour est obligatoire pour assurer l'éclairage des pièces habitables dont la superficie minimale est de 16 m². Les cours centrales sont tolérées à condition de respecter les dimensions indiquées.

10. Encorbellements et saillies

Les encorbellements sont permis de sorte à constituer au moins 2 volumes distincts dans la façade. Ils ne peuvent être établis à une hauteur inférieure à 2.70 m au-dessus du niveau du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 8m. La largeur en porte à faux de l'encorbellement ne dépassera pas le 1/10^{ième} de l'emprise de la voie sans dépasser 1.20m.

11. Garage

Les garages pour véhicules ne peuvent être autorisés que pour les constructions attenantes aux voies supérieures ou égales à 8m. Les commerces de proximité ne peuvent être autorisés que pour les constructions attenantes aux voies supérieures ou égales à 6m.

12. Sous-sol :

Le sous-sol est strictement interdit dans cette zone.

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE

1. Définition de la zone :

La zone DE et R+1 ou R+2, est une zone d'extension urbaine engagée pouvant être assimilées au type villas. Elle est plus ou moins régulière, mais qui a connu certaines transformations.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

3. Minimum parcellaire

Le minimum parcellaire constructible est fixé à 400 m².

Ce minimum ne s'applique pas aux parcelles existantes.

Les parcelles existantes ne doivent subir aucun morcellement donnant lieu à des lots de moins de 400m².

4. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Pour les lots non valorisés, la surface maximale constructible dans la parcelle est de 100m².

Pour les constructions existantes, La surface maximale constructible est celle existante. Aucune extension des surfaces construites n'est permise au-delà de 100m².

5. Hauteur maximale des constructions

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 12 m et R+2 avec un soubassement maximal de 1m.

Les constructions existantes peuvent être surélevées sans dépasser la hauteur permise.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,60m et les cages d'escaliers d'une hauteur de 2,20m.

6. Hauteur des niveaux

La hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation est fixée à 3 m.

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

Toutes les constructions sont implantées en retrait par rapport aux voies. Le retrait minimal est 4m. Pour les constructions existantes, il est strictement interdit toute occupation supplémentaire des retraits non conformes aux présentes prescriptions et dans la limite des surfaces permises.

8. Implantation des constructions par rapport aux constructions latérales ou mitoyennes

Toutes les constructions sont implantées en retrait par rapport aux mitoyens. Le retrait est 4m.

9. Encorbellements et saillies

Les encorbellements sont permis de sorte à constituer au moins 2 volumes distincts dans la façade. Ils ne peuvent être établis à une hauteur inférieure à 2.70 m au-dessus du niveau du RDC.

La largeur en porte à faux de l'encorbellement ne dépassera pas 1.20m.

10. Garage

Les garages pour véhicules ou pour commerce sont autorisés dans les zones de retrait avec une hauteur maximale de 3m. Ils peuvent s'aligner sur les voies ou sur fond de la parcelle.

11. Sous-sol :

Le sous-sol est autorisé uniquement pour les habitations nouvelles tout en assurant les conditions d'aération et de sécurité exigées.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NOUVEAUX H2, D, ZAC , RF

Définition

Ce **sont** les nouveaux secteurs à urbaniser constitués des zones H2, D, ZAC qui organisent l'extension future de la ville. Ils sont situés notamment, dans les zones nord et Est de la ville. Leur urbanisation dépend des secteurs et des tendances urbaines observées dans la ville.

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE H2

1. Définition de la zone :

La zone H2, R+2, est une zone d'habitat économique amélioré.

Le rez-de-chaussée du bâtiment peut éventuellement être occupé par l'artisanat ou de petits commerces de proximité.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

3. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il n'est fixé ni COS ni CES et les possibilités maximales d'utilisation du sol sont les suivantes :

Minimum parcellaire	Surface min de la cour	Minimum de vue directe	Largeur min de la façade sur voie	Emprise minimale des voies
100m ²	16m ²	4m	9m	10 m

La largeur de la façade ne peut en aucun cas être inférieure aux 2/3 de la profondeur des parcelles sans toutefois être inférieur à 9 m.

Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'aménagement. Toutefois ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement et ce quel que soit la superficie des parcelles.

4. Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivant : **12m et (RDC+2 étages).**

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de **2,50m** ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de **6m²**.

Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates accessibles.

La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut dépasser 1.20m

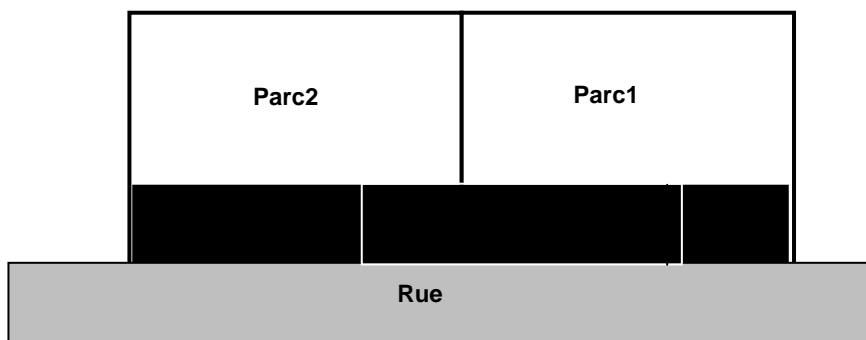
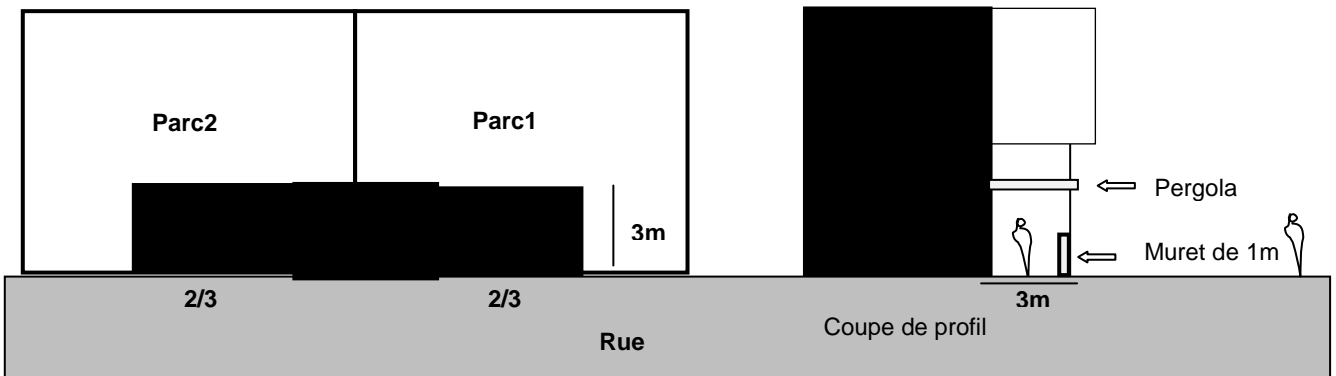
5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée, en retrait sur voie, sur au moins les **2/3** de la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3m.

Cette zone de retrait est une zone privative qui peut être plantée en palmier ou recouverte d'une pergola d'une hauteur maximale de 2.40m où pourra monter des plantes grimpantes. Un petit muret de 1m de délimitation est toléré dans cette zone pour délimiter la parcelle.

A l'angle de 2voies le retrait est appliqué sur la façade donnant sur la plus grande voie.

Pour les nouveaux lotissements et opérations immobilières, les séquences d'alignements continus des façades sur les limites des voies ne doivent pas dépasser 50m linéaire et doivent être séparés par des vides sous forme de places ou rue,....



Implantation par rapport aux voies et servitudes publiques

6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et mitoyennes :

Les constructions implantées en limites séparatives, auront une cour d'une superficie minimale de 16m² avec un minimum de vue directe de 4.00m

7. Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions implantées séparément sur une même propriété seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L \geq H$ avec un minimum de 8m.

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation sera prévu dans le cadre du lotissement et dans les conditions suivantes :

- f) Une place de stationnement pour 300m² de surface de plancher H.O de logement.
- g) Une place pour 100m² de surface H.O d'activités commerciales ou artisanales.
- h) Les dimensions minimales des places de stationnement seront fixées à 2.50mX5.00m.
- i) Les aires de stationnement seront plantées.

8. Plantations et espaces verts :

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leur surface doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places etc.

Ces réservations doivent représenter 7% de la surface du lotissement pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules. Cette surface doit être prévue d'une manière groupée de sorte à former des jardins publics. Les chutes issues de la trame viaire ne sont pas comprises dans cette surface.

Pour le calcul de la surface, les espaces verts mentionnés sur le plan d'aménagement sont compris dans le calcul.

9. Voirie :

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

10. Encorbellements

Les encorbellements quelques soit leur nature sont autorisés en respectant les dispositions suivantes :

- Ils doivent former au moins deux volumes distincts dans la façade.
- La différence de saillie entre chaque volume sera de **0.6m** minimum.
- Les volumes formés par des couronnements ou caches rideaux ne sont pas considérés des volumes à part entière.
- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir.
- Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à **10m** ;
- La saillie des balcons, loggias et encorbellements ne dépassera pas le **1/10ème** de l'emprise de la voie publique sans dépasser **1,20m** ;
- Toutes les ouvertures doivent être éloignées des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1 m.
-

11. Commerces

Les axes commerciaux doivent être définis par les lotissements. En dehors de ces axes le commerce est interdit.

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

La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à 4,5m.

12. Mezzanines :

Les mezzanines des RDC à usage commercial sont autorisées à condition de respecter un retrait minimal de 2m par rapport à la façade.

13. Garage

L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelque soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings.

14. Sous-sol

Les sous-sols sont strictement interdits, sauf si la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas la hauteur de la construction ne devra dépasser 12m en tout point mesuré sur les façades.

15. Escaliers

La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2.50m hors œuvre.

Les escaliers collectifs doivent obligatoirement être aérés et éclairés par l'extérieur soit par éclairage directe ou par une courette de 4m² minimum avec une largeur minimale de 2m.

Dans le cas d'éclairage zénithal par lanterneau, Le jour devra avoir les dimensions de 1.00X1.50.

La largeur au nu des escaliers ne devra pas être inférieure à 1.10m

16. Equipements publics

Tout terrain non grevé par des équipements publics du présent plan d'aménagement, objet d'un nouveau lotissement ou groupe d'habitations doit prévoir des équipements publics à raison de 5% de la surface brut dudit terrain.

ARTICLE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

1. Définition de la zone :

La zone D ; R+1, est une zone d'extension urbaine de type villas isolé ou jumelle ;qui a pour objectif de consolider le paysage oasien par des espaces privatifs plantés.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Tous les établissements industriels, commerciaux et artisanaux, les commerces et les dépôts.

Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Minimum parcellaire	Retrait p/p à la voie	Retrait p/p au mitoyen	Largeur min de la façade sur voie	Emprise minimale des voies
400m ²	5m	4m	18m	10 m

Dans cette zone il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ou de CES. La surface maximale constructible au sol est de 100 m² quelque soit la surface de la parcelle ou le type de villas, tout en respectant les retraits mentionnés au tableau.

4. Hauteur maximale des constructions

Le point le plus haut de la construction acrotère compris ne peut dépasser 9m soit RDC +1 étage avec un soubassement de 1m de hauteur maximale ;

En plus de cette hauteur seules Les cages d'escaliers sont autorisées dont la hauteur ne peut dépasser 2.40m, ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6m².

5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies .Ces marges de recul doivent être traitées en jardins d'agrément.

Les parcelles donnant sur deux voies doivent observer un recul minimal de 5m par rapport à la grande voie et 4m par rapport à la 2ème voie.

6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et mitoyennes :

Dans le cas de villas jumelées ou isolées, Les constructions nouvelles doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m. Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent un garage de voiture peut être implanté le long des limites séparatives en application du présent règlement.

7. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de 6m.

8. Les balcons, loggias, encorbellements :

La saillie des encorbellements ne doit pas dépasser 1.20 m ;

La surface cumulée des encorbellements 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 la façade calculée à compter du niveau haut du RDC.

9. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu dans le cadre des opérations de lotissement ou de construction selon les dispositions suivantes :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Les garages peuvent être prévus sur les parcelles privatives donnant sur des voies carrossables sous réserve :
 - . Que leur hauteur sous dalle ne dépasse pas 2,40m.
 - . Que leur surface ne dépasse pas 20m².

10. Plantations et espaces verts

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leur surface doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places etc.

Ces réservations doivent représenter 7% de la surface du lotissement pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules. Cette surface doit être prévue d'une

manière groupée de sorte à former des jardins publics. Les chutes issues de la trame viaire ne sont pas comprises dans cette surface.

Pour le calcul de la surface, les espaces verts mentionnés sur le plan d'aménagement sont compris dans le calcul.

11. Sous-sol

Les sous - sols sont permis à condition d'assurer leur aération, leur éclairage et leur branchement au réseau d'assainissement.

La hauteur maximale des sous-sols, dalle comprise, est de 2.80m y compris un soubassement de 1m.

L'aération des sous-sols peut se faire soit par des fenêtres appliquées dans le soubassement ou par une cour anglaise qui doit être prévue uniquement sur un des côtés des zones de retrait latérales tout en observant un recul minimal de 1.5m par rapport aux murs mitoyens.

12. Commerce :

Les commerces sont interdits dans les parcelles privatives. Des zones spéciales destinées aux commerces peuvent être réservées dans le cadre des lotissements comme les centres commerciaux.

13. Voirie

L'emprise minimale des voies dans les nouveaux lotissements est de 10m

Les murs de clôtures :

Les murs de clôtures ajourés auront une hauteur maximale de 2.20m

14. Equipements publics

Tout terrain non grevé par des équipements publics du présent plan d'aménagement, objet d'un nouveau lotissement ou groupe d'habitations doit prévoir des équipements publics à raison de 5% de la surface brut dudit terrain.

ARTICLE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ZAC

1. Définition de la zone :

La zone d'aménagement concerté est une zone ouverte à l'urbanisation non encore équipée. Elle s'étale sur une surface de 65 ha et constitue une extension future de la zone nord de la ville. Son urbanisation est soumise à des opérations d'aménagement coordonnées par l'administration publique dans le cadre de concertations avec les propriétaires terriens de sorte à assurer une certaine harmonie de l'ensemble de la zone.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories ;
- les carrières
- tout autre occupation peut y être permise

3. Aménagement de la zone

- L'aménagement de la zone peut se faire en tranches selon les collectifs des propriétaires. Cependant la structure principale doit être respectée.

- L'aménagement serait assuré dans un cadre de partenariat entre les propriétaires et l'administration publique. Cette dernière peut faire appel aux aménageurs publics dans le cadre de partenariat public-privé.

- Dans un autre cas ; les propriétaires terriens peuvent se constituer en associations de propriétaires ou coopératives ou amicales de sorte à présenter un projet ou des projets selon les tranches arrêtées en commun accord avec l'administration.

4. Equipements publics

En plus des équipements prévus dans la zone ; d'autres équipements peuvent être exigés, et ce, selon les besoins et les déficits constatés dans les zones limitrophes. Pour cela la grille normative des équipements en vigueur serait la référence pour la programmation.

5. Espaces publics

Les places, placettes et jardins publics doivent être prévus.

Le ratio en espaces verts serait de 7% de la surface du lotissement pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules. Cette surface doit être prévue d'une manière groupée de sorte à former des jardins publics. Les chutes issues de la trame viaire ne sont pas comprises dans cette surface.

Pour le calcul de la surface, les espaces verts mentionnés sur le plan d'aménagement sont compris dans le calcul.

6. Typologie de l'habitat et densité

La densité dans la zone serait faible avec une typologie de l'habitat de type individuel ou semi collectif. Elle ne doit dépasser 30logements /ha hors voirie.

Cependant, tout projet intégré de type « nouveau Ksar » peut s'insérer dans cette zone, de sorte à créer un tissu traditionnel nouveau.

7. Minimum parcellaire

Le minimum parcellaire de la parcelle constructible peut être fixé selon les projets. Cependant ; il est préconisé de ne pas être inférieur à 350m².

Ce minimum parcellaire peut changer quand il s'agit d'un projet intégré tout en respectant les densités préconisées.

8. Hauteur maximale des constructions

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 9 m et R+1.

9. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Afin de promouvoir un paysage naturel oasien, toutes les constructions seront implantées en retrait par rapport aux voie publiques d'une distance minimale de 5m.

Toutes les constructions peuvent s'implanter en retrait par rapport aux limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m.

Les retraits doivent être plantés en palmiers et essences végétales appropriées.

10. Voirie :

Les emprises minimales des voies à créer dans cette zone sont 10m.

ARTICLE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE LA RESERVE FONCIERE RF

1. Définition de la zone :

Elle constitue une réserve foncière destinée exclusivement aux grands équipements publics et municipaux.

La mobilisation du foncier de la zone incombe à la commune qui se doit d'assurer les procédures de son acquisition et son apurement.

ARTICLE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN

• Zone IN1

1. Définition de la zone :

C'est une zone destinée exclusivement aux activités artisanales ou industrielles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.

2. Type d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie ;
- L'Hôtellerie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'habitat au RDC, néanmoins un seul logement à l'étage est autorisé.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

Secteur	Surface min de la parcelle	Retrait sur voie publique	Largeur min de la façade sur voie
IN	200 m ²	5m	12 m

3. Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de **9m**.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.

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

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un retrait de 5m sur la voie.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes, ou en vis-à-vis

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites elles doivent respecter un recul supérieur à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

6. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu dans le cadre des opérations de lotissement ou de construction selon les dispositions suivantes :

Une place pour 100m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

Il peut être assuré aussi à l'intérieur de chaque parcelle notamment dans la zone de retrait

7. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantés.

8. Sous-sol

Les sous - sols sont strictement interdits

9. Voirie

L'emprise minimale des voies dans les nouveaux lotissements est 12m.

- **Zone IN-ZP**

1. Définition de la zone :

C'est une zone qui sera affectée en entier soit pour une zone industrielle ou d'activité industrielle (IN), soit pour une zone de projet (ZP) dans laquelle tout projet d'investissement notamment touristique ou éco-Lodge peut être autorisé. Pour ce faire, deux cas de figure peuvent se présenter: Concevoir un projet intégré sur la totalité de la zone, ou définir une vision globale de cohérence de l'ensemble de la zone qui sera proposée par le premier investisseur à intervenir sur la zone et arrêtée dans un cadre consensuel. Les règles d'utilisation du sol seront concertées avec les services concernés en fonction de la spécificité du projet.

Cette zone peut également être destinée en totalité au projet d'une ferme solaire, toutes les dispositions techniques pour la réalisation du projet pourront être prises.

ARTICLE 21 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZTL

1. Définition de la zone :

La zone ZTL, est une zone destinée à recevoir des projets touristiques et de loisirs et de petites structures d'hébergement contenues dans des espaces de palmeraies. Une manière de développer un tourisme écologique et spécifique pour la ville.

2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;

3. Minimum parcellaire

Le minimum parcellaire de la parcelle constructible est fixé à 500 m².

Les parcelles inférieures restent en vigueur tout en respectant les autres dispositions réglementaires.

4. Possibilités maximales d'utilisation du sol

La surface maximale constructible est de 200m².

5. Hauteur maximale des constructions

Les constructions, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 9 m et R+1 avec un soubassement maximal de 1m.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,60m et les cages d'escaliers d'une hauteur de 2,20m.

6. Hauteur des niveaux

La hauteur sous plafond des locaux est fixée à 3 m.

La hauteur maximale du sous-sol est de 2.8m.

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

Toutes les constructions seront implantées en retrait par rapport aux voies. Le retrait minimal est de 5m.

Les dépendances peuvent s'implanter aux fonds des parcelles de sorte à ne pas nuire au

paysage naturel de la zone.

8. Implantation des constructions par rapport aux constructions latérales ou mitoyennes

Les constructions doivent être isolées et implantées en retrait par rapport aux mitoyens. Le retrait minimal est 4m.

Tous les retraits doivent être plantés en palmiers, oliviers ou plantes appropriées au climat.

9. Encorbellements et saillies

Les encorbellements sont permis de sorte à constituer au moins 2 volumes distincts dans la façade.

10. Largeur des façades :

La largeur minimale est de 20m.

11. Sous-sol :

Le sous-sol est autorisé tout en assurant les conditions d'aération et de sécurité exigées. La hauteur sous plafond maximale est de 2.8m

12. Les murs de clôtures :

Les murs de clôtures ajourés auront une hauteur maximale de 1.8m.

13. Couleurs

Les couleurs des constructions doivent être fondues dans le paysage de la ville. La couleur terre locale est préconisée ou le cas échéant se conformer à la couleur règlementée par la commune.

14. Cas particulier des zones existantes

La zone ZTL à l'ouest de la ville n'est pas soumise aux présentes dispositions. Cependant, tous les espaces vides à l'intérieur du projet doivent être plantés en palmiers locaux.

DENOMINATION	AFFECTATION	OBSERVATIONS	SUP./m²	SITUATION	PLANCHE
ZTL1	Hôtel communal	Existant	6191	Située en rue n° 3	PI8-PI5
ZTL2	Auberge communale	Existant	3129	Située a l'angle (rue n°265,rue n°264)	PI5

15. Cas particulier des parcours touristiques

La commune dispose de sept ;7,parcours touristiques sur l'ensemble de l'oasis de Figuig :

- Le parcours de la falaise
- Le parcours de l'eau,
- Le parcours culturel,
- Le parcours de l'Artisanat,
- Le parcours du patrimoine architectural,
- Le parcours culinaire
- Le parcours des matériaux locaux

16. Prescriptions générales

Afin de promouvoir ces circuits ; Le plan d'aménagement a traduit uniquement le parcours de la falaise. Ce parcours offre des vues panoramiques sur l'oasis qu'il convient de mettre en valeur.

Tout au long de ce parcours ; les parcelles agricoles donnant sur la falaise peuvent recevoir des constructions de type gites ou auberges, à condition de prendre toutes les précautions de sécurité par rapport à la topographie du terrain sur la base d'études techniques. Ces constructions ne doivent dépasser 200 m2 de surface et une hauteur de RDC.

ARTICLE22 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES P1, P2, P3, HA

• Zone de palmeraie ancienne existante à sauvegarder P1

C'est une zone classée patrimoine qui englobe toute la palmeraie existante liée historiquement aux ksours. Elle constitue, avec les ksours, une composante essentielle de tout l'espace oasien. Elle est soumise aux aléas de délaissement et nécessite une opération de sauvegarde à grande échelle.

• Exploitation et usage

Conformément aux textes du décret du 29 Mai 2012 de l'inscription de l'oasis de Figuig dans la liste du patrimoine national, toute construction y est interdite.

Dans les zones où des constructions sont existantes, celles-ci doivent rester à leur état actuel et ne doivent subir aucune extension ni surélévation sauf entretien ou réhabilitation ; si nécessaire.

Les tours d'observation anciennes doivent être réhabilitées.

Les clôtures des champs peuvent être réhabilitées en utilisant les matériaux locaux traditionnels tels que l'adobe ; la pierre naturelle. L'utilisation du béton est strictement proscrite.

• Dispositions particulières

Tenant compte de la situation actuelle, les parcelles agricoles situées dans la zone longeant un tronçon de la Rue n°3 et la rue n°163 entre Baba Amar et le croisement Diwana avec boulevard Mohamed V peuvent recevoir une construction par parcelle selon les prescriptions suivantes :

- La surface maximale de la construction est de 100m²,
- Hauteur maximale de 4.5m et RDC,
- Toute construction doit observer un recul de 10 m par rapport à la voie,
- Le sous - sol est autorisé.

• Zones de palmeraie nouvelle à créer ou à étaler P2,

C'est une zone qui contourne la ville de Figuig, et comportant les zones en cours de valorisation et les autres zones potentiellement mobilisables situées au-delà du périmètre de la palmeraie classée. Elle est destinée à recevoir de grands projets agricoles orientés vers la production en masse principalement de palmiers dattiers et ou oliviers.

Elle constituera une ceinture verte autour de la ville à même de protéger contre les vents.

Dans ces zones, les constructions à usage agricoles sont autorisées.

• Zones de palmeraie en friche à réhabiliter P3

Ce sont des zones constituées de palmeraies abandonnées ou peu exploitées devenues des friches et notamment dans la zone frontalière sud et aux abords de ksar Laâbidat au nord. Elles ont subi les conséquences conjuguées des inondations et de l'abandon. Par conséquent, Elles nécessitent une réhabilitation et une replantation de nouveaux palmiers.

Vu leurs situations dans des zones généralement inondables, toutes constructions y sont interdites quelque soit sa nature.

- **Zone mixte agricole et habitat HA**

C'est une zone située à l'ouest de la ville. Elle juxtapose l'espace urbain. Elle a fait l'objet d'un partage en lots de terrains individuels de sorte à faire émerger de nouveaux exploitants agricoles. Cette situation en fait une zone convoitée pour recevoir les résidences principales des exploitants en question.

Cette zone peut recevoir des constructions pour habitation ou exploitation agricole selon les conditions suivantes :

1. Parcellaire :

Le parcellaire est généralement de forme rectangulaire. Aucun partage ni morcellement ni autorisé dans cette zone.

2. Implantation des constructions dans la parcelle :

Toute construction doit s'implanter en retrait par rapport à la voie publique et aux mitoyens selon le schéma suivant :

Les habitations donnent directement sur la rue avec un retrait minimum de 10 m p/p à celle-ci et 4 m p/p aux mitoyens

Le bâtiment agricole sera implanté au fond de la parcelle avec un retrait minimum de 4m p/p aux mitoyens.

3. Surface maximale constructible :

Toute habitation ne doit dépasser 100m² au sol.

Le bâtiment agricole ne doit dépasser une surface de 200 m².

4. Hauteur maximale :

La hauteur maximale est de 9 met R+1 pour l'habitation avec sous bassement de 1m et de 4m pour le bâtiment agricole. Au-delà de cette hauteur, il est autorisé uniquement la cage d'escalier.

5. Sous-sol :

Le sous-sol est autorisé uniquement sous l'habitation.

6. Garages :

Les garages sont formellement interdits sur l'alignement de la façade. Ils doivent faire partie du corps du bâtiment.

7. Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

Sont interdits tout établissements industriels ou d'activité quelque soit sa catégorie ou sa nature.

8. La volumétrie et saillie :

Le bâtiment doit comporter au moins 2 volumes distincts simples avec une saillie maximale de 1 m.

ARTICLE 23 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES ZNA:

1. Servitudes hydrauliques des oueds, et chaâbas

Ce sont des zones à risque majeur. La ville est traversée par un certain nombre de chaâbas et oued qui en cas de crues peuvent constituer un danger pour la population.

Dans ces zones, toute construction est formellement interdite.

Les servitudes imposées et indiquées dans le plan graphique restent approximatives. Par conséquent, tout aménagement ou projet limitrophe à ces zones doit prendre en compte et étudier la nature du risque de sorte à assurer la sécurité de l'utilisateur. Pour cela un avis des services compétents concernés doit être recueilli avant toute autorisation de construire.

2. Servitudes de topographie

L'ensemble des zones montagneuses ou falaises sont frappées de servitudes non aedificandi.

Dans ces zones, toute construction est formellement interdite. Toutefois, sont tolérés des aménagements naturels tels que les palmiers ou arbres.

3. Servitudes des cimetières

Tous les cimetières de la ville sont entourés de servitude non aedificandi de protection de 30 m.

4. Mesures de protection et aménagement :

Par mesure de précaution les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures de protection des oueds. Pour cela le calibrage des oueds et chaâbas et la réalisation des ouvrages d'art de protection est fortement préconisée pour sécuriser les biens de la population. Toutefois, des aménagements naturels sont tolérés à condition de ne comporter aucune construction habitable.

Les autres servitudes peuvent également recevoir des aménagement verts plantés.

5. Servitudes Militaires

L'ensemble de la zone non aedificandi proche des frontières Maroco-algériennes délimitée sur le document graphique comme ZNA (côté Est: toute la ZNA située à l'Est de la voie de contournement Rue n°4; et côté Sud: toute la ZNA située au Sud de la voie de contournement Rue n°2) est interdite à toute construction ou plantation ou aménagement sauf avis conforme des services militaires compétents.

ARTICLE 24 : DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Dans toutes les zones urbaines destinées à l'habitat de type traditionnel ou récent, peuvent être autorisés des projets touristiques à condition de respecter la réglementation régissant la zone où le projet est situé.

Les zones d'habitat existant, hormis les secteurs urbains traditionnels de sauvegarde, peuvent faire l'objet de plans de redressement circonscrivant l'existant.