



PARTIE 5.

AMENAGEMENTS SECTORIELS

1. Réseau routier et transport

STRATEGIES D'AMENAGEMENT

Sur la base du plan d'aménagement des infrastructures de transport du SDAU, les principes suivants sont adoptés pour la planification du réseau routier et des installations de transport lors de la planification du PLU :

- Elaborer un réseau routier efficace pour soutenir chaque type d'activité avec par exemple 1) un accès pratique et du stationnement dans les zones commerciales, 2) un accès sûr, calme et confortable pour les zones résidentielles, 3) un accès facilité et une capacité suffisante pour accueillir la circulation des poids lourds dans les zones industrielles, etc. ;
- Promouvoir le transport public en combinant des passages pour piétons et pour deux-roues et des systèmes intermodaux spécialement liés à des zones de densité plus élevée, et
- Promouvoir les espaces de stationnement sur et hors rue (aire de stationnement, parking d'immeuble, etc.) avec prise en compte des différentes activités des deux côtés des routes. L'introduction d'un règlement du stationnement pour chaque zone peut être rendu obligatoire.

RESEAU ROUTIER DE LA ZONE CIBLE DU PLU

RESEAU ROUTIER

Si le SDAU traite du réseau routier en tant que support de la structure urbaine à l'horizon 2040, le PLU rentre dans le détail et doit mettre en évidence les alignements de tous les types de route, y compris locales, à l'horizon 2030, mais aussi à l'horizon 2040, et ce, afin de garantir les emprises de construction des routes et d'éviter les expropriations.

Des analyses détaillées de la route et du transport seront nécessaires dans les études ultérieures au PLU pour appliquer les normes routières, la gestion du trafic urbain par zone de planification, le système de stationnement et d'autres modes de mobilité tels que le réseau piétonnier et le réseau cyclable. La planification des réseaux routiers s'articule autour des objectifs suivants.

- Concrétiser le réseau routier principal prévu par le SDAU en tenant compte du zonage attendu et des conditions locales ;
- Compléter le système de réseau routier du SDAU au niveau local, en tenant compte du rôle plus large du réseau au niveau de l'intercommunalité, du raccordement des équipements publics structurants et de l'égalité d'accès aux zones commerciales par tous ;
- Le réseau routier fin tel que les routes de distribution reliant les routes intercommunales, les routes d'accès à chaque parcelle est considéré comme devant être traité à des niveaux de planification plus détaillés tels que dans les PAD, ZAC et PL (plan de lotissement).



ROLE ET FONCTION DU RESEAU ROUTIER SELON LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES ET LE PLU

Catégorie de réseau routier et installations à prendre en compte dans les documents réglementaires			Guide de référence (exemple)				Catégorie d'occupation des sols			
			Volume de circulation journalier	Voies	Signal d'inter-section	Apaisement de la circulation	CB	I	UP	R
Réseau routier concerné	SDAU	Artère urbaine -I	Plus de 20 000	4 à 6	●	—	●	●	▲	○
		Artère urbaine -II	4 000 - 20 000	2 à 4	●	—	●	●	▲	○
	PLU	Route secondaire avec stationnement	4 000 - 20 000	2	●	○	●	▲	●	▲
		Route secondaire	1 500 - 4 000	2	▲	▲	●	○	●	●
	PAD, ZAC, PL	Route tertiaire	500 - 1 500	2	▲	▲	●	○	●	●
Route d'accès aux parcelles		> 500	1 à 2	○	●	—	—	▲	●	
Système de stationnement concerné	PAD, ZAC, PL	Stationnement sur rue	RCC < 0,70	BAU	-	-	▲	—	○	○
		Stationnement hors rue	RCC > 0,70	Condition			●	●	●	●
Modes doux concernés	PAD, ZAC, PL	Itinéraires piéton	-	-	○*	-	●	—	●	▲
		Itinéraires deux-roues	-	-	○*	-	○	—	●	▲
		Sentier vert	-	-	○*	-	○	—	●	●

Légende : ● = souhaité, ▲ = possible à conditions, ○ = non souhaité ou à conditions, — = pas applicable, CA = Commercial et bureaux, I = Industrie, UP = Usage Public, R = Résidentiel, ○* = Croisement avec route
 Source : Mission d'Etudes de la JICA

TRADUCTION DE LA CLASSIFICATION DE LA VOIRIE DU SDAU DANS LE PLU

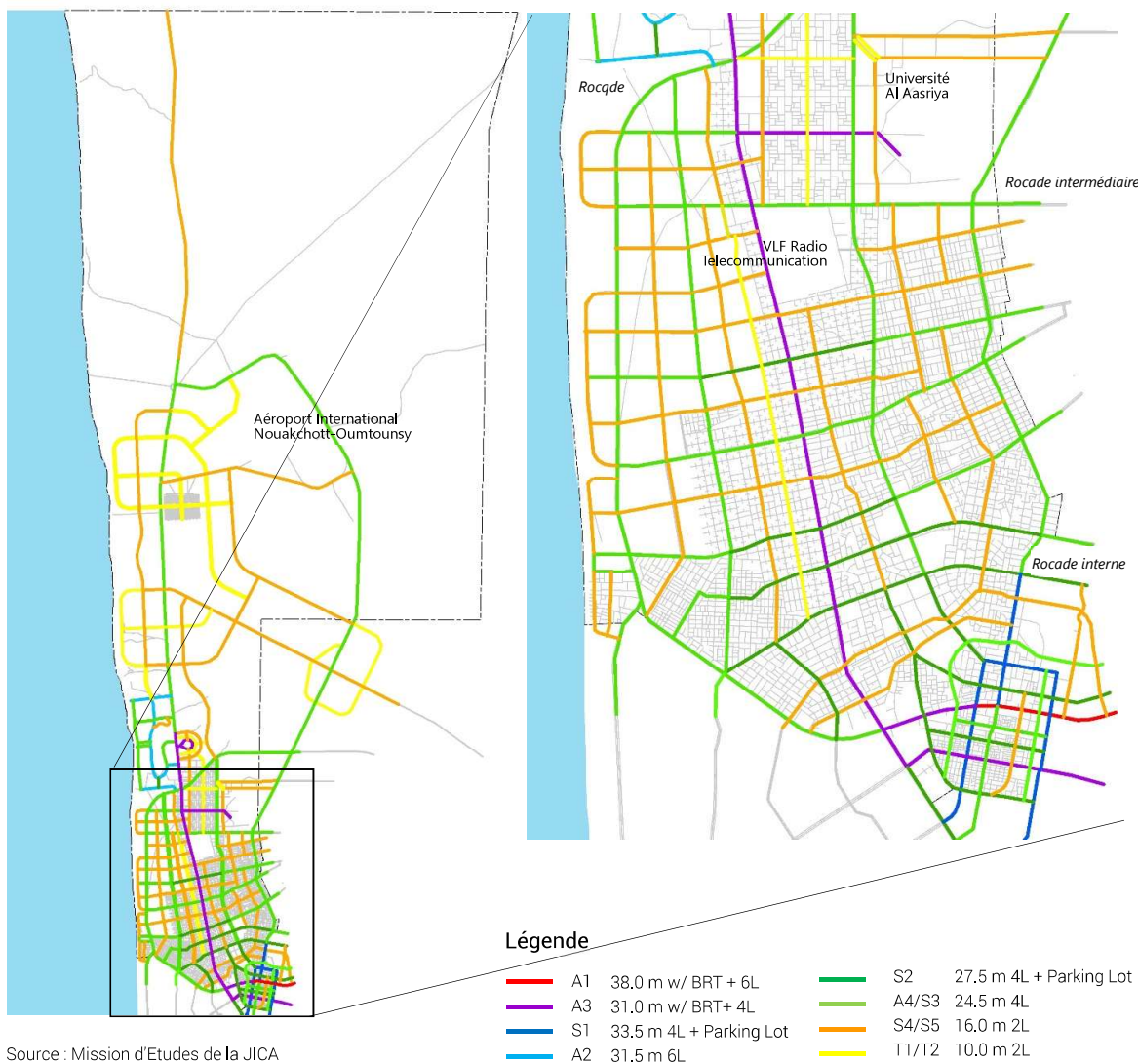
Le réseau de voirie routière du PLU se définit sur la base de la classification des routes du SDAU. La zone cible du PLU contient tous les types de classification de voiries : des artères urbaines aux routes tertiaires comme montré dans le tableau et la carte ci-dessous. La classification des routes est basée sur les capacités routières qui sont elles-mêmes tirées des prévisions de trafic en fonction du futur plan d'occupation des sols de SDAU.

TRADUCTION DE LA CLASSIFICATION DE LA VOIRIE DU SDAU DANS LE PLU

Classification des voiries	Sous-catégories		Largeur de la voirie (m)	Nbr de voies	Site propre BHNS	Nombre de stationnement sur voie	Largeur trottoir (m)	Référence
Artères urbaines	A1 : Artère urbaine 1		38,0	6	2	0 (bas-côté 2)	3,0	RN1 / RN2
	A2 : Artère urbaine 2		31,5	4 / 6	—	0 (bas-côté 2)	3,0	
	A3 : Artère urbaine 3		31,0	4	2	0 (bas-côté 2)	3,0	RN2
	A4 : Artère urbaine 4		24,5	4	—	0 (bas-côté 2)	3,0	Rocades, route de liaison aéroport, route ville aéroportuaire
	A5 : Piste 1		16,0	2	—	0 (bas-côté 2)	3,0	
Voie secondaire	S1 : Route secondaire 1		33,5	4	—	2	3,0	Parking en épi
	S2 : Route secondaire 2		27,5	4	—	2	3,0	Parking parallèle
	S3 : Route secondaire 3		24,5	4	—	0 (bas-côté 2)	3,0	
	S4 : Route secondaire 4		16,0	2	—	0 (bas-côté 2)	3,0	
	S5 : Piste 5		16,0	2	—	0 (bas-côté 2)	3,0	
Voie tertiaire	T1 : Route tertiaire 1		10,0	2	—	0 (bas-côté 2)	3,0	
	T2 : Piste 1		10,0	2	—	0 (bas-côté 2)	3,0	

Note : RN = Route Nationale
 Source : Mission d'Etudes de la JICA

TRADUCTION DU RESEAU DE VOIRIE PROPOSE DANS LE SDAU DANS LA ZONE CIBLE (2040)



SYSTEME DE TRANSPORT PUBLIC BHNS DANS LA ZONE CIBLE DU PLU

Le système de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS) proposé dans le plan d'aménagement des infrastructures de transport du SDAU va jouer un rôle important dans l'amélioration de la mobilité à l'échelle de l'agglomération en devenant l'épine dorsale du développement urbain, et ainsi va orienter les modèles d'occupation des sols dans la zone du PLU. Les points suivants constituent les principes du développement du système de BHNS en conjonction avec l'utilisation des sols et l'aménagement urbain.

ARRETS DU BHNS

Les arrêts de BHNS sont importants non seulement en termes de mobilité urbaine stricto sensu, mais aussi en termes d'amélioration de l'espace urbain et de réalisation du concept de TOD (*transit-oriented development* en anglais), soit l'aménagement de zones résidentielles ou commerciales destinées à favoriser l'usage des transports en commun et le covoiturage. Typiquement, un quartier conçu selon ce concept est centré autour d'une gare ou d'une station de transports, bus, métro ou tramway, entourée de constructions de densités décroissantes en allant vers la périphérie. La plupart des villes japonaises modernes sont construites sur ce modèle. Les arrêts de BHNS deviendraient, comme préconisé par les orientations du SDAU, des nœuds de communication importants pour le changement modal et le

changement de destination. Dans la zone cible du PLU, une des quatre lignes de BHNS prévues par la SDAU empiète la RN2. Deux types d'arrêts vont être aménagés :

- Arrêt structurant : Quatre arrêts structurants ayant des fonctions de terminal peuvent être établis sur le parcours du BHNS, à savoir 1) Arrêt du centre-ville / jardins maraichers, 2) Porte métropolitaine, 3) Arrêt Université Nouakchott Al Asariya et 4) Arrêt du pôle secondaire proposé dans la structure urbaine du SDAU, à mi-chemin entre 1) et 2) ;
- Arrêt ordinaire : L'emplacement des arrêts ordinaires peut être établi en prenant en considération un intervalle de 400 à 600 mètres correspondant à une distance de marche raisonnable pour rejoindre l'arrêt, et doit s'articuler autour des points d'attraction, des centres d'activité locale.

CENTRE DE DEPOT, D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE (CDEM) DU BHNS

Le centre de dépôt, d'exploitation et de maintenance (CDEM) du BHNS comprend des aires de stationnement pour la flotte de bus, des stations d'approvisionnement en carburant, des instruments de lavage et de nettoyage des véhicules, des aires d'entretien et de réparation et des bureaux administratifs pour les opérateurs du réseau. Le plan de développement des transports en commun du SDAU propose de localiser le CDEM du BNHS pour cette ligne sur le grand site de l'Université de Nouakchott Al Asariya, tel que l'illustre le schéma ci-dessous.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU BHNS DANS LA ZONE CIBLE DU PLU



Source : Mission d'Etudes de la JICA

STATIONNEMENT DANS LA ZONE CIBLE DU PLU

Conformément aux mesures de gestion de la circulation préconisées par le SDAU, un système de stationnement approprié doit être introduit dans la zone cible du PLU, où la demande en termes de stationnement varie selon les différentes entités urbaines et ses activités du centre-ville aux zones périphériques.

De plus, des politiques de stationnement doivent être élaborées parallèlement à la fourniture physique des places de stationnement (par exemple stationnement sur rue, stationnement sur place incluant un stationnement obligatoire) en tant que mesure de l'offre et contrôle de la demande dans le cadre de la gestion de la circulation (zone de contrôle ou de restriction du stationnement, etc.). Bien que ce ne soit pas basé sur quelque enquête ou analyse, un système de stationnement peut être conceptualisé schématiquement pour son application dans le PLU.

1) Stationnement sur rue

Selon les classifications de voirie du SDAU, trois types de stationnement coexistent : le stationnement en épi sur la route secondaire 1 (S1), le stationnement longitudinal sur la route secondaire 2 (S2), tandis que toutes les autres voies permettent le stationnement sur rue de courte durée au niveau de leurs bas-côtés. Selon la classification de certaines zones, deux types de stationnement sur rue (S1 / S2 et un autre type) devraient être encouragés dans les zones commerciales et de bureaux et sur les corridors commerciaux.

2) Stationnement sur site

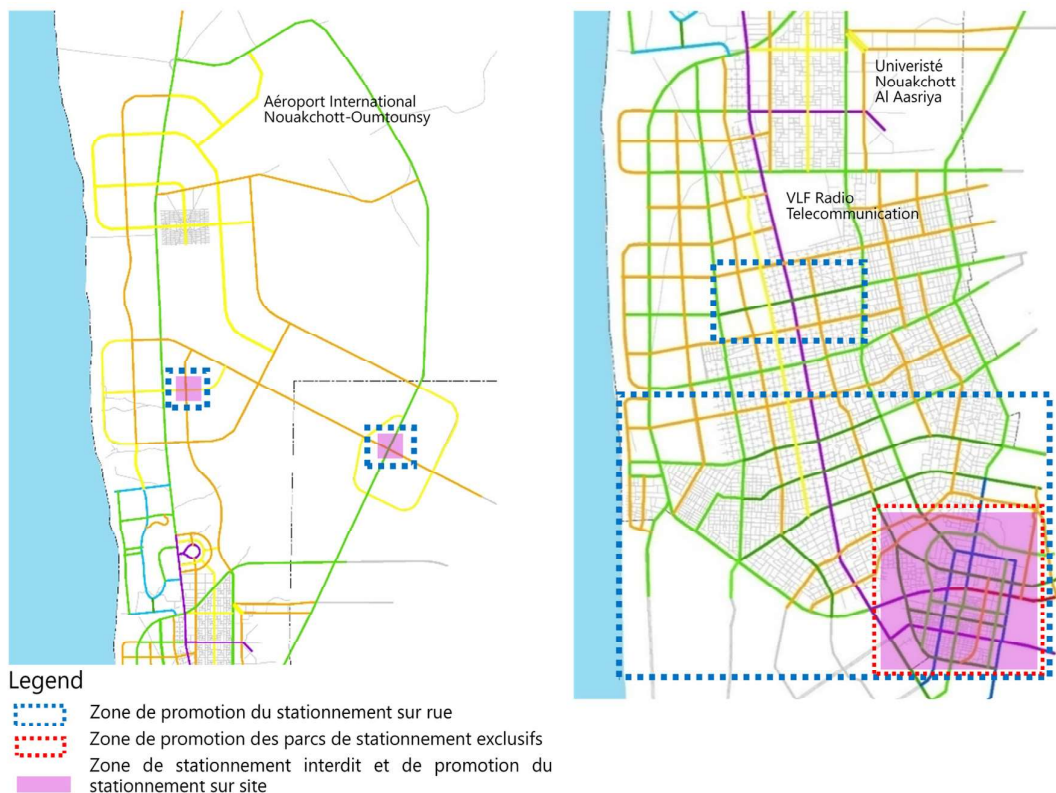
Le stationnement sur site s’articule autour des deux mesures suivantes : 1) l’obligation de prévoir des places de stationnement lors de toute construction dans leur site et 2) prévoir des parcs de stationnement exclusifs à différents niveaux horizontaux ou verticaux.

- L’obligation de prévoir des places de stationnement : Cette mesure est décrite en détail dans le Guide du PLU en termes d’exigences standard basées sur la vocation du bâtiment ;
- Parcs de stationnement exclusifs : Ces places sont fournies par le secteur public ou privé en dehors des routes où un certain nombre de stationnements au sol ou un parc de stationnement à plusieurs étages peuvent être aménagés, en particulier dans les zones commerciales et d’affaires.

3) Contrôle et gestion du stationnement

Le contrôle et la gestion du stationnement doivent être introduits dans la zone cible du PLU à travers deux mesures : 1) la désignation de l’interdiction de stationnement dans certaines zones ou rues ; et 2) la désignation de zones de promotion du stationnement sur site et des parcs de stationnement exclusifs. La carte ci-dessous illustre les concepts de gestion du stationnement dans la zone cible du PLU.

CONCEPTS DE GESTION DU STATIONNEMENT DANS LA ZONE CIBLE DU PLU





2. Aménagement des autres infrastructures

LIGNE A HAUTE TENSION ET GAZODUC

LIGNE A HAUTE TENSION

La SOMELEC a le projet de construire des lignes électriques à haute tension (225kv) à Nouakchott d'ici 2030 au niveau de l'usine de traitement de gaz prévue à côté de la centrale thermique existante près de l'Université de Nouakchott Al Aasriya. Trois lignes électriques faisant partie du réseau électrique national entrent dans la zone cible du PLU depuis le nord-est, le nord-ouest et le sud-ouest. L'urbanisation doit prendre en compte les servitudes prévues de ces lignes à haute tension en évitant les impacts négatifs sur l'environnement ainsi que la sécurité de leurs infrastructures. La zone tampon de servitude des lignes à haute tension doit être de 60 m des deux côtés du linéaire.

GAZODUC

Le projet gazier de Banda comprend la construction d'un gazoduc qui connecte les installations offshore (75 km) à une infrastructure terrestre à Nouakchott, où le gazoduc terrestre prévu (5,6 km) devrait être relié à une usine de traitement du gaz prévue à côté de la centrale thermique existante près de l'Université de Nouakchott Al Aasriya. L'urbanisation doit prendre en compte les alignements prévus de ce gazoduc en évitant les impacts négatifs sur l'environnement ainsi que la sécurité de leurs infrastructures. La zone tampon de servitude du gazoduc doit être de 60 m des deux côtés du linéaire.

Le tableau ci-dessous montre les lignes à haute tension et le gazoduc dans la zone cible.

LONGUEUR DES AMENAGEMENTS DES LIGNES A HAUTE TENSION ET DES GAZODUCS DANS LA ZONE D'ETUDE

Zones de planification	Ligne à haute tension (225kv)	Gazoduc (km)
Zone Centrale Est (ZCE)	--	--
Zone Centrale Ouest (ZCO)	1,4	--
Zone Périphérique Est (ZPE)	4,8	--
Zone Périphérique Littorale (ZPL)	4,0	--
Zone Aéroportuaire Est (ZAE)	15,5	3,7
Zone Aéroportuaire (ZA)	5,6	--
Zone Aéroportuaire Littorale (ZAL)	1,9	1,9
Zone Nord Est (ZNE)	14,5	--
Zone Nord Littorale (ZNL)	--	--
Total	47,7	5,6

Source : Mission d'Etudes de la JICA

RESEAUX D'INFRASTRUCTURE

DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE

Le système d'épuration et le réseau de distribution de l'eau potable dans la zone cible du PLU est planifié dans le plan d'aménagement des infrastructures du SDAU.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le système d'assainissement des eaux usées et d'évacuation des eaux pluviales dans la zone cible du PLU est planifié dans le plan d'aménagement des infrastructures du SDAU.



PARTIE 6. PLAN DE ZONAGE



1. Maitrise de la croissance urbaine

Le PLU peut participer à la traduction des efforts de limitation de l'urbanisation non maîtrisée préconisés par le SDAU. La gestion de la croissance urbaine est essentielle à définir dans le plan de zonage du PLU afin de matérialiser l'armature urbaine et le plan d'utilisation des sols proposés par le SDAU. Les mesures suivantes doivent être intégrées dans le plan de zonage du PLU de la zone cible. Le tableau illustre des mesures concrètes en tant qu'outils de gestion de la croissance urbaine.

LIMITES DE LA CROISSANCE URBAINE

En régulant les espaces à ouvrir à l'urbanisation et ceux où l'interdire au travers de son opposabilité, le PLU peut avoir un rôle décisif dans la définition des limites de la croissance urbaine. Ces dernières, définies dans le SDAU aux horizons 2030 et 2040 doivent trouver leur traduction dans le plan de zonage du PLU. Par ailleurs, les limites de la croissance urbaine définies dans le SDAU à l'horizon 2040 devront permettre de contrôler les réserves foncières futures et devront donc aussi trouver une traduction dans le PLU à travers un zonage préventif.

ZONES RESERVEES ET ZONES NON-AEDIFICANDI

A l'intérieur des limites de la croissance urbaine, les espaces peuvent être ouverts à l'urbanisation, mais à l'extérieur de cette limite, les espaces sont de deux ordres : des zones réservées pour l'urbanisation future, et des zones non-aedificandi où la construction et le changement de vocation des sols sont fondamentalement proscrits.

MESURES DE CONTROLE DE LA CROISSANCE URBAINE DANS LA ZONE CIBLE DU PLU

Contrôle de la croissance urbaine	Objectif	Horizon	Mesures de contrôle de la croissance urbaine dans le PLU		
			Dans le plan de zonage	Certificat d'urbanisme / Permis de construire	Construction des infrastructures
Limites de la croissance urbaine	Contrôler et contenir l'urbanisation au sein de limites claires	2030	Requis pour désigner les zones	Certificat d'urbanisme / permis de construire délivrés à l'intérieur des limites	Construction d'infrastructures permise à l'intérieur des limites
Zones réservées pour l'urbanisation future	Réserver du foncier pour l'urbanisation future	2040	Pas requis	Pas de délivrance de certificat d'urbanisme / permis de construire	Construction d'infrastructures interdite avant 2030
Zones non-aedificandi	Garantir que l'urbanisation ne s'étende pas sur des espaces inappropriés et protéger les espaces sensibles.	2040	Zonage spécifique pour les zones non aedificandi superposé au zonage réglementaire	Contrôle de la délivrance de certificat d'urbanisme / permis de construire selon conditions environnementales	Construction d'infrastructures interdite à l'exception d'infrastructures de niveau national

Source : Mission d'Etudes de la JICA

2. Désignation du zonage de l'occupation des sols

CLASSIFICATION DU ZONAGE

Le système de zonage du PLU permet de traduire et de matérialiser les orientations du SDAU. Le zonage permet d'établir un règlement qui vaut pour chacune de zones. Les classifications proposées pour le PLU consistent en 6 groupes couvrant 17 classes de zonage présentées ci-dessous. Les classes d'occupation des sols sont les suivantes.

GRUPE I: ZONES DESERTIQUES ET AGRICOLES (2 CLASSES DE ZONAGE)

La zone de planification du PLU couvre un grand éventail d'occupation des sols non seulement pour la zone urbaine à développer à l'avenir, mais aussi pour d'autres zones, y compris les zones désertiques et agricoles. La classe I des Zones désertiques et agricoles comporte à la fois le zonage de Zone désertique (D) et celui de Zone agricole (A).

- La Zone désertique (D) peut recevoir des interventions de plantation d'arbres ou de verdissement ;
- La Zone agricole (A) désigne les zones où la production agricole est possible par l'existence d'un accès facilité à l'eau d'irrigation.

GRUPE II : ZONES RESIDENTIELLES (4 CLASSES DE ZONAGE)

Le groupe II des Zones résidentielles comporte quatre types de zonage, à savoir la Zone de densité basse (RB), la Zone de densité moyenne (RM), la Zone de densité haute (RH) et la Zone mixte (MX).

- La Zone de densité basse (RB) doit maintenir un peuplement à faible densité pour garantir une certaine qualité du cadre de vie dans les zones d'habitat ;
- La Zone de densité moyenne (RM) sera appliquée en principe aux quartiers à densifier avec des bâtiments résidentiels à plusieurs étages ;
- La Zone de densité haute (RH) vise également la densification de la zone située en particulier dans les centres urbains qui ont un plus grand potentiel pour l'aménagement de logement collectif et d'immeuble de grande hauteur ;
- La Zone mixte (MX) est également classée dans la catégorie II car il s'agit d'une zone résidentielle de densité moyenne dont une partie de parcelle ou un étage d'un même bâtiment a une vocation commerciale ou de bureaux.

GRUPE III : ZONES COMMERCIALES ET DE BUREAUX (3 CLASSES DE ZONAGE)

Le groupe III des Zones commerciales et de bureaux comporte trois types de zonage, à savoir la Zone commerciale et de bureaux (CB), la Zone commerciale et de bureaux de proximité (CBP), et la Zone de corridor commercial et de bureaux (CCB).

- La Zone commerciale et de bureaux (CB) doit être développée et améliorée en tant que zone dominante pour les activités commerciales et de bureaux de haute et moyenne densité généralement appelées quartier d'affaires dans la capitale ;
- La Zone commerciale et de bureaux de proximité (CBP) est destinée à des zones telles que les pôles secondaires, accueillant des activités commerciales et de bureaux de densité moyenne pour répondre aux besoins de proximité des marchés locaux et des petites entreprises artisanales ;
- La Zone de corridor commercial et de bureaux (CCB) concerne les zones situées le long des artères urbaines principales, et qui permet un développement dense et moyen dans une certaine largeur des deux côtés du centre routier (par exemple 50 ou 100 m).



GROUPE IV : ZONES INDUSTRIELLES (2 CLASSES DE ZONAGE)

Le groupe IV des Zones industrielles comporte deux types de zonage, à savoir la Zone industrielle (I), la Zone d'industrie combinée (IC).

- La Zone industrielle (I) doit être désignée pour le développement ou l'amélioration de zones à des fins industrielles, en permettant seulement des utilisations industrielles lourdes ou légères. La zone doit être équipée d'une infrastructure adéquate dans un endroit approprié, à une certaine distance des autres établissements humains ;
- La Zone d'industrie combinée (IC) est un autre type de classe d'occupation industrielle des sols, permettant une utilisation mixte avec d'autres occupations telles que le commerce et les bureaux. Les installations typiques comprennent la logistique et les installations de recherche et développement des industries. Elle vise également à promouvoir les petites et moyennes entreprises locales dans le tissu urbain résidentiel.

GROUPE V : USAGE PUBLIC (AVEC CODE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS)

Le groupe V des Zones d'usage public concerne les équipements publics principaux dans les zones existantes et futures représentés par une annotation spécifique pour les équipements publics concernés. Ceux-ci comprennent les administrations, les institutions, les campus universitaires, les terminaux de transport, les aéroports, les stations de services publics et les cimetières. L'enseignement supérieur (ES) est également inclus dans cette classe car il nécessite une emprise foncière importante et a un impact important sur les activités des zones environnantes ainsi que sur la circulation.

GROUPE VI : ZONES VERTES ET DE LOISIRS (4 CLASSES DE ZONAGE)

Le groupe VI des Zones vertes et de loisirs comporte quatre types de zonage, à savoir la Zone de tourisme et de loisirs (TL), la Zone d'espace vert, sportif et public (E), la Zone boisée (B), et la Zone humide ou en eau (H).

- La Zone de tourisme et de loisirs (TL) vise à encourager et promouvoir une zone touristique attrayante où les installations et les infrastructures doivent être soigneusement développées pour éviter la détérioration de l'environnement naturel qui est une source d'attraction pour le tourisme durable et les activités de loisirs ;
- La Zone d'espace vert, sportif et public (E) sera désignée pour les parcs et les activités récréatives sportives. Dans le même temps, ce zonage sera utilisé pour intégrer des espaces paysagers au sein de la zone bâtie et ainsi améliorer la qualité générale du cadre de vie urbain. Par ailleurs, les zones tampon des servitudes de dégagement des infrastructures (lignes à haute tension etc.) seront classées en zone E ;
- La Zone boisée (B) vise la protection des espaces boisés qui ont un rôle bénéfique sur l'environnement urbain (typiquement la ceinture verte pour empêcher l'ensablement de la ville etc.) ;
- La Zone humide ou en eau (H) vise à protéger les zones humides ou les étendues d'eau naturelles, y compris les zones humides où les inondations ont lieu fréquemment ou les étendues où l'eau est présente de façon permanente.

CLASSIFICATION DU ZONAGE DANS LE PERIMETRE DU PLU (PROVISOIRE)

Groupe de zonage	Classe de zonage	Code	Référence
Groupe I : Zones désertiques et agricoles (100)	1. Zone désertique	110 : D	Y compris arbuste, herbe, littoral
	2. Zone agricole	120 : A	
Groupe II : Zones résidentielles (200)	3. Résidentiel à densité basse	210 : RB	
	4. Résidentiel à densité moyenne	220 : RM	
	5. Résidentiel à densité haute	230 : RH	
	6. Zone mixte	240 : MX	Résidentiel et commerces, bureaux
Groupe III : Zones commerciales et de bureaux (300)	7. Commercial et bureaux	310 : CB	
	8. Commercial et bureaux de proximité	320 : CBP	
	9. Corridor commercial et de bureaux	330 : CCB	
Groupe IV : Zones industrielles (400)	10. Zone industrielle	410 : I	Parc industriel, parc d'innovation
	11. Zone d'industrie combinée	420 : IC	Industrie légère au sein d'un tissu résidentiel ou mixte commercial
Groupe V : Zones d'usage public (500)	12. Équipements publics	510 : code	X Voir liste de code en dessous
	13. Enseignement supérieur	520 : ES	
Groupe VI : Zones vertes et de loisirs (600)	14. Zone de tourisme et de loisirs	610 : TL	
	15. Zone d'espace vert, sportif ou espace public	620 : E	
	16. Zone boisées	630 : B	Y compris espaces boisés et ceinture verte
	17. Zone humide ou en eau	640 : H	Y compris zone humide et Sebkhass

Classe de zonage	Code	Description
Équipements publics principaux (510)	ADM	Principales administrations / Institutions / Ambassades / Sécurité / Militaire
	SCO	Équipements scolaires principaux (primaires et secondaires)
	SAN	Équipements de santé principaux (hôpitaux nationaux et spécialisés)
	INF	Installations d'infrastructure principales (stations d'épuration ou d'assainissement)
	CIM	Cimetières principaux
	TRA	Installations de transport principales (centres techniques, terminaux)
	AIR	Installations aéroportuaires

Source : Mission d'Etudes de la JICA

REGLEMENTATION DE L'OCCUPATION DES SOLS PAR CLASSE DE ZONAGE

L'une des fonctions essentielles du système de zonage consiste à réglementer les activités urbaines du secteur privé en orientant ou en encourageant à investir de manière à créer un cadre de vie et de travail approprié, conformément aux orientations et à l'armature urbaine proposée par le SDAU. Ceci est réalisé en regroupant les activités compatibles dans des zones spécifiques, et en séparant géographiquement les activités qui sont incompatibles.

La réglementation sur l'occupation comprend trois catégories, comme suit :

OCCUPATION AUTORISEE

Les occupations autorisées ou permises sont les bâtiments ou les ensembles de bâtiments construits de droit au sein d'un lotissement dans la classification de zonage désignée et qui peuvent être autorisés par une simple vérification dans les bureaux de l'administration en charge de la réglementation. Le travail d'autorisation n'implique aucune partie discrétionnaire si le projet appliqué est conforme aux normes de conception des codes de construction.

OCCUPATION AUTORISEE SOUS CONDITIONS

Les utilisations conditionnelles sont énumérées dans le règlement de chaque classe de zonage. Les utilisations conditionnelles seront autorisées sur une base discrétionnaire, seulement à la condition que la construction en question est compatible avec les occupations des sols avoisinantes, soit connecté aux



infrastructures pertinentes, et ne viole pas les dispositions du règlement de zonage. Des conditions peuvent être jointes aux documents d'approbation délivrés comme autorisation. La procédure d'évaluation des conditions est un élément essentiel dans l'examen du processus d'autorisation.

OCCUPATION INTERDITE

Les occupations interdites comprennent celles qui ne sont pas autorisées à être construites dans le règlement de la classe de zonage d'occupation des sols désignée. Celles-ci sont spécifiées dans les règlements de zonage.

Le tableau ci-dessous présente les occupations autorisées et interdites pour chaque classe de zonage. Il conviendra d'affiner cette classification afin de refléter au mieux la réalité des activités locales selon le type de nuisance ou le type d'activités gênantes au sein de chaque classe d'occupation des sols.

OCCUPATION DES SOLS REGULEE PAR LA CLASSIFICATION DE ZONAGE

Activités urbaines par type d'occupation des sols		Régulation de l'usage par classe de zonage													
		Agri.		Zones résidentielles					Commerciales et bureaux			Industrielles		Public.	Loisirs
		A	RB	RM	RH	MX	CB	CBP	CCB	I	IC	ES	TL		
		120	210	220	230	240	310	320	330	410	420	520	610		
Résidentiel	Maison individuelle, Maison semi-individuelle														
	Appartement, logement collectif		B												
	Maison individuelle avec petite boutique / bureau	A	A	A	A										
Commercial & Affaires	Magasin général de vente au détail, restaurant, café				B	B									
	Bureaux d'affaires et de service					B			B						
	Vente en gros / stockage avec bureau ou sans bureau					B									
	Hôtel, maison d'hôtes, autre hébergement d'affaires														
	Installations de divertissement					B									
	Théâtre, cinéma, salle de congrès					B									
Industrie/ Agriculture	Atelier d'artisanat / petite usine non polluante														
	Usine avec production bruyante et /ou malodorante														
	Usine avec production de substances toxiques														
	Atelier de réparation de voiture / garage														
	Terminal de transport / terminal logistique														
	Elevage, abattoir														
Public	Grand hôpital, grand laboratoire et institution														
	Centre de formation professionnelle, université														
	Ecole (crèche, primaire, secondaire)														

Légende : ■ Occupation interdite, ■ occupation autorisée sous conditions, □ occupation autorisée ;
 Note : A = dans les cas de constructions de moins de 50 m² ; B = dans les cas de constructions de moins de 500 m²
 C = dans les cas de constructions de plus de 500 m²

Source : Mission d'Etudes de la JICA

REGULATIONS DE LA FORME URBAINE

Une autre dimension essentielle du système de zonage consiste à contrôler la forme urbaine en régulant la forme des bâtiments, à travers sa hauteur, son volume, ses matériaux et ses couleurs, et ce, dans l'optique d'élaborer un paysage urbain convenable en termes de sécurité, d'esthétique et de d'adaptation au climat. La régulation de la forme urbaine, qui contribue au contrôle de la densité, est réalisée à travers des règles et dispositions pour la conception de bâtiments dans le règlement de chaque classe de zonage.

Le règlement sur les formes de construction du Code de l'urbanisme stipule deux éléments : 1) le Coefficient d'Utilisation Foncière (CUF), et 2) le Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Des règles supplémentaires étaient prévues dans le Règlement d'Urbanisme de Nouakchott de 1987 (abrogé en 2003) et dans le PLU de la ville de Tintane, y compris concernant les marges de recul, les clôtures et les exigences d'espace de stationnement. Les paragraphes suivants expliquent les mécanismes de régulation de la forme urbaine à travers le PLU et ses outils que sont le CUF, le COS et le contrôle de la hauteur pour chaque classification de zonage.

SYSTEME DE CONTROLE DE LA FORME URBAINE

Le contrôle de la forme urbaine est réalisé à la fois sur la forme des constructions mais aussi sur l'emplacement du bâtiment dans la parcelle par des mesures de contrôle à deux échelles : 1) contrôle et régulation à l'échelle du bâtiment ; 2) superposition de règles concernant des ensembles de bâtiments, le paysage urbain d'une certaine zone etc. Ces deux couches de contrôle sont appliquées à la zone cible du PLU en prenant en considération les caractéristiques urbaines à protéger ou à améliorer. Le tableau ci-dessous illustre le système de contrôle de la forme urbaine.

SYSTEME ET MESURES DE CONTROLE DE LA FORME URBAINE

Echelle du contrôle	Mesure de contrôle	Mesures appliquées	Référence
1. Bâtiment	Par le règlement / zonage du PLU	1.1 Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	Chaque zone du plan d'occupation des sols a un règlement spécifique pour ces mesures
		1.2 Coefficient d'Utilisation Foncière (CUF)	
		1.3 Contrôle de la hauteur des constructions	
		1.4 Surface de la parcelle	
		1.5 Ligne de recul	
2. Ensemble de bâtiments / zone	Par un zonage superposé	2.1 Patrimoine historique urbain / rural	Mesures de régulation ou de contrôle ajoutées à travers un zonage superposé au zonage d'occupation des sols
Pas concerné par le contrôle de la forme urbaine		2.2 Zones littorales	
		2.3 Zones de sécurité des aéroports	
		2.4 Zones de catastrophe / inondations	
2.5 Protection de l'environnement			

Source : Mission d'Etudes de la JICA

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. Le COS vise à réglementer la zone constructible sur une parcelle vis-à-vis de la surface de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment. Selon les examens des conditions d'occupation existantes de la zone cible, 98% des parcelles ont un COS de moins de 30% tandis que seulement 0,3% des parcelles ont un COS supérieur à 40%.

En prenant en compte le rôle du COS comme outil de densification, il est proposé d'augmenter le COS à travers le zonage et le règlement du PLU dans les espaces où cela est nécessaire sur la base des densités futures proposées par le plan d'aménagement du SDAU. Le tableau ci-dessous indique le COS proposé pour chaque classe de zonage.



COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) PROPOSE

Classes de zonage	Fourchette de COS selon chaque classe de zonage							
	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
I. Zones résidentielles	Densité basse (RB)		--	--	--	--	--	--
	--	Densité moyenne (RM)			--	--	--	--
	Sous conditions*1			Densité haute (RH)			--	--
	--	Usage mixte (MX)				--	--	--
II. Zones commerciales et de bureaux	--	--	--	Commercial et bureau (CB)			--	--
	--	--	--	Commercial et bureau de proximité (CBP)			--	--
	--	--	--	Corridor commercial et de bureau (CCB)			Sous conditions*2	
IV. Zones industrielles	Zone industrielle (I)			--	--	--	--	--
	Zone d'industrie combinée (IC)				--	--	--	--

Note : (*1) Un COS de 30 ou 40% peut être appliqué à des zones résidentielle de densité moyenne ou haute sous certaines conditions notamment la provision d'espaces ouverts ou verts dans la parcelle

(*2) Un COS supérieur peut être permis dans le cas d'une parcelle d'angle, pour l'aménagement de stationnement (par exemple parking souterrain) ou pour des constructions résistantes aux incendies

Source : Mission d'Etudes de la JICA

COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (CUF)

Le Coefficient d'Utilisation Foncière (CUF) détermine le rapport de la surface de plancher nette de construction sur la superficie de la parcelle de terrain à bâtir. Le CUF est un outil essentiel de contrôle de la densité qui vise à réguler le volume de l'espace de construction (plancher). Selon les examens de l'état actuel des constructions dans la zone cible, les bâtiments de moins de deux étages sont majoritaires (41%) suivis des bâtiments comportant seulement un rez-de-chaussée (33%), bien que le CUF ne soit pas influencé seulement par le nombre d'étages.

En prenant en compte le rôle du CUF comme outil de densification, il est proposé d'augmenter le CUF à travers le zonage et le règlement du PLU dans les espaces où cela est nécessaire sur la base des densités futures proposées par le plan d'aménagement du SDAU. Le tableau ci-dessous indique le CUF proposé pour chaque classe de zonage.

COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (CUF) PROPOSE

Classes de zonage	Fourchette de CUF selon chaque classe de zonage							
	60%	80%	100%	200%	300%	400%	500%	800%
I. Zones résidentielles	Densité basse (RB)		--	--	--	--	--	--
	--	--	Densité moyenne (RM)			--	--	--
	--	--	--	--	Densité haute (RH)		--	--
	--	--	Usage mixte (MX)				--	--
II. Zones commerciales et de bureaux	--	--	--	Commercial et bureau (CB)				--
	--	--	--	Commercial et bureau de proximité (CBP)				--
	--	--	--	Corridor commercial et de bureau (CCB)				--
IV. Zones industrielles	Zone industrielle (I)			--	--	--	--	--
	Zone d'industrie combinée (IC)				--	--	--	--

Source : Mission d'Etudes de la JICA

CONTROLE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le contrôle de la hauteur des constructions est l'un des contrôles de la forme urbaine des plus visibles puisqu'il vise à réguler la hauteur absolue du bâtiment en fonction d'une fourchette du nombre d'étages autorisés. Comme mentionné dans les paragraphes précédents, les bâtiments de moins de deux étages sont majoritaires (41%) suivis des bâtiments comportant seulement un rez-de-chaussée (33%).

Bien que la hauteur du bâtiment soit liée au CUF, cette mesure joue un rôle plus important pour assurer la hauteur stricto sensu du bâtiment dans des zones urbaines où un paysage urbain spécifique doit être établi

ou maintenu. De plus, il est proposé d'augmenter la hauteur permise des constructions à travers le zonage et le règlement du PLU dans les espaces où cela est nécessaire sur la base des densités futures proposées par le plan d'aménagement du SDAU. Le tableau ci-dessous indique les hauteurs de bâti proposées pour chaque classe de zonage.

CONTROLE PROPOSE DE LA HAUTEUR PERMISES DES CONSTRUCTIONS

	Fourchette de hauteurs permises des constructions selon chaque classe de zonage													
Nombre de niveaux	R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	R+6	R+7	R+8	R+9	R+10	R+11	R+12	R+13	R+14
Hauteur du bâti (m)	6,0	9,0	12,0	15,0	18,0	21,0	23,0	25,0	29,0	32,0	35,0	38,0	41,0	43,0
I. Zones résidentielles	RB	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	--	RM			--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	--	--	--	Résidentiel densité haute (RH)						--	--	--	--	--
	--	Mixte (MX)			--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
II. Zones commerciales et de bureaux	--	Commercial et bureau (CB)								1	Sous conditions 2			
	--	CBP				--	--	--	--	--	--	--	--	--
	--	CCB			--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
IV. Zones industrielles	I		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	IC			--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Points de repère	--	--	--	A*	B*	C*	--	--	--	D*	--	E*	--	F*

Note : (A*) = Ascenseur non obligatoire jusqu'au quatrième étage
 (B*) = Ascenseur obligatoire à partir du quatrième étage (Décret 205-2007)
 (C*) = Une construction de plus de 20 m de haut est considérée comme un immeuble haut et les équipements nécessaires en termes de sécurité anti-incendie doivent être prévus (Décret 205-2007)
 (D*) = Hauteur du minaret de la mosquée centrale (ou saoudienne) de 30 mètres
 (E*) = Hauteur d'une grande échelle d'un camion de pompier d'environ 35 à 40 mètres
 (F*) = Hauteur du plus haut bâtiment de Nouakchott en 2017 (Tour SNIM)
 Cond*1 = il est conseillé d'harmoniser la hauteur des constructions en deca du minaret de la mosquée centrale
 Cond*2 = il est conseillé de ne pas dépasser une certaine hauteur que les étages puissent être atteints par les grandes échelles

Source : Mission d'Etudes de la JICA

SUPERFICIE DES PARCELLES ET MARGES DE REcul

La superficie des parcelles joue également un rôle important dans la détermination de la densité des établissements humains. Les conditions existantes dans la zone cible du PLU montrent que la surface moyenne des terrains dans les lotissements varie d'environ 170 m² à 1 300 m². Il est proposé d'élargir la fourchette standard de taille de parcelle pour chaque classification de zone en introduisant une taille de lot plus petite en tenant compte du cadre de densité SDAU. Le tableau ci-dessous propose de fixer la superficie standard des parcelles à appliquer à chaque classe de zonage en tenant compte des normes existantes du Règlement d'Urbanisme de Nouakchott de 1987 (abrogé en 2003) et des normes internationales.

Les marges de recul obligatoires dans une parcelle ont pour objectif de garantir un environnement urbain aéré et qui ne présente pas de risque pour la santé ou la sécurité des habitants, notamment en termes de ventilation contre la propagation des incendies et contre l'accumulation de chaleur dans la ville. Le tableau ci-dessous indique les surfaces de parcelles et les marges de recul pour toutes les classes de zonage du PLU.


SUPERFICIE DES PARCELLES ET MARGES DE REcul STANDARD PROPOSEES

Superficie de parcelle type	Marges de recul des constructions selon la superficie et la classe de zonage								
	200 m2	350 m2	500 m2	700 m2	1 000 m2	1 500 m2	3 000 m2	Plus de 5 000 m2	
Recul de la façade vis-à-vis de la route (m)	3,0	3,0	4,0	4,0	5,0	6,0	7,0	9,0	
Recul	Arrière (m)	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0	3,0	3,0	5,0
	Côté (m)	1,0 (0,0)*	1,5	1,5	2,0	2,0	3,0	3,0	5,0
I. Zones résidentielles	--		Résidentiel densité basse (RB)				--	--	
	Résidentiel densité moyenne (RM)								
	(RH) : bâti bas			--	--	Densité haute (RH) : bâti haut			
	Mixte (MX)						--	--	--
II. Zones commerciales et de bureaux	Commercial et bureau (CB)								
	Commercial et bureau de proximité (CBP)							--	
	Corridor commercial et de bureau (CCB)						--	--	
IV. Zones industrielles	--	--	--	--	--	Zone industrielle (I)			
	Zone d'industrie combinée (IC)						--	--	
Points de repère	A*		B*		C*				

Note : (*) = Cas de deux parcelles avec mur attenant, sans séparation latérale entre deux propriétés

(A*) = Surface minimale permise stipulée dans le Règlement d'Urbanisme de Nouakchott (RUN) de 1987 pour les zones résidentielles évolutives

(B*) = Surface minimale permise stipulée dans le RUN de 1983 pour les zones résidentielles moyen standing

(C*) = Surface minimale permise stipulée dans le RUN de 1983 pour les zones commerciales et industrielles

Source : Mission d'Etudes de la JICA

3. Application du zonage dans la zone cible du PLU

PRINCIPES D'APPLICATION DU ZONAGE DANS LA ZONE CIBLE DU PLU

Sur la base des mesures de zonage et des éléments décrits dans les paragraphes précédents, les principes suivants sont appliqués à la zone cible du PLU afin de réaliser les orientations du SDAU, en tenant compte des conditions physiques du site, du statut de l'urbanisation et du cadre d'aménagement du PLU.

- Des mesures appropriées de zonage sont appliquées à certaines zones du périmètre du PLU en tenant compte des outils disponibles pour le contrôle (limite de croissance urbaine, zonages d'utilisation des sols, désignation principale de la voirie, désignation des équipements publics structurants etc.) à l'exception du périmètre de la ville aéroportuaire ;
- Les zones pouvant faire l'objet d'opérations d'urbanisme (par exemple la ville aéroportuaire, les zones de développement touristique sur le littoral) peuvent être gérées par d'autres plans règlementaires (PAD, ZAC, etc.) ;
- Le plan de zonage de l'utilisation des sols est principalement appliqué à la zone à l'intérieur de la rocade, conformément aux préconisations du SDAU qui souhaite contenir l'urbanisation ;
- La future planification spatiale de la ville aéroportuaire en tant que ZAC ou PAD doit suivre le périmètre proposé dans le plan de zonage du PLU ;
- Les zones de planification du nord-est et du littoral nord sont définies comme des zones non urbanisables dans la perspective de conservation de l'environnement naturel et côtier.

APPLICATION DU ZONAGE SUPERPOSE DE CONTROLE DANS DES ZONES SPECIFIQUES

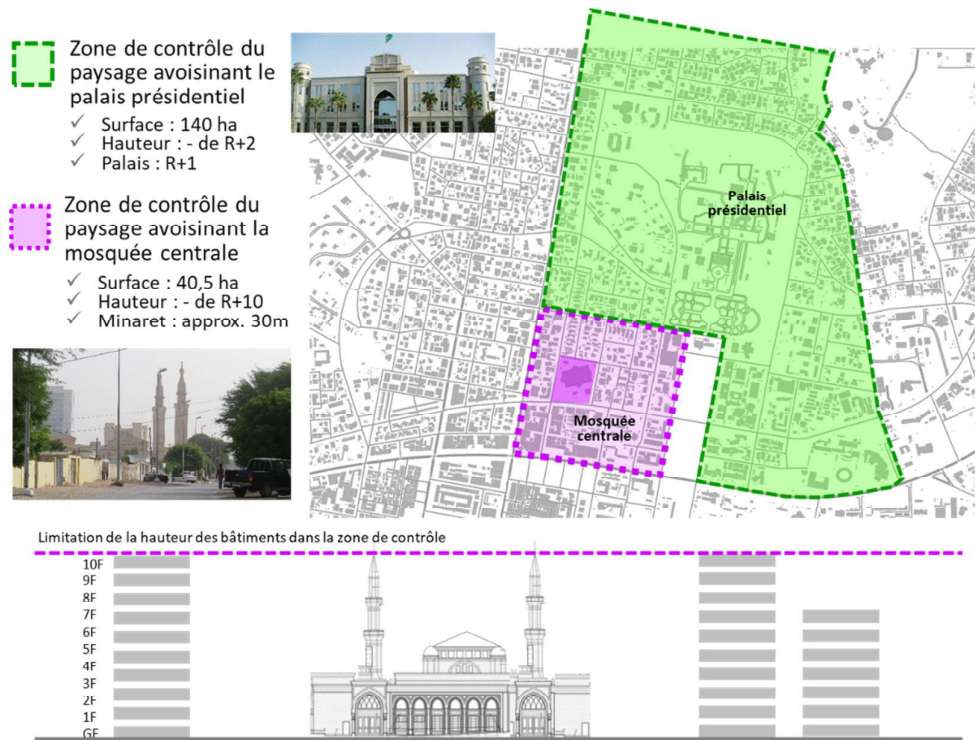
Le zonage superposé de contrôle vise à formuler des normes et des règlements uniques pour des zones spécifiques, de manière additionnelle en plus du règlement de zonage. Dans les cas où il existerait un conflit entre des dispositions du règlement de zonage et d'autres dispositions du zonage superposé, ces dernières

l'emportent sur celles du règlement de zonage d'occupation des sols. Ces dispositions sont parfois basées sur d'autres réglementations thématiques ou sectorielles telles que la protection de l'environnement, la sécurité et les servitudes d'infrastructure. Les zonages de superposition suivants s'appliquent à des zones spécifiques de la zone cible du PLU.

ZONE DE VALORISATION DU PAYSAGE URBAIN DU CENTRE-VILLE

- Objectif : protéger et promouvoir des unités paysagères d'exception en termes culturels, comme par exemple les environs de la mosquée centrale ou du palais présidentiel ;
- Mesure applicable : Une zone de restriction de la hauteur des constructions, prenant le pas sur le zonage réglementaire ordinaire, peut être introduite dans les environs de la mosquée et du palais présidentiel.

PRINCIPE DE LA ZONE DE VALORISATION DU PAYSAGE URBAIN DU CENTRE-VILLE



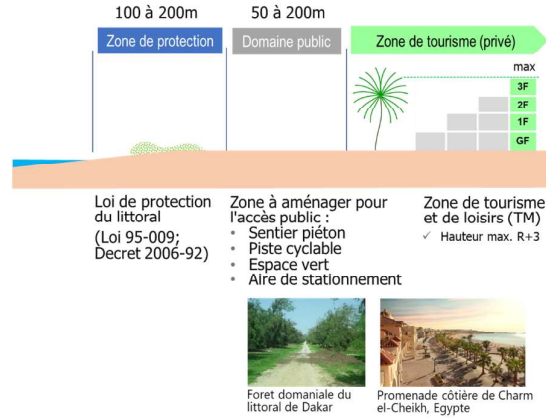
Source : Mission d'Etudes de la JICA

ZONE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU LITTORAL

- Objectif : protéger l'intégrité naturelle du littoral tout en garantissant son accès public par les habitants ;
- Mesure applicable : Une zone de restriction de la hauteur des constructions combinée à la traduction spatiale de la loi de protection du littoral du Ministère des Pêches et de l'Économie Maritime (Loi no 95-009 du Code du commerce maritime ; Décret no 2006-92 domaine maritime public).



PRINCIPE DE LA ZONE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU LITTORAL



Source : Mission d'Etudes de la JICA

ZONE NON-AEDIFICANDI

- Objectif : interdire l'installation ou l'urbanisation dans les zones insalubres afin d'éviter les risques naturels potentiels (inondation, etc.) dans les zones basses ou humides. On parle alors de recul stratégique vis-à-vis du risque ;
- Mesure applicable : contrôle strict de l'urbanisation dans cette zone pour tout type de construction ou de changement de vocation des sols.

ZONE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- Objectif : protéger l'environnement naturel afin de contribuer à l'adaptation aux changements climatiques, à la conservation de la biodiversité, et à d'autres enjeux environnementaux ;
- Mesure applicable : contrôle strict de l'urbanisation dans cette zone pour tout type de construction ou de changement de vocation des sols.

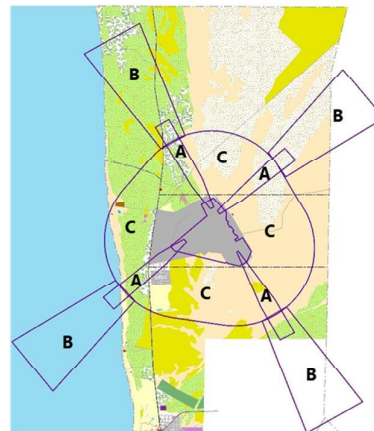
ZONE DE SECURITE DES SERVITUDES AEROPORTUAIRES

- Objectif : assurer la sécurité de l'espace aérien et éviter toute possibilité d'impact négatif (pollution sonore) ou de dégâts sur les habitations dans les environs de l'aéroport ;
- Mesure applicable : désignation de la hauteur des constructions et contrôle de l'occupation des sols dans les environs de l'aéroport au niveau des servitudes aéroportuaires de dégagement.

PRINCIPE DE LA ZONE DE SECURITE DES SERVITUDES AEROPORTUAIRES

Cat	Contrôle de hauteur maximale	Classes de zonage					
		100	200	300	400	500	600
A	14 m	--	--	--	Δ	Δ	--
B	140 m	--	--	Δ	●	Δ	--
C	R+14 (43m)	--	--	Δ	●	Δ	--

Note: ● = permis, Δ = permis sous conditions, -- = interdit



Légende
A Zone de décollage
B Zone d'approche
C Zone circulaire

Source : Mission d'Etudes de la JICA

4. Plan de zonage du PLU

Sur la base des éléments décrits dans les sections précédentes, le plan de zonage du PLU est illustré sur la carte ci-dessous. Il s'agit d'une représentation compressée pour le rapport, l'original étant à l'échelle 1/5 000ème. Les composantes du plan de zonage du PLU sont décrits dans le tableau ci-dessous.

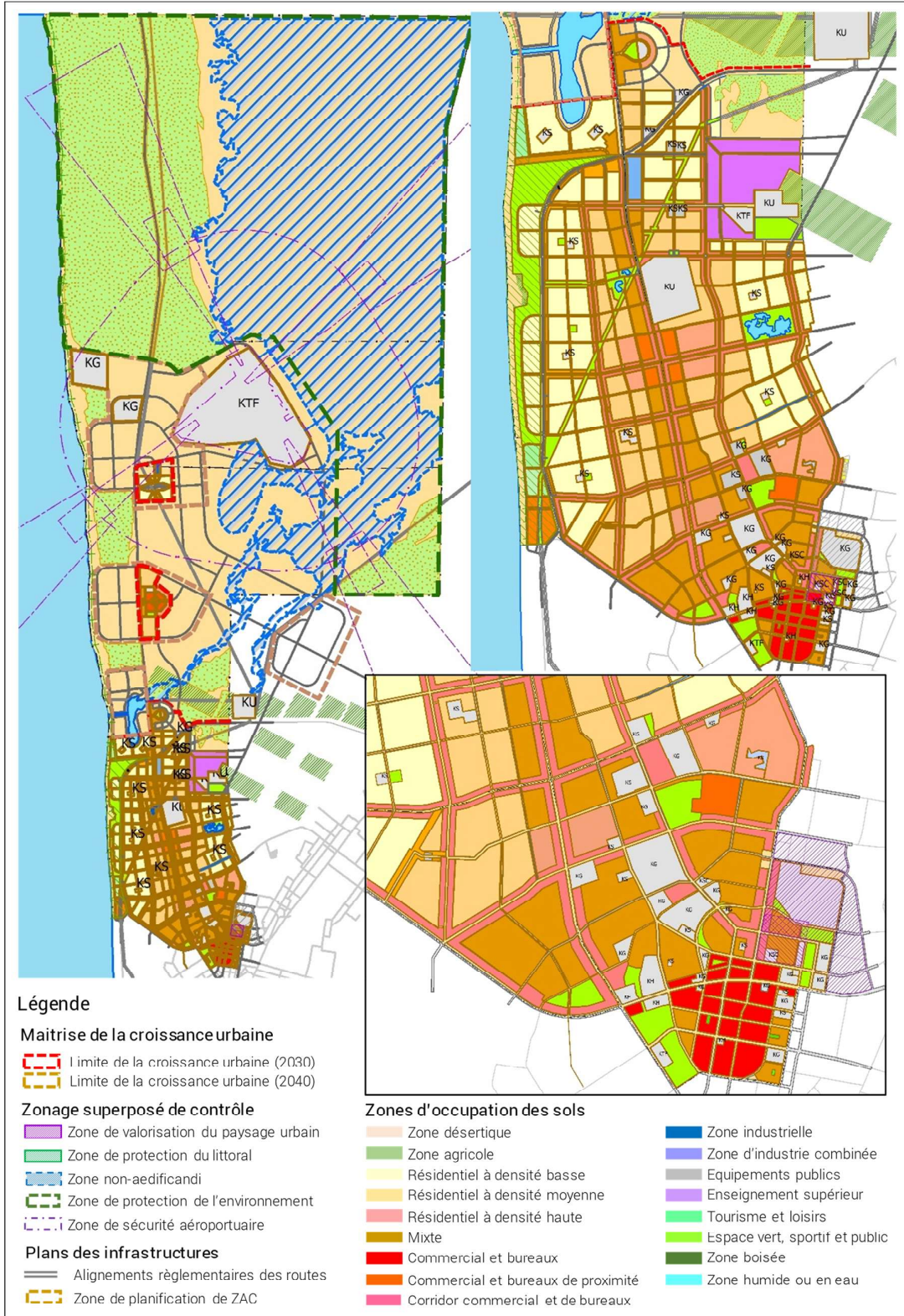
COMPOSANTES DU PLAN DE ZONAGE DU PLU

Catégorie	Code	Description	Catégorie	Code	Description
Maitrise de la croissance urbaine	LCU 2030	Limite de la croissance urbaine 2030	Classification des zones d'occupation des sols	TL	Tourisme et loisirs
	ERU 2040	Espace réservé à l'urbanisation 2040		E	Espace vert, sportif et public
Classification des zones d'occupation des sols	D	Zone désertique		B	Zone boisée
	A	Zone agricole	H	Zone humide ou en eau	
	RB	Zone résidentielle densité basse	Zonage superposé de contrôle	ZVPU	Zone de valorisation du paysage urbain
	RM	Zone résidentielle densité moyenne		ZPVL	Zone de protection et de valorisation du littoral
	RH	Zone résidentielle densité haute		ZNA	Zone non-aedificandi
	MX	Zone mixte		ZPE	Zone de protection de l'environnement
	CB	Zone commerciale et de bureaux		ZSA	Zone de sécurité aéroportuaire
	CBP	Zone commerciale et de bureaux de proximité		-	Alignement réglementaire de la voirie
	CCB	Corridor commercial et de bureaux		Zones proposées pour les opérations urbaines ou foncières	PAD
	I	Zone industrielle	ZAC		Zone de ZAC proposée
	IC	Zone d'industrie combinée	PIF		Périmètre d'Intervention Foncière
	(code)	Equipement public	RU/RBU		Zone de Renouveau ou Remembrement Urbain
	ES	Enseignement supérieur			

Source : Mission d'Etudes de la JICA



PLAN DE ZONAGE D'OCCUPATION DES SOLS PROPOSE



Source : Mission d'Etudes de la JICA



PARTIE 7. RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN OEUVRE FUTURE



1. Mise en œuvre efficace du PLU

FINALISATION DU DOSSIER POUR APPROBATION DU PLU

Sur la base de la présente étude, un dossier sera élaboré afin de lancer le processus d'approbation officielle du PLU par décret pris en conseil de Ministres sur proposition du MHUAT.

ACTIVITES DE SENSIBILISATION VIS-A-VIS DU REGLEMENT DE ZONAGE

La mise en œuvre efficace des règlements de zonage nécessite à la fois des efforts de la part de l'administration mais aussi de la part des usagers de la ville. En effet, la mise en œuvre efficace dépend de la compréhension du plan et de la coopération des parties prenantes de la zone cible du PLU, à savoir les entreprises privées du secteur de la construction, les architectes, les ingénieurs et d'autres experts. Une fois le zonage approuvé et promulgué, un programme de sensibilisation au règlement de zonage sera inévitable.

SUIVI, EVALUATION ET MODIFICATION DU PLU

Les règlements de zonage, ainsi que le zonage superposé de contrôle doivent pouvoir s'adapter de manière appropriée aux changements socio-économiques rapides. Le suivi est l'une des activités importantes pour mettre en œuvre efficacement la réglementation à travers l'évaluation. La révision du PLU peut être envisagée sur la base des dispositions de l'article 36 du Code de l'urbanisme, et devra s'accompagner d'une enquête publique.

2. Montage institutionnel pour la mise en œuvre du PLU

ARRANGEMENT ORGANISATIONNEL EFFICACE ET RENFORCEMENT DES RESSOURCES HUMAINES

Avec l'augmentation de la population dans la zone cible du PLU, le volume de travail en termes d'autorisation, d'inspection et de surveillance des constructions va lui aussi augmenter corrélativement. Des dispositions organisationnelles comprenant le développement d'experts qualifiés et la création de groupes de travail sont nécessaires pour renforcer ces activités en vue d'une mise en œuvre efficace des règlements et du contrôle de l'urbanisation.

REPLICABILITE DU MODELE DE PLU PILOTE A D'AUTRES ZONES (COMMUNES)

Ce plan de PLU devrait constituer un bon modèle pour d'autres zones ou communes dépourvues de PLU. La méthodologie expliquée dans ce rapport et dans le Guide d'élaboration du PLU pourra être répliquée. Le plan de zonage du PLU peut éventuellement aussi être amélioré afin de renforcer son rôle de modèle.

MISE A JOUR DU REGLEMENT GENERAL D'URBANISME

Le plan de contrôle du zonage et les règlements pour la zone cible du PLU tiennent compte des caractères physiques et socio-économiques de la zone cible. Par conséquent, les règles et mesures de contrôle proposées peuvent nécessiter certaines modifications pour s'appliquer à d'autres zones, tandis que certaines autres règles peuvent être répliquées dans les futurs PLU.

En revanche, le Règlement Général d'Urbanisme mentionné à l'article 1 du Code de l'urbanisme, appliqué à aux zones non couvertes par un PLU, nécessite un renforcement avec des mesures mixtes pouvant être appliquées partout mais également par des réglementations spécifiques ne pouvant s'appliquer à d'autres zones.



ANNEXE 1

REGLEMENT DE ZONAGE DU PLU

- Zone désertique (D)
- Zone agricole (A)
- Zone résidentielle densité basse (RB)
- Zone résidentielle densité moyenne (RM)
- Zone résidentielle densité haute (RH)
- Zone mixte (MX)
- Zone commerciale et de bureaux (CB)
- Zone commerciale et de bureaux de proximité (CBP)
- Corridor commercial et de bureaux (CCB)
- Zone industrielle (I)
- Zone industrielle combinée (IC)
- Equipement public (code spécifique)
- Enseignement supérieur (ES)
- Tourisme et loisirs (TL)
- Espace vert, sportif et public (E)
- Zone boisée (B)



Zone désertique

Groupe I	Zones désertiques et agricoles	Classe 110	Zone désertique	Code	D	
Objectifs de la zone	(i) Préserver et maintenir la zone désertique dans une perspective de conservation du système environnemental et écologique naturel, des ressources naturelles, y compris les sables les coquillages et des ressources en eau souterraines ; (ii) Empêcher toute construction, à l'exception des constructions publiques dont les activités contribueront au bien commun sans détériorer l'environnement désertique et ses écosystèmes ; (iii) Contribuer à maintenir les écosystèmes et paysages désertiques notamment en mettant en place de mesures appropriées de stabilisation des dunes et aménagement de structures récréatives éphémères.					
Usages autorisés	(i) Villages traditionnels ou historiques existants et leurs activités agricoles (élevage, pêche) y compris habitations, mosquées et autres installations communautaires.					
Usages autorisés sous conditions	(i) Construction ou structures éphémères (tentes) pour une période approuvée par l'autorité en charge dans des zones désignées ; (ii) Constructions ou installations d'infrastructures de niveau régional, infrastructures de service public (station de pompage pour l'approvisionnement en eau, lignes électriques, etc.), de transport (station-service, parcs de stationnement, etc.) ou centrale solaire après évaluation des impacts environnementaux et propositions de mesures d'atténuation ; (iii) Activités d'élevage intensif (chameaux, bœufs, moutons, chèvres et volaille) associées à la mise en place de zones tampon pour prévenir certaines émissions ou odeurs à travers l'évaluation des impacts environnementaux et propositions de mesures d'atténuation.					
Usages interdits	(i) Structures permanentes / constructions résidentielles en dur à l'exception des villages ruraux traditionnels et historiques ; (ii) Structures / constructions permanentes à des fins commerciales, de bureaux et industrielles ; (iii) Activités de carrière (sable, coquillages, graviers, etc.).					
Légende du plan	Notation	D	Code couleur	Jaune brunâtre	R : 255, V : 223, B : 175	
Règles et normes de contrôle (pour les structures / constructions permanentes)			Maximum	Minimum		
	(i) Densité nette	Population / ha		-- *	-- *	
		Logements / ha		-- *	-- *	
	(ii)	Surface de la parcelle (m ²)		-- *	-- *	
	(iii)	Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)		-- *	-- *	
	(iv) Hauteur de la construction	Hauteur (m)		-- *	-- *	
		Nombre d'étages		-- *	-- *	
	(v) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement		-- *	-- *
			Logement		-- *	-- *
	(vi) Marges de recul	Recul de façade (m)		-- *	-- *	
Recul arrière (m)		-- *	-- *			
Recul de côté (m)		-- *	-- *			
(vii)	Stationnement requis		-- *	-- *		

Note* : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation (simplifiée pour les constructions éphémères) est aussi requise. Il est souhaitable de préparer un guide pour l'aménagement de structures temporaires ou éphémères (y compris à usage touristique ou de loisirs) dans la zone désertique.

Zone agricole

Groupe I	Zones désertiques et agricoles	Classe 120	Zone agricole	Code	A	
Objectifs de la zone	(i) Favoriser une production agricole périurbaine pour contribuer à la sécurité alimentaire durable de la ville en tenant compte de la proximité entre les lieux de production et de consommation des produits agricoles ; (ii) Contribuer à former une entité urbaine délimitée par une ceinture agricole et mettre en place un système de recyclage des eaux usées pour la production agricole et l'adaptation au changement climatique.					
Usages autorisés	(i) Production agricole (céréales, légumes, fruits, etc.) à travers l'exploitation des champs et présence de locaux agricoles (serre, hangar, silo, ateliers de machines agricoles, etc.) ; (ii) Production horticole ou de plantes de jardin, y compris serres.					
Usages autorisés sous conditions	(i) Activités d'élevage intensif (chameaux, bœufs, moutons, chèvres et volaille) associées à la mise en place de zones tampon pour prévenir certaines émissions ou odeurs à travers l'évaluation des impacts environnementaux et propositions de mesures d'atténuation ; (ii) Logement individuel pour les familles d'exploitants exerçant leur activité agricole.					
Usages interdits	(i) Logement résidentiel, lotissement avec des équipements publics, activités commerciales et de bureaux ; (ii) Cimetière, voiries réseaux et divers, décharges, infrastructure d'approvisionnement en eau potable, d'assainissement, et autres infrastructures ; (iii) Industries générales, industries lourdes produisant des nuisances, installations de transport (terminal, garage, atelier, etc.).					
Légende du plan	Notation	A	Code couleur	Vert olive terne	R : 168, V : 208, B : 141	
Règles et normes de contrôle (Pour les structures / constructions permanentes à vocation agricole)			Maximum	Minimum		
	(i) Densité nette	Population / ha	--	--		
		Logements / ha	--	--		
	(ii) Surfaces	Parcelle agricole (ha)	--*	1 ha		
		Surface des locaux agricoles (m ²)	10 000 m ² par parcelle	--*		
		Logement des exploitants	500 m ²	--*		
	(iii) Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)		30%	--*		
	(iv) Hauteur de la construction	Hauteur (m)	--*	--*		
		Nombre d'étages	R+1	--*		
	(v) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	60 %	--*	--*
			Logement	60 %	--*	--*
	(vi) Marges de recul	Recul de façade (m)		--	--	
		Recul arrière (m)		--	--	
Recul de côté (m)		--	--			
(vii) Stationnement requis			--*	--*		

Note* : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. Il est souhaitable de préparer un guide pour les usages et l'aménagement dans la zone agricole.



Zone résidentielle densité basse

Groupe II	Zones résidentielles	Classe 210	Zone résidentielle densité basse	Code	RB		
Objectifs de la zone	(i) Promouvoir un cadre de vie agréable à travers des densités résidentielles peu élevées destinées à assurer suffisamment d'espace, d'espace verts et ouverts dans les lotissements contribuant notamment à l'atténuation de la chaleur urbaine ; (ii) Accueillir des logements de type maison individuelle dans les périphéries et dans certaines zones résidentielles de haut standing ; (iii) Assurer un usage résidentiel strict sans autre utilisation ou activité permise afin d'assurer un cadre de vie calme et agréable dans un quartier urbain.						
Usages autorisés	(i) Logement d'habitation individuel pour un ménage ; (ii) Usage récréatif de petite échelle (parc, espace vert, jardin, installations sportives).						
Usages autorisés sous conditions	(i) Logement mitoyen pour plusieurs ménages à condition de fournir des places de parking supplémentaires, une route d'accès, des espaces verts et d'autres espaces communs ; (ii) Équipements publics de petite échelle (superficie inférieure à 50 m ²) (mosquée, salle communautaire, crèche-maternelle, bureau de poste, poste de police, etc.).						
Usages interdits	(i) Activités commerciales et de bureaux inappropriées au cadre de vie (magasin, restaurant, café, hôtel et maison d'hôte, commerce de gros, entrepôt, bureaux financiers, etc.) ; (ii) Services urbains et équipements publics inappropriés au cadre de vie (cimetière, décharge, infrastructures d'assainissement, installations de transport à usage intensif tels que les garages de camions, les terminaux, les centres logistiques, les stations-service, etc.) ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances inappropriés au cadre de vie.						
Légende du plan	Notation	RB	Code couleur	Jaune kaki	R : 255, V : 255, B : 153		
Règles et normes de contrôle			Maximum	Minimum			
	(i) Densité nette	Population / ha		50 habitants / ha	--*		
		Logements / ha		12 logements / ha*	--*		
	(ii) Surface de la parcelle (m ²)			600 m ²	--*		
	(iii) Surface du logement (m ²)			240 m ²	--*		
	(iv) Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)			40 %	--*		
	(v) Hauteur de la construction :	Hauteur (m)**		6 m	4 m		
		Nombre d'étages		R+1	RDC		
	(vi) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	80 %	--*	60 %	--*
			Logement		80 %		60 %
	(vii) Marges de recul	Recul de façade (m)		--*	4 m		
		Recul arrière (m)		--*	2 m		
		Recul de côté (m)		--*	2 m		
(viii) Stationnement requis			--*	2 places/logement			

Note * : La densité brute de logement et la taille de la parcelle sont estimées à partir des hypothèses de la taille moyenne future du ménage (4,2 personnes) et incluant la route (25%) et d'autres usages publics (5%). ** : La hauteur par mètre est indiquée uniquement à titre indicatif.

Zone résidentielle densité moyenne

Groupe II	Zones résidentielles	Classe 220	Zone résidentielle densité moyenne		Code	RM	
Objectifs de la zone	(i) Jouer un rôle clé dans la densification des zones résidentielles de Nouakchott afin de réaliser une ville compacte ; (ii) Permettre un mélange de différentes typologies de logements à la fois individuels et multi-familles, des maisons mais aussi des logements collectifs, afin de réaliser une zone résidentielle de moyenne densité ; (iii) Améliorer les zones résidentielles de faible hauteur mais de forte densité en favorisant l'augmentation de la surface habitable dans des immeubles de logement à plusieurs étages en association avec son mécanisme de soutien public.						
Usages autorisés	(i) Logement d'habitation individuel pour un ménage, logement mitoyen pour plusieurs ménages, et logement collectif (appartements, copropriété, dortoirs etc.) ; (ii) Usage récréatif de petite échelle (parc, espace vert, jardin, installations sportives).						
Usages autorisés sous conditions	(i) Activités commerciales et de bureaux de petite et moyenne échelle (superficie inférieure à 500 m ² par parcelle) (épicerie, restaurant, café, boutique d'artisanat, etc.) ; (ii) Services urbains et équipements publics de petite et moyenne échelle (superficie inférieure à 500 m ² par parcelle) (mosquée, salle communautaire, crèche-maternelle, bureau de poste, poste de police, etc.) ;						
Usages interdits	(i) Activités commerciales et de bureaux inappropriées au cadre de vie (magasin, restaurant, café, hôtel et maison d'hôte, commerce de gros, entrepôt, bureaux financiers, etc.) ; (ii) Services urbains et équipements publics inappropriés au cadre de vie (cimetière, décharge, infrastructures d'assainissement, installations de transport à usage intensif tels que les garages de camions, les terminaux, les centres logistiques, les stations-service, etc.) ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances inappropriés au cadre de vie.						
Légende du plan	Notation	RM	Code couleur	Jaune	R : 255, V : 255, B : 0		
Règles et normes de contrôle			Maximum		Minimum		
	(i) Densité nette	Population / ha		100 habitants / ha		80 habitants / ha	
		Logements / ha		24 logements / ha*		20 logements / ha*	
	(ii) Surface de la parcelle (m ²)			290 m ²		350 m ²	
	(iii) Surface du logement (m ²)			170 m ²		140 m ²	
	(iv) Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)			60 %		40 %	
	(v) Hauteur de la construction :	Hauteur (m)**		15 m		9 m	
		Nombre d'étages		R+4		R+2	
	(vi) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	300 %	--*	120 %	--*
			Logement		300 %		120 %
	(vii) Marges de recul	Recul de façade (m)		--*		3 m	
		Recul arrière (m)		--*		1,5 m	
Recul de côté (m)		--*		1,5 m			
(viii) Stationnement requis			--*		1 place/logement		

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. * : La densité brute de logement et la taille de la parcelle sont estimées à partir des hypothèses de la taille moyenne future du ménage (4,2 personnes) et incluant la route (25%) et d'autres usages publics (5%). **: La hauteur par mètre est indiquée uniquement à titre indicatif.



Zone résidentielle densité haute

Groupe II	Zones résidentielles	Classe 230	Zone résidentielle densité haute	Code	RH		
Objectifs de la zone	(i) Jouer un rôle clé dans la densification des zones résidentielles de Nouakchott afin de réaliser une ville compacte ; (ii) Optimiser la valeur des terrains par l'utilisation rationnelle de l'espace et des sols dans les zones urbaines à haute valeur ajoutée ; (iii) Contribuer à l'articulation du développement urbain avec le transport public en désignant cette zone à proximité des stations de transport en commun ; (iv) Satisfaire la grande variété des besoins en logement attendus à savoir pour les célibataires, les familles monoparentales, les jeune couples, etc. en fournissant des immeubles de logements collectifs de grande hauteur dans la zone du Cœur d'agglomération.						
Usages autorisés Permit	(i) Immeubles de logement collectif (appartements, copropriété, dortoirs etc.) ; (ii) Usage récréatif de petite échelle (parc, espace vert, jardin, installations sportives).						
Usages autorisés sous conditions	(i) Activités commerciales et de bureaux de petite et moyenne échelle (superficie inférieure à 500 m ² par parcelle) (épicerie, restaurant, café, boutique d'artisanat, etc.) ; (ii) Services urbains et équipements publics de petite et moyenne échelle (superficie inférieure à 500 m ² par parcelle) (mosquée, salle communautaire, crèche-maternelle, bureau de poste, poste de police, etc.) ;						
Usages interdits	(i) Activités commerciales et de bureaux inappropriées au cadre de vie (magasin, restaurant, café, hôtel et maison d'hôte, commerce de gros, entrepôt, bureaux financiers, etc.) ; (ii) Services urbains et équipements publics inappropriés au cadre de vie (cimetière, décharge, infrastructures d'assainissement, installations de transport à usage intensif tels que les garages de camions, les terminaux, les centres logistiques, les stations-service, etc.) ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances inappropriés au cadre de vie.						
Légende du plan	Notation	RH	Code couleur	Jaune d'or	R : 255, V : 223, B : 0		
Règles et normes de contrôle			Maximum	Minimum			
	(i) Densité nette	Population / ha		300 habitants / ha	150 habitants / ha		
		Logements / ha		71 logements / ha*	35 logements / ha*		
	(ii) Surface de la parcelle (m ²)			--*	1 000 m ²		
	(iii) Surface du logement (m ²)			--*	50 m ²		
	(iv) Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)			40 %	60 %		
	(v) Hauteur de la construction :	Hauteur (m)**		29 m	15 m		
		Nombre d'étages		R+9	R+4		
	(vi) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	400 %	--*	300 %	--*
			Logement	400 %	300 %		300 %
(vii) Marges de recul	Recul de façade (m)		--*	5 m			
	Recul arrière (m)		--*	2 m			
	Recul de côté (m)		--*	2 m			
(viii) Stationnement requis			--*	1 place/ 4 logements			

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. * : La densité brute de logement et la taille de la parcelle sont estimées à partir des hypothèses de la taille moyenne future du ménage (4,2 personnes) et incluant la route (25%) et d'autres usages publics (5%). **: La hauteur par mètre est indiquée uniquement à titre indicatif.

Zone mixte

Groupe II	Zones résidentielles	Classe 240	Zone mixte	Code	MX	
Objectifs de la zone	(i) Jouer un rôle clé dans la création d'une armature urbaine compacte et durable, en réduisant les distances entre les zones d'habitation et les zones d'activité, et ainsi en diminuant les pertes énergétiques et le besoin de déplacement ; (ii) Promouvoir une économie urbaine moderne et compétitive grâce à la mise à disposition de commerces et de bureaux attrayants et facilement accessible à travers une mixité fonctionnelle horizontale et verticale au sein d'un même bâtiment ; (iii) Réunir les activités compatibles à travers une forme et une gestion urbaines appropriées sans conflits sociaux, en tenant compte l'accessibilité aux lieux de vie (marche) et de travail (transport des marchandises) ; (iv) Fournir des espaces publics attrayants (par exemple, trottoirs, places, parcs urbains etc., en tenant compte de la création d'interactions sociales entre les résidents, les employés et les visiteurs de cette zone).					
Usages autorisés	(i) Logement d'habitation individuel pour un ménage, logement mitoyen pour plusieurs ménages, et logement collectif (appartements, copropriété, dortoirs etc.) ; (ii) Activités commerciales et de bureaux (magasins de détail, complexe commercial de grande échelle, bureaux pour PME, sièges sociaux, hôtels, etc.) ; (iii) Equipements publics (lieux culturels, sécurité publique, administration, lieux de culte, enseignement supérieur, équipements de santé et protection sociale, etc.).					
Usages autorisés sous conditions	(i) Activités commerciales et de bureaux de petite et moyenne échelle (entrepôt, commerce de gros, garage, etc.) ; (ii) Activités industrielle de petite et moyenne échelle et non polluante de moins de 500 m ² (atelier d'artisanat, atelier de réparation automobile, usine de production de boissons et d'aliments, imprimerie, usine de tissage, etc.).					
Usages interdits	(i) Activités commerciales et de bureaux de plus de 500 m ² inappropriées au cadre de vie ; (ii) Services urbains et équipements publics inappropriés au cadre de vie (cimetière, décharge, infrastructures d'assainissement, installations de transport à usage intensif tels que les garages de camions, les terminaux, les centres logistiques, les stations-service, etc.) ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances inappropriés au cadre de vie.					
Légende du plan	Notation	MX	Code couleur	Jaune de cadmium	R : 255, V : 192, B : 0	
Règles et normes de contrôle			Maximum		Minimum	
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)	--*		200 m ²	
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)	70% (80%)**		40% (70%)**	
	(iii)	Hauteur de la construction :	Hauteur (m)	15 m		9 m
			Nombre d'étages	R+4		R+2
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	400%	200%
				Logement	350%	120%
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)	--*		3 à 5 m
			Recul arrière (m)	--*		1 à 2 m
			Recul de côté (m)	--*		1 à 2 m
(vi)	Stationnement requis	--*		1 place / 300 m ² de plancher (collectif) 1 place / 4 logements		

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. * dans le cas d'un mur commun, il n'y a pas d'intervalle entre deux propriétés. ** Un COS de 80% est accordé dans le cas d'un usage non résidentiel.



Zone commerciale et de bureaux

Groupe III		Zones commerciales et de bureaux		Classe 310	Zone commerciale et de bureaux		Code	CB
Objectifs de la zone	(i) Créer un quartier d'affaires central à l'échelle de l'agglomération et rayonnant à l'international dans l'hypercentre à travers un développement de haute densité (par des immeubles de grande hauteur) par des entreprises commerciales et de bureaux majeures (finance, sièges sociaux, services) ; (ii) Desservir les marchés de Nouakchott et la zone de chalandise régionale, où des services d'infrastructures urbaines compétitifs (transports, TIC, services publics) sont fournis pour attirer des investissements internationaux et des opportunités commerciales émergentes telles que les bureaux d'études, les services de vente au détail innovants, etc. ; (iii) Gérer et contrôler la circulation des véhicules, connecter la zone au transport public, et pourvoir suffisamment de places de stationnement aux activités commerciales et de bureaux afin d'éviter le stationnement désordonné et les embouteillages.							
Usages autorisés	(i) Usages commerciale et de bureaux (commerces de détail de toute échelle, complexe commercial de grande échelle, bureaux, hôtel, loisirs (cinéma, théâtre), services financiers, exposition et congrès, centre de radio-télévision, etc.) ; (ii) Equipements publics (lieux culturels, sécurité publique, administration, lieux de culte, enseignement supérieur, équipements de santé et protection sociale, etc.).							
Usages autorisés sous conditions	(i) Logement d'habitation individuel pour un ménage, logement mitoyen pour plusieurs ménages, et logement collectif (appartements, copropriété, dortoirs etc.) ; (ii) Établissements d'enseignement (crèche-maternelle, primaire, secondaire, établissements d'enseignement supérieur) ; (iii) Activités industrielle de petite et moyenne échelle et non polluante (atelier d'artisanat, atelier de réparation automobile, usine de production de boissons et d'aliments, imprimerie, usine de tissage, etc.).							
Usages interdits	(i) Marché traditionnel, commerce de gros contenant des produits dangereux du point de vue de la santé humaine, entrepôt, commerces émettant des nuisances ; (ii) Services urbains et équipements publics inappropriés au cadre de vie (cimetière, décharge, infrastructures d'assainissement, installations de transport à usage intensif tels que les garages de camions, les terminaux, les centres logistiques, les stations-service, etc.) ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances inappropriés au cadre de vie.							
Légende du plan	Notation	CB	Code couleur	Rouge	R : 255, V : 0, B : 0			
Règles et normes de contrôle				Maximum		Minimum		
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)		--*		200 m ²		
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)		80%		60%		
	(iii)	Hauteur de la construction :	Hauteur (m)		29 m		9 m	
			Nombre d'étages		R9F (R+14)**		R+2	
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	800%	200%	200%	
				Logement	800%		--*	--*
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)		--*		3 à 9 m	
			Recul arrière (m)		--*		1 à 5 m	
			Recul de côté (m)		--*		1 à 5 m	
(vi)	Stationnement requis		--*		1 place / 50 à 100 m ² de plancher			

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface. Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. * dans le cas d'un mur commun, il n'y a pas d'intervalle entre deux propriétés. ** R+14 dans le cas de mesures anti-incendie.

Zone commerciale et de bureaux de proximité

Groupe III	Zones commerciales et de bureaux	Classe 320	Zone commerciale et de bureaux de proximité	Code	CBP		
Objectifs de la zone	(i) Apporter aux pôles secondaires des activités commerciales et de bureaux avec un accès facilité (transports en commun, stationnement, services) et une densité de développement moyenne ; (ii) Fournir des produits et des services commerciaux de proximité pour la vie quotidienne dans les quartiers de Nouakchott à travers de petits magasins de détail et des grossistes mais aussi d'autres services sociaux et urbains nécessaires à la vie de quartier ; (iii) Intégrer les services et les équipements publics dans cette zone et contrôler de manière appropriée la circulation des véhicules et le stationnement pour éviter les embouteillages.						
Usages autorisés	(i) Logement (immeuble de logement collectif), magasin de petite à moyenne échelle, complexe commercial de grande échelle, entrepôts de marchandises non-polluant, bureaux ; (ii) Services d'hébergement, équipements de loisirs en plein air, sécurité publique, santé et protection sociale.						
Usages autorisés sous conditions	(i) Logement (individuel, jumelé), maraichage, locaux liés à l'activité agricole, marché traditionnel, équipements sportifs, de loisirs et de divertissement ; (ii) Equipements publics (lieux culturels, sécurité publique, administration, lieux de culte, enseignement supérieur, équipements de santé et protection sociale, etc.) ; (iii) Activités industrielles légères (atelier d'artisanat, atelier de réparation automobile, usine de production de boissons et d'aliments, imprimerie, usine de tissage, etc.).						
Usages interdits	(i) Entrepôts de gros polluants, dangereux ou inflammable, entrepôt de matières explosives toxiques, installations commerciales nuisibles ou inflammables (station-service) ; (ii) Cimetière, décharge, station d'épuration, centrale électrique etc. (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances ayant un risque d'explosion ou d'incendie.						
Légende du plan	Notation	CBP	Code couleur	Rouge Indien	R : 255, V : 153, B : 153		
Règles et normes de contrôle			Maximum	Minimum			
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)	--*	200 m ²			
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS)	80% (100%)**	60%			
	(iii)	Hauteur de la construction :	Hauteur (m)	18 m	9 m		
			Nombre d'étages	R+5	R+2		
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	500%	200%	200%
				Logement	500%	--*	--*
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)	--*	4 à 7 m		
			Recul arrière (m)	--*	1,5 à 3 m		
			Recul de côté (m)	--*	1 (0.0*) à 3 m		
(vi)	Stationnement requis	--*	1 place / 74 à 100 m ² de plancher				

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. * dans le cas d'un mur commun, il n'y a pas d'intervalle entre deux propriétés. ** Un COS de 100% est accordé dans les cas de construction résistante à l'incendie ou de provision de stationnement souterrain ou dans les étages supérieurs.



Corridor commercial et de bureaux

Groupe III	Zones commerciales et de bureaux	Classe 330	Corridor commercial et de bureaux	Code	CCB		
Objectifs de la zone	(i) Gérer et contrôler l'aménagement des corridors avec des activités commerciales et des usages des sols compatibles avec les moyennes et grandes entreprises en évitant l'étalement urbain désordonné le long des grandes pénétrantes ; (ii) Encourager les activités telles que les concession automobiles, les services de distribution et de transport, l'entreposage, etc. ; (iii) Inciter la construction d'immeubles de logement à plusieurs étages le long des corridors où une densité résidentielle moyenne est requise ; (iv) Prendre en charge la gestion de la circulation et le contrôle de l'accès des véhicules et du système de stationnement pour éviter les embouteillages.						
Usages autorisés	(i) Logement (immeuble de logement collectif, immeuble mixte résidentiel et commercial) ; (ii) Magasin de petite à moyenne échelle, complexe commercial de grande échelle, entrepôts de marchandises non-polluant, bureaux ; (iii) Equipements publics (poste de police, station de pompiers, administrations, enseignement supérieur, équipements de santé et protection sociale, etc.).						
Usages autorisés sous conditions	(i) Logement (individuel, jumelé), marché traditionnel, équipements de divertissement ; (ii) Equipements publics (lieux culturels, sécurité publique, administration, lieux de culte, enseignement primaire et secondaire, équipements de santé et protection sociale, etc.) ; (iii) Activités industrielles légères, terminaux de transports de grande échelle, école de conduite, centre logistique de distribution, atelier de réparation automobile, parc de stationnement.						
Usages interdits	(i) Entrepôts de gros polluants, dangereux ou inflammable, entrepôt de matières explosives toxiques, installations commerciales nuisibles ou inflammables (station-service) ; (ii) Cimetière, décharge, station d'épuration, centrale électrique etc. (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances ayant un risque d'explosion ou d'incendie.						
Légende du plan	Notation	CCB	Code couleur	Rouge saumon	R : 204, V : 0, B : 102		
Règles et normes de contrôle			Maximum	Minimum			
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)	--*	200 m ²			
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS)	80% (100%)**	60%			
	(iii)	Hauteur de la construction	Hauteur (m)	15 m	9 m		
			Nombre d'étages	R+4	R+2		
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	400% (500%)	180%	180%
				Logement	300%		120%
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)	--*	3 à 6 m		
Recul arrière (m)			--*	1 à 3 m			
Recul de côté (m)			--*	1 (0,0) à 3 m			
(vi)	Stationnement requis	--*	1 place / 50 à 100 m ² de plancher				

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. * dans le cas d'un mur commun, il n'y a pas d'intervalle entre deux propriétés. ** Un COS de 100% est accordé dans les cas de construction résistante à l'incendie ou de provision de stationnement souterrain ou dans les étages supérieurs.

Zone industrielle

Groupe IV	Zones industrielles	Classe 410	Zone industrielle	Code	I		
Objectifs de la zone	(i) Promouvoir l'aménagement d'une zone industrielle exclusive dotée d'infrastructures et de services de haut niveau, à travers des incitations publiques (comme une zone économique spéciale par exemple) pour attirer des investissements directs étrangers ; (ii) Encourager les activités industrielles axées sur l'exportation et les industries logistiques, en tirant parti de la proximité des bases d'exportation et d'importation (par exemple, aéroport international, port maritime) et du réseau routier national ; (iii) Prendre les mesures appropriées de contrôle et de gestion de la circulation des poids lourds, et du système de stationnement, en dehors des zones urbaines, en évitant les impacts négatifs sur le milieu de vie et les zones de circulation urbaine encombrées.						
Usages autorisés	(i) Industries de grande échelle (fabrication, assemblage ou transformation de marchandises), y compris les locaux administratifs et d'exploitation ; (ii) Installations de transport (terminal de camion, hangar de véhicules, bureau d'affaires des concessionnaires, etc.) et installations logistiques (stockage de matériel pour l'import-export, vente en gros et entreposage, etc.).						
Usages autorisés sous conditions	(i) Infrastructures liées aux activités industrielles (centrale électrique, station d'approvisionnement en eau, station de télécommunication, station d'épuration, etc.) ; (ii) Equipements publics liés aux activités industrielles (école de formation professionnelle, bureau de promotion industrielle, sécurité et caserne de pompiers, etc.) ; (iii) Logement (logements réservés à la direction ou aux employés de la zone) ; (iv) Activités commerciales de petite échelle (épicerie, kiosque, supermarché, etc.).						
Usages interdits	(i) Logement (maison individuelle, jumelée, logement collectif, à l'exception du logement pour la direction et les employés) ; (ii) Activité commerciale et de bureaux (magasin général, complexe de grande échelle, loisirs et divertissement, restaurant, etc.) ; (iii) Equipements publics (lieux culturels, sécurité publique, administration, lieux de culte, enseignement à l'exception des écoles de formation professionnelle, équipements de santé et protection sociale, etc.) ;						
Légende du plan	Notation	I	Code couleur	Bleu royal	R : 0, V : 112, B : 192		
Règles et normes de contrôle			Maximum	Minimum			
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)	40 000 m ²	1 500 m ²			
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS)	60%	40%			
	(iii)	Hauteur de la construction	Hauteur (m)	12 m	--*		
			Nombre d'étages	R+3	--*		
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	180%	--*	--*
				Logement	--*	--*	--*
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)	--*	6 à 9 m		
			Recul arrière (m)	--*	3 à 5 m		
			Recul de côté (m)	--*	3 à 5 m		
(vi)	Stationnement requis	--*	1 place / 50 m ² plancher 1 place camion / 1 000 m ² de plancher				

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise.



Zone industrielle combinée

Groupe IV	Zones industrielles	Classe 420	Zone industrielle combinée	Code	IC	
Objectifs de la zone	(i) Promouvoir des activités industrielles légères non polluantes et sans risque d'explosion ou d'incendie, compatibles avec les lieux de vie résidentiel ; (ii) Tirer avantage de la proximité du bassin d'emploi afin d'éviter les mouvement pendulaires et ses émissions ; (iii) Prendre en charge la gestion de la circulation et le contrôle de l'accès des véhicules et du système de stationnement pour éviter les embouteillages.					
Usages autorisés	(i) Activités industrielles légères, terminaux de transports de grande échelle, centre logistique de distribution, atelier de réparation automobile, parc de stationnement ; (ii) Magasin de petite à moyenne échelle, complexe commercial de grande échelle, entrepôts de marchandises non-polluant, bureaux, magasins de services aux entreprises (imprimeur, laboratoires, etc.) ; (iii) Logement d'habitation individuel pour un ménage, logement mitoyen pour plusieurs ménages, et logement collectif (appartements, copropriété, dortoirs etc.).					
Usages autorisés sous conditions	(i) Usage commercial (hôtels, loisirs, etc.) ; (ii) Equipements publics (poste de police, station de pompiers, administrations, enseignement primaire et secondaire, équipements de santé et protection sociale, etc.).					
Usages interdits	(i) Activités commerciales inappropriées au cadre de vie (station-service etc.) ; (ii) Equipements publics inappropriés pour cette zone (musée, théâtre, bibliothèque, hôpital, etc.) ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances ayant un risque d'explosion ou d'incendie.					
Légende du plan	Notation	IC	Code couleur	Bleu turquoise	R : 51, V : 190, B : 205	
Règles et normes de contrôle			Maximum		Minimum	
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)	--*		200 m ²	
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS)	60% (70%)**		30%	
	(iii)	Hauteur de la construction	Hauteur (m)	12 m		6 m
			Nombre d'étages	R+2		R+1
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	200%	--*
				Logement	180%	--*
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)	--*		3 à 6 m
			Recul arrière (m)	--*		1 à 3 m
			Recul de côté (m)	--*		1 (0.0) à 3 m
(vi)	Stationnement requis	--*		1 place / 50 à 100 m ² de plancher industriel 1 place / logement		

Note : Toutes les activités et installations sous conditions autorisées par un permis spécial sont sujettes à la même réglementation sans différence entre l'utilisation résidentielle et d'autres utilisations afin de s'adapter au cadre de vie dans cette zone. Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. * dans le cas d'un mur commun, il n'y a pas d'intervalle entre deux propriétés. ** Un COS de 70% est accordé dans le cas d'un usage non résidentiel.

Équipement public

Groupe V	Zones d'usage public	Classe 510	Équipement public	Code	Voir tableau		
Objectifs de la zone	(i) Sécuriser et encourager l'aménagement d'équipements et activités structurants (requérant une large emprise foncière) sur la base des schémas de développement sectoriels pertinents (par exemple, administration publique, transport, éducation, santé, services publics, etc.) ; (ii) Promouvoir un service public commode et approprié en prenant en compte les activités environnantes et compatibles avec la vie résidentielle de quartier ; (iii) Utiliser le site et les équipements comme espaces publics attrayants et facilement accessibles pour les citoyens.						
Usages autorisés	(i) Équipements publics (poste de police, station de pompiers, administrations, mairie, institutions, équipements de santé et protection sociale, etc.) ; (ii) Équipements de service public (école, équipements de santé, équipements culturels, petit parc et espaces verts, etc.).						
Usages autorisés sous conditions	(i) Infrastructure (terminal et dépôt-atelier de bus, aéroport, port maritime, gare ferroviaire, terminal logistique public, station d'approvisionnement en eau, station d'épuration des eaux usées, centrale électrique ou télécommunication, etc.) ; (ii) Usages commerciaux et de bureaux (petit magasin, restaurant, café, banque, services commerciaux pratiques pour les employés des établissements publics et pour les étudiants) ; (iii) Logement (dortoirs ou logements officiels pour les employés des équipements publics).						
Usages interdits	(i) Logement (maison individuelle, jumelée, logement collectif, à l'exception du logement pour la direction et les employés) ; (ii) Usages commerciaux et de bureaux autres que ceux listés ci-dessus ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances ayant un risque d'explosion ou d'incendie.						
Légende du plan	Notation	Voir tableau		Code couleur	Gris R : 191, V : 191, B : 191		
Règles et normes de contrôle			Maximum		Minimum		
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)		--*	--*		
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS)		60 %	30 %		
	(iii)	Hauteur de la construction	Hauteur (m)		12 m	6 m	
			Nombre d'étages		R+3	R+1	
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	240%	60 %	60 %
				Logement	--*		--*
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)		--*	--*	
Recul arrière (m)			--*	--*			
Recul de côté (m)			--*	--*			
(vi)	Stationnement requis *		--*	1 place / 100 à 250 m ² de plancher			

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise.

Reference : Tableau des usages autorisés et des codes correspondants des équipements publics

Classe de zonage	Code	Description
Équipements publics principaux (510)	ADM	Principales administrations / Institutions / Ambassades / Sécurité / Militaire
	SCO	Équipements scolaires principaux (primaires et secondaires)
	SAN	Équipements de santé principaux (hôpitaux nationaux et spécialisés)
	INF	Installations d'infrastructure principales (stations d'épuration ou d'assainissement)
	CIM	Cimetières principaux
	TRA	Installations de transport principales (centres techniques, terminaux)
	AIR	Installations aéroportuaires



Enseignement supérieur

Groupe V	Zones d'usage public	Classe 520	Enseignement supérieur	Code	ES				
Objectifs de la zone	(i) Sécuriser et encourager les activités universitaires et académiques à travers les aménagements d'équipement d'enseignement supérieur, sur la base de tout projet de développement de l'enseignement ; (ii) Promouvoir un environnement éducatif convenable et attrayant en tenant compte des activités environnantes et des installations compatibles avec les activités d'enseignement supérieur, pour diffuser et échanger des connaissances et favoriser le développement de l'industrie du savoir ou de la ville universitaire ; (iii) Utiliser le site et les équipements comme espaces publics attrayants et facilement accessibles pour les citoyens.								
Usages autorisés	(i) Établissements d'enseignement supérieur pertinents (universités, institutions connexes, etc.) ; (ii) Logement (dortoirs ou logements officiels pour les enseignants et les employés de l'enseignement supérieur) ; (iii) Equipements publics (poste de police, station de pompiers, administrations, mairie, institutions, équipements de santé et protection sociale, etc.).								
Usages autorisés sous conditions	(i) Equipements publics compatibles avec les activités de l'enseignement supérieur (équipements culturels et de loisirs, services municipaux, bibliothèques, terminal de bus, infrastructures innovantes associées à la recherche et au développement, etc.) ; (ii) Usages commerciaux et de bureaux (petit magasin, restaurant, café, banque, services commerciaux pratiques pour les employés des établissements publics et pour les étudiants) ; (iii) Industrie artisanale.								
Usages interdits	(i) Logement (maison individuelle, jumelée, logement collectif, à l'exception du logement pour les enseignants et les employés) ; (ii) Infrastructure (terminal et dépôt-atelier de bus, aéroport, port maritime, gare ferroviaire, terminal logistique public, station d'approvisionnement en eau, station d'épuration des eaux usées, centrale électrique ou télécommunication, etc.), usages commerciaux et de bureaux autres que ceux listés ci-dessus ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances.								
Légende du plan	Notation	ES	Code couleur	Violet	R : 204, V : 0, B : 255				
Règles et normes de contrôle			Maximum		Minimum				
	(i)	Surface de la parcelle (m ²)	--*		--*				
	(ii)	Coefficient d'occupation des sols (COS)		60%		30%			
	(iii)	Hauteur de la construction	Hauteur (m)		12 m		6 m		
			Nombre d'étages		R + 3F		R + 1F		
	(iv)	Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement		240%		60%	
				Logement		240%		--*	
	(v)	Marges de recul	Recul de façade (m)		--*		--*		
			Recul arrière (m)		--*		--*		
			Recul de côté (m)		--*		--*		
(vi)	Stationnement requis		--*		1 place / 5 à 10 élèves				

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. La conception des équipements et l'aménagement pertinent du site pour cette zone sont élaborés sur la base des réglementations, normes ou directives de planification et de conception du ministère en charge de l'enseignement supérieur.

Tourisme et loisirs

Groupe VI	Zones vertes et de loisirs	Classe 610	Tourisme et loisirs	Code	TL		
Objectifs de la zone	(i) Promouvoir des centres touristiques et des zones de loisirs de haute qualité ciblant les touristes et vacanciers nationaux ou étrangers et en fournissant des équipements touristiques séduisant les visiteurs de courte durée ou les week-ends ; (ii) Conserver et préserver l'environnement littoral naturel en tant que ressource touristique en lien avec des installations pour les visiteurs ; (iii) Promouvoir l'industrie du tourisme de Nouakchott par des aides adéquates aux infrastructures touristiques et des contrôles de développement et des incitations pour les investissements dans le secteur du tourisme						
Usages autorisés	(i) Logements pour séjours de courte durée et les hébergements commerciaux (hôtel, maison d'hôtes, etc.) ; (ii) Activités commerciales, sportives, de loisirs, récréatives et culturelles compatibles avec les centres touristiques (magasin, restaurant, café, magasin de souvenirs, etc.).						
Usages autorisés sous conditions	(i) Centres commerciaux de grande échelle (centre commercial, de divertissement et de loisirs) ; (ii) Equipements sportifs et de loisirs de grande échelle (parcours de golf, équitation, marina, jetées pour bateaux de plaisance) ; (iii) Equipements culturels de grande échelle (salles d'exposition, théâtre, théâtre de verdure, salle de cinéma, centre de congrès, etc.).						
Usages interdits	(i) Logement (maison individuelle, jumelée, logement collectif, à l'exception du logement pour les enseignants et les employés) ; (ii) Infrastructure (terminal et dépôt-atelier de bus, aéroport, port maritime, gare ferroviaire, terminal logistique public, station d'approvisionnement en eau, station d'épuration des eaux usées, centrale électrique ou télécommunication, etc.) ; (iii) Industries générales ou lourdes produisant des nuisances.						
Légende du plan	Notation	TL	Code couleur	Vert olive foncé	R : 153, V : 255, B : 204		
Règles et normes de contrôle			Maximum		Minimum		
			Logement individuel	Hébergement collectif (hôtel)	Logement individuel	Hébergement collectif (hôtel)	
	(i) Densité d'hébergement nette	Clients / ha (net)		--	--	100	40
		Logements / ha (net)		--	--	35	20
	(ii) Surface de la parcelle (m ²)			--*	--*	200 m ²	--*
	(iii) Surface du logement (m ²)			--*	--*	--*	25 m ²
	(iv) Coefficient d'occupation des sols (COS)			40 %	50 %	--*	--*
	(v) Hauteur de la construction	Hauteur (m)		6 m	12 m	--*	--*
		Nombre d'étages		R+1	R+3	--*	--*
	(vi) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	80 %	200 %	--*	--*
			Logement		--		--*
	(vii) Marges de recul	Recul de façade (m)		--*		5 à 9 m	
		Recul arrière (m)		--*		2 à 5 m	
		Recul de côté (m)		---*		2 à 5 m	
	(viii) Stationnement requis (place/bâtiment)			--*		1 place/bâtiment	1 place/ 5 chambres

Note : Le nombre minimum de places de stationnement des équipements touristiques est évaluée sur la base de la demande totale de stationnement pour la zone entière, puis répartie pour chaque bâtiment de la zone.



Espace vert, sportif et public

Groupe VI	Zones vertes et de loisirs	Classe 620	Espace vert, sportif et public	Code	E	
Objectifs de la zone	(i) Stimuler la bonne santé des citoyens en faisant la promotion des espaces et des services sportifs et récréatifs, en répondant aux besoins en matière de sports et de loisirs ; (ii) Contribuer à la création d'un cadre de vie attrayant avec des espaces verts et ouverts, où de nombreuses activités et événements communautaires, mais aussi des espaces d'évacuation, peuvent être considérés comme des espaces ouverts polyvalents ; (iii) Fournir un système hiérarchisé de parcs et d'espaces publics au niveau de la ville, de la commune et du quartier comme lieux facilement accessibles aux citoyens.					
Usages autorisés	(i) Installations sportives en salle et en plein air (stade, gymnase, terrain de football, court de tennis, terrain de basket, piscine, jeux pour enfants, etc.) ; (ii) Equipements de loisirs en plein air (jardin, jardin botanique, étang, pépinière, espace ouvert polyvalent) ; (iii) Installations de gestion et d'entretien des espaces verts, toilettes publiques.					
Usages autorisés sous conditions	(i) Equipements culturels publics (théâtre de verdure, lieux d'animation socioculturelle, bibliothèque, etc.) ; (ii) Activités commerciales (kiosque, café, restaurant, magasin de souvenirs, etc.) ; (iii) Installations temporaires pour événements (tente, estrade, éclairage et installations audiovisuelles, etc.).					
Usages interdits	(i) Tous les usage résidentiel, commercial, industriel ou d'équipement public à l'exceptions des usages cités ci-dessus.					
Légende du plan	Notation	E	Code couleur	Green	R : 51, V : 204, B : 51	
Règles et normes de contrôle			Maximum	Minimum		
	(i) Densité nette	Population / ha	--	--		
		Logements / ha	--	--		
	(ii) Surface de la parcelle (m ²)		--*	--*		
	(iii) Coefficient d'occupation des sols (COS)**		ES 50% / EV 10%	-- *		
	(iv) Hauteur de la construction :	Hauteur (m)		-- *	-- *	
		Nombre d'étages		R+1	-- *	
	(v) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	-- *	-- *	-- *
			Logement	-- *	--	--
	(vi) Marges de recul	Recul de façade (m)		-- *	-- *	
Recul arrière (m)		-- *	-- *			
Recul de côté (m)		-- *	-- *			
(vii) Stationnement requis (par siège pour les ES et par visiteur pour les EV)		-- *	1 place / 5 visiteurs 1 place / 5 sièges			

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. La conception des équipements et l'aménagement pertinent des parcs et équipements sportifs dans cette zone sont élaborés sur la base des réglementations, normes ou directives de planification et pertinentes. ** ES : Equipement sportif ; EV : Espace vert.

Zone boisée

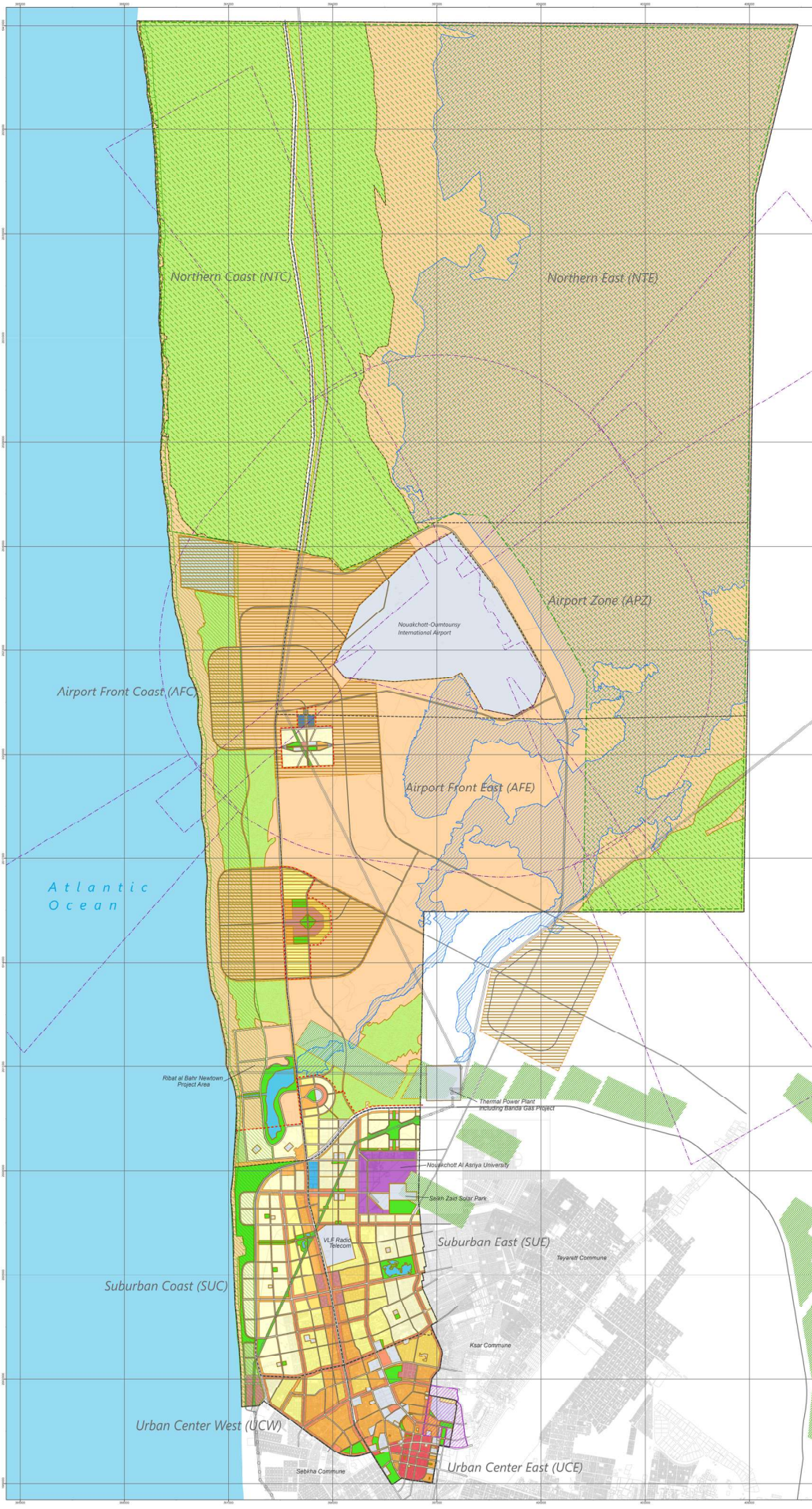
Groupe VI	Zones vertes et de loisirs	Classe 630	Zone boisée	Code	B	
Objectifs de la zone	(i) Préserver les zones naturelles forestières, ou les zones d'arbustes, la ceinture verte et les autres zones vertes contribuant à la conservation de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique ; (ii) Empêcher toute construction, à l'exception des utilisations publiques spécifiques dont les activités contribueront aux avantages pour le public sans détérioration de l'environnement vert et du système écologique ; (iii) Promouvoir la plantation et le reboisement afin de contribuer à la constitution de la ceinture verte en lien avec le développement de zones agricoles.					
Usages autorisés	(i) Aucune construction autorisée.					
Usages autorisés sous conditions	(i) Locaux pour l'entretien et la protection des espaces verts ; (ii) Constructions ou installations d'infrastructures de niveau régionale, infrastructures de service public (station de pompage pour l'approvisionnement en eau, lignes électriques, etc.), de transport (station-service, parcs de stationnement, etc.) ou centrale solaire après évaluation des impacts environnementaux et propositions de mesures d'atténuation.					
Usages interdits	(i) Tous les bâtiments et structures en principe, sauf les constructions autorisées sous conditions spéciales (voir ci-dessus).					
Légende du plan	Notation	B	Code couleur	Vert sève	R : 204, V : 255, B : 102	
Règles et normes de contrôle (for permanent building/structure)			Maximum	Minimum		
	(i) Densité nette	Population / ha	--	--		
		Logements / ha	--	--		
	(ii) Surface de la parcelle (m ²)		-- *	-- *		
	(iii) Coefficient d'occupation des sols (COS) (%)		-- *	-- *		
	(iv) Hauteur de la construction :	Hauteur (m)	-- *	-- *		
		Nombre d'étages	-- *	-- *		
	(v) Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	Normes	Hors logement	-- *	-- *	-- *
			Logement	-- *	-- *	-- *
	(vi) Marges de recul	Recul de façade (m)		-- *	-- *	
		Recul arrière (m)		-- *	-- *	
		Recul de côté (m)		-- *	-- *	
	(vii) Stationnement requis			-- *	-- *	

Note : Un certificat d'urbanisme est requis pour tout aménagement ou construction dans cette zone, y compris pour les constructions éphémères et les travaux de surface (par exemple, bitumage de route et parking, construction de poteaux électriques etc.). Une évaluation des impacts environnementaux avec mesures d'atténuation est aussi requise. La conception de l'aménagement dans cette zone est élaborée en lien avec les réglementations, normes ou directives de protection de l'environnement naturel.



ANNEXE 2

CARTES REDUITES DU PLU



Maitrise de la Croissance Urbaine

- إدارة النمو الحضري
- Limite de la Croissance Urbaine 2030
حدود المساحة الحضرية لأفق 2030
- Espace réservé à l'urbanisation 2040
المساحة المخصصة للتوسع الحضري لأفق 2040

Zonage Superposé de contrôle

- مناطق مقترحة للتحكم الحضري
- Zone de valorisation du paysage urbain
مناطق تحسين المنظر العام
- Zone de protection et de valorisation du littoral
منطقة حماية وتطوير الشريط الساحلي
- Zone non-aedificandi
مناطق معرصة للأخطار الطبيعية
- Zone de protection de l'environnement
مناطق حماية بيئية
- Zone de sécurité aéroportuaire
منطقة أمن المطار

Zones proposées pour opérations urbaines ou foncières

- مناطق مقترحة للأشغال الحضرية أو العقارية
- PLU pilote de la zone de planification cible
منطقة التخطيط التفصيلي المقترحة
- Zones de planification
كتل عمرانية في مناطق التحضر
- Alignement réglementaire de la voirie
مناطق تنظيمية مخصصة للطرق
- Zone de ZAC proposée
منطقة مقترحة للاستصلاح بالتشاور

Classification des zones d'occupation des sols

- تصنيف استعمالات الأراضي
- Zone désertique
منطقة صحراوية
- Zone agricole
منطقة زراعية
- Zone résidentielle densité basse
منطقة ذات كثافة سكانية منخفضة
- Zone résidentielle densité moyenne
منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة
- Zone résidentielle densité haute
منطقة ذات كثافة سكانية عالية
- Zone mixte
منطقة ذات استخدام مختلط
- Zone commerciale et de bureaux
منطقة تجارية ومكتبية
- Zone commerciale et de bureaux de proximité
منطقة تجارية ومكتبية مجاورة
- Corridor commercial et de bureaux
الضريبة التجارية ومكتبية
- Zone industrielle
منطقة صناعية
- Zone d'industrie combinée
منطقة شبه صناعية
- Equipement public
التجهيزات العمومية
- Enseignement supérieur
تعليم عالي
- Tourisme et loisirs
سياحة وترفيه
- Espace vert, sportif et public
رياضة ومساحات خضراء وفضاءات عمومية
- Zone boisée
منطقة مشجرة
- Zone humide ou en eau
منطقة رطبة

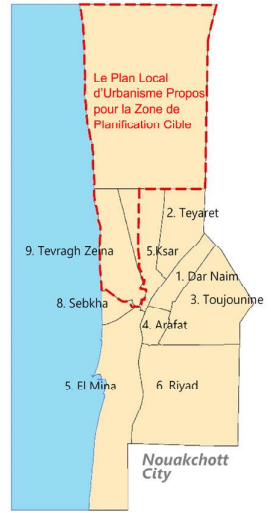
Hauteur maximale des constructions
(ex: mx2=maximum R+2)
الارتفاع الأقصى للبناء
(مثال: mx2=أقصى 2 كمد طابق)

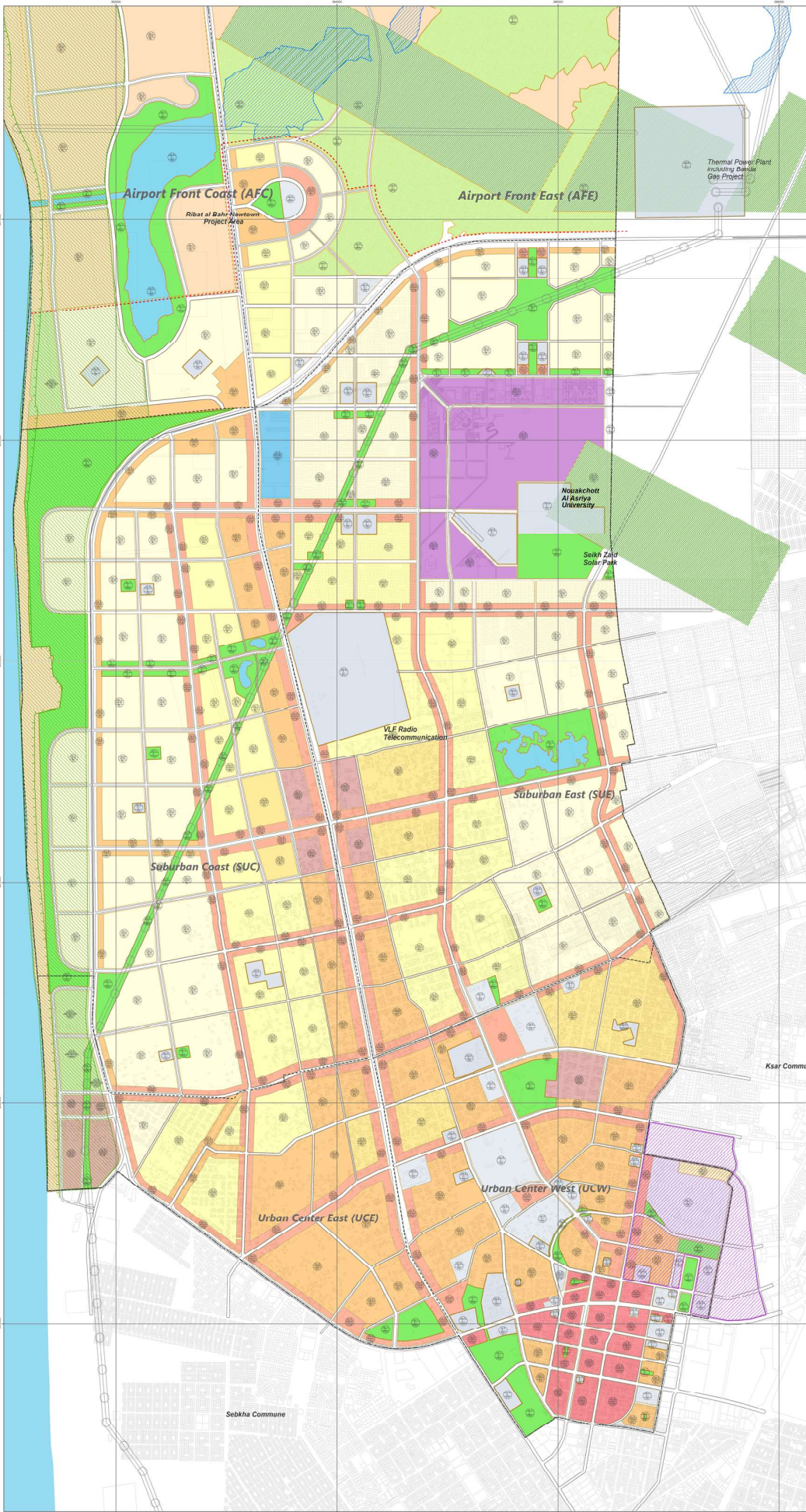
Coefficient d'Occupation des sols (COS)
(ex: COS=40% part de la surface du terrain qui peut être bâti)
معامل شغل الأرض الأقصى
(مثال: COS=40% مساحة التربة على مساحة قطعة الأرض)

Coefficient d'Utilisation Foncière (CUF)
(ex: CUF=80% part de la surface de plancher qui peut être bâtie)
معامل الاستخدام العقاري الأقصى
(مثال: CUF=80% المساحة المسطحة للأرضية المبنية على مساحة قطعة الأرض المزمع بنائها)

mx 2
40 80
RB

Classe de zone
(ex RB=Résidentiel Basse densité)
تصنيف المنطقة
(مثال: RB=منطقة سكنية ذات كثافة منخفضة)





لégende

Maitrise de la Croissance Urbaine

- Limite de la Croissance Urbaine 2030
- Espace réservé à l'urbanisation 2040

Zonage Superposé de contrôle

- Zone de valorisation du paysage urbain
- Zone de protection et de valorisation du littoral
- Zone non-aedificandi
- Zone de protection de l'environnement
- Zone de sécurité aéroportuaire

Zones proposées pour les opérations urbaines ou foncières

- PLU pilote de la zone de planification cible
- Blocs urbains de la zone de planification
- Alignement réglementaire de la voirie
- Zone de ZAC proposée

Classification des zones d'occupation des sols

- Zone désertique
- Zone agricole
- Zone résidentielle densité basse
- Zone résidentielle densité moyenne
- Zone résidentielle densité haute
- Zone mixte
- Zone commerciale et de bureaux
- Zone commerciale et de bureaux de proximité
- Corridor commercial et de bureaux
- Zone industrielle
- Zone d'industrie combinée
- Equipement public
- Enseignement supérieur
- Tourisme et loisirs
- Espace vert, sportif et public
- Zone boisée
- Zone humide ou en eau

مفتاح المصور

إدارة النمو الحضري

- حدود النمو الحضري 2030
- المساحة المخصصة لنمو الحضري 2040

مناطق مقترحة للتحكم

- منطقة تحسين المنظر العام
- منطقة الحماية و التحسين الساحلي
- مناطق معرض للمخاطر الطبيعية
- منطقة حماية بيئية
- منطقة أمان المطار

مناطق مقترحة للأشغال الحضرية أو العقارية

- منطقة التخطيط التفصيلي المقترحة
- كتل عمرانية في مناطق التحضر
- مناطق تنظيمية معاذية للطرق
- منطقة مقترحة للتخطيط بالتشاور

تصنيف استخدام الأراضي

- منطقة صحراوية
- منطقة زراعية
- منطقة سكنية منخفضة الكثافة
- منطقة سكنية متوسطة الكثافة
- منطقة سكنية عالية الكثافة
- منطقة استخدام مختلط
- منطقة تجارية و مكتبية
- منطقة تجارية و مكاتب مجاورة
- منطقة تجارية و مكتبية
- منطقة صناعية
- منطقة شبه صناعية
- منشآت عمومية
- تعليم عالي
- سياحة و ترفيه
- رياضة ومساحات خضراء عامة
- منطقة مشجرة
- منطقة رطبة

