

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
AGENCE URBAINE DE TAZA

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE
Bouzeamlane

Règlement d'aménagement

_____ **DECEMBRE 2013** _____

Agence Urbaine de Taza



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION :	4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	4
ARTICLE 3 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS	5
ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A,E,S, M, SC, ET SP)	5
ARTICLE 5 : ZONES NON AEDIFICANDI	6
ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE	6
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :	6
ARTICLE 8 : APPLICATION DU RPS 2000	7
ARTICLE 9 : DE LA DEROGATION :	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MIXTE MONO FAMILIAL D	8
A/ DEFINITION DE LA ZONE	8
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	8
ARTICLE 10 : TYPES D'OCCUPATION	8
ARTICLE 11 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	8
ARTICLE 12 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 13 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 14 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	9
ARTICLE 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	9
ARTICLE 16 : PLANTATIONS	9
ARTICLE 17 : LES SOUS-SOLS	9
ARTICLE 18 : ENCORBELLEMENT	10
ARTICLE 19 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	10
CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS ECONOMIQUES HE	10
A : DEFINITION DE LA ZONE	10
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE	11
ARTICLE 20 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	11
ARTICLE 21 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	11
ARTICLE 22 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS/ AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	12
ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS	12
ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	13
ARTICLE 26 : LES BALCONS	13
ARTICLE 27 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	13
ARTICLE 28 : PLANTATIONS	13
CHAPITRE III : ZONE RECREATIVE ZR	13
ARTICLE 29 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	14
ARTICLE 30 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14



ARTICLE 31 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE 32 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	14
ARTICLE 33 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	14
ARTICLE 34 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :.....	14
ARTICLE 35 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	14
ARTICLE 36 : PLANTATIONS.....	15
CHAPITRE III :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA :	15
ARTICLE 37 : DEFINITION DE LA ZONE.....	15
ARTICLE 38 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	15
ARTICLE 39 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	15
ARTICLE 40 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE 41 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	15
ARTICLE 42 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	16
ARTICLE 43 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	16
ARTICLE 44 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	16
ARTICLE 45 : PLANTATIONS.....	16
ARTICLE 46 : SECURITE ET HYGIENE.....	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	17
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT B.....	17
CHAPITRE II : ZONE RURALE RA.....	17
A/ DEFINITION DE LA ZONE.....	17
B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA.....	17
ARTICLE 47 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	17
ARTICLE 48 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	18
ARTICLE 49 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE 50: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	18
ARTICLE 51: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	18
ARTICLE 52: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	18
ARTICLE 53 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	18
ANNEXE N°1	19
ANNEXE N°2	22
ANNEXE N°3	23



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT** du centre de **Bouzemlane** (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme; et aux textes juridiques suivants :

-Le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme ;

-Le Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;

- Le Décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

- Le Décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.

- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.

- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique.

- L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;

- Le Dahir n° 1-03-59 du rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.

- Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°12-03 relative aux étude d'Impact sur l'Environnement.

- Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air.

- Arrêté viziriel du 22 Jourmada II 1352 portant classement des établissements insalubres incommodes, ou dangereux.

- Arrêté viziriel du 15 safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissement dans lesquels est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.



Article 1 : Champ d'application :

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement de **Bouzemlane** et limité par la ligne polygonale joignant linéairement les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

Point	X (m)	Y (m)
A	577.629	380.477
B	578.439	380.599
C	578.716	380.129
D	578.794	378.635
E	578.357	378.657
F	577.821	378.661

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après approbation de ce règlement.

Les lotissements et groupes d'habitations approuvés « ne variètur », avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides si, à l'expiration du délai légal de 3 ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

Aussi, les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant homologation du présent plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « ne variètur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régis par leurs cahiers de charges correspondants, toute fois en respectant ce qui suit :

Dans le cas où le cahier des charges est inexistant ou ne recel pas tous les éléments essentielles que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du règlement d'aménagement.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies :

-Au **TITRE II**, pour les **Zones Urbaines** représentées par les lettres **D**, et **HE**, composées en majorité d'habitat, et **ZR** pour les zones récréatives.



- Au **TITRE III** pour les **Zones agricoles** ou **Naturelles**, on distingue deux zones :
- Les zones agricoles repérées par l'indice **RA** ;
- Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice **B** ;

Article 3 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelle sauf volonté exprimée par les services de l'urbanisme.

Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétons). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies en annexe-1-).

Pour les places (**PL**), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer.

Pour les parcs de stationnement (**PK**), la nomenclature (annexe -1-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer.

Les espaces verts (grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...) sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature (Annexe -2-), en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édicules d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux paysages.

Article 4 : Equipements Publics et (A,E,S, M, SC, et SP)

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment, les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

Les règles de hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des dérogations peuvent être accordées après avis favorable des services chargés de l'urbanisme.

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (annexe -3-) précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.



Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :

- Les services **ADMINISTRATIFS**, repérés par l'indice **A** ;
- Les établissements **D'ENSEIGNEMENT**, repérés par l'indice **E** suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (**P**) ou d'un collège (**C**);
- Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice **M** ;
- Les services de **SANTE** , repérés par l'indice **S** ;
- Les services **SOCIOCULTURELS**, repérés par l'indice **SC** ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP**.

Article 5 : Zones non aedificandi

Sont frappées de servitude non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite.

Les servitudes afférentes aux lignes d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction ou de lotissements et soumises à l'avis des services compétents.

Article 6 : Parcelles en pente

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les centraux des parcelles où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

Article 7 : Dispositions architecturales :

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein **du centre de Bouzemplane** d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

- La peinture extérieure doit être de couleur « **BLANCHE** », rehaussée éventuellement de couleur « **OCRE CLAIR** » ou « **TERRE** » ;
- La menuiserie peut être de n'importe quelle nature mais de couleur « **BLANCHE** », « **GRISE CLAIR** » ou « **MARRON** ».

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est vivement recommandé l'utilisation de matériaux et de revêtements de couleurs identiques à celles utilisées pour la façade. Toute dérogation à ces dispositions ne peut s'effectuer qu'après avis de la commission d'esthétique.

De même, tout projet situé sur une place ou le long de la route provinciale doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.



Article 8 : Application du RPS 2000

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

Article 9 : De la dérogation :

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12/90, des dérogations peuvent être accordées par les autorités chargées de l'urbanisme pour les projets d'investissement revêtant un caractère économique et /ou social sous les conditions suivantes :

- L'intégration dans le site et dans l'armature viaire ;
- Le respect du nombre des équipements prévus et de leurs superficies ;
- Le respect des exigences de commodité, de sécurité et de salubrité.

Dans le cas où le promoteur envisage la réalisation d'un équipement, et après justification, il peut agir sur la superficie de l'équipement en question.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

Les zones urbaines sont les zones auxquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du plan d'aménagement.

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MIXTE MONO FAMILIAL D

A/ Définition de la zone

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat mono-familial à faible densité en R+1 sous forme de villas en bande. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 10 : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser, 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m² de surfaces cumulées de planchers.

Article 11 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
200 m ²	50 %	1	10m

Article 12 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00m (R+1).



Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

Article 13 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 4 m par rapport à l'alignement sur voie et emprises publiques et au fond de la parcelle.

Article 14. : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H \leq L$, avec un minimum de 6m ;

Article 15 : Stationnement des véhicules

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

- Une place par lot ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 16 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m² de surface plantée:

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

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

Article 17 : Les sous-sols

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;
- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;
- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés.



Article 18 : Encorbellement

Les encorbellements d'une saillie inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du R.D.C.

Article 19 : Servitudes architecturales

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 villas mitoyennes en continu.

Les constructions d'extrémité doivent avoir une surface minimale de 225 m² et une largeur minimale de 15 m.

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 2,50m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS ECONOMIQUES HE

A : Définition de la Zone

La zone **HE** ou zone d'**habitat continu, dense, individuel collectif**.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

Dans le secteur **HE**, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit supérieure ou égale à 100 m² et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Les activités de 3^{ème} catégorie ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 12m.

La zone **HE** comprend deux secteurs : Un secteur HE1 d'habitat économiques à 2 niveaux R+1 et un secteur HE2 d'habitat économiques à 3 niveaux R+2.



B/ Dispositions applicables à la zone HE

Article 20 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone HE :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et de 2^{ème} catégories, les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 21 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elle est définie dans le tableau suivant :

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
HE 1	80m ²	8m
HE 2	100m ²	10m

Dans la zone HE, les vues directes sont 4m pour les pièces habitables et 3m pour les cuisines et salles de bain. La surface minimale des cours ou patios est de 16m² et 12m² respectivement pour les secteurs HE2 et HE1.

Les cours pour éclairage des cuisines auront une superficie minimale de 9 m² et une largeur minimale de 3m et seront accessibles et entretenues.

Les murs de clôtures en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de 2.80 m.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cours ou patio peut être réalisé à partir du premier étage.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est pas obligatoire de prévoir de cours et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.



Article 22 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux 8m (R+1) pour le secteur HE1 11,50 (R+2) pour le secteur HE2.

-Pour le secteur HE1, les lots donnant sur les voies de largeur inférieure à 6m, la construction doit respecter un recul égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.

-Pour le secteur HE2, les lots donnant sur les voies de largeur inférieure à 10m, la construction doit respecter un recul égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.

La côte de seuil est à 0.15m au-dessus de la côte, du trottoir sauf indications contraires imposées par la voirie.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 2.40m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 9m², dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 23 : Implantation des constructions/ aux voies et emprises publiques

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur.

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis.

Le dernier étage doit être prévu en retrait pour les constructions en R+2 sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m, si la voie est inférieure à 8m.

Au delà de cette emprise, les constructions seront en R+2 sans retrait.

Article 24 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

- La cour ne peut commencer qu'au 1er étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée;
- Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x3m.



Article 25 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de 4m.

Article 26 : Les balcons

Balcons, loggias, encorbellements:

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,20m ;
- La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C.

Article 27 : Stationnement des véhicules

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

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

Article 28 : plantations

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

CHAPITRE III : ZONE Récréative ZR

A- Définition de la zone

La zone ZR est réservée aux activités touristiques. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludiques, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravanning classés.



B- Dispositions applicables à la zone

Article 29 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les logements que ce soit sous forme d'habitation principale ou secondaire ;
- Les activités industrielles ou artisanales, les bureaux et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 30 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans ces zones, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, et le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 35% de la surface du terrain. La superficie et la largeur minimale des parcelles sont respectivement 1000m² et 20m de large pour ZR.

Article 31 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions, acrotère compris ne peut pas dépasser 8m et R+1. Cette hauteur pourra être portée à 10m pour les salles d'animation et de spectacle ...

Article 32 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement sur voie.

Article 33 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives mitoyennes, une distance égale ou supérieure à 5m.

Article 34 : Implantation des constructions sur une même propriété :

Pour les constructions édifiées sur une même propriété, la distance séparant les façades de ces constructions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 4m.

Article 35 : Stationnement des véhicules

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

- Une place pour quatre chambres pour les hôtels et une place pour 20m² de salle de restauration.
- Une place pour 100m² de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.



Article 36 : Plantations

Doivent être plantés :

- Les reculs sur voie des constructions.
- Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

CHAPITRE III :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA :**Article 37 : Définition de la zone**

La zone ZA est réservée aux activités artisanales et commerciales. Peuvent être intégrés dans ce secteur un seul logement par parcelle pour les artisans et ce au dernier niveau du bâtiment.

Article 38 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

- L'hôtellerie ;
- Activités industrielles de 1^{er} et 2^{ème} catégorie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 39 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de 100 m² et une largeur minimale de 10m.

Article 40 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m, les cages d'escaliers et les locaux de machineries d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 41 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de 3m sur l'alignement sur voie au niveau de la façade principale, Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de hauteur au



maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0.90m surmontée d'une grille métallique de hauteur égale 1.10m.

Les clôtures en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,5m.

Article 42 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage.

Article 43 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur **ZA**, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

Article 44 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors-œuvres.

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

Si les dimensions des parcelles ne permettent pas de répondre à la condition du 1er alinéa du présent article, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre de lotissement.

Article 45 : Plantations

Sont prévus plantés dans le secteur **ZA**:

- Les espaces libres à raison d'un arbre haute tige pour 100m² ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 46 : Sécurité et hygiène

Tout projet doit respecter les conditions de sécurité et d'hygiène nécessaires, et prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout risque de pollution et de nuisance à l'environnement.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE DE BOISEMENT B

C'est une zone de protection de site, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative sans toutefois dépasser 3% de la surface de la parcelle.

CHAPITRE II : ZONE RURALE RA

A/ Définition de la zone

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés d'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans l'ensemble de la zone RA, est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole.

Pour éviter la dispersion des ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

En outre, il est admis, en zone RA l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

B/ Dispositions applicables à la zone RA

Article 47 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans la zone **RA** :

- Les lotissements de quelques natures qu'ils soient ;
- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou d'hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.



Article 48 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone **RA**, les possibilités maximales d'utilisation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est 5% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 5000m²;
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction de type villa est ramenée à 2500m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 10% de la surface du terrain et 500m² de planchers hors-œuvre.

Article 49 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles.

Article 50: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

Article 51: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 52: Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée.

Article 53 : Stationnement des véhicules

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



ANNEXE N°1**VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :****1-voies carrossables**

Font ou feront partie du domaine public les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1	20	Existante (R.P 5401) à aménager
Rue N° 2	12	A créer
Rue N° 3	12	Piste à aménager
Rue N° 4	12	Piste à prolonger
Rue N° 5	12	A créer
Rue N° 6	12	A créer
Rue N° 7	20	A créer
Rue N° 8	10	A créer
Rue N° 8 bis	10	A créer
Rue N° 9	15	A créer
Rue N° 10	15	Piste à aménager
Rue N° 11	10	A créer
Rue N° 12	06	A créer
Rue N° 13	12	Piste à aménager
Rue N° 14	15	A créer
Rue N° 15	12	A créer
Rue N° 16	12-10	Piste à aménager
Rue N° 17	12	A créer
Rue N° 18	10	A créer
Rue N° 19	12	A créer
Rue N° 20	10	A créer
Rue N° 21	12	Piste à aménager
Rue N° 22	12	A créer
Rue N° 23	10	A créer
Rue N° 24	10	A créer
Rue N° 25	15	Piste à prolonger
Rue N° 26	12	A créer
Rue N° 27	12	Piste à prolonger
Rue N° 28	8	Piste à aménager
Rue N° 29	12	Piste à aménager
Rue N° 30	12	Piste à créer



Rue N° 31	8	Piste à créer
Rue N° 32	8	Piste à aménager
Rue N° 33	12	Piste à aménager
Rue N° 34	8	Piste à créer
Rue N° 36	15	A créer
Rue N° 37	12	Piste à créer
Rue N° 38	12	Piste à créer
Rue N° 39	12	Piste à aménager
Rue N° 39bis	10	A créer
Rue N° 40	10	Piste à créer
Rue N° 41	8	Piste à aménager
Rue N° 43	12	Piste à aménager
Rue N° 41bis	8	A créer
Rue N° 44	12	Piste à prolonger
Rue N° 44bis	8	A créer
Rue N° 45	12	Piste à créer
Rue N° 46	12	Piste à créer
Rue N° 47	12	Piste à créer
Rue N° 48	12	Piste à créer
Rue N° 49	12	Piste à créer
Rue N° 50	12	Piste à aménager
Rue N° 51	15	Piste à aménager
Rue N° 52	12	Piste à aménager
Rue N° 52bis	12	A créer
Rue N° 53	12	Piste à aménager
Rue N° 54	10	A créer
Rue N° 55	10	A créer
Rue N° 56	10	A créer
Rue N° 57	8	A créer
Rue N° 58	8	A créer

En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges, ronds points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sont indicatives du point de vue tracé, mais impératif du point de vue destination. Les voies existantes figurées ou non sur le plan et non énumérées au tableau ci-dessus, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public communal.

2- Chemins piétons

Font ou feront partie du domaine public communal, les chemins piétons figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :



Dénomination	Emprise (m)	Etat
Cp n° 1	12	A créer
Cp n° 2	8	A créer
Cp n° 3	4	Existant à aménager
Cp n° 4	8	A créer
Cp n° 5	12	A créer
Cp n° 6	8	A créer
Cp n° 7	8	A créer
Cp n° 8	6	A créer
Cp n° 9	8	A créer
Cp n° 11	8	A créer
Cp n° 12	12	Piste à aménager
Cp n° 13	7	Piste à prologer et aménager

3-parkings

Font ou feront partie du domaine public communal, les parkings figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PK N°1	521	A créer
PK N°2	653	A créer
PK N°4	881	A créer
PK N°5	653	A créer
PK N°6	519	A créer
PK N°7	705	A créer
PK N°8	679	A créer
PK N°9	463	A créer
PK N°11	1153	A créer



ANNEXE N°2**PLACES ET ESPACES VERTS****1- PLACES**

Font ou feront partie du domaine public communal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PL 1	274	A créer
PL 2	700	A créer
PL 3	231	A créer
PL 4	417	A aménager (dans le cadre de la protection de la station de l'ONEP)

2- ESPACES VERTS

Font ou feront partie du domaine public communal, et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre **EV** suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
EV 1	6790	A créer
EV 1bis	580	A créer
EV 2	2587	A créer
EV 3	426	A créer
EV4	1084	A créer
EV5	1587	A créer
EV6	1242	A créer
EV7	1774	Sur chaaba
EV8	1388	A créer
EV9	1602	A créer
EV10	3652	A créer
EV11	210	A créer
EV12	640	A créer
EV13	1635	A créer



ANNEXE N°3**LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP1	Ecole primaire	8439	existante
EP2	Ecole primaire	4113	A créer
EP3	Ecole primaire	628	existante
EC1	Collège	8079	existant
EL	Lycée	11541	A créer
S1	Centre de santé	303	Existant à étendre
S2	Maison d'accouchement	260	existante
SP	Terrain de sport	10114	A créer
SC2	Maison de l'étudiant	748	existante
SC3	Maison de jeunes	961	A créer
SC5	Complexe socio-culturel	1455	Existant à étendre
SC6	Complexe socio-culturel	2283	A créer
Halte routière	Halte routière	2174	A créer

ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
A1	Siège du caïdat	1522	Existant
A2	Siège communal	785	Existant à étendre
A3	Agence postale	922	Existante
A5	Centre de travaux	5245	A créer
A6	Maison de service	5920	A créer
A7	Gendarmerie	3977	A créer

LIEUX DE CULTES

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
M1	Mosquée	904	Existante
M2	Mosquée	2475	A créer
M3	Mosquée	665	A créer
M4	Mosquée	208	A créer
C	cimetière	9626	Existante