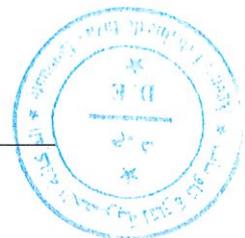


**ROYAUME DU MAROC**  
*MINISTERE DE L'URBANISME ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE  
L'HABITAT, ET DE LA POLITIQUE DE  
LA VILLE*  
**AGENCE URBAINE DE TAZA-  
TAOUNATE**

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE  
**GUELDAMANE**

**Règlement D'Aménagement**

\_\_\_\_\_ **JUIN 2022** \_\_\_\_\_



Agence Urbaine de Taza-Taounate

**SOMMAIRE**

TITRE	PAGE
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	<u>02</u>
Article 1 : Objet	<u>05</u>
Article 2 : Champ d'application	<u>05</u>
Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs	<u>06</u>
Article 4 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts	<u>06</u>
Article 5 : Equipements Publics et (A, E, S, M, SP...)	<u>07</u>
Article 6 : Servitude non aedificandi	<u>07</u>
Article 7 : Parcelles en pente	<u>08</u>
Article 8 : Dispositions architecturales	<u>08</u>
Article 9 : Application du RPS 2000	<u>08</u>
Article 10 : Effets	<u>08</u>
ARTICLE 11 : "Les modifications particulières"	<u>09</u>
ARTICLE 12 : Mesures transitoires.	<u>10</u>
Article 13 : Servitude de portique	<u>10</u>
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	<u>11</u>
CHAPITRE I : Disposition applicables à la zone B3	<u>11</u>
CHAPITRE II : Zone d'habitat économique HE	<u>14</u>
Dispositions applicables à la zone (ZR)	<u>16</u>
ARTICLE 32 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS DE RESTRUCTURATION.	<u>17</u>
CHAPITRE III : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D	<u>18</u>
CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone ZA	<u>20</u>
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS TOURISTIQUES (ZT).	<u>21</u>
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES ET AUX RESERVES D'AMENAGEMENT	<u>23</u>
CHAPITRE VI : Zone de boisement RB	<u>23</u>
CHAPITRE VII : Zone rurale RA	<u>23</u>
ANNEXE N°1	<u>25</u>
ANNEXE N°2	<u>28</u>
ANNEXE N°3	<u>29</u>



## TITRE I : DISPOSITION GENERALES

Le présent document définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction de création de lotissement ou de groupes d'habitations, applicables aux divers secteurs de la zone d'aménagement délimitée par le document graphique ci-joint . Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent de l'aire couverte par le Plan d'Aménagement. Le présent règlement abroge et remplace toute disposition contraire relative aux règles d'utilisation du sol ; notamment celles contenues dans les procès-verbaux de gestion.

Le règlement du centre de GUELDAMANE continue de produire ses effets, sauf pour les dispositions contradictoires au présent règlement.

Le présent document, défini ci-après par règlement, est indissociable des pièces graphiques ci-jointes. L'ensemble, composé du règlement et du document graphique, est intitulé Plan d'Aménagement.

Le Plan d'aménagement est établi conformément aux dispositions de la loi n°12.90 relative à l'urbanisation promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) tel qu'il a été modifié et complété par la loi 66.12 .

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) tel qu'il a été modifier et complété par la loi 66.12 ;
- Décret n°2-92-832 du 27 Rabii II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée ;
- Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, promulguée par le dahir n° 1- 92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) tel qu'il a été modifier et complété par la loi 66.12 ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rabii II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée ;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité, promulguée par le dahir n° 1- 80 - 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 19-05 promulguée par le dahir n° 1-06- 102 du 18jouda I 1427 (15 juin 2006);
- Décret n° 2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22-80 précitée ;
- Dahir portant loi n° 1-84- 150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n° 1-07-56 du 23 mars 2007;



- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) ;
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée ;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°10-95 sur l'eau , promulguée par le dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par le dahir n°1-99-174 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1995) ;
- Dahir du 20 hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ; Dahir du 7 chaabane 1332 (1er juillet 1914) sur le domaine public ;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1- 03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1- 02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- 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 du génie parasismique ;
- Loi n°12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n°2-04-564 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) fixant les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative aux projets soumis aux études d'impact sur l'environnement ;
- Décret n°2-04-563 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des études d'impact sur l'environnement ;
- Loi n° 22-07 relative aux aires protégées ;
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n° 2-09-286 du 20 Hijja 1430 (8 décembre 2009) fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air ;
- Décret n° 2-09-631 du 23 rejeb 1431 (6 juillet 2010) fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission et de rejet de polluants dans l'air émanant de sources de pollution fixes et les modalités de leur contrôle ;
- Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination, promulguée par le dahir n° 1-06- 153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006) ;
- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété (dahirs de 1923, 1933, 1937, 1938, 1940 et 1952) ;
- Loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1errabii II 1423 (13 juin 2002) ;
- Décret n° 2-02-640 du 2 chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques ;



- Loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n°1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques;
- Loi n°65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14reheb 1424 (11 septembre 2003) ;
- Décret n° 2-05-1326 relatif au domaine public ;
- Décret n° 2-97-875 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à l'utilisation des eaux usées ;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hijja 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux.
- Arrêté Viziriel du 22 Jourmada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Décret n°2.11.435 du 09/08/2011 et publié au B.O. n°5969 en date du 15 Août 2011 portant l'homologation du plan d'aménagement de la médina de Taza et sa zone de protection.
- Décret n°2-76-69 du 8 octobre 1977 pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2013) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions;
- Décret n° 2-13-424 du 13 reheb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.
- Dahir n° 1.15.84 du 20 Ramadan 1436 (07 juillet 2015) pris pour l'application de la loi organique 113.14 relative aux communes.
- Loi n°47.09 relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment et son décret n°2-13-874 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions .
- La loi relative aux droits réels.



### Article 1 : Objet

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le plan d'aménagement du centre de GUELDAMANE. Il définit :

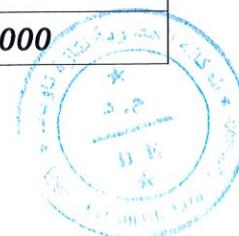
- ✓ Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévu par ce plan d'aménagement ;
- ✓ Les règles applicables à la construction ( les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orientation, les parkings, les distances entre batiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;
- ✓ Les équipements existants, à créer ou à modifier ;
- ✓ Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières.

### Article 2 : Champ d'application

Le présent règlement du plan d'aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement dans le centre de GUELDAMANE dans une aire d'aménagement qui s'étale sur une superficie de 307.02 ha.

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement de GUELDAMANE et délimité par la ligne polygonale passant par les points nommés de A à J dont les coordonnées Lambert sont :

Point	X	Y
A	633 400	395 000
B	634 000	395 000
C	634 000	394 264
D	634 400	394 089
E	634.440	392 450
F	633 506	392 099
G	632 672	392 173
H	632 671	392 932
I	633 000	394 000
J	633 000	395 000



Tous les points sont reliés entre eux par des lignes selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus.

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 varièture », 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 variétur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régis par leurs cahiers de charges correspondants. Dans le cas où le cahier de charges est inexistant ou ne recelle pas tous les éléments essentiels qui doit contenir (tel que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du règlement d'aménagement.

### **Article 3 : 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 B3, et HE, composées en majorité d'habitat.
- Au TITRE III pour les Zones agricoles ou Naturelles, on distingue deux zones :
- Les réserves agricoles repérées par l'indice RA ;
- Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice RB ;

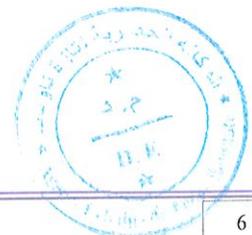
### **Article 4 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et espaces verts**

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 5 : Equipements Publics et (A, S, M, 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 telle qu'elle a été modifiée et complétée.

Si un équipement est réalisé en dehors du terrain qui lui est affecté, ce terrain est libéré et bénéficiera du zonage le plus proche.

Un changement d'affectation d'un équipement public par un autre équipement, peut être toléré après accord du département affectataire sous réserve de préserver le caractère public.

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 **EP** pour école primaire ET (LC) pour le collège et lycée ;
- Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice **M** ;
- Les services de **SANTE**, repérés par l'indice **S** ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP**.
- les cimetières repérés par l'indice **C** ;
- Les équipements socioculturels, repérés par l'indice **SC**.
- Le château d'eau, repérés par l'indice **CC** ;
- La halte routière, repéré par l'indice **HR**.
- Le Souk, repéré par l'indice **Souk**.

### **Article 6 : Servitude 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 7 : 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 8 : Dispositions architecturales :**

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre de GUELDAMANE 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 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.

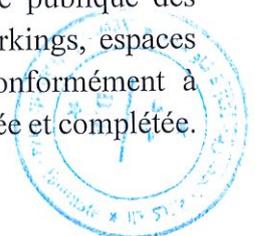
### **Article 9 : Application du RPS 2000**

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 10 : Effets**

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers et ce, conformément aux articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle qu'elle a été modifiée et complétée.

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



## Article 11 : "Les modifications particulières"

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, telle qu'elle a été modifiée et complétée, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces objectifs sont :

- Assurer la liaison entre les différentes entités du centre ;
- Satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et d'équipements ;
- Requalifier et mettre à niveau les tissus urbains existants pour renforcer l'urbanité du centre.
- Protéger l'environnement et assurer un développement durable.
- Renforcer l'encadrement administratif en programmant des équipements structurants.
- Programmer des zones d'activités économiques pour générer des recettes et susciter la création d'emplois.

Les modifications particulières concernent exclusivement les dispositions suivantes :

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

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

3° - Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée, le cas échéant. Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article précité. Pour ce faire, il doit en expliciter le concept.

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

- Conditions d'octroi des "modifications particulières" :

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

- Meilleure réponse technique pour réaliser le plan d'aménagement,

Ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.

Ou - Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.

Ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre non prévue par le plan d'aménagement.

Ou - Compensation de droits acquis ou de contribution dépassant les maxims admis ; notamment en application de l'article 31 de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

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

- Cas où aucune modification ne doit être opérée :

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

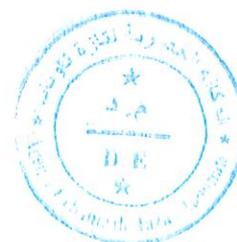
### **Article 12 : Mesures transitoires.**

A l'occasion de la demande de toute autorisation de construire dans un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions du cahier de charges dudit lotissement demeureront applicables même si elles ne sont pas conformes au présent règlement. Il en est de même pour les autorisations de création de groupes d'habitations, d'ensembles touristiques ou tout projet dûment autorisé avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tous les plans de lotissements autorisés dont les cahiers de charges comportent la mention « Ne Varieture », resteront valables.

### **Article 13 : Servitude de portique**

Le plan d'aménagement indique, par une présentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude de portique. La profondeur ne peut être inférieure à 3 m et leur hauteur est égale à celle réservée au RDC.



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

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 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B3**

#### **A/ Définition de la zone**

La zone B3 (zone d'immeubles alignés) est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

La zone B3 est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements publics et hôteliers.

#### **B/ disposition applicable de la zone B3**

##### **Article 14 : types de construction ou d'utilisation interdits**

Sont interdits dans la zone B3 :

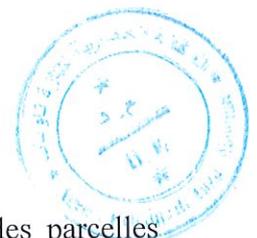
- ✓ Les établissements industriels de toute catégorie ;
- ✓ Les dépôts de plus de 500m ;
- ✓ Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

##### **Article 15 : possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone B3 :

- ✓ Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ;
- ✓ La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives (C.E.S) ;



✓ La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie	Largeur min des cours
B3	120m <sup>2</sup>	10m	4.5m

La cour est obligatoire à tous les niveaux sauf RDC destinés à recevoir des activités commerciales ou professionnelles.

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la surface peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> pour les constructions à trois étages.

Pour assurer l'éclairage et l'aération des cages d'escaliers, prévoir des courettes dont la surface ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 1.5 m.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est fixé ni C.O.S ni emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

### Article 16 : hauteurs maximales des constructions

Les hauteurs maximales de la construction ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivant :

Secteur	hauteur	Hauteur sous plafond du RDC
B3	15.50	5.50

Les hauteurs sous plafond des RDC pourront être surélevées d'un mètre en cas de servitude de portiques ; ainsi que les hauteurs totales.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol », non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus. Dans le RDC à hauteur minimale de 5.50m, sont autorisées, les mezzanines dont la superficie ne doit pas dépasser 50% du local concerné, et doivent observer un retrait minimal de 3m par rapport à la façade principale.

Au-dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

### Article 17 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf volonté exprimée sur le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multipliée par 1.2 :  $H \leq L \times 1.2$ .



Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits en retrait des façades s'ils s'inscrivent dans un angle de 45° en respectant la hauteur maximale permise au secteur.

### **Article 18 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de 15m peut être portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté par rapport au fond de la parcelle et distance entre tous points des constructions au-dessus du RDC et audites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L \geq 1/2H$ , avec un minimum de 4m.

### **Article 19 : implantation des constructions sur une même propriété**

La distance séparant les façades en vis-à vis comportant des ouvertures éclairant des pièces habitables des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieurs à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq H$ .

Pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtellerie, la distance séparant les façades en vis-à vis comportant des ouvertures principales de constructions édifiées sur une même propriété, ne peut inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq 1/2H$ .

La distance séparant les façades en vis-à vis, ne peut être, en aucun cas, inférieure à 4m.

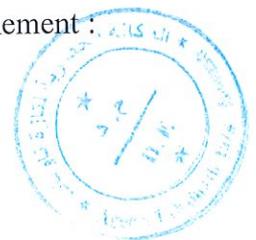
### **Article 20 : droit de retour**

La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de celle-ci.

### **Article 21 : stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes pour les projets de construction dont l'assiette foncière répond aux caractéristiques mentionnées ci-dessous doit prévoir des aires de stationnement :

- ✓ Superficie supérieure ou égale à 180m<sup>2</sup> ;
- ✓ Largeur de la façade supérieure ou égale à 12m ;
- ✓ Profondeur de l'assiette foncière supérieure ou égale à 12 m ;



✓ L'assiette foncière donne sur une voie dont la largeur est supérieure ou égale à 12m, selon les conditions suivantes :

**Habitat** : une place pour une moyenne de 200m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre ;

**Bureaux** : une place pour 80m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;

**Commerces** : une place pour 80m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;

**Hôtels** : une place pour 4 chambres et une place pour 28m<sup>2</sup> de la salle de restauration.

### **Article 22 : Plantations**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'un arbre haute tige au minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée.

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

### **Article 23 : Sécurité et hygiène**

✓ Les sous-sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 2.40m ;

✓ Les vides ordures sont interdits ;

✓ Une locale ordure est à prévoir au niveau du RDC au niveau du sous-sol. Il doit avoir une superficie minimale de 4m<sup>2</sup> et comme largeur minimale 2m.

## **CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS ECONOMIQUES HE**

### **A/Définition de la Zone**

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

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 80 m<sup>2</sup>. Et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes.

Les activités de 3ème catégorie ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 10m et que la construction ne donne pas sur les places réservées dans un lotissement ou projetée par le plan d'aménagement.

La zone HE comprend deux secteurs : Un secteur d'habitat à restructurer (ZR), un secteur d'habitat économique à 3 niveaux R+2 (HE) dont les dispositions sont précisées ci-après :

### **B/ Dispositions applicables à la zone HE**

#### **Article 25 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.**

Sont interdits dans la zone HE :



- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120m<sup>2</sup> ;
- 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 26 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone HE, La superficie et la largeur minimales des parcelles.

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
HE (R+2)	80 m <sup>2</sup>	8 m

Dans la zone HE la surface minimale des cours ou patios est de 16 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 4m.

Les cours pour éclairage des cuisines auront une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup> 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 27 : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11.50m (R+2). La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup> qui doit être implantée en retrait par rapport aux façades.

### **Article 28 : 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 de la parcelle.

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

Le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m si l'emprise de la voie est inférieure à 10 m.

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

### **Article 29 : 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 30 : 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.

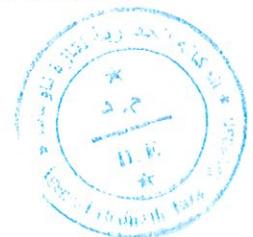
### **Article 31 : Les balcons**

- Les balcons, loggias, 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 sauf des saillies décoratives dans une profondeur ne dépassant pas 0,20m.

-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.

### **C/ Dispositions applicables à la zone (ZR)**



La zone ZR réservée aux tissus déjà existant d'habitat irrégulier sous équipé en infrastructure et en superstructure.

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera autorisée.

Toutefois, et en attendant l'élaboration ou l'approbation des documents relatifs aux projets de restructuration, des autorisations de construire au sein de tissus existants désignés pour être couverts par ces documents, peuvent être accordées pour les parcelles déjà constituées limitrophes de constructions existantes et répondant aux conditions suivantes :

- Ne pas se trouver dans un site qui présente des risques tels que: le glissement de terrain, l'inondation, les lignes de haute ou de moyenne tension ;
- Être directement accessibles par la voie ou la piste publique ou reconnue comme telle ;
- Respecter l'alignement établi ;
- Respecter la côte de seuil permettant la mise hors d'eau du bâtiment à construire ;
- Respecter les hauteurs limitrophes ;
- Respecter la règle de prospect :  $H = 1,2 L$  (où H est la hauteur totale du bâtiment à construire, L est la largeur de la voie existante ou - à défaut - la distance séparant le bâtiment à construire et le bâtiment opposé s'il y a lieu) ;
- Être raccordable aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (les plans techniques doivent indiquer clairement les possibilités de raccordement).

### **Article 32 : dispositions applicables aux opérations de restructuration.**

En plus des zones de restructuration indiquées sur le document graphique, tout tissu existant présentant des carences en matière d'organisation spatiale, d'équipement d'infrastructures, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet spécifique de restructuration après délibération du conseil communal.

Toutes les zones urbanisables qui comportent des tissus sous organisés restent ouverts à ce type d'opérations. Les aires à délimiter comme zones de restructuration couvrent les tissus sous-équipés existants ainsi que les surfaces nécessaires à leur extension, à la péréquation, au relogement, ainsi qu'aux équipements collectifs et aux zones d'activités et services.

La délimitation éventuelle de nouvelles aires à couvrir par des opérations de restructuration se fait à l'initiative de l'Agence Urbaine ou à la demande de la commune, des autorités provinciales ou des associations de quartiers s'il y a lieu.

Les opérations de restructuration peuvent être portées totalement ou partiellement par l'autorité publique compétente ou réalisées dans un cadre de partenariat avec les services publics, les communes, les associations de quartiers ou les bénéficiaires.

Pour ce faire, une étude opérationnelle doit être élaborée. Elle devra comporter les éléments suivants :



- Le levé topographique détaillé des espaces publics permettant leur inscription en tant que domaine public ;
- Un cahier de charge comportant notamment les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale et au traitement des espaces publics ;
- Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle ;
- Les équipements collectifs à prévoir adaptés aux spécificités du tissu à restructurer.
- Les plans relatifs aux zones d'extension, de péréquation, de relogement et aux aires d'activités économiques.

Le projet de restructuration, une fois approuvé par les autorités compétentes servira de référence pour l'octroi des autorisations de construire, de lotir ou de changement d'affectation. Il fera l'objet d'une diffusion auprès de tous les services concernés.

### **CHAPITRE III : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D**

#### **A/ Définition de la zone**

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous forme de villa en bande en R+1. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie du centre.

#### **B/ Dispositions applicables à la zone D**

##### **Article 33 : 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 30m<sup>2</sup> de surfaces cumulées de planchers.

##### **Article 34 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	LARGEUR minimale
200 m <sup>2</sup>	10 m

##### **Article 35 : 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 autorisées 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 36 : Implantation des constructions**

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 4m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 5m par rapport au sud de la parcelle.

### **Article 37 : 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 autorisée dans le secteur :  $H \leq L$ , avec un minimum de 6m ;

### **Article 38 : 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 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### **Article 39 : Plantations**

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haut tige, au minimum, pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée :

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

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

### **Article 40 : 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 41 : Encorbellement**



Les encorbellements d'une profondeur 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 RDC.

#### **Article 42 : Servitudes architecturales**

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

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 IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA :**

#### **A/ Définition de la zone**

La zone ZA est réservée aux activités industrielles de 3ème catégorie, artisanales et de bureaux. Peuvent être intégrés dans ce secteur un seul logement par parcelle pour les artisans et ce au dernier niveau du bâtiment.

#### **B/ Dispositions applicables de la zone.**

#### **Article 43 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits**

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

#### **Article 44 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

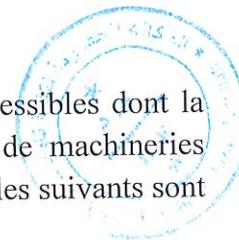
Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 100 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 10m.

#### **Article 45 : 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 46 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les zones d'activité industrielle, 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 à 1.10m.

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

### **Article 47 : Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions sur limites séparatives mitoyennes peuvent être autorisées, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée des constructions situées dans le secteur **ZA** en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage.

### **Article 48 : Implantation des constructions sur une même propriété**

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

### **Article 49 : 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 100m<sup>2</sup> 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 50 : 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.



## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS TOURISTIQUES (ZT).**

### **Article 51 : Définition de la zone**

La zone ZT est réservée à l'activité touristique et récréative. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme et la récréation : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludiques, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravanning classés.

### **Article 52 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdits :

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

### **Article 53 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Dans cette zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. 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 : 1000 m<sup>2</sup> et 20m de large.

### **Article 54 : 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 55 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement sur voie, qui doit être aménagé en espace vert.

### **Article 56 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

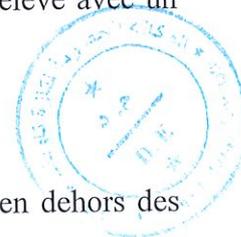
Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives mitoyennes, une distance égale ou supérieure à 5m.

### **Article 57 : 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 58 : 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 28m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

### **Article 59 : 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 100m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RURALES OU NATURELLES ET AUX RESERVES D'AMENAGEMENT.**

### **CHAPITRE VI: ZONE DE BOISEMENT RB**

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 VII : RESERVE AGRICOLE 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 l'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 de 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 60 : 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 61 : 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 2500m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 40 m ;
- Seuls les agriculteurs résidents pourront construire sur le site d'exploitation une habitation pour leurs besoins propres.

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 est ramenée à 1000 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 10 % de la surface du terrain et 220 m<sup>2</sup> de planchers hors-œuvre.

- Toutefois, pour les projets de modification et des surélévation, les dispositions au-dessous ne sont pas applicables avant la mise en enquête public du présent plan d'aménagement notamment (le recule..).

### **Article 62 : Hauteurs maximales des constructions**

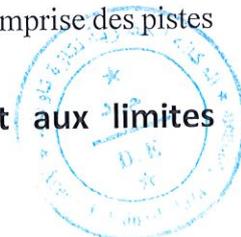
La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.

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

### **Article 63 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Toute construction doit observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

### **Article 64 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**



Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

### Article 65 : 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 66 : Stationnement des véhicules

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

## ANNEXE N°1

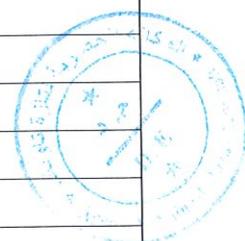
### VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONS ET PARKINGS PUBLICS :

#### 1-voies carrossables

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue 1	30 m	Existante (La route provinciale N°5425)
Rue 2	12-30 m	Existante à aménager
Rue 3	20 m	A créer
Rue 4	12 m	A créer
Rue 5	12 m	A créer
Rue 6	20 m	A créer
Rue 7	12 m	A créer
Rue 8	15 m	A créer
Rue 9	15 m	A créer
Rue 10	15-20 m	A créer
Rue 11	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 12	12 m	A créer
Rue 13	12-15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 14	20 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 15	12 m	A créer
Rue 16	15 m	A créer
Rue 17	12 m	A créer
Rue 18	10 m	A créer
Rue 19	12 m	A créer
Rue 20	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 21	12 m	Piste à prolonger et aménager

Rue 22	12-15 m	A créer
Rue 23	12-15 m	A créer
Rue 24	15 m	A créer
Rue 25	12 m	A créer
Rue 26	15 m	A créer
Rue 27	15 m	A créer
Rue 28	12m	A créer
Rue 29	15 m	A créer
Rue 30	12 m	A créer
Rue 31	15m	A créer
Rue 32	15 m	A créer
Rue 33	15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 34	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 35	12 m	A créer
Rue 36	15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 37	15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 38	12 m	A créer
Rue 39	12 m	A créer
Rue 40	12-15 m	A créer
Rue 41	15-20 m	A créer
Rue 42	15 m	A créer
Rue 43	15 m	A créer
Rue 44	12 m	A créer
Rue 45	12 m	A créer
Rue 46	12 m	A créer
Rue 47	15 m	A créer
Rue 48	15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 49	12m	A créer
Rue 50	12 m	A créer
Rue 51	15 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 52	15 m	A créer
Rue 53	15 m	A créer
Rue 54	12 m	A créer
Rue 55	12 m	A créer
Rue 56	10m	Piste à prolonger et aménager
Rue 57	10 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 58	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 60	08 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 61	12 m	Piste à prolonger et aménager



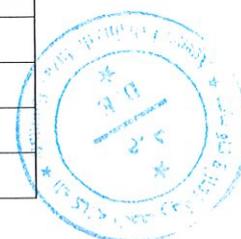
Rue 62	12 m	A créer
Rue 63	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 64	12 m	A créer
Rue 65	12 m	A créer
Rue 66	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 67	12 m	A créer
Rue 68	12m	Piste à prolonger et aménager
Rue 69	12m	Piste à prolonger et aménager
Rue 70	10 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 71	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 72	12 m	A créer
Rue 73	12 m	A créer
Rue 74	6.5 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 75	12 m	A créer
Rue 76	12 m	Piste à prolonger et aménager
Rue 77	12 m	A créer
Rue 78	12 m	A créer
Rue 79	6 m	A créer

En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges et ronds-points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sont indicatives du point de vue tracé, mais impératives du point de vue destination. Les voies existantes figurant 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 figurant sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
CP 1	6 m	A créer
CP 2	5 m	A créer
CP3	6 m	A créer
CP 4	6 m	A créer
CP 5	6 m	A créer
CP 6	4 m	A créer
CP 7	5 m	A créer
CP 8	5 m	A créer
CP 9	6 m	A créer
CP 10	3 m	A créer
CP 11	3 m	A créer



CP 12	4 m	A créer
CP 13	3 m	A créer
CP 14	3 m	A créer
CP 15	3 m	A créer
CP 16	3 m	A créer
CP 17	3 m	A créer
CP 18	3 m	A créer
CP 19	3 m	A créer
CP 20	4 m	A créer
CP 21	08 m	A créer
CP 22	08 m	A créer

### 3-parkings

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

Parking	Superficies en m <sup>2</sup>	Etat
PK N°2	536	Existant
PK N°3	2406	A créer
PK N°4	1370	A créer
PK N°5	881	A créer
PK N°6	844	A créer
PK N°7	492	A créer
PK N°8	140	A créer
PK N°9	770	A créer
PK N°10	1193	A créer
PK N°11	1345	A créer

## ANNEXE N°2

### PLACES ET ESPACES VERTS

#### 1- PLACES

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

Dénomination	Superficies en m <sup>2</sup>	Etat
PL 2	251	A créer
PL 3	507	A créer



PL 4 (Musala)	4018	A créer
PL 5	1409	A créer
PL 6	189	A créer

## 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 <sup>2</sup>	Etat
EV 1	2201	A créer
EV 2	3849	A créer
EV 3	1794	A créer
EV 4	2273	A créer
EV 5	3012	A créer
EV 6	7824	A créer
EV 7	495	A créer
EV 8	822	A créer
EV 9	2570	A créer
EV 10	2917	A créer
EV 11	470	A créer
EV 12	761	A créer
EV 13	197	A créer
EV 14	2100	A créer
EV 15	12758	A créer

## ANNEXE N°3

### LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET ADMINISTRATIONS

#### 1-Santé

Désignation	Observation	Superficie en m2	Etat
S	Centre de santé	3609	Existant à élargir

#### 2-Enseignement

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	Observations
EP	Ecole primaire	8693	Existante
LC	Lycée et collège	20680	Existant à élargir

#### 3-Administrations

Equipements	Dénomination	Superficie m2	observation
A1	Siège de la commune	1490	Existant
A2	Caïdat +logement de caïd+ forces auxiliaires	722	Existant
A3	Logement de fonction	825	Existant
A4	Protection civil	3591	A créer
A5	Gendarmerie royal	6295	A créer
A6	Centre de formation dans les métiers agricoles	2933	A créer
A7	Centre poly-disciplinaires	1402	A créer
A8	Équipement Communal selon Besoin	3529	A créer

#### 4-Equipements socio-culturels

Equipements	Dénomination	Superficie m2	observation
SC1	Maison d'étudiant	1883	Existant
SC2	Maison d'étudiante	1292	Existant à élargir
SC3	Extension de la maison d'étudiante	533	Existant
SC4	Médiathèque	2075	A créer
SC5	Crèche	322	A créer
SC6	Complexe social	2094	A créer
SC7	Piscine	4902	A créer
SC8	Foyer féminin	566	A créer

#### 5-Equipements sportifs

Equipements	Dénomination	Superficie m2	observation
Sp1	Complexe socio sportif	9908	A créer
Sp2	Terrain de sport de proximité	1183	A créer

#### 6-Culte

Equipements	Dénomination	Superficie m2	observation
M1	Mosquée	1081	Existant à élargir
M2	Mosquée	392	Existant à élargir
M3	Mosquée+ Ecole d'enseignement traditionnel	1358	A créer
M4	Mosquée	534	Existant à élargir

C1	Cimetière	1549	Existant à élargir
C2	Cimetière	2477	Existant à élargir
C3	Cimetière	2878	Existant à élargir

## 7- Autre équipement

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	Observations
Souk	Souk	17434	Existant à élargir
HR	Halte routière	3625	A créer
ONEP	Château d'eau	285	existant

