

**Royaume Du Maroc**

**Ministère de l' Urbanisme  
et de l'Aménagement du Territoire .**

**Agence Urbaine de Taza**

**Province de Taounate  
Commune de Bouadel**

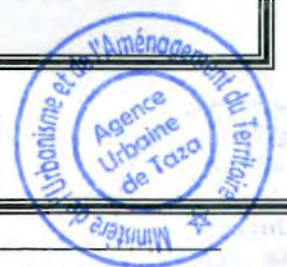
**Plan d'Aménagement  
du Centre de Bouadel**

**Règlement d'Aménagement**

**Par**

**Ahmed Zoukh Architecte Urbaniste Taza.**

**OCT. 2016**



## Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	Page 3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	Page 9
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE ET LA ZONE SS .....	Page 9
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HD.....	Page 12
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HAR.....	Page 14
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA.....	Page 17
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Zad.....	Page 19
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ANP.....	Page 20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU RURALES RA.....	Page 20
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'AMENAGEMENT TOURISTIQUES ZT, DE RECREATION ZR , ZNA ET ZNB SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES.....	Page 22
A-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZT ET ZR.....	Page 22
B- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZNA SOUMISE A LA SERVITUDE DE ZONE NON AEDIFICANDI ET ZNB NON AEDIFICANDI BOISE.....	Page 23
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS.....	Page 23
Annexe.....	Page 25



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément au Chapitre III Section deuxième article 20 du Dahir N°1-92-31 du 15 Hija 1412(17Juin 1992)portant promulgation de la Loi N° 12-90 relative à l'Urbanisme, le Dahir N°1-92-7 du 15 Hija 1412(17Juin 1992)portant promulgation de la Loi N° 25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et Morcellements et leurs Décrets d'Application(Décrets N° 2-92-832 et 2-92-833 du 14 et 12 Octobre 1993) et aussi conformément aux Documents Suivants:

- L'Arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1372 (9Mars 1953 ) relatif à la Réglementation et la fixation des Hauteurs Sous Plafond des Locaux à usage d'Habitation .
- Le Décret N° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964)relatif à la Définition des Zones d'Habitat Economique et approuvant le Règlement Général de construction applicable à ces Zones .
- Le Décret N° 186- 66 du 22 Rabiâa I (11Juillet 1966) modifiant Le Décret N° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964)définissant les Zones d'Habitat Economique et approuvant le Règlement Général de construction applicable à ces Zones .





## ARTICLE 1 - CHAMP D' APPLICATION .

Ce règlement s'applique à la totalité du périmètre du plan d'aménagement du Centre de Bouadel tel qu'il a été délimité par une ligne Polygonale engendrée par des points rattachés en X et Y aux Coordonnées Lambert et divisé en Secteurs Urbanistiques Homogènes.

Le périmètre d'aménagement est délimité par une figure géométrique représentée par un trait, reliant les points dont les sommets sont définis par les coordonnées Lambert suivant:

$$\mathbf{A} \quad \begin{array}{l} x = 574381.23 \\ y = 441963.53 \end{array}$$

$$\mathbf{B} \quad \begin{array}{l} x = 576081.00 \\ y = 441764.09 \end{array}$$

$$\mathbf{C} \quad \begin{array}{l} x = 576042.95 \\ y = 441259.41 \end{array}$$

$$\mathbf{D} \quad \begin{array}{l} x = 575896.75 \\ y = 441019.00 \end{array}$$

$$\mathbf{E} \quad \begin{array}{l} x = 575956.07 \\ y = 440900.49 \end{array}$$

$$\mathbf{F} \quad \begin{array}{l} x = 575897.38 \\ y = 440596.72 \end{array}$$

$$\mathbf{G} \quad \begin{array}{l} x = 575967.59 \\ y = 440441.56 \end{array}$$

$$\mathbf{H} \quad \begin{array}{l} x = 575958.04 \\ y = 440210.52 \end{array}$$

$$\mathbf{I} \quad \begin{array}{l} x = 575899.96 \\ y = 439875.77 \end{array}$$

$$\mathbf{J} \quad \begin{array}{l} x = 575428.60 \\ y = 439673.27 \end{array}$$

$$\mathbf{K} \quad \begin{array}{l} x = 575326.66 \\ y = 438811.58 \end{array}$$

$$\mathbf{L} \quad \begin{array}{l} x = 574713.09 \\ y = 438866.08 \end{array}$$

$$\mathbf{M} \quad \begin{array}{l} x = 574683.36 \\ y = 439236.20 \end{array}$$

$$\mathbf{N} \quad \begin{array}{l} x = 574496.94 \\ y = 439290.63 \end{array}$$

$$\mathbf{O} \quad \begin{array}{l} x = 574751.55 \\ y = 440109.21 \end{array}$$

$$\mathbf{P} \quad \begin{array}{l} x = 574713.25 \\ y = 440582.35 \end{array}$$

$$\mathbf{Q} \quad \begin{array}{l} x = 574381.22 \\ y = 440786.18 \end{array}$$

$$\mathbf{R} \quad \begin{array}{l} x = 572996.00 \\ y = 441183.00 \end{array}$$

$$\mathbf{S} \quad \begin{array}{l} x = 579680.62 \\ y = 439654.88 \end{array}$$

$$\mathbf{T} \quad \begin{array}{l} x = 580392.62 \\ y = 439716.65 \end{array}$$

$$\mathbf{U} \quad \begin{array}{l} x = 580809.98 \\ y = 439653.46 \end{array}$$

$$\mathbf{V} \quad \begin{array}{l} x = 581040.09 \\ y = 439982.68 \end{array}$$



## Les dispositions du présent règlement s'appliquent :

1. aux lotissements, Groupes d'Habitations et Morcellements tels qu'ils sont stipulés dans les Nouveaux Textes Régissant l'Urbanisme, notamment la Loi N°25-90 et le Décret pris pour son application.
2. aux constructions nouvelles,leur modification ou extension ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes opérées après approbation conjointe de ce Règlement et du Plan d'Aménagement l'accompagnant.
3. Toutefois, les lotissements approuvés «**ne variétéure**» avant la date d'approbation des présents Documents (Règlement + plan d'aménagement), leur validité continue si ces lotissements sont viabilisés et dont les travaux d'équipement ont été terminés et réceptionnés provisoirement ou définitivement par la Commission Ad hoc dans les délais impartis prévus par la Loi en vigueur.
4. Le cas-échéant, le présent règlement prévoit le recours à des opérations de redressement conformément aux articles 37,38,39,40,41,42, Chapitre IV, Titre II et aux articles 49,50,51,52,53,54,55 Titre II de la Loi N°25-90 Dans ce cas, la conformité avec les affectations et la réglementation de la Zone, Secteur ou Sous -Secteur prévues par le Plan d'Aménagement et le Présent Règlement l'accompagnant doit irréversiblement être respectée et prise en considération.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE DU CENTRE EN ZONES, SECTEURS, SOUS -SECTEURS ET ILOTS.

Le Centre de Bouadel est divisé en Secteurs et zones pouvant être éventuellement subdivisés en Sous-secteurs et îlots dont les caractéristiques et les règles qui s'appliquent à chacun d'eux sont précisées aux articles ci-dessous. Ces zones se rapportent à une classification générale établie pour

**2.1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres **du titre II** du présent règlement et comprenant :

- Les zones d'habitations repérées par les lettres **HE**,
- La zone de servitude spécifique repérée par les lettres **SS**
- La zones d'habitations repérées par les lettres **HD**,
- Les zones d'habitations à redresser et à restructurer repérées par les lettres **HAR**
- La zone Artisanale repérée par les lettres **ZA**
- La zones de récréation repérées par les lettres **ZR**
- La zone Touristique repérée par les lettres **ZT**
- La zone Administrative repérée par les lettres **Zad**
- La zone d'Animation piétonnière repérée par les lettres **ANP**

**2.2 - Les zones d'Aménagement spécifique naturelles ou Agricoles, liées au paysage, à l'Environnement et à l'esthétique de la Ville :**

Auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres **du titre III** du présent règlement comprenant :

- Les zones soumises à des conditions spéciales repérées par les lettres **ZNA et ZNB**
- La zone naturelle ou agricole repérée par les lettres **RA**.





### **ARTICLE 3 : LA VOIRIE, PLACES ET AIRES DE STATIONNEMENT,EMPLACEMENT RESERVES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LESESPACES VERTS PUBLICS.**

Aux quelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres **du titre IV** du présent règlement à savoir :

#### **3.1 Les voies, places et parcs de stationnement publics.**

Toutes les Voies représentées sur le Plan d'Aménagement (document graphique) seront répertoriées dans le présent Règlement avec numérotage et emprises correspondants et aussi avec la mention « existante » ou « à créer » ou « à élargir ».

\* Toutes les Places et Parcs de Stationnement dessinés et représentés dans le document graphique du P.A seront répertoriés dans le présent Règlement avec leur numérotage correspondant et aussi avec la mention « existante ou existant » ou « à créer »

#### **3.2 Les équipements publics:**

Le Présent Règlement fixe les modalités techniques et juridiques pour la réalisation des équipements publics dans les dix années à venir après approbation du P.A et du Règlement l'accompagnant. Le texte d'approbation de ces derniers vaut déclaration d'utilité publique sur une durée « pérenne » de dix ans et aucune nouvelle déclaration d'utilité publique poursuivant le même objet ne peut intervenir sur les emplacements destinés pour ces équipements avant l'expiration du délai de dix ans cité en sus. Elle peut également valoir acte de cessibilité des terrains destinés pour la réalisation des Equipements Publics tels qu'ils sont stipulés dans l'Article 29, Section 4 de la Loi N°12-90.

Les Propriétaires peuvent reprendre la disposition de leurs terrains à la cessibilité des effets de la déclaration de l'utilité publique à la condition sine qua non de se conformer aux affectations de la zone où ils sont situés et nulle part ne peut entraver ni compromettre la réalisation de ces équipements voire même l'exploitation provisoire de ces terrains par leurs propriétaires qui se doit d'être préalablement et dûment autorisée par Le Président de la Commune Rurale de Bouadel.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives qui sont fixées pour le secteur ou les équipements qui sont situés s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Les Equipements Publics et Socio -Collectifs tels qu'ils sont représentés dans le document graphique du P.A seront repérés comme suit:

- **Les Equipements publics Structurants :**
- **Equipements Administratifs :** Lettre A avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Etablissements de l'Enseignement Primaire :** Lettres Ep avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Etablissements de l'Enseignement Fondamental « Collège » :** Lettres Ec avec la mention « existant » ou « à créer », « Lycée » : Lettres EL avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Les Equipements de la Santé :** Lettres SH avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Les Equipements socioculturels :** lettres SC avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Les Equipements Sportifs :** Lettre S avec la mention « existant » ou « à créer »
- **Les Mosquées :** Lettre M avec la mention « existant » ou « à créer »



**3.3 Les espaces verts publics:** Les Espaces Verts aménagés et jardins publics qui sont dessinés dans le document graphique du P.A sont indiqués par les lettres **VA** et les espaces boisés, par la lettre **Vb** avec leur numérotage et la mention « existant » ou « à créer » ou « à préserver » ou « à ex tendre », toute construction y est interdite à l'exception des murs bas d'enceinte, des ouvrages techniques relevant de la gestion des réseaux communaux, de l'introduction de monument et d'écrans dissuasifs et fonctionnels ainsi que d'autres éléments agrémentant ces espaces : fontaines; W.C Publics à la condition d'avoir l'assentiment et l'avis favorable des Autorités Gouvernementales Chargées de l'Urbanisme. Toutefois, la hauteur maximale de ces constructions y compris toute sujétion ne doit en aucun cas dépasser 3.50m, sans dépasser une surface maximale de 16.00 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 4 : Droit de retour :**

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

#### **ARTICLE 5 : Modifications particulières :**

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, 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 modifications particulières concernent exclusivement :

- 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 forestière ;
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport du terrain, les servitudes Architecturales ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

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 et 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 avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (sociaux collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;





- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement cités ci-dessus et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'agence urbaine en qualité d'entité chargée de donner un *avis* conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- Un extrait de l'état initial du plan d'aménagement ;
- Un extrait après modification du plan d'aménagement ;
- Le procès verbal de la communication portant avis motivé.

#### **Article 6 : Adaptations mineures :**

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer un groupe d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- La configuration des terrains (topographie, forme...);
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'agence urbaine en sa qualité d'entité charger de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur .

**N.B Toute la Nomenclature et les Informations complémentaires sont indiquées en Annexe du présent règlement. (Page 24)**





## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DEFINITION :

- Les Zones Urbaines sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation, conformément aux indications du PA...
- Pour ce faire, le Présent Règlement définit la zone, secteur, sous-secteur ou ilot, en fixant son affectation urbanistique, les types d'occupation ou d'utilisation interdits, les maxima en hauteur et occupation du sol, les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives mitoyennes, le stationnement des véhicules et les Servitudes urbanistiques et architecturales.

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE ET LA ZONE SS

### SECTEUR 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1 - HE: Définition de la zone :

La zone HE est une zone urbaine composée de quartiers d'habitat existants ou nouveaux, situés dans les Lotissements d'Habitat, réalisés par les privés ou par **Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire**. C'est une Zone dans laquelle le développement des activités de commerce et d'artisanat est possible.

La zone HE comprend un seul secteur :

- le secteur HE2 : destiné à l'habitat continu collectif en R+2.

#### Article 2 - HE: Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Sont interdits Dans le secteur HE2, les établissements industriels de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories ; les établissements de 3<sup>ème</sup> catégorie ainsi que les dépôts occupant une superficie de terrain supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Dans l'ensemble de la zone HE, l'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions à caractère provisoire sont interdites.

#### Article 3 - HE: Types d'occupation soumis à des conditions spéciales :

- L'extension limitée, le réaménagement ou la modification des installations classées existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas des aggravations et des nuisances pour le Voisinage, le milieu environnant sous réserve de respecter l'Aspect général de la zone concernée.

### SECTEUR 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article 4 - HE: Possibilité maximale d'utilisation du sol :

L'Utilisation du sol dan la zone HE est véhiculée par le tableau suivant:



Secteur	Sup minimale parcelle	Larg.minimale parcelle
HE2	80m <sup>2</sup>	10m

### Article 5 - HE: hauteur maximale des constructions:

Les constructions dans cette zone doivent respecter les hauteurs et le nombre de niveaux donnés par le tableau ci-après:

Secteur	Hauteur maximale	nombre de niveaux	Hauteur min. du RDC Commercial ou artisanal
HE2	11m	R+2	3.50

Au - dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1.20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2.50 m dans la mesure où les articles 6HE, 7HE et 8HE sont respectés. Ces hauteurs sont fixes et fonctionnelles en cas d'existence de Servitudes de Portiques.

### Articles 6 - HE: Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

A l'exception d'une ou plusieurs instructions expressément dictées par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies dans les secteurs HE2. Cependant, des alignements sur les 2/3 de la façade de la parcelle dans le Secteur HE2 peuvent être autorisées.

Dans le Secteur HE2, si l'emprise de la voie est inférieure à 8 m sans pour autant être inférieur à 6m, le deuxième étage doit être construit en retrait sur une distance égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m . Si l'emprise de la voie est inférieure à 10 m, aucun encorbellement ne sera admis.

### Article 7- HE: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes. :

Dans le Secteur HE2, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 m.

### Article 8 - HE: Implantation des constructions sur une même propriété :

- Règle Générale:





La distance séparant les façades en vis-à-vis construits sur une même propriété et ayant des ouvertures principales des constructions, ne peut en aucun cas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé  $L > H$  sans que cette distance soit au dessous d'une valeur moyenne minimale fixée à 4 m (Quatre mètres)/

### Article 9 - HE : Dimensions des cours :

Les dimensions des cours seront arrêtées comme suit

- La cour ne peut commencer qu'au niveau du premier étage, si la parcelle reçoit un commerce au RDC.
- Les cours servant pour éclairage et aération des chambres et pièces habitables, doivent avoir une largeur minimale de 4,00m et une surface minimale de 16 m<sup>2</sup>
- Les cours pour éclairage et aération de cuisines uniquement, peuvent avoir des dimensions moindres, ramenées à 3mX3m.

**Toutefois, la superficie des cours sera fixée à 16.00 m<sup>2</sup> dans le secteur HE2.**

Pour les lots ayant deux façades, l'emprise au sol, peut être ramenée à 100%. Il en est de même pour les RDC à usage commercial ou artisanal, qui peuvent être construits en totalité, à condition qu'ils soient convenablement aérés et éclairés.

### Article 10 - HE : Les encorbellements :

- Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m au dessus du niveau du trottoir, et sont interdits sur les voies dont l'emprise est strictement inférieure à 10m.
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas le 1/10<sup>ème</sup> 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 RDC.

### Article 11 – HE : Le Stationnement des Véhicules :

Il correspond aux besoins des constructions et installations de la zone et il doit être assuré en dehors de la voie publique dans le terrain propre destiné à recevoir la construction ou le lotissement en respectant les normes fixées ci-après:

- une place de stationnement pour une moyenne de 200 m<sup>2</sup> de planchers hors oeuvre de logement.
- Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de planchers hors oeuvre d'activité commerciale ou artisanale.

### Article 12 - HE: Environnement, qualité de paysage, plantation :

Dans toute nouvelle opération de lotissement dont la superficie à lotir dépasse un hectare, un ratio de cette superficie est fixé à 10%, sera affecté aux aménagements des espaces verts, des placettes et des jardins de quartiers.

**Doivent être plantés :**



- les reculs sur voies de constructions
- les aires de stationnement
- les places publiques
- les trottoirs des axes préférentiels

### **Article 13 - SS: Dispositions applicables à la zone SS :**

Il s'agit de la zone mentionnée sur le plan par zone spéciale, cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après l'élaboration des études relatives aux risques du glissement du terrain et d'inondation et la réalisation des travaux de protection qui en découlent.

## **CHAPITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONES HD.**

Les zones naturelles ou Agricoles **HD** comprennent l'ensemble des terrains à vocation agricole. Elles se composent de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1 - HD : Définition des zones :**

La zone **HD** comprend la majorité des terrains de la zone naturelle à vocation agricole. Un habitat agricole dispersé sur de grandes parcelles peut y être autorisé.

Dans l'ensemble de la zone **HD** est permise la réalisation de petites unités agro-alimentaires liées à l'agriculture ; si pour une raison ou pour une autre, ces installations ne peuvent être autorisées dans la zone industrielle **ZA**.

- Dans cette zone **HD**, peuvent être implantés de petits groupes d'enseignement primaires avec ou sans logement de fonction.

#### **Article 2 - HD : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :**

- Les lotissements qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités industrielles, commerciales ou d'entrepôts, dans la zone **HD**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités industrielles autres que les activités agro industrielles.
- Les activités commerciales, de bureau, touristiques ou hôtelières.

### **SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 3 - HD: Possibilités maximales d'utilisation du sol :**





Dans la zone **HD** les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires créer aux exploitations agricoles sont définies par des surfaces constructions au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 30% de la surface du terrain.
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de quatre Cent mètres au carré (400m<sup>2</sup>) et une largeur minimale de 20mètres (20 m)
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle de terrain.

#### **Article 4 - HD: Hauteur maximale des constructions:**

- La hauteur maximale toutes superstructures comprises des constructions autorisées pour les maisons individuelles est de 8.00m dans le secteur **HD**.
- **Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro industrielles.**

#### **Article 5 - HD: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques:**

- Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de :
  - 5m par rapport à l'emprise des pistes classées ;
  - 5m par rapport à l'emprise des routes provinciales ou régionales ;
  - 5m par rapport à l'emprise des routes nationales.

#### **Article 6 - HD: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- Les constructions devront respecter un recul minimal de 5m des limites séparatives mitoyennes.

#### **Article 7 - HD: Implantation des constructions sur une même propriété :**

- La distance minimale entre deux constructions implantées en vis à vis sur une même propriété se doit d'être supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.  $L \geq H$

#### **Article R8: Stationnement des véhicules**

- Il doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques



## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HAR

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1 - HAR : Définition des secteurs :

Zone HAR à restructurer abritant de l'habitat non réglementaire existants sous-équipés en infrastructure et superstructure. Dans cette zone le développement et la création de constructions à usage d'habitation, artisanal et commercial sont souhaités.

Toutefois, aucune autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de restructuration qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone, ce plan doit être accompagné d'un cahier de charge qui précisera les principes et même les dispositions applicables à cette zones qui figurent dans les articles qui suivent.

#### Article 2 - HAR : Types d'occupations interdits :

Sont interdits dans le secteur :

- Toutes les activités industrielles et agricoles (écurie, étable..);
- Les dépôts ;
- En général toute activité nuisible polluante ou incompatible avec l'habitation ;
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles..);
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

#### Article 3 - HAR : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Dans la zone à restructurer, il n'est fixé, ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ni surface maximale d'emprise au sol, les possibilités d'utilisation du sol ne sont limitées que par un plafond de hauteur.

#### Article 4 - HAR : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Sauf volonté exprimée aux plans de la restructuration, toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie.

Les plans de l'architecte doivent indiquer l'alignement sur voie au niveau du plan Rez de Chaussée.

#### Article 5 - HAR : Plantations :

Seront prévus plantées :

- les recules sur voie des constructions ;
- Les surfaces libres de constructions ;
- les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places. Les retraits éventuels par rapport à l'alignement à raison d'un arbre tout les 5m.





## Article 6 - HAR : Règlement spécifique :

### 1) - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- 8m (R+1) pour les lots donnant sur les voies inférieure à 8m d'emprise et pour les voies inférieure à 4m d'emprise un retrait de 3m est à effectuer au niveau du 1er étage.

- 11,50 (R+2) pour les lots donnant sur les voies de 8m d'emprise minimum.

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

Au dessus de cette hauteur et en retrait de la façade, sont autorisés les cages d'escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2.40 m.

2)- levé topographique : Tout projet de surélévation ou nouvelle construction dans les tissus déjà engagé doit se faire sur la base d'un levé topographique établi et visé par un Ingénieur Géomètre Topographe privé, indiquant les limites de l'assiette foncière, des distances entre bornes, les riverains, la nature des pistes et leur aboutissement, l'emprise des différentes voies, les points cotés... etc.

3)- Cave et sous-sol : la création des sous-sols est strictement interdites.

### 4)- Commerces :

\* Les commerces ne peuvent s'ouvrir que sur des voies carrossables de largeurs supérieures ou égales à 10m.

\* La superficie de chaque local commerciale doit être supérieur ou égale à 9m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 3m.

5) les garages : ne peuvent être autorisés que pour les constructions donnant sur des voies carrossables, à raison d'un seul garage pour voiture de superficie minimale de 18 m<sup>2</sup> et de largeur minimale de 3m.

le R.d.C donnant sur les voies piétonnières ne peut abriter ni garage, ni commerce.

### 6)- Les cages d'escalier :

\* doivent être éclairés et ventilés au moyen de lanterneaux.

\* La largeur minimale des escaliers sera 1.00m pour desservir un étage.

### 7)- Terrasses :

\* les terrasses sont accessibles

\* Tout local destiné à l'habitation est interdit sauf une buanderie d'une superficie maximum de 6 m<sup>2</sup>.

### 8)- Hauteur des murs séparatifs sur terrasse :

La hauteur maximale des murs séparatifs par rapport au niveau moyen de la terrasse sera de 1.80m. Le raccordement avec le mûr de façade sera réalisé selon un angle de 45° avec l'horizontale.

### 9)- Hauteur et superficie des pièces :

\* la hauteur sous plafond minimum des pièces à usage d'habitation est de 3m.

\* La pièce principale aura une superficie minimum de 12m<sup>2</sup>.

\* Les pièces d'une superficie inférieure à 9m<sup>2</sup> ne peuvent être utilisés pour l'habitation.

\* La plus petite dimension d'une pièce d'habitation pourra être abaissée à 2.80m.

\* La cuisine aura une superficie minimum de 6 m<sup>2</sup>.

\* Les W.C ne pourront pas être ouverts directement sur une pièce habitable ou une cuisine .la largeur des W.C ne doit pas être inférieure à 1m.

### 10)- Éclairément :

\* la surface totale d'éclairage de chacune des pièces ou parties de l'habitation sera d'un mètre carré vingt au minimum pour vingt sept mètre cube de capacité.

### 11) Dimensions des parcelles cours et de patios :

\* Les dimensions des parcelles des cours, et vue directe seront fonction de la hauteur des immeubles et doivent respecter les conditions résumés aux tableaux ci-après :



Hauteur	Surface minimale du lot en (m <sup>2</sup> )	Hauteur Max en (m)	Largeur minimale sur voie (en m)	Surface minimale des cours en (m <sup>2</sup> )	Vue directe minimale pour pièce habitable en (m)
R+1	60	8,00		12	4
R+2	80	11	8	16	4

Ces dispositions ne s'appliquent pas au parcellaire existant avant l'approbation des de la restructuration des quartiers concernés.

\*Les cours pour éclairage exclusif des cuisines, WC, salles de bains, escaliers dégagements et halls auront une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup> avec une vue directe minimale pour cuisine de 3 mètres.

\*Ces cours seront accessibles et entretenues.

12)-encorbellements et saillies sur voies et domaine publics.

\*Les encorbellements sont autorisés uniquement sur des voies carrossables dont la largeur est égale ou supérieure à 10m selon une saillie maximum de 1m et dont la hauteur au sol ne sera pas inférieure à 2,80m.

\*La surface de l'encorbellement ne pourra dépasser le 2/3 de la surface de la façade au dessus du R.d.C

13)- Façades et aspect architectural :

\*L'aspect des constructions sera soigné ;

\*La simplicité et la modération de l'expression esthétique seront recherchées à l'extérieur des constructions ;

\*Seuls sont autorisés les enduits lisses, toute autre forme d'enduit et interdite ;

\*Les enduits bâtards et irréguliers sont strictement interdits ;

\*Les motifs décoratifs de la grille en ferronnerie devront être simplement tramés selon un rythme géométrique léger. Pour les fenêtres, les grilles de protection ne doivent pas dépasser une saillie de 15 cm (au delà de la façade) ;

\*L'utilisation de la pierre de la région est réservée pour l'encadrement des portes d'entrée ;

\*L'évacuation des eaux pluviales et eaux usées doit s'effectuer dans des canalisations non apparentes, reliées au réseau d'assainissement ;

\*Les gueulards sont interdits ;

\*Les matériaux, les couleurs et le type d'enduit devront être indiqués sur les plans de construction.

\*la couleur à respecter pour toute construction :

\* Blanc cassé sur les murs.

\* Naturelle pour les boiseries.

\* Vert Olive foncé pour la ferronnerie.

14)- Toute division des lots de terrain doit se soumettre à la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellement.

## Article 7 - HAR : Engagements de la Commune :

-Il incombe à la charge de la Commune rurale de Bouadel la réalisation des équipements de voirie et réseaux divers, soit avec ses moyens propres soit avec la participation des propriétaires. Elle assurera notamment leur gestion et leur bon fonctionnement.





Elle s'engage également à apurer la situation foncière des quartiers y compris les terrains support de VRD, places publiques....etc.

-Les travaux de V.R.D comprennent :

- 1)-La mise en viabilité des rues des quartiers à restructurer, carrossables et piétonnières.
- 2)-la construction des égouts et leur raccordement aux collecteurs principaux de la Commune Rurale ou à défaut, leur raccordement au mode d'assainissement adopté comme les fosses sceptiques.
- 3)-L'alimentation en eau potable.
- 4)-L'équipement électrique.
- 5)-L'équipement en ligne téléphonique.

-Les études de V.R.D seront établies par un B.E.T agréé qui assurera le suivi de leurs réalisations, lesdits documents seront soumis à l'avis et l'approbation des services compétents.

-Après réalisation des travaux de VRD, on procédera à leur réception en présence de tous les services concernés.

## **CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA**

### **ARTICLE 1 .ZA - DEFINITION DE LA ZONE :**

C'est une zone réservée aux activités artisanales qui sont le complément indispensable aux zones d'habitations mais qui, compte tenu de leur nature, ne doivent pas trouver place au sein de ces dernières.

Dans cette zone peuvent être autorisés des logements à l'étage dans la mesure où les articles ci-après sont respectés.

### **ARTICLE 2.ZA – TYPES D'OCCUPATION INTERDITS :**

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories.
- Les logements en rez-de-chaussée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE 3.ZA– POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :**

Dans cette zone, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ni limitation d'emprise au sol.

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain après lotissement devront avoir les dimensions minimales de 150m<sup>2</sup> et 10m de large sur la façade.

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

### **ARTICLE 4.ZA – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions acrotère de 1,20m compris ne pourront dépasser la hauteur de 10m et R+1.

Au-dessus de la dalle supérieure des constructions, pour les terrasses accessibles, sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m.

La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 5m (H≥5m).



### **ARTICLE 5.ZA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul.

### **ARTICLE 6.ZA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment, en cas de projection d'ouverture sur façade de fenêtres et de portes, au point le plus proche de la limite parcellaire : postérieure et latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments :  $L \geq H/2$  et sans être inférieure à 5m.

### **ARTICLE 7.ZA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance supérieure aux deux tiers de la hauteur :  $L > 2/3H$  et sans être inférieure à 7m.

### **ARTICLE 8.ZA : DISPOSITIONS DIVERSES :**

- Les sous-sols sont strictement interdits.
- La hauteur maximale des murs de cour de séparation est de 3,00m.
- Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :
  - La hauteur sous encorbellement doit être égale ou supérieure à la hauteur du R.D.C.
  - Les encorbellements ne doivent pas dépasser la moitié de la surface totale de la façade.
  - Les encorbellements ne doivent pas dépasser 1,00m de saillie.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé peut commencer à la limite mitoyenne s'il ne porte pas préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes ; sécurité, commodité et intimité.

### **ARTICLE 9.ZA – STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération et satisfaire aux normes ci-après :

- Prévoir une place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvres.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m<sup>2</sup> utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.





## CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Zad

### ARTICLE 1.Zad - DEFINITION DE LA ZONE :

La zone Zad est une zone de réserve administrative. C'est en quelque sorte une zone administrative sous surveillance foncière, zone actuellement non équipée destinée à une extension future de l'agglomération en étant dédiée à recevoir l'implantation des équipements publics, socio administratifs ou culturelles et des actions publiques d'ensemble ou partielle en la matière coordonnées par la puissance publique. En attendant toute urbanisation "diffuse" de la zone même à très faible densité y est interdite pour ne pas compromettre son aménagement ultérieur global. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation est tributaire du consentement de l'ensemble des départements et collectivités territoriales en charge de l'Urbanisme.

### ARTICLE 2.Zad – TYPES D'OCCUPATION INTERDITS :

- L'Hôtellerie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanes.

### ARTICLE 3.Zad– POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Elles sont données par le tableau suivant:

Zone	cos. max	emprise maximale au sol	Sup minimale parcelle	Larg. minimale parcelle
Zad		80%	libre	10m

### ARTICLE 4.Zad – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Elle est donnée par le tableau suivant:

Zone	Hauteur maximale	nombre de niveaux
Zad	8.00m	R+1

Des dérogations concernant les hauteurs peuvent se faire lorsqu'elles sont justifiées par l'installation de technologie appropriée matérielle ou de construction ou bien par une volonté de conception technique très poussée pourvueuse d'intérêts d'ordre économique et autre. Ces dérogations doivent être préalablement soumises pour avis aux soins des Autorités Gouvernementales Chargées de l'Urbanisme et à toute commission jugée utile pour apporter ses points de vue.



## CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ANP :

La Zone **ANP** est une Zone d'animation piétonnière et récréative dédiée à l'aménagement spécifique lié aux activités touristiques, sportives, de récréation et de loisirs. Les dits aménagements comprennent ceux des berges de l'oued sous réserve la consultation préalable de l'Agence du bassin hydraulique du sebou.

La fixation des reculs, des prospectes des hauteurs dépendent de la consistance du projet et sont tributaires de la demande et de l'examen tenu à cet effet, par la commission ad-hoc

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU AGRICOLES RA

Les zones naturelles ou Agricoles **RA** comprennent l'ensemble des terrains à vocation agricole. Elles se composent de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1 - RA : Définition des zones :

La zone **RA** comprend la majorité des terrains de la zone naturelle à vocation agricole. Un habitat agricole dispersé sur de grandes parcelles peut y être autorisé.

Dans l'ensemble de la zone **RA** est permise la réalisation de petites unités agro-alimentaires liées à l'agriculture : si pour une raison ou pour une autre, ces installations ne peuvent être autorisées dans la zone industrielle **ZA**

- Dans cette zone **RA**, peuvent être implantés de petits groupes d'enseignement primaires avec ou sans logement de fonction.

#### Article 2 - RA : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

- Les lotissements qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités industrielles, commerciales ou d'entrepôts, dans la zone **RA**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités industrielles autres que les activités agro industrielles.
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers.





## SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### Article 3 - RA: Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Dans la zone RA les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires créer aux exploitations agricoles sont définies par des surfaces constructions au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 10% de la surface du terrain.
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de Deux milles cinq Cent mètres au carré (2500m<sup>2</sup>) et une largeur minimale de 40mètres (40 m)
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle de terrain.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux parcelles de terrains d'une superficie en dessous de 2500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol sera fixée à 8% et la superficie minimale sera fixée à 1500 m<sup>2</sup> si l'acte d'acquisition de chacune de ces parcelles a été préalablement établi, bien avant le déroulement de l'enquête publique du Plan d'Aménagement.

### Article 4 - RA: Hauteur maximale des constructions:

- La hauteur maximale toutes superstructures comprises des constructions autorisées pour les maisons individuelles est de 8.00m dans le secteur RA.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro industrielles.

### Article 5 - R5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques:

- Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de :
  - 5m par rapport à l'emprise des pistes classées ;
  - 5m par rapport à l'emprise des routes provinciales ou régionales ;
  - 5m par rapport à l'emprise des routes nationales.

### Article 6 - RA: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

- Les constructions devront respecter un recul minimal de 5m des limites séparatives mitoyennes.

### Article 7 - RA: Implantation des constructions sur une même propriété :

- La distance minimale entre deux constructions implantées en vis à vis sur une même propriété se doit d'être supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.  $L \geq H$



### Article 8 – RA : Stationnement des véhicules :

- Il doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques

### TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'AMENAGEMENT ZR , ZT, ZNA ET ZNB SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES.

Les zones d'aménagement spécifiques soumises à des conditions spéciales sont les zones désignées dans le document graphique du Plan d'Aménagement par les lettres **ZR** pour la zone de récréation, **ZT** pour la zone touristique, **ZNA** pour la zone non aedificandi. et **ZNB** pour la zone non aedificandi boisé :

#### A - Dispositions applicables aux Zones ZR et ZT :

sont des zones réservées uniquement aux activités récréatives et aux Equipements les accompagnant tels que Hôtels restaurants, Motels Camping et caravanning ...etc

Sont interdits:

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories, les établissements de 3ème catégorie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Logements avec toutes ses formes.
- Les Bureaux.

Dans ces zones ,il n'est pas fixé de cos, l'emprise minimale au sol, le minimum parcellaire et la largeur minimale sont donnés par le tableau suivant:

Zone	cos .max.	emprise minimale au sol	Sup minimale parcelle	Larg. minimale parcelle
ZR -ZT	libre	50%	500m <sup>2</sup>	10m

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 11.50 m avec un prospect de R+2.
- L'implantation doit se faire en recul par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques. La largeur minimale de ce recul ne doit en aucun cas être inférieur à 6 mètres. Celui-ci doit être porté à 10m dans le cas de salle de spectacle.

- limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques en respectant les normes suivantes:

- une place pour 4 chambres pour l'hôtellerie et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration, café...etc
- une place pour 100 m<sup>2</sup> de superficie hors-œuvre pour les motels camping et caravanning.

#### Doivent être plantés et engazonnés :

- Les reculs /à l'alignement sur voies et emprises publiques.
- les aires de stationnement





- les places publiques
- les trottoirs des axes préférentiels

## **B- Dispositions applicables à la zone ZNA ET ZNB soumises à la servitude de zones non aédificandi et non aédificandi boisé :**

Sont frappées de servitude non aédificandi, non aédificandi boisé les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans ces zones, toute construction, quelque soit sa nature, est interdite ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou sa surélévation. Toutefois, la construction et l'extension des équipements afférant à l'ONCF (exp. Gare ONCF, Passages gardés ou non gardés, passages piétonniers et passerelles) dans les zones ferroviaires soumises à ces servitudes peuvent être autorisés.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **CHAPITRE I : VOIES (RUES ET CHEMINS PIETONNIERS), PLACES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLIC (RUES, CP, PL et Pa)**

#### **Article 1 :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds des ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

Dans les cas, les lotissements, les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies publiques constituant les voies d'aménagement sont repérées sur les plans par l'indication de leur origine et de leur extrémité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les parcs de stationnement devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies publiques.

#### **Toute construction y est interdite**

### **CHAPITRE II - EQUIPEMENTS PUBLICS.**

#### **Article 2: Equipements publics:**

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics.

La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.



Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés.

Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur ne seront plus applicables.

### **CHAPITRE III - ESPACES VERTS PUBLICS:**

#### **Article3: Espaces verts publics VA et Espaces boisés Vb :**

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics. Ce sont des terrains réservés à usage de jardins, de parcs publics ou des espaces complètement boisés. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite.





# Annexe

## 1-Equipements Educatifs

Désignation	Sup. (m <sup>2</sup> )	Destination	Observations
Ep1	2800.00	Ecole Primaire	Existante
Ep2	1000.00	Ecole Primaire	Existante
Ep3	3400.00	Ecole Primaire	Existante
Ep4	3288.00	Ecole Primaire	Existante
Ep5	1222.00	Ecole Primaire	Existante
Ep6	855.00	Ecole Primaire	Existante
Ep7	777.00	Ecole Primaire	Existante
EC	15900.00	collège et lycée	à créer

## 2- Equipements de Santé

Désignation	Sup. (m <sup>2</sup> )	Destination	Observations
SH1	492.00	Dispensaire	Existant
SH2	1300.00	CSCA	à créer
SH3	192.00	Dispensaire	Existant
SH4	1400.00	Maison d'accouchement	à créer

## 3-Equipements socio-culturels :

Désignation	Sup. (m <sup>2</sup> )	Destinations	Observations
SC 1	1070.00	Foyer féminin	à créer
SC 2	780.00	Complexe commercial	à créer
SC 3	1030.00	Dar Taliba	Existante
SC 4	1136.00	Dar Talib	à créer
SC 5	1050.00	Espace jeux enfants	à créer
SC 6	426.00	Equipement socio-culturel	à créer
CC1	8577.00	Centre commercial	à créer
CC2	3300.00	Centre commercial	à créer
Halte routière	3311.00	.....	à créer



## 4- Administrations

Désignation	Sup.(m <sup>2</sup> )	Destinations	Observations
A1	508.00	ONEP	à créer
A2	490.00	ONE	à créer
A3	1540.00	Maison des jeunes	à créer
A4	628.00	Eaux et Forêts	à créer
A5	226.00	Maison de service	à créer
A6	622.00	Protection civile	à créer
A7	400.00	Agence postale	Existante
A8	4600.00	Gendarmerie	à créer
A9	1200.00	Siège commune	Existante

## 5-Lieux de Culte :

Désignation	Sup.(m <sup>2</sup> )	Destinations	Observations
<b>Mosquées :</b>			
M1	387.00	Mosquée	Existante
M2	443.00	Mosquée	Existante
M3	107.00	Mosquée	Existante
M4	190.00	Mosquée	Existante
M5	240.00	Mosquée	Existante
M6	150.00	Mosquée	Existante
M7	299.00	Mosquée	Existante
M8	427.00	Mosquée	Existante
M9	207.00	Mosquée	Existante
M10	313.00	Mosquée	Existante
M11	255.00	Mosquée	Existante
M12	136.00	Mosquée	Existante

Désignation	Sup.(m <sup>2</sup> )	Destinations	Observations
<b>Cimetières</b>			
C1	32944.00	Cimetière musulmane	Existante
C2	7135.00	Cimetière musulmane	Existante
C3	3128.00	Cimetière musulmane	Existante
C4	7823.00	Cimetière musulmane	Existante
C5	2919.00	Cimetière musulmane	Existante
C6	6177.00	Cimetière musulmane	Existante
C7	419.00	Cimetière musulmane	Existante





C8	1993.00	Cimetière musulmane	Existante
C9	16400.00	Cimetière musulmane	Existante

## 6- Voirie

N° Voie	Emprise (m)	Observations
Route Provinciale 5314	30.00	Existante
<b>Voies d'aménagement.</b>		
Rue N° 1	20	à créer
Rue N° 2	20	Existante à aménager
Rue N° 3	10	à créer
Rue N° 4	10	à créer
Rue N° 5	10	Existante à aménager
Rue N° 6	15	à créer
Rue N° 7	15	à créer
Rue N° 8	15	Existante à aménager
Rue N° 9	15	à créer
Rue N°10	12	à créer
Rue N°11	20	à créer
Rue N°12	10	à créer
Rue N°13	10	à créer
Rue N°14	10	à créer
Rue N°15	15	à créer
Rue N°16	12	à créer
Rue N°17	15	à créer
Rue N°18	12	à créer
Rue N°19	10	à créer
Rue N°20	12-10	Existante à aménager
Rue N°21	12	Existante à aménager
Rue N°22	12	Existante à aménager
Rue N°23	10	à créer
Rue N°24	12	à créer
Rue N°25	12	Existante à aménager
Rue N°26	10	à créer
Rue N°27	15	à créer
Rue N°28	15	à créer
Rue N°29	10	à créer
Rue N°30	12	à créer



Désignation	Emprise (m)	Observations
<b>C.P</b>		
Chemin Piéton N° 1	10	à créer
Chemin Piéton N° 2	10	Existant à aménager
Chemin Piéton N° 3	10	à créer
Chemin Piéton N° 4	10	à créer
Chemin Piéton N° 5	10	à créer
Chemin Piéton N° 6	10	à créer
Chemin Piéton N° 7	06	à créer
Chemin Piéton N° 8	10	à créer
Chemin Piéton N° 9	10	à créer
Chemin Piéton N° 10	10	à créer
Chemin Piéton N° 11	10	à créer
Chemin Piéton N° 12	10	à créer
Chemin Piéton N° 13	10	à créer
Chemin Piéton N° 14	10	à créer
Chemin Piéton N° 15	10	à créer
Chemin Piéton N° 16	10	à créer
Chemin Piéton N° 17	10	à créer
Chemin Piéton N° 18	10	à créer
Chemin Piéton N° 19	10	à créer
Chemin Piéton N° 20	10	à créer
Chemin Piéton N° 21	10	à créer
Chemin Piéton N° 22	10	à créer
Chemin Piéton N° 23	10	à créer
Chemin Piéton N° 24	10	à créer
Chemin Piéton N° 25	10	à créer
Chemin Piéton N° 26	10	à créer
Chemin Piéton N° 27	10	à créer
Chemin Piéton N° 28	10	à créer
Chemin Piéton N° 29	10	Existant à aménager
Chemin Piéton N° 30	10	Existant à aménager
Chemin Piéton N° 31	10	à créer
Chemin Piéton N° 32	10	à créer
Chemin Piéton N° 33	10	Existant à aménager
Chemin Piéton N° 34	10	à créer
Chemin Piéton N° 35	10	à créer
Chemin Piéton N° 36	10	à créer
Chemin Piéton N° 37	10	à créer
Chemin Piéton N° 38	10	à créer
Chemin Piéton N° 39	10	à créer
Chemin Piéton N° 40	10	à créer





Chemin Piéton N° 41	10	à créer
---------------------	----	---------

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observations
<b>Parkings</b>		
Pa 1	1113.00	à créer
Pa 2	647.00	à créer
Pa 3	273.00	à créer
Pa 4	216.00	à créer
Pa 5	709.00	à créer
Pa 6	643.00	à créer
Pa 7	769.00	à créer
Pa 8	1479.00	à créer
Pa 9	604.00	à créer
Pa 10	278.00	à créer
Pa 11	1550.00	à créer
Pa 12	628.00	à créer
Pa 13	556.00	à créer
Pa 14	169.00	à créer
Pa 15	514.00	à créer
Pa 16	378.00	à créer
Pa 17	714.00	à créer
Pa 18	1118.00	à créer
Pa 19	830.00	à créer
Pa 20	653.00	à créer
Pa 21	877.00	à créer
Pa 22	380.00	à créer
Pa 23	494.00	à créer
Pa 24	480.00	à créer
Pa 25	656.00	à créer
Pa 26	574.00	à créer
Pa 27	568.00	à créer
Pa 28	259.00	à créer
Pa 29	588.00	à créer
Pa 30	436.00	à créer
Pa 31	1398.00	à créer



Pa 32	730.00	à créer
Pa 33	570.00	à créer
<b>Places</b>		
PL 1	500.00	à créer
PL 2	1060.00	à créer

### 7- Equipements Sportifs

Désignation	Sup. (m <sup>2</sup> )	Observations
<b>Terrains de Sport</b>		
S1	2000.00	à créer
S2	13900.00	à créer
S3	2050.00	à créer
S4	13950.00	à créer

### 8-Espaces Verts Aménagés et Boisés

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observations
<b>ESPACES VERTS AMENAGES</b>		
VA 1	85.00	à créer
VA 2	11000.00	à créer
VA 3	80.00	à créer
VA 4	460.00	à créer
VA 5	460.00	à créer

