

ROYAUME DU MAROC

MINISTÈRE
DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

AGENCE URBAINE DE TAZA

**PLAN D'AMÉNAGEMENT DU
CENTRE DE BOUAROISS**

REGLEMENT D'AMÉNAGEMENT

Document Definitif

FEVRIER 2015



SOMMAIRE

- TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 03
- TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES VERTS	Page 07
- TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	Page 12
* CHAPITRE 1- ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX R+2.....	Page12
* CHAPITRE 2- ZONE D'HABITAT MONO-FAMILIAL.....	Page 14
* CHAPITRE 3- ZONE RURALE	Page 16
* CHAPITRE 4- ZONE D'ACTIVITE.....	Page 17
* CHAPITRE 5- LES SERVITUDES	Pag 18

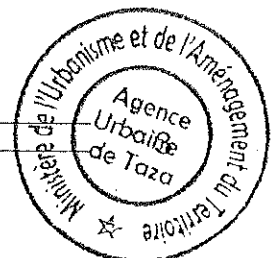


REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOUAROISS

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au chapitre III, articles 18, 19 et 20 du Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'urbanisme ainsi que :

- La loi n°25-90 promulguée par Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- La loi 12-90 promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- Le décret n° 2-92-832 du 27 Rabie II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le dahir n° 1-03-58 du 10 Rabie I 1424 (12 Mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- Le décret n°2-82-382 du 02 Rajeb 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-82 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire telle qu'elle a été modifiée ;
- L'arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant la réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Dahir n°2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- Dahir portant loi n° 1-84-150 du 6 Moharram 1405 (02 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- 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) ;
- Décret n°2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones.
- Décret n°92 833 du 12 Octobre 1993 pris pour l'application de la loi 15-90.
- Les règlements et les textes de loi en vigueur.



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 Bouarouss. Il définit :

- Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévues 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 bâtiments, 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 l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique à la totalité du périmètre du plan d'aménagement du Centre de Bouarouss.

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 variétur », 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 « no variéture », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régit par leurs cahiers de charges correspondons. Dans le cas ou le cahier des charges est inexistant ou ne recel pas tous les éléments essentielles que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du règlement d'aménagement.

ARTICLE 3 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le Périmètre d'Aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par les points énumérés de A à H dont les coordonnées Lambert sont :

POINTS	COORDONNEES		POINTS	COORDONNEES	
A	X= 554 100	Y= 419 400	E	X= 553 170	Y= 417 800
B	X= 554 400	Y= 418 400	F	X= 553 170	Y= 418 546
C	X= 554 400	Y= 417 600	G	X= 553 700	Y= 418 700
D	X= 553 700	Y= 417 600	H	X= 553 500	Y= 419 400

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

ARTICLE 4 : OBJETIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement du centre de Bouarouss peuvent être déclinés comme suit :

- Renforcer la vocation agricole du territoire communal.



REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOUAROISS

- 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 et artisanales pour générer des recettes et susciter la création d'emplois.
- Organiser un développement spatial adéquat, en recherchant l'équilibre entre les possibilités d'extension urbaine et les capacités financières des communes.
- Proposer une stratégie d'extension opérationnelle des centres, en fonction des contraintes foncières et naturelles.
- Déterminer les actions prioritaires pour réaliser les actions programmées, en arrêtant un échéancier selon une périodicité déterminée (court et moyenne terme) et en identifiant les moyens financiers et humains pour les mettre en œuvre

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS PARTICULIERES

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°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 concernant 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, et zone agricole.
- Les règles d'utilisation des soles et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minimales ou maximales du bâtiment et 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 ;
- 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 (Socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement



REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOUAROUSS

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 compétentes 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 sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissement ou de groupe d'habitation 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 commission 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'habitation 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 chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissement ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

SOUS-SOL

Le sous-sol, dans le cas où la nature et la topographie du terrain le permet, peut être effectué sous 50% de la surface du rez-de-chaussée. La hauteur maximale du soubassement ne peut excéder 1m

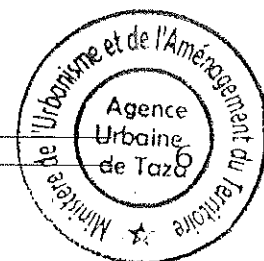
Le sous-sol ne doit être aménagé qu'en espaces de services (dépendances, débarras... etc.) et la hauteur sous plafond ne peut dépasser 2,50m.

ARTICLE 7 : ZONES ET SERVITUDES

Le Plan d'Aménagement du Centre de Bouarouss comprend les zones et les servitudes indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurant au niveau de la légende et qui sont énumérées ci-après :

Zones :

1. Zone d'habitat continu à trois niveaux R+2 ;
2. Zone d'habitat mono-familial ;
3. Zone rurale ;
4. Zone d'activité ;
5. Servitudes.



**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET
EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET
AUX ESPACES VERTS**

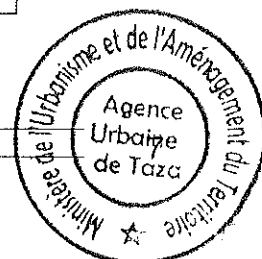
ARTICLE 8 : VOIES CARROSSABLES, PLACES ET PARKINGS PUBLICS

a) Voies :

L'ensemble de la voirie sera carrossable et aménagée en conséquence. Elles font ou feront partie du domaine public les routes, les boulevards, les voies de contournement, les rues et impasses, figurant sur le plan graphique et énumérés avec les largeurs de leurs emprises ci-après.

Les voies carrossables existantes d'emprises variables irrégulières figurant sur le plan graphique et non énumérées ci-dessous sont maintenues avec leurs caractéristiques et leur configuration actuelle dans le domaine public communal.

Dénomination	Emprise	Etat
R.P.5319	30m	Existant
R.P.5330	30m	Existant
Rue 1	15m	A créer
Rue 2	15m	Piste à aménager(en partie)
Rue 3	15m	Piste à aménager
Rue 4	15m	Piste à aménager
Rue 5	15m	Piste à aménager(en partie)
Rue 6	10m	Piste à aménager
Rue 7	30m	A créer
Rue 8	15m	A créer
Rue 9	15m	Piste à aménager
Rue 9 bis	10m	A créer
Rue 10	30m	Piste à aménager(en partie)
Rue 11	15m	Piste à aménager
Rue 12	15m	A créer
Rue 13	15m	A créer
Rue 14	15m	A créer
Rue 15	15m	A créer
Rue 16	15m	A créer
Rue 17	15m	A créer
Rue 17 bis	10m	A créer
Rue 18	15m	Piste à aménager(en partie)
Rue 19	15m	Piste à aménager
Rue 20	15m	Piste à aménager
Rue 21	15m	Piste à aménager(en partie)
Rue 22	15m	Piste à aménager(en partie)
Rue 23	20m	Piste à aménager(en parti)
Rue 24	20m	Piste à aménager
Rue 25	20m	A créer
Rue 26	30m	Piste à aménager
Rue 27	15m	Piste à aménager
Rue 28	15m	A créer
Rue 29	15m	A créer
Rue 30	15m	Piste à aménager



b) Chemins Piétons :

Feront partie du domaine public de la commune, les voies non carrossables ou chemins piétons figurés sur le plan, désignés par les lettres CP, suivies d'un numéro et énumérés avec leur largeur d'emprise de 1 à 5 au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise	Etat
CP 1	10m	A créer
CP 2	10m	A créer
CP 3	10m	A créer
CP 4	10m	A créer
CP 5	6m	A créer
CP6	6m	A créer

c) Parkings :

Feront partie du domaine public de la commune, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignés par les lettres Pa, suivies d'un numéro et énumérés de 1 à 4 au tableau ci-après :

Dénomination	Etat	Superficie (m ²)
Pa 1	A créer	273
Pa 2	A créer	630
Pa 3	A créer	1050
Pa 4	A créer	640
Superficie Totale		2 593

d) Places

Fera partie du domaine public de la commune, la place figurée sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignée par les lettres PL, suivie d'un numéro

Dénomination	Etat	Superficie (m ²)
PL1	A créer	2 880
PL2	A créer	649
Superficie Totale		3 529

ARTICLE 9 : ZONE D'ESPACES VERTS ET DE BOISEMENT

Le Plan d'Aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics, d'espaces boisés plantés et récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées etc...

A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édifices de 15m² de superficie maximale et de 3m de hauteur maximale et en matériaux légers complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est strictement interdite.



REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOUAROISS

Feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie des numéros 1 à 3 :

Dénomination	Etat	Superficie (m ²)
EV1	A créer	7 070
EV2	A créer	996
EV3	A créer	1 080
Superficie Totale		9 146

ARTICLE 10 : ZONES AFFECTEES AUX EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLICS

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après. Dans ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial

L'implantation des équipements prévus par ce Plan d'Aménagement sur ces terrains doit respecter les règles de hauteur, de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que le CES et le COS de la zone au niveau de laquelle elles sont imposées.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage, ... etc vis-à-vis des constructions avoisinantes.

Les zonages d'habitat ou autres du Plan d'Aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public si les dispositions réglementaires auxquelles elles sont assujetties leurs seront applicables et s'ils s'y intègrent et sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti à un autre équipement.

1- EQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION PROFESSIONNELLE

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende :

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m ²)
El	Lycée	A Créer	10 074
Ec	Collège	Existant	15 248
Ep1	Ecole primaire	Existante	8 166
Ep2	Ecole communale	A Créer	6 378
Superficie Totale			39 866

2- LES ADMINISTRATIONS

Sont réservés à des administrations, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOUAROUSS

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m ²)
EQ.C1	Siège de la Commune	Existante	7 623
EQ.C2	Equipement communal	Existant	553
EQ.C3	Equipement communal	Existant	1 509
EQ.C4	Equipement communal	Existant	680
EQ.C5	Equipement communal	Existant	3 213
EQ.C6	Equipement communal	A créer	617
EQ.C7	Equipement communal	A créer	1 080
EQ.C8	Equipement communal	A créer	1 438
C	Caidat	A créer	4 220
GR	Gendarmerie Royale	Existant	2 894
P.T.T	Poste Télécommunication Télégraphe	Existante	1 011
I.A.M	Ittissalat Al Maghreb	Existante	726
A.B.B	Al Barid Bank	Existant	1 243
H.R	Halte Routière	A créer	1 075
Superficie Totale			27 882

3- LES EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS :

Sont ou seront réservés aux équipements Socio-Collectifs, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurante en légende, désignés par la lettre S et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m ²)
SC1	Dar Taliba	Existant	3067
SC2	Dar Talib	A créer	2125
SC3	Terrain de proximité	A créer	4008
SC4	Maison des jeunes	A créer	1221
SC5	Foyer Féminin	A créer	1505
Superficie Totale			11 926

4- LES EQUIPEMENTS DE SANTE :

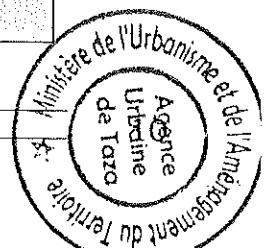
Sont ou seront réservés aux équipements de santé, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurante en légende, désignés par les lettres S et énumérés au tableau ci-après de 1 à 2 :

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m ²)
S1	Centre de santé	Existant	315
S2	Dispensaire	Existant	1 850
Superficie Totale			2 165

5- LES EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Seront réservés à des équipements sportifs, les espaces désignés par SP indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurante en légende, désignée par les lettres SP et énumérée sur le tableau ci-après.

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m ²)
SP1	Equipement de Sport	A créer	18 270
Superficie Totale			18 270



5- MOSQUEES

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les Mosquées indiqués sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée désignée par la lettre M et énumérée sur le tableau ci-après.

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m ²)
M1	Mosquée	Existante	1 875
M2	Mosquée	A créer	1 062
Superficie Totale			2 937

6-CIMETIERES :

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les cimetières indiqués sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée désignée par la lettres CM et énumérée sur le tableau ci-après de 1 à 2 :

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie (m ²)
CM 1	Cimetière	Existante	14 672
CM 2	Cimetière	Existante	3758
Superficie Totale			18 430

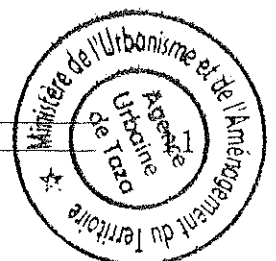
7-LES EQUIPEMENTS DE COMMERCE

Les emplacements des activités commerciales concernées sont : Souk, Marché, Centre Commercial... etc. Elles sont désignées par une représentation graphique appropriée sur le Plan d'Aménagement.

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie
Sk	Souk Hebdomadaire	Projeté	27958
Superficie Total			27958

ARTICLE 11: ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES

Les lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation ainsi que les services et administrations doivent disposer de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage par les personnes handicapées.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1- ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2)

ARTICLE 12 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu à trois niveaux R+2 est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Cette zone comprend de l'habitat réservé à l'habitation plurifamiliale donnant sur cours intérieure.

Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

ARTICLE 13 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES

Dans cette zone y sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts ;
- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissements autorisés ou sur des voies carrossables supérieur à 10m.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

ARTICLE 15 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales, des largeurs minimales de façade donnant sur des voies de :

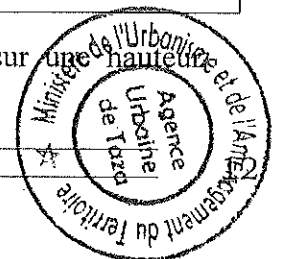
CONSTRUCTIONS	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE DE FACADE	EMPRISE MINIMALE DES VOIES
R+2	90m ²	9m	10

ARTICLE 16 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS	HAUTEURS MAXIMALES	
	A REZ-DE-CHAUSSEE HABITABLE	A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL
R+2	11,00 m	12,50m

Le rez-de-chaussée commercial peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 4,50m hors œuvre.



REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOUAROUSS

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisés une buanderie de 6m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20m et sans dépasser 2,50m hors-tout.

ARTICLE 17: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le Plan d'Aménagement.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'habitat continu, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1,2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 18 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minimaux sont déterminés de la façon suivante :

Superficie minimale	12m ²
Largeur minimale	3m
Vue direct	4m

La cour ne peut commencer qu'au 1er étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée.

Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.

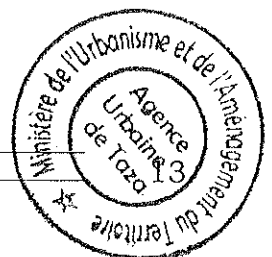
Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 19 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété le prospect minimal et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00 m entre deux cuisines

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eaux, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60 m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60m.



ARTICLE 20: DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00m.
- Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque il donne sur une voie d'emprise supérieure ou égale à 10m

Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 4,50m.

- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

B - ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80 m.

ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10ème des emprises des voies égales ou supérieures à 10m de large et sans dépasser 1m.
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,30m sur les rues d'emprises inférieures à 10m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au dessus du RDC.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.
- Les encorbellements ouverts doivent observer un retrait de 1,00 m par rapport aux mitoyens.

ARTICLE 21 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une place ou d'un carrefour, un traitement d'angle peut être imposé par la commission d'examen des plans. Le projet ne doit pas porter préjudice aux constructions avoisinantes et doit tenir compte de l'intégration du projet au cadre bâti.

CHAPITRE 2- ZONE D'HABITAT MONO-FAMILIAL (ZHM)

Cette zone est prévue pour répondre aux besoins de la population, en vue d'y construire des habitations adaptées au mode de vie local, comportant un logement et des bâtiments annexes. Ces habitations sont de type mono-familial à deux niveaux maximum, pouvant s'ouvrir sur des cours intérieures ou sur le reste de la parcelle.

ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème, 3ème catégorie, les dépôts nuisibles et les locaux indépendants ;



REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOUAROUSS

- L'habitat collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

ARTICLE 23 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTULISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'a pas été prévu de coefficient d'occupation du sol.

La surface maximale constructible au sol est limitée à 200 m² (y compris les annexes et dépendances).

Pour être constructible, la parcelle doit avoir une superficie minimale de 500 m² et une largeur minimale de 16.00 m.

	C.O.S Maximum	Emprise Maximale	Surface Minimale	Largeur Minimale
ZHM	libre	libre	500 m ²	16 m

ARTICLE 24 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

8.50 m et R+1.

Les terrasses peuvent être accessibles et la hauteur du parapet est de 1.20 m au-dessus de la hauteur autorisée.

ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et de 4 m minimum par rapport aux limites mitoyennes.

ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : H inférieure ou égale à L, avec un minimum de 8 m.

ARTICLE 27: ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements fermés ou ouverts ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul mitoyennes, et ne doivent pas dépasser une profondeur de 1m sur les zones de recul par rapport aux emprises publiques.

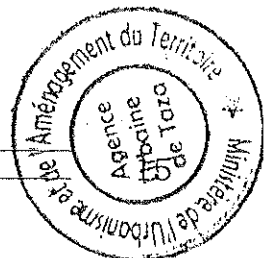
ARTICLE 28 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré dans la parcelle privative, en dehors des emprises publiques.

ARTICLE 29 : PLANTATIONS

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 50 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces des parcelles privatives non occupé par des constructions ;
- Les aires de stationnements.



CHAPITRE 3- ZONE RURALE

ARTICLE 30 : DEFINITION DE LA ZONE

Dans la zone, les parcelles peuvent recevoir une seule habitation individuelle, des bâtiments à usage agricole et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole (locaux pour matériels, Stockage de semences, Bois)

ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

- Tous les établissements industriels ;
- L'habitat collectif ;
- L'hôtellerie et le commerce ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 32: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- La superficie minimale de la parcelle sera égale à 2500m² avec une largeur minimale de façade de 30m
- La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 10% de la surface du terrain (y compris les dépendances et annexes) et 800m² de planchers hors-œuvre.
- La surélévation des dépendances est strictement interdite.

ARTICLE 33 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions destinées à l'habitation ne peuvent dépasser la hauteur maximale acrotères compris de 8.50m(R+1) ;
- Les cages d'escaliers des terrasses qui peuvent être accessibles ; ne dépasseront pas la hauteur totale de 2.50m, acrotère compris, et les parapets la hauteur maximale de 1.20m ;
- Les dépendances et annexes ne peuvent excéder une H.S.P de 4.50m.

ARTICLE 34 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques
- Les dépendances doivent être implantées dans la limite postérieure de la parcelle.

ARTICLE 35: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner de 8m minimum des limites latérales et fond de parcelles.

ARTICLE 36 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

ARTICLE 37 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules sera assuré dans la parcelle privative, en dehors des emprises publiques.

Les garages de voiture automobiles sont prévus, soit dans les zones de retrait, soit intégrés à la construction. Ils sont interdits dans les parcelles s'ouvrant sur les voies piétonnes ou de largeur inférieure à 10m.

ARTICLE 38 : REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA ZONE.

VOIRIE

Les voies dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de 10m.

ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements fermés et ouverts peuvent être autorisés mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul et leur largeur ne peut dépasser 1m.

CHAPITRE 4 - ZONE D'ACTIVITE

ARTICLE 39 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'activité est destinée aux établissements artisanaux et commerciaux ainsi qu'aux établissements industriels classés en 3ème catégorie. Peut être intégré dans ce secteur un seul logement ne dépassant pas 80 m² par parcelle pour les artisans et ce au dernier niveau du bâtiment.

Dans cette zone, les constructions sont limitées à deux niveaux (R+1).

ARTICLE 40: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES

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

ARTICLE 41 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Les parcelles devront avoir les dimensions minimales de 100m² et 8m au minimum de large sur façade.

ARTICLE 42 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions acrotère de 1,20m compris ne pourront dépasser la hauteur maximal 9.20m.
- Pour les terrasses accessibles sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur hors tout de 2,20m
- La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est de 5,00m maximale ;
- La hauteur sous plafond de l'étage 2,80m minimale.

ARTICLE 43 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

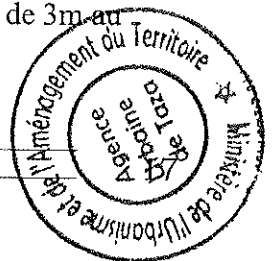
Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul.

Les constructions acrotère de 1,20m compris ne pourront dépasser la hauteur de 9.20m (R+1) avec un RDC de 5m de hauteur.

ARTICLE 44: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

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 45 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 46 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

ARTICLE 47 : SECURITE ET HYGIENE

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.

ARTICLE 48 : DISPOSITIONS DIVERSES

- Les hauteurs maximales des murs des cours de séparation sont de 3,00m ;
- Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés :
 - Doivent être au minimum à la hauteur du R.D.C ;
 - Ne doivent dépasser la 2/3 de la façade au dessus du RDC ;
 - Ne doivent dépasser 1,00m de saillie ;
 - Doivent commencer à au moins 1,00m des limites mitoyennes.

CHAPITRE 5- LES SERVITUDES

ARTICLE 49: SERVITUDES DE PORTIQUES

Sont frappées de servitudes de portiques les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Elles sont justifiées par la continuité de la servitude de portiques existante.

La profondeur de cette servitude et sa hauteur seront dimensionnées en fonction de la servitude déjà existante.

ARTICLE 50 : SERVITUDES NON AEDIFICANDI

Seront frappés de servitudes « non aedificandi », les zones de protection des cimetières, des chaabas, le long des rivières et cours d'eau, le long des lignes de moyenne et haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

Toute construction de quelque nature que ce soit est formellement interdite pour la protection et la sécurité des populations.

