

Royaume du Maroc

Ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

AGENCE URBAINE DE TAZA

**PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
DE MOULAY ABDELKRIM**

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Modifié suite au CC



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES3

Article 1 : Objet du règlement.....3

Article 2 : Périmètre d'aménagement.....3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE, AUX

PLACES PUBLIQUES ET AUX ESPACES VERTS.....4

Article 3 : Voies carrossables, places publiques, parkings, espaces verts et chemins piétons.....4

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS8

Article 4 : Equipements de culte.....8

Article 5 : Equipements publics et collectifs.....8

Article 6 : Equipements générateurs de recettes.....9

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPATIALES.....10

Article 7 : Organisation de l'aire d'aménagement en zones distinctes.....9

Article 8 : Zone d'habitat continu à quatre 4 niveaux (R+3).....10

Article 9 : Zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2)13

Article 10 : Zone à restructurer.....17

Article 11 : Zone d'activités économiques17

Article 12 : Zone de loisirs20

Article 13 : Zone agricole.....22

Article 14 : Zone d'agriculture irriguée (projet du périmètre irrigué ouargha)24

Article 15 : Zones de boisement.....25

Article 16 : Zone de boisement non aédificandi26

Article 17 : Zone non aédificandi.....26



REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU CENTRE RURAL DE MOULAY ABDELKRIM

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du centre rural de Moulay Abdlekrim.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux lotissements et constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extension des constructions existantes quelles qu'en soit la nature.

Toutefois, les lotissements approuvés « ne varietur » avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales du dahir n°1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellement et du dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 192) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est délimité comme suivant :

POINT CARDINAL	OBJET DE DELIMITATION		
Nord	Oued Lahdara et la ligne brisée passant par les points H, I et J ayant les coordonnées Lambert ci-dessous :		
	H	X = 514036.4	Y = 432604.4
	I	X = 514403.1	Y = 432604.4
	J	X=514938.6	Y=432373.3
EST	La ligne brisée passant par les points A,B,C et D ayant les coordonnées Lambert ci-dessous :		
	A	X = 515491.8	Y = 432306.4
	B	X = 515546.7	Y = 431770.5
	C	X = 515365.8	Y = 431559.5
	D	X = 515025.6	Y = 431332.3
SUD	Le ravin et la ligne passant par les points E et F ayant les coordonnées Lambert ci-dessous :		



	E	X = 514078.2	Y = 430964.7
	F	X = 513759.6	Y = 431249.7
Ouest	La ligne brisée passant par les points G,H et I ayant les coordonnées Lambert ci-dessous :		
	G	X = 513604.9	Y = 431395.9
	H	X = 514036.4	Y = 432604.4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE, AUX PLACES PUBLIQUES ET AUX ESPACES VERTS

ARTICLE 3: VOIES CARROSSABLES, PLACES PUBLIQUES, PARKINGS, ESPACES VERTS ET CHEMINS PIETONS

1) Voies carrossables

Font ou feront partie du domaine public les routes et rues figurées sur le plan et énumérées avec leurs largeurs d'emprise sur le tableau ci-dessous.

L'ensemble des voies projetées sera aménagé. Les voies principales seront bordées d'arbres d'alignement.

a)-Voies du domaine public de l'Etat

Désignation	Largueur d'emprise en m	Observations
Rue n°1	30	Traversée de la RR501 à aménager
Rue n°3	30	Traversée de la RR408 à aménager

b)-Voies du domaine public de la commune.

Désignation	Largueur en m	Obs.	Désignation	Largueur en m	Obs.
Rue n°2	30	A créer	Rue n°6	10	A créer
Rue n°4	25-30	A créer	Rue n°7	10	A créer
			Rue n°8	10-20	A créer
Rue n°5	10	A créer	Rue n°9	10	A créer



Désignation	Largeur en m	Obs.	Désignation	Largeur en m	Obs.
Rue n°10	10	A créer	Rue n°25	30	A créer
Rue n°11	15	A créer	Rue n°26	15	A créer
Rue n°12	20	A créer	Rue n°27	10	A créer
Rue n°13	15	A créer	Rue n°28	15	A créer
Rue n°14	12	A créer	Rue n°29	12	A créer
Rue n°15	12	A créer	Rue n°30	10	A créer
Rue n°16	15	A créer	Rue n°31	10	A créer
Rue n°17	15	A créer	Rue n°32	10	A créer
Rue n°18	10	A créer	Rue n°33	12	A créer
Rue n°19	10	A créer	Rue n°34	12	A créer
Rue n°20	10	A créer	Rue n°35	15	A créer
Rue n°21	10	A créer	Rue n°36	12	A créer
Rue n°22	12	A créer	Rue n°37	12	A créer
Rue n°23	15	A créer	Rue n°38	15	A créer
Rue n°24	10	A créer	Rue n°39	30	A créer

Concernant les giratoires, les dispositions du plan sont indicatives du point de vue de tracé mais impératives du point de vue de la destination.

Les voies existantes et non indiquées sur le plan sont maintenues dans leurs emprises et tracés actuels.

2) Places publiques et parkings :

Font ou feront partie du domaine public communal les places figurées sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurées en légende et énumérées au tableau ci-dessous :



Désignation	Superficie en m ²	Observations	Désignation	Superficie en m ²	Observations
PLn°1	2153	A créer	PLn°13	764,4	A créer
PLn°2	5369,7	A créer	PLn°14	504,3	A créer
PLn°3	1328	A créer	PLn°15	785,2	A créer
PLn°4	592	A créer	PLn°16	1288,9	A créer
PLn°5	1304,5	A créer	PLn°17	500	A créer
PLn°6	643	A créer	PLn°18	1920	A créer
PLn°7	1005	A créer	PLn°19	736,6	A créer
PLn°8	130	A créer	PLn°20	2804,4	A créer
PLn°9	253,6	A créer	PLn°21	409,8	A créer
PLn°10	872,7	A créer	PLn°22	300	A créer
PLn°11	450	A créer	PLn°23	610	A créer
PLn°12	14655,6	A créer	PLn°24	146,3	A créer

N.B: Les parkings seront intégrés selon le besoin, au sein des places publiques prévues.

3)-Espaces verts

Font ou feront partie du domaine public et sont destinées à être aménagées en espace vert, les zones indiquées sur plan par des représentations graphiques appropriées figurées en légende et désignées par la lettre V suivie des numéros de 1 à 20.

Désignation	Superficie en m ²	Observations	Désignation	Superficie en m ²	Observations
Evn°1	1114,2	A créer	Evn°11	1602,2	A créer
Evn°2	4522,4	A créer	Evn°12	897,1	A créer
Evn°3	261	A créer	Evn°13	1133,9	A créer
Evn°4	833	A créer	Evn°14	1039	A créer
Evn°5	8595,8	A créer	Evn°15	561,4	A créer
Evn°6	706,8	A créer	Evn°16	846,6	A créer
Evn°7	490,1	A créer	Evn°17	574	A créer
Evn°8	281,8	A créer	Evn°18	349,7	A créer
Evn°9	170,9	A créer	Evn°19	607,4	A créer
Evn°10	437,6	A créer			



4)-Chemins piétons

Font ou feront partie du domaine public communal les chemins piétons figurés sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurées en légende et énumérées au tableau ci-dessous :

Désignation	Largeur en m	Obs.	Désignation	Largeur en m	Obs.
-	-	-	CPn°23	6	A créer
CPn°2	6	A créer	CPn°24	6	A créer
CPn°3	6	A créer	CPn°25	6	A créer
CPn°4	8	A créer	CPn°26	6	A créer
CPn°5	8	A créer	CPn°27	6	A créer
CPn°6	6	A créer	CPn°28	6	A créer
CPn°7	8	A créer	CPn°29	6	A créer
CPn°8	8	A créer	CPn°30	8	A créer
CPn°9	8	A créer	CPn°31	8	A créer
CPn°10	6	A créer	CPn°32	8	A créer
CPn°11	6	A créer	CPn°33	8	A créer
CPn°12	6	A créer	CPn°34	8	A créer
CPn°13	6	A créer	CPn°35	8	A créer
CPn°14	6	A créer	CPn°36	8	A créer
CPn°15	6	A créer	CPn°37	8	A créer
CPn°16	6	A créer	CPn°38	8	A créer
CPn°17	8	A créer	CPn°39	8	A créer
CPn°18	8	A créer	CPn°40	8	A créer
CPn°19	6	A créer	CPn°41	6-8	A créer
CPn°20	8	A créer	CPn°42	6	A créer
CPn°21	variable	A créer	CPn°43	8	A créer
CPn°22	6	A créer	CPn°44	8	A créer



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS

Le plan d'aménagement comprend plusieurs équipements indiqués sur le plan par des représentations graphiques appropriées figurées en légende. Voici les différents équipements prévus :

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS DE CULTTE

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés aux équipements religieux :

Désignation	Équipement	Nbre	Superficie en m ²	Obs.
Me1	Mosquée	1	841	Existante
Me2	Mosquée	1	1000	À créer
Me3	Mosquée	1	339	Existante
C	Cimetière	1	4195	existant
Total		4	6375	-

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés aux administrations, services publics, équipements d'enseignement et équipements collectifs :

Désignation	Équipement	Nbre	Superficie en m ²	Obs.
EP	Ecole primaire communale	1	10331,5	A créer
EC	Collège-lycée	1	12067	A créer
S	Dispensaire	1	1045	À agrandir
A1	Siège communal	1	1245	Existant
A2	Siege gendarmerie	1	3133	A créer
SC1	Maison de jeunes	1	1835	A créer
SC2	Foyer féminin	1	1420	A créer
SC3	Crèche	1	1725	A créer
SC4	Dar talib	1	3033	A créer
SC5	Dar taliba	1	2385	A créer
SC6	Hammam	1	349	A créer
SC7	Equipement socioculturel	1	600	A créer
SC8	Maison maternelle	1	500	A créer
SC9	Médiathèque	1	500	A créer



SC10	Équipement socioculturel communal	1	1220	A créer
SP	Terrain de sport	1	2772	A créer
HR	Halte routière	1	2245.6	A créer
AP	Agence postale	1	255	A créer
PPE	Pépinière des petites entreprises	1	500	A créer
GSM	GSM	1	105	Existant
Total		16	46352,1	-

ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS GENERATEURS DE RECETTES

Les emplacements énumérés ci-dessous sont réservés à l'implantation des équipements générateurs de recettes suivants :

Symbole	Équipement	Nbre	Superficie en m ²	Obs.
S	Souk	1	15757,5	A créer
Ab	Abattoir	1	1050	A créer
CC	Centre commercial	1	1916	A créer
Total		3	18723,5	-

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPATIALES

ARTICLE 7 : ORGANISATION DE L'AIRE D'AMENAGEMENT EN ZONES DISTINCTES

Le plan d'aménagement comprend les différentes zones mentionnées ci-dessous, lesquelles sont indiquées sur le document graphique par des représentations graphiques appropriées :

- Zone d'habitat continu à quatre niveaux B3 (R+3) ;
- Zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2) ;
- Zone à restructurer (HR) ;
- Zone d'activités économiques (ZA) ;
- Zone de loisirs (ZL) ;
- Zone Agricole (RA) ;
- Zone d'agriculture irriguée (Projet du périmètre irrigué Ouargha)
- Zone de boisement (ZB) ;
- Zone non aédificandi avec boisement ;
- Zone non aédificandi (ZNA).



ARTICLE 8 : ZONE D'ABITAT CONTINU A QUATRE 4 NIVEAUX (R+3)

Définition de la zone :

La zone d'habitat continu à R +3, est destinée pour l'habitat collectif et commerce.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, et 2^{ème}, catégorie, et les dépôts ;
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation de danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

- Le minimum parcellaire est fixé à **150 m²** avec une largeur de la façade de **10m** au minimum.
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant homologation du plan d'aménagement.

Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement et ce quelle que soit la superficie des parcelles ;

- IL n'est fixé ni COS ni CES. Toutefois une cour de toute forme géométrique de 20 m² est obligatoire.
- La plus petite dimension de la cour doit être supérieure ou égale à 4 m.

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur totale des constructions ne peut excéder **15,00** et quatre niveaux (R+3) acrotère compris ;
- Les toitures sont obligatoirement des terrasses plates accessibles ;

Escaliers :

- La hauteur maximale des cages d'escaliers en terrasse sera de 2,50 m hors œuvre ;
- La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone de retrait ou le droit de retour n'est pas autorisé.
- Dans le cas où la cage d'escalier est à l'intérieur du lot, son éclairage sera assuré par une cour d'une surface minimale de **6 m²** ou il sera assurée par un éclairage zénithale.



dans ce cas le jour entre volets d'escaliers devra avoir une largeur minimale de 1.2 m.

Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur la voie ; sur au moins 2/3 de la largeur de la façade sans être inférieur à 10 m.
- La hauteur de la voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$ (H= Hauteur des constructions, L= Emprise de la voie).
- A l'angle de deux voies ayant des largeurs inégales, le droit de retour du gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale à la largeur de cette dernière ;
- Cependant si après le droit de retour, la partie restante est inférieure à 1,50 m le droit de retour est acquis sur la totalité de la façade concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

- Les constructions sont édifiées en mitoyenneté et comporteront obligatoirement une cour, qui est mesurée en dehors de toute saillie, d'une superficie minimale de 20 m² ; avec la plus petite dimension supérieure ou égale à 4 m ;
- La hauteur des murs de clôture de la cour sera inférieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Si le RDC est entièrement commercial, la hauteur du mur de la cour est comptée à partir de la dalle de RDC.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :

$L \geq H$ avec un minimum de 8m.

Stationnement des véhicules :



Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises publiques dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement.
- Commerce : Une place pour 50 m² de la surface construite hors-œuvre.

Dimensions minimales des places de stationnement.

- En surface : 2,30 m × 5,00 m
- En sous-sol : 2,50 m × 5,00 m.

Plantations :

- Les surfaces libres des constructions ou d'aire de stationnement seront gazonnées ou plantées d'arbuste.
- Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.
- Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers (jeux, jardins et espaces similaires) et représentera 7% de la superficie totale de lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et le stationnement.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

La largeur des voies carrossables et piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de **12 m**.

Encorbellements :

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur la voie de **12 m** et plus et sur tout le linéaire de la façade, ou sur la totalité de la façade des étages dont 50% peuvent être fermés. L'ensemble doit être éloigné des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1 m, dans le cas d'un encorbellement ouvert.
- La largeur des encorbellements est égale au **1/10^e** de l'emprise de la voie sans dépasser **1,20 m**.



Commerce :

- L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à **15 m**. La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à **4.5m**.

Sous-sol :

- Le sous-sol des constructions est strictement réservé au stationnement des véhicules et la hauteur sous-plafond est fixée à 2,60 m
- Le sous-sol devra être suffisamment bien ventilé.
- Un soubassement de **1 m** peut-être réalisé ; toutefois cette hauteur sera diminuée de celui du RDC commercial.

ARTICLE 9 : ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2)

Définition de la zone

La zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2) est destinée à l'habitat individuel ou collectif s'ouvrant sur la cour. Le Rez-de-chaussée du bâtiment peut éventuellement recevoir un garage ou des petits commerces de proximité mais uniquement pour les parcelles donnant sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à **10 m**.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts ;
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le contexte immédiat et ne modifient pas le caractère de la zone.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Il n'est fixé ni COS ni CES
- Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur la totalité de la parcelle.



- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à **100 m²** la largeur de la façade ne peut en aucun cas être inférieure à **10m** ;
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant, avant l'homologation du présent plan d'aménagement .Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement quelque soit la superficie des parcelles.

Dimensions minimales des places de stationnement

- En surface : 2,30 m × 5,00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2,50 × 5,00 m.

Plantations

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour l'aménagement des espaces publics divers (jeux, jardins, espaces verts et espaces similaires), et représentera **7%** de la superficie totale de lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les **équipements de proximité**, la voirie et les parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) places.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **12,2 m** et **R+2** :

La hauteur maximale et le nombre des niveaux sont fixés selon l'emprise de la voie (L) :

Si $L < 8$ m	-8m et R+1 avec 2 ^{ème} étage en retrait de 3m.
Si $8 \leq L < 10$ m	-8m et R+1 avec 2 ^{ème} étage en retrait de 2m.
Si $L \geq 10$ m	-11,2m et R+2 ; -12,2m et R+2 dont le RDC commercial.

La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

- A l'angle de 2 voies ayant des largeurs inégales, le droit de retour (R) de la hauteur permise par la voie la plus large (L) sur la plus étroite, $R=L$ est autorisé sur une distance (R) égale à la largeur de la voie la plus étroite (I).
- La cage d'escalier ne pourra être prévue dans la zone ou le droit de retour n'est pas autorisé ;
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses accessibles ;



- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut être inférieure à **1,10**.

Escaliers

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50m, acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur de **0,80m**.
- La largeur nue des escaliers ne devra être inférieure à **1m**.

Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur la voie, sur au moins 2/3 de la largeur de la façade sans être inférieur à **10 m**.
- La hauteur des constructions donnant sur la voie, est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : **$H \leq L$** (**H**= Hauteur des constructions et **L**= Emprise de la voie).
- A l'angle de deux voies ayant des largeurs inégales, le droit de retour de la hauteur permise par la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale à la largeur de cette dernière ;
- Cependant si après le droit de retour, la partie restante est inférieure à 1,50 m le droit de retour est acquis sur la totalité de la façade concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

- Les constructions sont édifiées en mitoyenneté et comporteront obligatoirement une cour, qui est mesurée en dehors de toute saillie, d'une superficie minimale de **12 m²** ; avec la plus petite dimension supérieure ou égale à 3 m ;
- La hauteur des murs de clôture de la cour sera inférieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Si le RDC est entièrement commercial, la hauteur du mur de la cour est comptée à partir de la dalle de RDC.



Implantation des constructions sur une même propriété :

- La distance séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de 8m.

Réglementation spécifique à la zone

Voirie

- La largeur des voies carrossable dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de **10m**.

Encorbellement

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de **10 m** d'emprise et plus, sans dépasser les **2/3** de la façade (**1/3** ouvert, **1/3** fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à **1m**.
- Toutefois, des encorbellements peuvent être construits aux limites mitoyennes comprenant les encorbellements des constructions existantes avant l'homologation du présent règlement.
- La largeur de l'encorbellement sera égale au **1/10e** de l'emprise de la voie sans dépasser **1,20m**.

Commerce

- L'ouverture des commerces est autorisés uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à **12 m**. La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à **4m**.

Garages

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelques soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;
- L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables.

Sous-sol



Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m et ne comprendra aucune pièce habitable.

ARTICLE 10 : ZONE A RESTRUCTURER

Les dispositions de cette zone s'appliquent aux noyaux d'habitats sous équipés existants, désignés par une représentation graphique appropriée sur le plan et figurée en légende. Cette zone fera l'objet d'un plan de restructuration, lequel doit tenir en compte les mesures suivantes :

- La dotation en équipements d'infrastructure manquants et en équipements de proximité dans le cas échéant ;
- La mise à niveau du cadre bâti par la régularisation de la situation des constructions existantes et l'étude d'un ordonnancement architectural des axes principaux.
- Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant, ne sera octroyée qu'après l'établissement dudit plan de restructuration.

ARTICLE 11 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES :

Définition de la zone :

Cette zone est destinée aux activités industrielles de la 3^{ème} catégorie non polluantes et ne représentent pas de nuisances pour l'environnement.

Types d'occupation ou d'utilisations interdites :

- Les constructions à usage d'habitat et l'hôtellerie. Toutefois un seul logement par parcelle est admis, pour la surveillance, la maîtrise et la direction.
- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et toute activité polluante.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
-

Possibilité maximales d'utilisation des sols :



- Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS), ni surface maximale d'emprise au sol (CES).
- Le minimum parcellaire est fixé à **500 m²** pour une largeur minimale de **20 m**.
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'aménagement. Toutefois, ces derniers sont soumis aux autres dispositions du présent règlement.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions, ne peut excéder **12 m**. Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, lorsqu'elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

La terrasse peut être accessible. Dans ce cas la hauteur totale, acrotère compris, de la cage d'escalier ou des machineries d'ascenseurs, ne peut dépasser 2,50 m.

L'acrotère des terrasses accessibles ne peut dépasser 1,20 m de hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voies, un recul minimum de **5 m**.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent respecter une servitude de retrait de 5 m minimum par rapport aux limites mitoyennes et de fond de parcelles.

Implantations des constructions sur une même propriété :

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 10 m.

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à savoir une place pour 100 m² de surface des planchers, hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes les précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle, les dégagements nécessaires pour les opérations de manutentions des



charges des véhicules lourds, puissent s'effectuer normalement et en dehors des voies publiques.

Dimensions minimales des places de stationnements :

- En surface : 2,30 m × 5,00 m
- En sous - sol ou en élévation : 2,50 m × 5,00 m.

Plantations :

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voies, les zones de retrait et tous les espaces libres des constructions ou d'aires de stationnement, avec engazonnement, arbuste et arbre haute tige.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

Les voies carrossables et piétonnes, dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de 15 m.

Encorbellement :

Les encorbellements fermés ouverts sont autorisés et ne peuvent en aucun cas empiéter sur la zone de recul.

La largeur de l'encorbellement ne peut dépasser 1,20 m.

Sous-sol : Le sous-sol peut être autorisé.

Clôture sur rue :

La clôture sur rue aura une hauteur totale de 2,00. Elle sera constituée d'un muret bas d'une hauteur de 1,20 surmonté d'une grille métallique d'une hauteur de 0,80 m, doublé d'une haie vive.

ARTICLE 12 : ZONE DE LOISIRS :

Définition de la zone :



Cette zone est réservée aux activités récréatives : bâtiments pour loisirs, espaces de jeux d'enfant, lieux d'animations estivales, labyrinthe végétale, sentier pieds-nus,.....etc.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite :

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

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

- Le minimum parcellaire est fixé à 1000 m² avec une largeur minimale du lot de 25 m.
- La surface constructible au sol (CES) ne peut dépasser 25%.
- Le cos n'est pas fixé.

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des constructions y compris acrotère ne peut dépasser : 8 m (R+1) ;
- La hauteur maximale de R.D.C est de 4 m
- Les terrasses peuvent être accessibles.
- Au dessus des terrasses, la hauteur des cages d'escaliers et des machineries d'ascenseur, ne peut dépasser 2,50 m hors œuvre.
- La hauteur maximale de l'acrotère en terrasse est de 1,20 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit observer un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner des limites latérales et de fond de parcelle d'une distance supérieure ou égale à 5 m.

Implantation des constructions sur une même propriété :



La distance séparant les façades des constructions sur une même propriété (vis-à-vis), sera obligatoirement supérieur ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8 m ;

$L \geq H$ avec un minimum de 8 m.

(H= Hauteur de la construction, L= Distance entre la construction et la limite mitoyenne).

Stationnement des véhicules :

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

Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2,30 m × 5,00 m
- En sous-sol : 2,50 m × 5,00 m

Plantation :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbustes ou d'arbres à haute tige.
- Les aires de stationnements en surface seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.
- Des aménagements paysagers indispensables à l'établissement de loisirs, tels que (chemins piétons, pergolas, aires de jeux,...), peuvent empiéter sur les zones de recul.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

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

Encorbellement :

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés.



Commerce :

- Des petites boutiques de commerce liées à l'établissement de loisirs (bureaux, parfumeries, bazars,... etc.), sont autorisées.

Sous-sol :

- Le sous-sol peut être édifié sous la totalité de la construction et ne peut recevoir de l'habitat.
- La hauteur maximale sous plafond est de 2,50 m.
- Le sous-sol est réservé au stationnement des voitures toutefois, des locaux de services (débarras, rangements, chambre froide,...) sont admis au sous-sol sous réserve que les conditions d'hygiène, d'aération et de sécurité, soient remplies.

ARTICLE 13 : ZONE AGRICOLE

Définition de la zone

Font partie de cette zone, les espaces destinés à l'activité agricole désignés par une représentation graphique appropriée sur le plan et sa légende.

Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation du sol

- Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à **1000 m²**;
- **Parcelles de moins d'un hectare** : La surface bâtie autorisée est de **1/10** de l'aire de la parcelle sans dépasser **200m²**.
- **Parcelles d'un hectare et plus** : La surface bâtie autorisée est de **1/50** de l'aire de la parcelle sans dépasser **800m²**.
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant la phase de l'enquête publique relative au présent plan d'aménagement. Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement quelque soit la superficie des parcelles.



Dimensions minimales des places de stationnement

- En surface : 2,30 m × 5,00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2,50 × 5,00 m.

Plantations

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour l'aménagement des espaces verts; et représentera **7%** de la superficie totale de lotissement, après déduction des surfaces prévues pour les **équipements de proximité**, la voirie et les parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux (2) places.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant **8 m** et **R+1** quelque soit l'emprise de la voie qui doit être supérieure ou égale à **10 m**.

La hauteur sera mesurée au milieu de la façade et au-dessus du niveau du trottoir.

Les terrasses des constructions seront accessibles. La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut être inférieure à **1,10**.

Escaliers

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de **2,50m**, acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur de **0,80m**.
- La largeur nue des escaliers ne devra être inférieure à **1m**.

Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives.

- Les constructions doivent observer l'alignement par rapport aux voies publiques et un retrait de **5 m** aux limites mitoyennes séparatives au minimum.

Implantation des constructions sur une même propriété :



La distance séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment la plus élevée : $L \geq H$ avec un minimum de 8m.

Réglementation spécifique à la zone

Voirie

La largeur des voies carrossable dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 10m.

Encorbellement

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10 m d'emprise et plus, sans dépasser les 2/3 de la façade (1/3 ouvert, 1/3 fermé).
- La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10^e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m.

Garages

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelques soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;
- L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables.

Sous-sol

Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m et ne comprendra aucune pièce habitable.

ARTICLE 14 : ZONE D'AGRICULTURE IRRIGUEE (PROJET DU PERIMETRE IRRIGUE OUARGHA)

Font et feront partie du projet du périmètre irrigué OUARGHA, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende. En conséquence, ces zones seront assujetties aux textes législatifs et réglementaires en vigueur qui régissent les périmètres d'agriculture irriguée.

ARTICLE 15 : ZONES DE BOISEMENT



Définition de la zone :

Elle est constituée des espaces de boisement. Lesquels recevront des plantations naturelles adaptées au sol et aux conditions climatiques de la région. L'ensemble des zones projetées feront l'objet d'un aménagement spatial et paysager qui peut intégrer des installations et constructions légères destinées à promouvoir l'animation dans le centre telles que les kiosques, les appareils de jeux d'enfant et autres objets rentrant dans cette catégorie d'usage.

Type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Tous les établissements industriels et d'artisanat.
- Toutes constructions à usage d'habitat.
- L'hôtellerie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Possibilités maximales d'utilisation des sols :

Les constructions édifiées ne peuvent dépasser une surface de **30 m²** par activité.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions dans cette zone, ne peuvent dépasser la hauteur totale, hors œuvre, de **4 m**.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent observer un recul minimum de **10 m** par rapport à l'alignement sur voies et emprise publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions doivent s'éloigner de **4 m** minimum par rapport aux limites latérales et fond de parcelles.

Implantation des constructions sur une même propriété :



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 multipliée par deux :
 $L \geq H \times 2$ (H = hauteur de la construction et L= Distance entre les constructions).

Plantations :

Le choix des plantations sera effectué dans le cadre d'un aménagement paysager global tenant en compte les installations légères indiquées ci-haut d'une part et les autres composantes telles que les chemins piétons et le mobilier...etc.

Clôture :

Le mur de clôture sera constitué d'un muret bas de **0,20 m** surmonté d'une grille métallique de 1,80 m, doublée d'une haie vive. Toutefois, une clôture naturelle peut être envisagée.

ARTICLE 16 : ZONE DE BOISEMENT NON AEDIFICANDI

Certaines zones destinées à la création de boisement sont non constructibles. Elles sont indiquées sur le plan par une représentation appropriée, figurée en légende.

ARTICLE 17 : ZONE NON AEDIFICANDI

Font et feront partie du domaine public et seront frappée de servitude non-aédificandi, le domaine hydraulique public, les zones allongeant les lignes de moyenne haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

