

ROYAUME DU MAROC

-----  
MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME, DE  
L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

-----  
AGENCE URBAINE DE FES

-----  
DEPARTEMENT DES ETUDES

**PLAN D'AMENAGEMENT DU  
CENTRE SIDI AHMED EL BERNOUSSI**

-----  
**COMMUNE AIN BOUALI**

-----  
**PROVINCE DE MOULAY YACOUB**

**REGLEMENT  
NOMENCLATURE**

**Version Homologation**

**Septembre 2018**

# **REGLEMENT**

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent Règlement accompagne le plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable.

Le présent règlement est soumis aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- Du Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- La Loi 25-90 promulguée par dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Du Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Dahir n° 1-80 -341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation 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 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°19-05 promulguée par le dahir n°1-06-102 du 15 juin 2006 ;
- Décret n° 2–81- 25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22 – 80 précitée ;
- Dahir n°1-03-59 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- Décret n°2-02-177 du 9 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
- Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;
- Dahir du 1<sup>er</sup> juillet 1914 (7 Châabane 1332) sur le domaine public ;
- Du décret n° 2-64-445 du 21 Châabane 1384 (26 Décembre 1964) qui définit les zones d'habitat économique.

- Dahir portant loi n° 1- 84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 23 mars 2007.
- Dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée.
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
- Dahir n°1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- L'arrête viziriel du 22 Joumada 1372(9Mars1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
- L'arrêté viziriel du 22 joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- Arrête 1751-02, fixant les normes de classement des établissements touristiques.
- Dahir portant loi relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitations (loi n° 1-76-258 du 25 Chaoual 1397/8 octobre 1977).
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION**

**Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Plan d'Aménagement du Centre Sidi Ahmed El Bernoussi tel que délimité sur plan.**

Les dispositions dudit règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement. Les lotissements et les groupements d'habitation approuvés «Ne Varietur», avant la date d'homologation dudit plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions de leurs cahiers de charges, si à l'expiration du délai légal de trois ans, qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

Le périmètre d'aménagement du Centre Sidi Ahmed El Bernoussi est délimité conformément aux indications du plan par la ligne polygonale passant par les points A ; B ; C ; D ; E et F, définis par les coordonnées Lambert comme suit :

<b>Point</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
A	536794	390987
B	537235	390602
C	537506	390437
D	537234	390095
E	536422	390442
F	536403	390704

L'aire du périmètre d'aménagement est 52.6 hectares.

## **ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement du Centre Sidi Ahmed El Bernoussi est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone E (Secteur E2) ;
- Zone D (Villa et Habitat individuel) ;
- Zone IN (Secteur IN3) ;
- Zone HR (Habitat à restructurer)
- Zone ZV (Zone vivrière )

### **ARTICLE III : PROTECTIONS ARCHITECTURALES**

La conservation des monuments historiques et des sites classés s'ils existent sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des affaires culturelles.

### **ARTICLE IV : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT**

Toutes les voies communales sont représentées sur le plan d'Aménagement, mais seules les voies existantes à aménager et les voies à créer sont répertoriées. Les voies existantes figurant sur le Plan d'Aménagement mais non énumérées, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public.

Le Plan d'Aménagement localise les voies à aménager et les voies à créer. La nomenclature en précise leurs principales caractéristiques : terre plein central, plantations d'alignement etc...

Les chemins piétons sont répertoriés avec l'indice **CP** avec mention de leur emprise.

### **ARTICLE V : EQUIPEMENT PUBLICS**

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 de la Loi 25-90 relative aux lotissements.

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

Les équipements publics sont localisés sur le Plan d'Aménagement et les nomenclatures en annexe précisent, qu'il s'agisse d'équipement existant ou d'équipement à créer, leur affectation.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories :

- Les services publics : Administrations, culturels, sociaux ou commerciaux repérés par l'indice **A** ;
- Les établissements d'enseignement repérés par l'indice **E** ;
- Les établissements de la Santé Publique repéré par l'indice **S** ;
- Les mosquées repérées par l'indice **M** ;
- Les Equipements Sportifs repérés par l'indice **SP** ;
- Le Souk repéré par l'indice **EQ**

## **ARTICLE VI : ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics : grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées etc... sont indiqués au Plan d'Aménagement avec l'indice **EV** et la nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondants à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édicules bas indispensables pour l'entretien de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3 m.

## **ARTICLE VII : CIMETIERES**

Sans Objet, les cimetières sont localisés en dehors du périmètre d'aménagement.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES OUVERTES A L'URBANISATION**

Les Zones ouvertes à l'urbanisation sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du Plan d'Aménagement.



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E**

#### **DEFINITION DU SECTEUR**

La zone E est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif constituée d'habitations à caractère traditionnel ou moderne.

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

Ce type d'habitat comprend un seul secteur:

Le secteur E2 réservé pour de petits collectifs donnant sur cour.

Dans le secteur E2 le rez-de-chaussée des habitations peut éventuellement, être occupé par de l'artisanat, de petits commerces de proximité ou d'activités liées à l'agriculture domestique de subsistance. Stockage de petites quantités de produits agricoles, petits matériel agricole, élevage domestique de subsistance.

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- Les dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- Les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le tableau ci-dessous indique, pour le secteur E2 de la zone E, les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Type d'habitat	Surface minimale (en m2)	Largeur minimale (en m)	Dimension sur cour (en m)
E2	80	8	4 x 4

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11 m (R+2)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS 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 voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Toutefois, une marge de recul sur voie de 3m de largeur peut être prévue, sur la largeur de la parcelle, sous réserve que la surface minimale de celle-ci soit de 100 m<sup>2</sup>.

Si l'emprise de la voie est inférieure à 4 m, le dernier étage sera en retrait sur une distance égale à la moitié de la hauteur.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur E2, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cours. En cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 8 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **PLANTATIONS**

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et des groupements d'habitations.

Ces réservations représenteront 7 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D**

(Habitat individuel a caractère rural ou traditionnel)

#### **DEFINITION DU SECTEUR**

La zone D est une zone résidentielle destinée à l'habitat individuel sous forme de villa. Ce sont des habitations individuelles à caractère rural ou traditionnel, isolée. L'habitat bi-familial traditionnel est toléré

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts et les activités salissantes et nuisibles.
- Les locaux commerciaux, bureaux, artisanat, habitat collectif. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé de l'habitat est admise.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dispositions réglementaires	Villa
Surface minimale	450m <sup>2</sup>
Largeur minimale	15m
COS	Libre
Emprise maximale	40%

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 9 m et R+1.

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

#### **IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative ou mitoyenne au fond de parcelle, un retrait de 4 m pour les constructions type villa. Pour les constructions d'habitation individuelle à caractère rural et/ou traditionnel, elles peuvent s'implanter à la limite séparative ou mitoyenne.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis à vis de deux constructions sur la même propriété sera égale ou supérieure à : 10 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- 1 place/villa/ habitation ;
- Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux.

## **ARTICLE 9: PLANTATIONS**

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

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

## **CONDITIONS DE REALISATION DES PROJETS D'ECOLES PRIVEES (NON PREVUES PAR LE PA) DANS LA ZONE D**

Les projets d'écoles privées, peuvent être autorisés dans la zone D du présent PA à condition de :

- La parcelle objet du projet doit être isolée des habitations ;
- Respecter la réglementation de la zone D du Présent PA ;
- Le projet doit donner sur une voie carrossable d'au moins de 12m d'emprise ;
- Le projet doit prévoir une aire de stationnement suffisante pour les besoins de l'école ;
- Satisfaire les résultats de l'enquête commodo-incommodo.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN3**

#### **DESTINATION DE LA ZONE**

Le secteur IN comprend un seul secteur :

- Le secteur IN3 destiné plus particulièrement aux activités industrielles de 3<sup>ème</sup> catégorie, aux activités artisanales, aux activités tertiaires et à des équipements publics et privés de toutes natures.
- Ces activités sont des compléments indispensables aux zones d'habitat, mais compte tenu de leur nuisance, ils s'implantent dans des zones spécifiques désignées par l'indice IN3.

Dans la Zone IN toute demande d'autorisation de construire, doit faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement.

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits :

- Les établissements de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie, les logements à l'exception d'un logement par lot.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'hôtellerie.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Pour le secteur IN3, il n'est pas fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) ni surface maximale construite au sol (C.E.S.).

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 120 m<sup>2</sup> et 08 m de large.

#### **ARTICLE 4 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 10 m en R+1.

Toutefois des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, si elles sont nécessaires pour des impératifs techniques.

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

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur IN3, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques ; toutefois et lorsque le parcellaire est nettement supérieur au minimum exigé dans le secteur, elles peuvent observer une marge de recul minimale de 4 m.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Dans le secteur IN3, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si elles sont implantées en arrière de ces limites, l'étage doit observer latéralement un recul au moins égal à la moitié de la hauteur :  $L=H/2$  avec  $L \min \geq 4m$

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé  $L \geq H$  avec un minimum de 4 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

- Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planche hors – œuvre

Toutefois et pour des raisons afférentes au parcellaire des aires de stationnement collectives peuvent être prévues à l'intérieur du lotissement.

## **PLANTATIONS ET QUALITE DE PAYSAGE**

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.
- La préservation de l'environnement doit s'effectuer par la protection des eaux souterraines de la nappe phréatique, des eaux des oueds et la protection du couvert végétal et des arbres des oliviers existants.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR**

La zone HR est une zone d'habitat spontané de type rural non structuré. Il nécessite des opérations de relevés topographiques pour délimiter le parcellaire et ouvrir des voies d'accès.

Un règlement spécifique de constructibilités des lots est à établir pour chaque zone de restructuration.

#### **DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat existants de type rural, dont les constructions n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable et qui devront être couverts par un plan de restructuration et un cahier des charges avant toute autorisation de surélévation ou de construction nouvelle.

La délimitation de ces zones peut faire l'objet d'un réajustement lors de l'établissement des plans de restructuration si la nécessité est reconnue par une commission compétente.

#### **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS PROVISOIRES**

Dans l'attente de l'élaboration des plans de restructuration mentionnés dans l'article 1, l'administration peut délivrer des autorisations de construire à l'intérieur de ces secteurs, à condition que l'accessibilité de la parcelle objet de la demande soit légalement assurée et que les projets de nouvelles constructions ou de modification, de rénovation et surélévation des constructions existantes respectant les dispositions contenues dans les articles 3, 4, 5 et 6.

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Pour cette zone, il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, ni limite parcellaire. Les possibilités d'occupation sont limitées par le plan parcellaire des morcellements et des habitations existantes et par les plafonds des hauteurs.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**



Mis à part l'emplacement des cours et des patios imposés pour l'éclairage des pièces intérieures, les constructions peuvent s'implanter en limite séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 4 m.

## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES**

Afin d'améliorer l'aspect architecturale et urbanistique de cette zone, les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition en respectant les prescriptions suivantes :

- Logement minima : les opérations de restructuration ne devront générer que des logements de 45 m<sup>2</sup> couverts au minimum composés des éléments suivants :
  - Une pièce principale de 12 m<sup>2</sup>
  - Une deuxième pièce de 9 m<sup>2</sup>
  - Une cuisine de 6 m<sup>2</sup>
  - Des sanitaires de 3 m<sup>2</sup>
  
- Surfaces des cours :
  - Superficie de la parcelle inférieure à 80 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 9 m<sup>2</sup> (3 m x 3 m)
  - Superficie de la parcelle de 80 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 12 m<sup>2</sup> (4 m x 3 m)
  - Superficie de la parcelle supérieure à 100 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 16 m<sup>2</sup> (4 m x 4 m)
  
- Eclairage des pièces : dans le cadre d'une opération de redressement de la zone, toute construction existante pourra avoir des baies ouvertes sur la voie publique dans la limite des conditions suivantes :
  - Sur les voies dont la largeur est inférieure à 6m, la hauteur de l'allège des baies pourra être de 1,80 m au maximum
  - Sur les voies dont la largeur dépasse 6 m, la hauteur de l'allège pourra être ramenée à 1,20 m
  - Dans tous les cas, toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et représentant une section ouvrante supérieure au 1/10<sup>ème</sup> de la surface de chaque pièce. La disposition des fenêtres de deux façades en vis-à-vis doit être déclarée pour éviter les vues directes

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZV**

#### **DEFINITION DE LA ZONE**

C'est une zone agricole où peuvent s'implanter des constructions à deux niveaux (R+1). Le R.D.C peut avoir un usage agricole ou habitable, de même sont admises des annexes agricoles liées à l'habitat, destinées à l'élevage, au stockage de la production agricole ou au conditionnement, à condition que ces annexes ne puissent être intégrées à la zone d'activité, en raison de leurs nuisances inacceptables.

#### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, touristique ou hôtelier.

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- La superficie minimale des parcelles constructibles est de 2.500m<sup>2</sup>;
- Si le terrain ne répond pas au minimum parcellaire requis, l'autorisation de construire est soumise à l'appréciation d'une commission spéciale présidée par l'autorité locale.
- Les constructions devront être implantées en observant un recul de 10 m par rapport à la voie;
- La surface maximale construite au sol est de 100 m<sup>2</sup>. Toutefois Une seule construction à usage habitat sera autorisée par parcelle.

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 8,00 m (R+1) ;

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche à la limite parcellaire (postérieures et latérales) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments ( $L \geq H/2$ ) et sans être inférieure à 5,00m.

### **SERVITUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :**

Le Plan d'Aménagement indique une servitude de protection des lignes électriques (moyenne et haute tension), des Oueds,... etc, indiquée par une représentation particulière. L'emprise de ces servitudes et leur tracé définitif, seront définis par les Services concernés (ABHS, ONEE, ONEP, RADEEF...). Au cas où une servitude venait à être réduite ou supprimée par les Services concernés, la zone libérée pourra bénéficier du zonage mitoyen.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### **CHAPITRE I**

#### **VOIES (RUE ET CHEMINS PIETONNIERS) PLACES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins limitrophes.

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 voie 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.

## **CHAPITRE II**

### **EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics, la nomenclature et la destination de ces terrains est indiquée en annexe.

Leur occupation pour toute autre destination 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 pas appliquées.

## **CHAPITRE III**

### **ESPACES VERTS PUBLICS**

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 d'espaces complétement boisés. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien des ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite.

# **NOMENCLATURE**

**I/ EQUIPEMENTS****1. Enseignement**

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
E01	Ecole	6.620	A créer

**2. Santé**

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
S01	Centre de santé	3.370	Existant

**3. Service public**

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
A01	Siège Caïdat Ain Bouali	4.891	Existant
A02	Reserve d'équipement	2.493	A créer
A03	Gendarmerie	4.268	Existant
A04	Annexe de la commune	1.890	Existant
A05	Parc de la commune	1.639	Existant
A06	Centre de travaux	2.776	Existant
A07	Bureau de poste	759	Existant
A 08	Siège de la commune	2.600	Existant
A 09	Réserve d'équipement	680	A créer
EQ 01	Souk	4.775	Existant

**4. Sport**

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
SP01	Terrain de sport	2.200	Existant

**5. Mosquée**

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
M01	Mosquée	774	A créer

**6. Equipement privé d'intérêt général**

Intitulé	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
G01	Equipement privé d'intérêt général	2.190	Existant



**II/ ESPACES VERTS ET PLACES****1. Espaces verts**

Désignation	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
EV01	Espace vert	362	A créer
EV02	Espace vert	641	A créer
EV03	Espace vert	1.500	A créer
EV04	Espace vert	803	A créer
EV05	Espace vert	120	A créer
EV06	Espace vert	305	A créer
EV07	Espace vert	100	A créer
EV08	Espace vert	150	A créer

**2. Places**

Désignation	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
PL01	Place	1.530	A créer

**III/ VOIRIE**

Dénomination	Emprise (en m)	Observation
Rue N° 01 (RR501)	30	Existante à élargir
Rue N° 02	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 03	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 04	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 05	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 06	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 07	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 08	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 09	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 10	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 11	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 12	12	A créer
Rue N° 13	15	A créer