



Agence Urbaine de Taza



# *PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE BOURED*

*Règlement d'aménagement*

*Avril 2013*

## SOMMAIRE

TTTRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION .....	5
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS .....	6
ARTICLE 3 : VOIRIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS .....	6
ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, C, SC, ET SP) .....	7
ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI .....	8
ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE .....	8
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES : .....	8
ARTICLE 8 : APPLICATION DU RPS 2000 .....	9
ARTICLE 9 : DE LA DEROGATION : .....	9
ARTICLE 10 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES : .....	9
ARTICLE 11 : ACCEE AUX PERSONNES HANDICAPEES .....	9
TTTRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D.....	10
ARTICLE 12 : TYPES D'OCCUPATION .....	10
ARTICLE 13 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....	11
ARTICLE 14 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE 15: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	11
ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	11
ARTICLE 17 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	11
ARTICLE 18 : PLANTATIONS .....	12
ARTICLE 19 : LES SOUS-SOLS .....	12
ARTICLE 20 : ENCORBELLEMENT .....	12
ARTICLE 21 : SERVITUDES ARCHITECTURALES .....	12
CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H .....	13
ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS. ....	13
ARTICLE 23 : POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL .....	14

ARTICLE 24 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS .....	14
ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	15
ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS .....	15
ARTICLE 27 : DROIT DE RETOUR .....	15
ARTICLE 28 : LES ENCORBELLEMENTS .....	15
ARTICLE 29 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	16
ARTICLE 30 : ESPACE PUBLIC .....	16
ARTICLE 31 : SERVITUDES ARCHITECTURALES .....	16
CHAPITRE III/ ZONE D'ACTIVITES (ZA) .....	16
ARTICLE 32 : TYPOLOGIE DE L'ACTIVITE .....	16
ARTICLE 33 : REGLEMENT DE VOIRIE .....	17
ARTICLE 34 : ACTIVITES ET OCCUPATIONS INTERDITES DANS LE SECTEUR.....	17
ARTICLE 35 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	17
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE RECREATIF (ZR).....	18
DEFINITION DE LA ZONE .....	18
ARTICLE 36 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS .....	18
ARTICLE 37 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	18
ARTICLE 38 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS .....	18
ARTICLE 39 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	18
ARTICLE 40 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	19
ARTICLE 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE : .....	19
ARTICLE 42 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	19
ARTICLE 43 : PLANTATIONS .....	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	20
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB .....	20
CHAPITRE II : ZONE RURALE RA .....	20
ARTICLE 44 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.....	21
ARTICLE 45 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL .....	21

ARTICLE 46 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS .....	21
ARTICLE 47 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES .....	21
ARTICLE 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES .....	22
ARTICLE 49 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	22
ARTICLE 50 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	22
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION .....	23
ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS .....	25
ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS .....	27

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT du centre délimité de la commune rurale « BOURED » (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme, et aux textes juridiques suivants :

-Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;

-L'arrêté Viziriel du 22 joumada II 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;

-Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique ;

-Le 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 de génie parasismique ;

-Le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;

-Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;

-Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;

-L'arrêté Viziriel du 22 joumada II 1352 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;

-L'arrêté Viziriel du 15safar 1372(4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lequel est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.

## Article 1 : Champ d'application

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement de < **BOURED** > et limité par la ligne polygonale joignant linéairement les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

Point	X (m)	Y (m)
<i>A</i>	<i>619394</i>	<i>460531</i>
<i>B</i>	<i>619537</i>	<i>460610</i>
<i>C</i>	<i>619843</i>	<i>460506</i>
<i>D</i>	<i>620005</i>	<i>460301</i>
<i>E</i>	<i>620015</i>	<i>458838</i>
<i>F</i>	<i>619834</i>	<i>458600</i>
<i>G</i>	<i>619224</i>	<i>458600</i>
<i>H</i>	<i>618605</i>	<i>459011</i>
<i>I</i>	<i>618779</i>	<i>459679</i>

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 minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « ne variétur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régit par leurs cahiers de charges correspondants, toutefois en respectant ce qui suit :

Dans le cas où le cahier des charges est inexistant ou ne recèle pas tous les éléments essentiels que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du présents règlement d'aménagement.

Dans le cas où un lotissement bénéficie d'une plus value par le présent plan d'aménagement, une commission spéciale sera formée pour préciser les modalités pour bénéficier de ladite plus value.

## Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles sont définies comme suit :

-Au **TITRE II**, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres **D** et **HE**, composées en majorité d'habitat, et les indices **ZA** et **ZR** représentent respectivement les **zones des activités commerciales et les zones des activités récréatives**

-Au **TITRE III** pour les Zones agricoles ou Naturelles, on distingue deux zones :

-Les zones agricoles repérées par l'indice **RA** ;

-Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice **RB** ;

## Article 3 : Voiries, Places, Parcs de stationnement et espaces verts

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelles sauf volonté exprimée par les services de l'urbanisme.

Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétons). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies en annexe (1).

Pour les parcs de stationnement (**PK**), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer.

Pour les places (**PL**), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer. L'aménagement des places de stationnement des véhicules à l'intérieur des places est autorisé.

Les espaces verts (**EV**) ( grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...) sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature (Annexe -2-) en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants ou à créer.

Sur les terrains correspondants aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édifices d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement au paysage.

#### Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M, C, SC, et SP)

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment, les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

Les règles de hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'applique à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des dérogations peuvent être accordées après avis favorable des services chargés de l'urbanisme.

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (annexe -3-) précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :

- Les services **ADMINISTRATIFS**, repérés par l'indice **A** ;
- Les établissements **D'ENSEIGNEMENT**, repérés par l'indice **E** suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (**P**), d'un collège (**C**) ;
- Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice **M** ;
- Les services de **SANTE**, repérés par l'indice **S** ;
- Les services **SOCIOCULTURELS**, repérés par l'indice **SC** ;
- Le **CIMETIERE** repéré par l'indice **C** ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP**.

Sont également localisés sur le plan d'Aménagement les emplacements réservés à l'usage militaire, repérés par l'indice **ZM**.



## Article 5 : Servitude non aédificandi

Sont frappées de servitude non aédificandi, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite, ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou surélévation.

Les servitudes afférentes aux lignes d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction ou de lotissements et soumises à l'avis des services compétents.

## Article 6 : Parcelles en pente

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les milieux des façades principales où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

## Article 7 : Dispositions architecturales :

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre de **BOURED** d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

-La peinture extérieure doit être de couleur « BLANCHE », rehaussée éventuellement de couleur « OCRE CLAIRE » ou « TERRE » ;

-La menuiserie peut être de n'importe quelle nature mais de couleur « BLANCHE », « GRISE CLAIR » ou « MARRON ».

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est vivement recommandé l'utilisation de matériaux et de revêtements de couleurs identiques à celles utilisées pour la façade.

Toute dérogation à ces dispositions ne peut s'effectuer qu'après avis de la commission d'esthétique.

De même, tout projet de construction ou de groupe d'habitation situé sur une place projetée par le plan d'aménagement ou le long de la rue N°1 (La **Route Régionale N° 510**), doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

## Article 8 : Application du RPS 2000

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

## Article 9 : De la dérogation :

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12-90, des dérogations peuvent être accordées par les autorités chargées de l'urbanisme pour les projets d'investissement revêtant un caractère économique ou social sous les conditions suivantes :

L'intégration dans le site et dans l'armature viaire ;

Le respect du nombre des équipements prévus et de leurs superficies ;

Le respect des exigences de commodité, de sécurité et de salubrité.

Dans le cas où le promoteur envisage la réalisation d'un équipement, et après justification, il peut agir sur la superficie de l'équipement en question.

## Article 10 : Zones de protection autour des cimetières :

Le plan d'Aménagement localise et limite les cimetières et les lieux de cultes respectivement par les indices C et M, et la nomenclature en annexe précise leurs natures qu'ils soient existant à créer ou à étendre.

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, ils sont interdits les établissements bruyants tels que (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux, etc...), autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans, sur une profondeur de 100m et les constructions sur une profondeur de 30 m.

## ARTICLE 11 : ACCÈS AUX PERSONNES HANDICAPÉES

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 II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont les zones auxquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du plan d'aménagement.

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

#### **A/ Définition de la zone D**

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat économique amélioré avec jardin avant et jardin arrière obligatoire. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie du centre.

La villa ne peut être subdivisée en plusieurs appartements et son étage doit être intégré au RDC, dans une conception architecturale de qualité. L'accès à l'étage ne peut se faire directement de l'extérieur.

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

#### **Article 12 : Types d'occupation**

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surfaces cumulées de planchers.

## Article 13 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
200 m <sup>2</sup>	50 %	1	10 m

- Le Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative.
- Le Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S) maximal de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

## Article 14 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

## Article 15: Implantation des constructions

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

## Article 16 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur :  $H \leq L$ , avec un minimum de 6m ;

## Article 17 : Stationnement des véhicules

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

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

### Article 18 : Plantations

Doivent être 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.

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

### Article 19 : Les sous-sols

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;
- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;
- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés.

### Article 20 : Encorbellement

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC.

### Article 21 : Servitudes architecturales

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

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans

dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 2,50m.

## **CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H**

### **A : Définition de la Zone**

La ZONE **H** ou **Zone D'HABITAT** continu, dense, individuel, collectif, ou à restructurer.

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

La zone **H** comprend deux secteurs : **HR** (habitat à restructurer) et **HE (HE1, HE2)** (zone d'habitat économique à trois niveaux R+2 ;

La Zone **HR** est réservée aux tissus déjà existant d'habitat irrégulier sous équipé en infrastructure et en superstructure.

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de redressement qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone. Ce plan doit être accompagné d'un cahier de charges qui précisera les principes et les modalités de la restructuration et les dispositions applicables à cette zone.

Toute construction nouvelle dans cette zone doit respecter l'aspect et le cachet architectural des constructions locales caractérisant ces douars.

Dans le secteur **HE**, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes.

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

#### **Article 22 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.**

Sont interdits dans le secteur HE :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leurs volumes et leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

### Article 23 : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Les dimensions minimales des parcelles ainsi que les règles d'utilisation du sol sont définies dans le tableau ci-après :

Secteur		Surface min	Largeur min sur voie
HE	R+2	100 m <sup>2</sup>	10 m

Dans cette zone, les constructions doivent avoir des cours ou patio pour l'éclairage et l'aération des pièces intérieures non éclairées par les façades.

La surface minimale des cours, pour les constructions en R+2, la surface minimale des cours est de 16m<sup>2</sup> avec 4m de largeur minimale.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cour peut ne commencer qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage.

Dans le cadre d'opération de lotissement ou de création de groupe d'habitation, les cours des parcelles adjacentes doivent être groupées.

Les cours jointives doivent être mentionnées obligatoirement sur les plans de lotissements et groupes d'habitation avec une représentation graphique appropriée.

Pour les secteurs engagés, les plans d'architectures doivent mentionner les cours des constructions riverains afin de faire correspondre la cour de la nouvelle construction (ou groupes d'habitation) aux cours déjà existantes.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est pas obligatoire de prévoir de cours et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

### Article 24 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux 11,50 (R+2) pour le secteur HE. La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 3,50m.

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

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 ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup>.

### **Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis et le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.

### **Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis**

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme indiqué à l'article 23.

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur.

### **Article 27 : Droit de retour**

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

### **Article 28 : Les encorbellements**

Balcons, loggias, encorbellements:

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;



-La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,20m ;

-La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C pour chaque étage.

### **Article 29 : Stationnement des véhicules**

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

Sont à prévoir :

-Une place de stationnement pour 300m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de logement ;

-Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

### **Article 30 : Espace publique**

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leurs surfaces doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places ...etc

### **Article 31 : Servitudes architecturales**

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

## **CHAPITRE III/ ZONE D'ACTIVITES (ZA)**

### **Définition de la zone :**

Désignée sur le plan par l'indication ZA, elle est réservée à toutes les activités commerciales, artisanales ou dépôts :

### **Article 32 : Typologie de l'activité**

Les activités commerciales, artisanales type menuiserie, ferronnerie, mécanique, ...etc.,

### Article 33 : Règlement de voirie

Type d'activités	Artisanale
Hauteur	R+2 pour une hauteur maximale de 11.5 m
Superficies minimales des parcelles	100 m <sup>2</sup> suivant la nature d'activité
Largeur minimale des parcelles	10 m
Recul par rapport aux voie	Aucun
Disposition par rapport aux limites mitoyennes	Prévoir des murs coupe feux
Cave	50% entant que dépôts
Habitat	1 logement est toléré à l'étage / par unité
Bureau	Autorisé
Stationnement des véhicules	1 place par parcelle prévu au niveau du lotissement

### Article 34 : Activités et occupations interdites dans le secteur

Sont interdits :

- Les activités agricoles (agriculture, élevage),
- L'exploitation de carrières,
- Les campings et activités touristiques.

### Article 35 : Protection de l'environnement

Dans le but de la sauvegarde de l'environnement naturel de BOURED -Existant il est interdit :

- L'arrachage des arbres de toute nature,
- Le remblai ou la couverture des talwegs et oueds.

Les reculs doivent être plantés avec les arbres spécifiques de la région.

Les rejets solides ou liquides de tout genre doivent faire l'objet d'une étude spécifique de traitement et de collecte. Cette étude doit être établie par un Bureau d'Etudes Techniques (B.E.T.) spécialisé selon le type d'activité.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE RECREATIF (ZR)**

### **Définition de la zone**

La zone **ZR** est réservée à l'activité touristique. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement du tourisme : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludique, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravanning classés.

### **Article 36 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdits :

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

### **Article 37 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Dans cette zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 35% de la surface du terrain. La superficie et la largeur minimale des parcelles sont respectivement : 1000m<sup>2</sup> et 20m de large pour **ZR**.

### **Article 38 : Hauteurs maximales des constructions**

La hauteur des constructions, acrotère compris, ne peut pas dépasser 8m et R+1. Cette hauteur pourra être portée à 10m pour les salles d'animation et de spectacle ...

### **Article 39 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement sur voie.

## Article 40 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

## Article 41 : Implantation des constructions sur une même propriété :

Pour les constructions édifiées sur une même propriété, la distance séparant les façades de ces constructions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 4m.

## Article 42 : Stationnement des véhicules

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

-Une place pour quatre chambres pour les hôtels et une place pour 28m<sup>2</sup> de salle de restauration.

-Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

## Article 43 : Plantations

Doivent être plantés :

-Les reculs sur voie des constructions.

-Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée.

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

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

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

#### **A/ Définition de la zone**

C'est une zone de protection de site, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent.

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

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'intégrant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leurs animations récréatives.

### **CHAPITRE II : ZONE RURALE RA**

#### **A/ Définition de la zone**

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans l'ensemble de la zone RA, est admise l'implantation de petits unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone ZA, en raison des nuisances inacceptables en milieu urbain qu'elles entraînent.

Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petites groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

En outre, il est admis en zone RA l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

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

### **Article 44 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdits dans la zone RA :

- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 45 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

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

- La surface maximale construite au sol est 5% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 5.000m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 50m ;
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction de type villa est ramenée à 2.000m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 8% de la surface du terrain et 500m<sup>2</sup> de planchers hors œuvre.

### **Article 46 : Hauteurs maximales des constructions**

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

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

### **Article 47 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

### **Article 48 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à toutes les limites séparatives.

### **Article 49 : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée.

### **Article 50 : Stationnement des véhicules**

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

## **ANNEXE N°1 : Voies de circulations**

### **1-VOIES CARROSSABLES**

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1	30	Existante (R.R 510 ) à aménager, prolonger et élargir
Rue N° 2	15	A créer
Rue N° 3	15	A créer
Rue N° 4	15	A créer
Rue N° 5	15	Existante à aménager et élargir
Rue N° 6	15	Existante à aménager et élargir
Rue N° 7	15	Existante à aménager et élargir
Rue N° 8	15	A créer
Rue N° 9	15	Existante à aménager et élargir
Rue N° 10	15	Existante à aménager et élargir
Rue N° 11	15	Existante à aménager et élargir
Rue N° 12	15	Existante à aménager et élargir
Rue N° 13	15	Existante à aménager, à élargir et à prolonger
Rue N° 14	12	A créer
Rue N° 15	12	A créer
Rue N° 16	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 17	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 18	12	A créer
Rue N° 19	12	A créer
Rue N° 20	12	A créer
Rue N° 21	12	A créer
Rue N° 22	10	A créer
Rue N° 23	12	A créer
Rue N° 24	12	A créer
Rue N° 25	12	A créer
Rue N° 26	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 27	12	A créer
Rue N° 28	15	A créer
Rue N° 29	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 30	12	A créer



Rue N° 31	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 32	12	A créer
Rue N° 33	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 34	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 35	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 36	12	A créer
Rue N° 37	12	A créer
Rue N° 38	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 39	12	A créer
Rue N° 40	12	A créer
Rue N° 41	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 42	12	A créer
Rue N° 43	12	A créer
Rue N° 44	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 45	12	A créer
Rue N° 46	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 47	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 48	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 49	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 50	12	A créer
Rue N° 51	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 52	12	A créer
Rue N° 53	12	A créer
Rue N° 54	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 55	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 56	12	A créer
Rue N° 57	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 58	12	A créer
Rue N° 59	12	A créer
Rue N° 60	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 61	12	A créer
Rue N° 62	12	A créer
Rue N° 63	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 64	12	Existante à aménager et élargir
Rue N° 65	12	Existante à aménager et élargir

Rue N° 66	10	A créer
Rue N° 67	10	A créer
Rue N° 68	10	Existante à aménager et élargir
Rue N° 69	10	A créer
Rue N° 70	10	A créer
Rue N° 71	8	Existante à aménager
Rue N° 72	8	Existante à aménager
Rue N° 73	6	A créer
Rue N° 74	6	A créer
Rue N° 75	6	Existante à aménager et prolonger
Rue N° 76	6	Existante à aménager et prolonger
Rue N° 77	6	A créer
Rue N° 78	6	Existante à aménager et prolonger
Rue N° 79	6	A créer
Rue N° 80	6	A créer
Rue N° 81	12	A créer
Rue N°82	12	A créer

En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges, ronds points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sont indicatives du point de vue tracé, mais impératif du point de vue destination. Les voies existantes figurées ou non sur le plan et non énumérées au tableau ci-dessus, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public communal.

## **2- CHEMINS PIETONS**

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Cp n° 1	6	A créer
Cp n° 2	10	A créer
Cp n° 3	8	A créer
Cp n° 4	8	A créer
Cp n° 5	10	A créer
Cp n° 6	10	A créer

## **ANNEXE N°2 : PLACES, PARKING ET ESPACES VERTS**

### **1- PLACES**

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

Dénomination	Superficies en m <sup>2</sup>	Etat
PL 1	2049	A créer
PL 2	1486	A créer
PL 3	863	A créer
PL 4	602	A créer
PL 5	843	A créer
PL6	1042	A créer
PL7	1115	A créer
PL8	1697	A créer

### **2-PARKINGS**

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

Dénomination	Superficies en m <sup>2</sup>	Etat
PK N°1	633	A créer
PK N°2	1008	A créer
PK N°3	316	A créer
PK N°4	322	A créer
PK N°5	384	A créer
PK N°6	432	A créer
PK N°7	139	A créer
PK N°8	524	A créer
PK N°9	380	A créer
PK N° 10	1648	A créer
PK N° 11	405	A créer
PK N° 12	667	A créer

### 3- ESPACES VERTS

Font ou feront partie du domaine public communal, et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre **EV** suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m <sup>2</sup>	Etat
EV 1	1189	A créer
EV 2	1551	A créer
EV 3	1134	A créer
EV4	613	A créer
EV5	2930	A créer
EV6	4910	A créer
EV7	12531	A créer
EV8	1092	A créer

### ANNEXE N°3

#### ➤ LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	Observations
EP 1	Ecole primaire	3667	Existant
EP2	Ecole primaire	5036	A créer
EC	Collège	21794	Existant
S	Centre de santé	2500	Existant
ZSL	Zone de sport et de loisir	20846	A créer
SC1	Maison de jeunesse	419	Existant
SC2	Dar Talib	544	Existant
SC3	Centre de formation et d'éducation	863	Existant
SC4	Dar Taliba	1120	A créer
SC5	Crèche	958	A créer
SC6	Foyer Féminin	862	A créer
GR	Gare routière traditionnelle	1696	A créer
souk	souk	20943	Existant

## ➤ ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	observation
A1 (CR)	Siège de la commune	2096	Existant
A2	Centre de travaux	2335	Existant
A3	Caïdat de Boured	1045	A créer
A4	Gendarmerie royale	1113	A créer
A5	Poste et Télécommunications	1017	Existant
A6	Forage	894	Existant
A7	Station de pompage	402	Existant
A8	Château d'eau	939	Existant

## ➤ LIEUX DE CULTES

Dénomination	Affectation	Superficies en m <sup>2</sup>	observation
M1	Mosquée	819	Existante
M2	Mosquée	1395	A créer
M3	Mosquée	1112	Existant
C1	cimetière	6099	Existante