



Agence Urbaine de Taza



Document Definitif

***PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
DE BAB BOUDIR***

Règlement d'Aménagement

_____ Mai 2012 _____



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	4
ARTICLE 3 : VOIRIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS	4
ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, , ET SP)	5
ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI	5
ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE	6
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :	6
ARTICLE 8 : APPLICATION DU RPS 2000	7
ARTICLE 9 : DE LA DEROGATION :	7
ARTICLE 10 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES :	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D	8
ARTICLE 11 : TYPES D'OCCUPATION	8
ARTICLE 12 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	8
ARTICLE 13 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 14 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	8
ARTICLE 16 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	9
ARTICLE 17 : PLANTATIONS	9
ARTICLE 18 : LES SOUS-SOLS	9
ARTICLE 19 : ENCORBELLEMENT	9
ARTICLE 20 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	9
CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS HT	9
ARTICLE 21 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.	10
ARTICLE 22 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	10
ARTICLE 23 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	10
ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS	11
ARTICLE 26 : DROIT DE RETOUR	11
ARTICLE 27 : LES ENCORBELLEMENTS	11
ARTICLE 28 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	11
ARTICLE 29 : ESPACE PUBLIQUE	12
ARTICLE 30 : SERVITUDES ARCHITECTURALES	12
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HM	12
ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	12
ARTICLE 32 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	12
ARTICLE 33 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	13
CHAPITRE V-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZT :	13
ARTICLE 44 : DEFINITION DE LA ZONE	13
ARTICLE 45 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	13
ARTICLE 46 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
ARTICLE 47 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE 48 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13

ARTICLE 49 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	14
ARTICLE 50 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :	14
ARTICLE 51 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	14
ARTICLE 52 : PLANTATIONS	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	14
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT B	14
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION	15
ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS	16
ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS	17



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT du centre de Bab Boudir (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 Hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;

-Le Décret n°2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 Octobre 1992) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

-Le 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'habitation et morcellements.

-L'arrêté Viziriel du 22 jourmada 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 Hija 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 jourmada 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 Bab Boudir et limité par la ligne polygonale joignant les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :



Point	X (m)	Y (m)
A	617400	386000
B	617200	386200
C	617200	386800
D	617400	387200
E	617600	387200
F	617800	387400
G	618200	387400
H	618400	387200
I	618400	386200
J	618000	386000

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après approbation de ce règlement.

Les lotissements et groupes d'habitations approuvés « ne variétur », avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement, continuent à être valides si, à l'expiration du délai légal de 3 ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement ont été achevés.

Aussi, les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement, ces minimums sont détaillés ultérieurement pour chaque zonage.

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, HT et HM composées en majorité d'habitat et par les lettres ZT pour la zone touristique.
- Au TITRE III pour les Zones agricoles ou Naturelles, on distingue deux zones :
 - Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice RB ;

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

Toutes les voies sont représentés sur le plan d'aménagement, mais seules les voies existantes à aménagées et les voies à créer sont répertoriées. Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement mais non énumérées sont maintenues, avec leurs largeurs d'emprises actuelles dans le domaine public.

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 places (PL), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer. Il est à noter qu'aucune construction ne peut être édifiée sur les places.

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 édicules 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 et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, 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 précisent (annexe -3-), 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), ou d'un lycée (L);
- Les MOSQUEES, repérées par l'indice M ;
- Les services de SANTE, repérés par l'indice S ;
- Les services SOCIOCOLLECTIFS, repérés par l'indice SC ;
- L'équipement SPORTIF, repéré par l'indice SP ;
- Le CIMETIERE repéré par l'indice C ;

Article 5 : Servitude non aedificandi

Sont frappées de servitude non aedificandi, 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 Bab Boudir l'aspect extérieur des constructions devra obéir aux règles suivantes :

- Pour chaque zone, le recours à un architecte agréé et inscrit à l'ordre des architectes est obligatoire.
- L'utilisation de la pierre de la région en façade est conseillée.
- Les soubassements seront traités également en pierre locale d'une hauteur maximale de 1m.
- Les toitures seront en pente avec une inclinaison de 45° avec l'horizontale.
- La couverture devra être exécutée exclusivement en tuile de couleur rouge ocre.
- La hauteur minimale de tout étage sera de trois mètres (3).
- Les locaux habitables sous les toits devront avoir une hauteur moyenne de trois mètres (3) et 1,80 m au moins à la partie la plus basse du rampant.
- Les voiries doivent épouser la topographie et ne doivent en aucun cas être, orthogonales, ni perpendiculaires.

Aspect extérieur :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

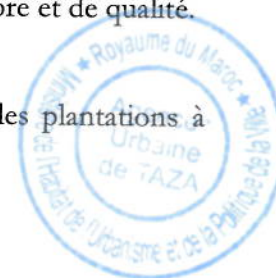
L'harmonie de ton des toitures doit être respectée et les constructions doivent s'intégrer dans une composition urbanistique et architecturale d'ensemble. Les constructions doivent, en outre, être réalisées de manière à s'intégrer au mieux dans le cadre de verdure existant.

Dans le souci d'une recherche d'une meilleure qualité architecturale et urbanistique, les constructions doivent être traitées de manière à assurer un certain équilibre et une homogénéité d'ensemble afin de sauvegarder les paysages urbains et le patrimoine architectural existants.

Quant aux équipements à usage administratif, ils doivent se développer sur un R.D.C + comble et doivent être traités de façon à atteindre une expression architecturale simple mais sobre et de qualité.

Dans ce sens, pour toute demande d'autorisation de construire, il sera exigé de:

- Fournir un plan paysager d'aménagement des espaces extérieurs ainsi que les plantations à réaliser (essence)



- Procéder à la réalisation des grandes plantations par la plantation des grands arbres dès l'achèvement des travaux de gros œuvre.

- Réaliser les aménagements extérieurs avant la demande du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

De même, il est demandé de présenter tout document écrit ou graphique, explicitant le parti architectural adopté, l'intégration au site afin de faciliter la tâche 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 à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation 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 :

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.

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

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous forme de villa isolée en R+1. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie du centre.

B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 11 : 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 10m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m² de surfaces cumulées de planchers.

Article 12 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

Secteur	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
D	350 m ²	0.7	1.4	12 m

Article 13 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 10,00m (R+1).

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

Article 14 : Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 4m par rapport aux limites séparatives.

Article 15 : 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 16 : 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 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements et les bureaux ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 17 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m² de surface plantée:

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

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

Article 18 : 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 et éclairés.

Article 19 : 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 20 : 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 HT

A : Définition de la Zone



La zone HT ou Zone d'HABITAT TOURISTIQUE.

Dans la zone HT, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 10m.

B/ Dispositions applicables à la zone HT

Article 21 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone HT :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120 m² ;
- 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 22 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone HT, La superficie et la largeur minimales des parcelles :

Secteur	SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
HT (R+2)	100 m ²	0.8	2.4	10 m
HT (R+3)	120 m ²	0.8	3.2	10 m

Article 23 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 13m (R+2) et 16m (R+3) pour HT. Les toitures seront en deux versants avec une inclinaison moyenne de 45 %. La couverture doit être exécutée exclusivement en tuiles rouges.

Les locaux habitables sous les toits doivent avoir en moyenne une hauteur de 3 m, avec 2,20m minimum à la partie la plus basse du rampant.

Article 24 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf volonté contraire expressément indiquée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies. Si elles sont implantées en arrière de l'alignement, les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 8m, le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à sa hauteur sans être inférieure à 3m.

Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis

- Par rapport aux limites séparatives latérales : Toutes constructions nouvelles doivent être implantées en limites séparatives. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul de H/2 avec un minimum de 4 m.

Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles, les constructions devront respecter un recul de H/2 avec un minimum de 4 m.

Article 26 : Droit de retour

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

Article 27 : 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 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.

-Les saillies de 0,35m sont autorisées sur les voies publiques.

Article 28 : 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 300m² de surface hors-œuvre de logement ;

-Une place pour 100m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.



Article 29 : 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 30 : 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 : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE HM

A/ Définition de la zone

La zone HM (habitats de montagne) est destinée à l'habitat dispersée sous forme de chalet ou bungalows isolés en un seul niveau. L'implantation de ces chalets doit respecter le milieu environnant, sans recours à l'abattage des arbres, et ne modifient pas le caractère boisé de la zone.

Dans le souci d'intégration avec le paysage naturel, ces constructions doivent être réalisées avec les matériaux de constructions à partir des matières locales à savoir le bois et/ou la pierre naturelle.

B/ Dispositions applicables à la zone HM

Article 31 : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone HM :

- Tous les établissements industriels et les dépôts
- L'ouverture de commerce dans es lots destinés aux bungalows ou chalets
- Les lotissements et es morcellements des parcelles
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- L'aménagement et l'utilisation des caves
- Les garages individuels pour les chalets et bungalows
- L'habitat individuel type " villa "
- L'habitat collectif type " immeuble "

Article 32 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone HM la superficie et la largeur minimale de ces parcelles.

Secteur	Surface minimale	Largeur min
HM	40 m ²	7m



Article 33 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 4m (Rez de chaussée) pour HM. Les toitures seront en un ou deux versants avec une inclinaison minimum de 45 %. La couverture doit être exécutée exclusivement en tuiles rouges.

CHAPITRE V-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZT :

Article 44 : Définition de la zone

La zone **ZT** est réservée aux activités touristiques. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement le tourisme : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludique, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravaning.

Article 45 : 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 46 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans ces zones, 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 : 500m² et 20m de large pour **ZT**.

Article 47 : 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 48 : 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 49 : 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 50 : 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 51: 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 28m² de salle de restauration.
- Une place pour 100m² de surface hors œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

Article 52 : 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 100m² 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 RB

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.



ANNEXES

ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION

1- Voies carrossables :

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1 (RP 5420)	30	Existante à élargir
Rue N° 2	12	Existante à élargir
Rue N° 3	10	Existante à élargir
Rue N° 4	16	Existante à élargir
Rue N° 5	10	Existante à élargir
Rue N° 6	10	Existante à élargir
Rue N° 7	10	Existante à élargir
Rue N° 8	16	A créer
Rue N° 9	12	Existante à élargir
Rue N° 10	12	Existante à élargir
Rue N° 11	12	A créer
Rue N° 12	12	A créer
Rue N° 13	12	A créer
Rue N° 14	15	A créer
Rue N° 15	12	A créer
Rue N° 16	15	A créer
Rue N° 17	12	A créer
Rue N° 18	15	A créer
Rue N° 19	10	A créer
Rue N° 20	10	A créer
Rue N° 21	16	A créer
Rue N° 22	10	Existante à élargir
Rue N° 23	10	Existante à élargir
Rue N° 24	10	Existante à élargir
Rue N° 25	16	Existante à élargir
Rue N° 26	10	A créer
Rue N° 27	12	A créer
Rue N° 28	16	A créer
Rue N° 29	12	A créer
Rue N° 30	16	Existante à élargir
Rue N° 31	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 leurs largeurs d'emprise actuelles dans le domaine public communal.

Dénomination	Superfici es en m ²	Etat
PK1	1039	A créer
PK2	593	A créer
PK3	403	A créer
PK4	356	A créer
PK5	281	A créer
PK6	887	A créer
PK7	1045	A créer
PK8	2748	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 V suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superfici es en m ²	Etat	Observations
EV 1	970	A créer	Espace vert
EV 2	2460	A créer	Espace vert
EV 3 (rond point)	340	A créer	Espace vert

ANNEXE N°3: EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Equipements publics

Dénomination	Affectation	Superfici es en m ²	Observations
EP	Ecole primaire	3100	A créer
EL	Lycée-collège	7113	A créer
S1	Centre de santé	246	Existant
S2	Centre de santé	393	Existant à agrandir
SP	Terrain de sport	10557	Existant
HR	Halte routière	2223	A créer
SK	Souk Hebdomadaire	5490	Existant
CC	Centre commercial	845	A créer
SE	Source d'eau à aménager	313	Existante
SC1	Centre polyvalent	1078	A créer
SC2	Dar Talib	426	A créer
SC3	Bibliothèques	598	A créer
SC4	Dar Taliba	698	A créer
SC5	Camping du ministère de la jeunesse et sport	654	Existante
SC6	Amphithéâtre	3006	Existant
SC7	Auberge	697	A créer
SC8	Centre de Formation	625	A créer
SC9	Foyer féminin	491	A créer
SC10	Maison de jeunes	737	A créer
SC11	Centre d'accueil et de camping	2451	A créer

2- Administrations

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
A1	Travaux public	3697	Existante
A2	Commune (Future autre administration)	1281	Existante
A3	Nouveau siège commune	2186	A créer
A4	Dar Khalifa	1139	Existante
A5	Centre d'information touristique	516	A créer
A6	Eau et forêt	2654	Existante
A7	Gendarmerie	7263	A créer
A8	Protection civil	4390	A créer
A7	Centre de travaux	4643	A créer

3- Lieux de culte

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M1	Mosquée	549	Existante
M2	Mosquée	718	A créer
C	Cimetière	4740	A créer

