

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de la politique de la ville  
Agence Urbaine de Taza-Taounate

***PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE  
« CHAMP DE COURSE »***

Règlement d'aménagement

\_\_\_\_\_ **FEVRIER 2023** \_\_\_\_\_



## Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
<i>Article 1 : Objet</i> .....	6
<i>Article 2 : Champ d'application</i> .....	6
<i>Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs</i> .....	7
<i>Article 4 : Voiries, Places, Parcs de stationnement et espaces verts</i> .....	7
<i>Article 5 : Equipements Publics</i> .....	8
<i>Article 6 : Servitude non aédificandi</i> .....	8
<i>Article 7 : Parcelles en pente</i> .....	9
<i>Article 8 : Application du RPS 2000</i> .....	9
<i>Article 9 : dispositions applicables aux opérations de restructuration</i> .....	9
<i>Article 10 : Effets</i> .....	10
<i>Article 11 : objectifs du plan d'aménagement</i> .....	10
<i>Article 12 : Modifications particulières:</i> .....	11
<i>Article 13 : Adaptations mineures:</i> .....	12
<i>Article 14: dispositions particulières</i> .....	13
<i>Article 15 : Zones de protection autour des cimetières :</i> .....	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	13
CHAPITRE I: ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D.....	13
<i>Article 16 : Types d'occupation</i> .....	13
<i>Article 17 : Possibilités maximales d'utilisation du sol</i> .....	14
<i>Article 18 : Hauteur maximale des constructions</i> .....	14
<i>Article 19 : Implantation des constructions</i> .....	14
<i>Article 20 : Implantation des constructions sur une même propriété</i> .....	15
<i>Article 21 : Stationnement des véhicules</i> .....	15
<i>Article 22 : Plantations</i> .....	15
<i>Article 23 : Les sous-sols</i> .....	15
<i>Article 24 : Encorbellement</i> .....	15
<i>Article 25 : Servitudes architecturales</i> .....	16
CHAPITRE II: ZONE D'HABITATS H.E .....	16
<b>ARTICLE 26 : DEFINITION DE LA ZONE</b> .....	16
<i>Article 27 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits</i> .....	16
<i>Article 28 : Possibilités maximales d'utilisation du sol</i> .....	16
<i>Article 29 : Hauteurs maximales des constructions</i> .....	17
<i>Article 30 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	17
<i>Article 31 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis</i> .....	18
<i>Article 32 : Implantation des constructions sur une même propriété dans la zone HE2</i> .....	18
<i>Article 33 : Droit de retour</i> .....	18
<i>Article 34 : Les Balcons, loggias, encorbellements</i> .....	18
<i>Article 35 : Stationnement des véhicules</i> .....	18
<i>Article 36 : Espace publique</i> .....	19
<i>Article 37 : Servitudes architecturales</i> .....	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS ET LA SERVITUDE SPECIFIQUE .....	19
CHAPITRE I: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE (N).....	19
<b>ARTICLE 38 : DEFINITION DE LA ZONE</b> .....	19
<b>ARTICLE 39 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS</b> .....	19
<b>ARTICLE 40 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	19
<b>ARTICLE 41 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</b> .....	20
<b>ARTICLE 42: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	20
<b>ARTICLE 43 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	20

ARTICLE 44 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	20
ARTICLE 45: STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	21
ARTICLE 46 : PLANTATIONS.....	21
ARTICLE 47 : SECURITE ET HYGIENE.....	21
CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE COMMERCIALE (ZAC).....	21
ARTICLE 48 : DEFINITION :.....	21
ARTICLE 49 : INTERDICTIONS :.....	21
ARTICLE 50 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :.....	22
ARTICLE 51 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :.....	22
ARTICLE 52 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :.....	22
ARTICLE 53 : AIRES DE STATIONNEMENT ET PLACES DE PARKING :	
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ET DE SERVICES – ZAS.....	22
ARTICLE 54 : DEFINITION DE LA ZONE :.....	22
ARTICLE 55 : T Y P E D' O C C U P A T I O N O U D' U T I L I S A T I O N I N T E R D I T E :.....	23
ARTICLE 56 : P O S S I B I L I T E S M A X I M U M D' U T I L I S A T I O N D U S O L :.....	23
ARTICLE 57 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :.....	23
ARTICLE 58 : PLANTATIONS :.....	23
CHAPITRE III DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE SS.....	23
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	24
CHAPITRE I: ZONE RURALE RA.....	24
Article 59 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit.....	24
Article 60 : Possibilités maximales d'utilisation du sol.....	24
Article 61 : Hauteurs maximales des constructions.....	25
Article 62 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.....	25
Article 63 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	25
Article 64 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	25
Article 65 : Stationnement des véhicules.....	25
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION.....	26
ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS.....	28
ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS.....	29



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction de création de lotissement ou de groupes d'habitations, applicables aux divers secteurs de la zone d'aménagement délimitée par le document graphique ci-joint . Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent de l'aire couverte par le Plan d'Aménagement. Le présent règlement abroge et remplace toute disposition contraire relative aux règles d'utilisation du sol ; notamment celles contenues dans les procès-verbaux de gestion.

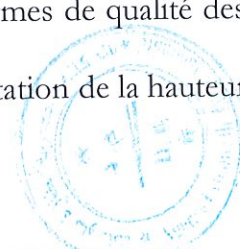
Le présent document, défini ci-après par règlement, est indissociable des pièces graphiques ci-jointes. L'ensemble, composé du règlement et du document graphique, est intitulé Plan d'Aménagement.

Le Plan d'aménagement est établi conformément aux dispositions de la loi n°12.90 relative à l'urbanisation promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) tel qu'il a été modifié et complété par la loi 66.12 .

Le présent règlement fait également référence aux textes suivants :

- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) tel qu'il a été modifier et complété par la loi 66.12 ;
- Décret n°2-92-832 du 27 Rabii II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°12-90 précitée ;
- Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, promulguée par le dahir n° 1- 92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) tel qu'il a été modifier et complété par la loi 66.12 ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rabii II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 précitée ;
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité, promulguée par le dahir n° 1- 80 - 341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 19-05 promulguée par le dahir n° 1-06- 102 du 18journada I 1427 (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 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;
- Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) ;
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée ;
- Loi n°10-03 relative aux accessibilités, promulguée par le dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Loi n°10-95 sur l'eau , promulguée par le dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°19-98 , promulguée par le dahir n°1-99-174 du 16 rabii I 1420 (30 juin 1995) ;
- Dahir du 20 hijja 1335 (10 octobre 1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ; Dahir du 7 chaabane 1332 (1er juillet 1914) sur le domaine public ;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, promulguée par le dahir n°1- 03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;

- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- 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 ;
- Loi n°12-03 relative aux Etudes d'Impact sur l'Environnement, promulguée par le dahir n° 1-03-60 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n°2-04-564 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) fixant les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative aux projets soumis aux études d'impact sur l'environnement ;
- Décret n°2-04-563 du 5 kaada 1429 (4 novembre 2008) relatif aux attributions et au fonctionnement du comité national et des comités régionaux des études d'impact sur l'environnement ;
- Loi n° 22-07 relative aux aires protégées ;
- Loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air, promulguée par le dahir n° 1-03-61 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) ;
- Décret n° 2-09-286 du 20 Hijja 1430 (8 décembre 2009) fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air ;
- Décret n° 2-09-631 du 23 rejeb 1431 (6 juillet 2010) fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission et de rejet de polluants dans l'air émanant de sources de pollution fixes et les modalités de leur contrôle ;
- Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets solides et à leur élimination, promulguée par le dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006) ;
- Dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel qu'il a été modifié et complété (dahirs de 1923, 1933, 1937, 1938, 1940 et 1952) ;
- Loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n° 1-02-176 du 1errabii II 1423 (13 juin 2002) ;
- Décret n° 2-02-640 du 2 chaabane 1423 (9 octobre 2002) pris pour l'application de la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n° 61-00 portant statut des établissements touristiques, promulguée par le dahir n°1-08-60 du 17 jourmada I 1429 (23 mai 2008) ;
- Décret n° 2-08-680 du 3 jourmada II 1430 (28 mai 2009) pris pour l'application de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi n°61-00 portant statut des établissements touristiques ;
- Loi n°65-99 relative au code du travail, promulguée par le dahir n°1-03-194 du 14rejeb 1424 (11 septembre 2003) ;
- Décret n° 2-05-1326 relatif au domaine public ;
- Décret n° 2-97-875 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif à l'utilisation des eaux usées ;
- Décret n° 2-04-553 du 13 hijja 1425 (24 janvier 2005) relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines ;
- Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux.
- Arrêté Viziriel du 22 Jourmada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.



- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.
- Décret n°2.11.435 du 09/08/2011 et publié au B.O. n°5969 en date du 15 Août 2011 portant l'homologation du plan d'aménagement de la médina de Taza et sa zone de protection.
- Décret n°2-76-69 du 8 octobre 1977 pris pour l'application du dahir portant loi n°1-76-258 relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2013) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions;
- Décret n° 2-13-424 du 13 regeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.
- Dahir n° 1.15.84 du 20 Ramadan 1436 (07 juillet 2015) pris pour l'application de la loi organique 113.14 relative aux communes.
- Loi n°47.09 relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment et son décret n°2-13-874 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions .
- La loi relative aux droits réels.

## Article 1 : Objet

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le plan d'aménagement du centre « CHAMP DE COURSE ». Il définit :

- Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévu par ce plan d'aménagement ;
- Les règles applicables à la construction ( les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orientation, les parkings, les distances entre bâtiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;
- Les équipements existants, à créer ou à modifier ;
- Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières.

## Article 2 : Champ d'application

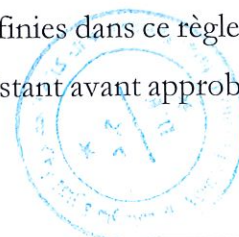
Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire délimité par le polygone défini par les points suivants :

POINTS	COORDONNEES	
	X	Y
A	542177.60	449121.22
B	542678.89	449476.17
C	543392.57	449421.27
D	544197.39	450352.91
E	544708.50	449973.96
F	544351.93	449481.02

Tous les points sont reliés entre eux par des lignes droites selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus sauf la partie situé le long d'Oueds Aoulay et Khazarane où la portion du périmètre d'aménagement située entre les points F et A suit respectivement la rive droite du premier et la rive gauche du second.

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 varieture », 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, les modalités pour bénéficier de ladite plus-value seront définies par la commission chargée de l'instruction des dossiers de demandes d'autorisation de construire, de lotir et de morceler.

### **Article 3 : 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.

- Au titre III pour les Zones d'activités : industrielle représentées par la lettre N, commerciale représentée par les lettres ZAC ainsi que la servitude spécifique représentée par l'indice SS.

-Au TITRE IV pour les Réserves agricoles;

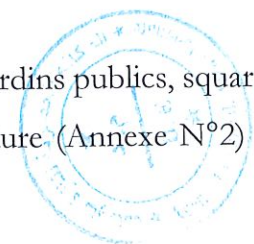
### **Article 4 : Voiries, Places, Parcs de stationnement et espaces verts**

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. 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

Pour les places (PL), la nomenclature (Annexe N°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 N°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 5 : Equipements Publics**

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 précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

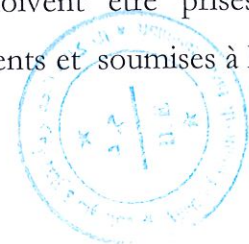
Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :

- Les services administratifs, repérés par l'indice A ;
- Les établissements d'enseignements, repérés par l'indice E ;
- Les Mosquée, repérées par l'indice M ;
- Les services socioculturels, repérés par l'indice SC ;
- La Sante, repérée par l'indice S ;
- Les équipements sportifs, repérés par l'indice SP

### **Article 6 : 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 7 : 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 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 : dispositions applicables aux opérations de restructuration.**

Tout tissu existant présentant des carences en matière d'organisation spatiale, d'équipement d'infrastructures, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet spécifique de restructuration après délibération du conseil communal.

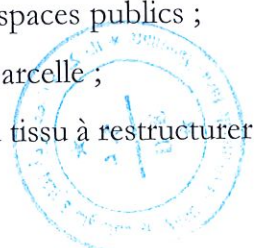
Toutes les zones urbanisables qui comportent des tissus sous organisés restent ouverts à ce type d'opérations. Les aires à délimiter comme zones de restructuration couvrent les tissus sous-équipés existants ainsi que les surfaces nécessaires à leur extension, à la péréquation, au relogement, ainsi qu'aux équipements collectifs et aux zones d'activités et services.

La délimitation éventuelle de nouvelles aires à couvrir par des opérations de restructuration se fait à l'initiative de l'Agence Urbaine ou à la demande de la commune, des autorités provinciales ou des associations de quartiers s'il y a lieu.

Les opérations de restructuration peuvent être portées totalement ou partiellement par l'autorité publique compétente ou réalisées dans un cadre de partenariat avec les services publics, les communes, les associations de quartiers ou les bénéficiaires.

Pour ce faire, une étude opérationnelle doit être élaborée. Elle devra comporter les éléments suivants :

- Le levé topographique détaillé des espaces publics permettant leur inscription en tant que domaine public ;
- Un cahier de charge comportant notamment les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale et au traitement des espaces publics ;
- Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle ;
- Les équipements collectifs à prévoir adaptés aux spécificités du tissu à restructurer.



- Les plans relatifs aux zones d'extension, de péréquation, de relogement et aux aires d'activités économiques.

Le projet de restructuration, une fois approuvé par les autorités compétentes servira de référence pour l'octroi des autorisations de construire, de lotir ou de changement d'affectation. Il fera l'objet d'une diffusion auprès de tous les services concernés.

#### **Article 10 : Effets**

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers et ce, conformément aux articles 27 à 31 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme tel qu'il a été modifié et complété par la loi 66.12..

L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, services communaux, espaces libres et équipements publics, conformément à l'article 28 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme .

Conformément à l'Article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 11 du présent règlement.

#### **Article 11 : objectifs du plan d'aménagement**

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement du lieu dit « Champ de Course » peuvent être déclinés comme suit :

- Renforcer la vocation agricole du territoire communal, par la création d'une pépinière d'olivier, d'une unité de fabrication agri- alimentaires.
- Renforcer la vocation agro-industrielle par la création d'huileries et de stations d'emballage pour la transformation des produits agricoles.
- Satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et d'équipements.



- Requalifier et mettre à niveau les tissus urbains existants pour renforcer l'urbanité du centre.
- Protéger l'environnement et assurer un développement durable.
- Renforcer l'encadrement administratif en programmant des équipements structurants.
- Programmer des zones d'activités économiques et artisanales pour générer des recettes et susciter la création d'emplois.
- Organiser un développement spatial adéquat, en recherchant l'équilibre entre les possibilités d'extension urbaine et les capacités financières des communes.
- Proposer une stratégie d'extension opérationnelle des centres, en fonction des contraintes foncières et naturelles.
- Déterminer les actions prioritaires pour réaliser les actions programmées, en arrêtant un échéancier selon une périodicité déterminée (court et moyenne terme) et en identifiant les moyens financiers et humains pour les mettre en œuvre.

**Article 12 : Modifications particulières:**

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Ces modifications particulières concernant exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale et zone agricole ;
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent

être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (Socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement cités ci-dessus et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'agence urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissement ou de groupe d'habitation selon la réglementation en vigueur.

Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- Un extrait de l'état initial du plan d'aménagement ;
- Un extrait après modification du plan d'aménagement ;
- Le procès-verbal de la commission portant avis motivé.



### **Article 13 : Adaptations mineures:**

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de, lotir et de créer un groupe d'habitation si elles sont rendues nécessaires et sont dument justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,...) ;
- La configuration des terrains (topographie, forme,...)
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur,...)

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissement ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

#### **Article 14: dispositions particulières**

Les dispositions du présent règlement peuvent être révisées avant la caducité du PA. Pour cela Un projet de règlement modifié sera élaboré par l'agence urbaine de Taza-Taounate et soumis au conseil pour approbation.

#### **Article 15 : 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 vivrière résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial sous formes de construction isolée ; peuvent être adjoint à ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

La construction 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 16 : Types d'occupation**

Sont interdits dans la zone D :



- Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts.
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif.
- 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 1 place de stationnement pour 30 m de surfaces cumulées de planchers

**Article 17 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau ci-dessous indique pour chaque parcelle de la zone D : le Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S) maximum, le Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S) maximal, la superficie et la largeur minimale

ZONE D	C.O.S max	C.E.S max	Superficie min	Largeur min
	0.6	30%	500	20

**Article 18 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux : 8 m (R+1).

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. Le rez-de-chaussée des construction ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.

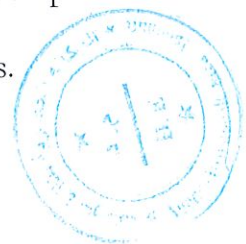
**Article 19 : Implantation des constructions**

Les constructions doivent observer un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement sur voie et emprises publiques, par rapport aux limites latérales et par rapport au fond de la parcelle, comme indiqué dans le tableau suivant :

Zone D	Mitoyen	Voies et emprises publiques	Fond de la parcelle
	5	5	5

Toutefois, les constructions peuvent recevoir des dépendances de faible importance le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leurs superficies ne dépassent pas 25 m<sup>2</sup> et soient comprises dans le décompte des surfaces.
- Leurs hauteurs, acrotère compris, ne dépassent pas 2,50m.
- Les reculs minimaux par rapport aux emprises des voies soient respectés.



### **Article 20 : Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $H \geq L$ , avec un minimum de 6m.

### **Article 21 : 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 construction ;
- Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 28 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### **Article 22 : 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, des terrasses, etc...

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

### **Article 23 : 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 2,50m ;
- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés.

### **Article 24 : Encorbellement**

Les encorbellements d'une profondeur égale au 1/10 de la largeur de des voies d'emprise supérieure ou égale à 10m sont autorisés sans toutefois être supérieurs à 1.20 m et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimal.

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





**Article 25 : Servitudes architecturales**

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.E**

**ARTICLE 26 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone H.E ou Zone d'habitat continu à trois niveaux R+2. Dans la zone H.E, 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 égale ou supérieure à 80 m et 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. L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

**Article 27 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.**

Sont interdits dans le secteur HE :

-Les établissements industriels de toute catégorie, les dépôts de plus de 120m<sup>2</sup>, Toutefois les activités de 3ème catégorie non mécanisées peuvent être autorisées sur des voies d'emprise Supérieure ou égale à 10m ;

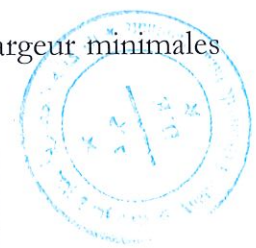
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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 28 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau ci-dessous indique, pour le secteur HE, La superficie et la largeur minimales des parcelles :

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



Pour les lots d'angle, la surface minimale peut être ramenée à 80m<sup>2</sup>

L'éclairage et l'aération de toute pièce dans la construction doivent être assurés par ouverture sur façade ou sur cour, la largeur minimale de ces cours à respecter pour les pièces habitables est de 4 m.

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

Pour les cours servants à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3mx3m.

Les murs de clôtures en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de 2.80 m.

### **Article 29 : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11.50m (R+2) pour HE. La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4m.

Pour les RDC commerciaux donnant sur les routes provinciales il est possible d'établir **une mezzanine** dans ce cas le RDC aura une hauteur minimale de 5,50m et la hauteur peut atteindre 12,5m (R+2), sous réserve d'observer les conditions suivantes :

- Sa surface ne peut dépasser 50% de la surface au sol du local concerné avec un recul de 3m à compter de la façade.
- Toute échappée ne peut être inférieure à 2,40m entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui de la mezzanine. La mezzanine doit être ouverte totalement sur le local principal.
- Pour le toit incliné, la hauteur sous plafond de la soupenne sera d'au moins de 2,60m.
- La soupenne ou la mezzanine sera exclusivement accessible de l'intérieur du local principal et éclairée, le cas échéant, au second jour.

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 9m<sup>2</sup>.

### **Article 30 : 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. Le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m pour les voies d'emprises inférieures à 8m.

### **Article 31 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis**

Dans la zone HE2, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

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

-Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x3m.

### **Article 32 : Implantation des constructions sur une même propriété dans la zone HE2.**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4m.

### **Article 33 : 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 34 : Les Balcons, loggias, encorbellements**

Balcons, loggias, encorbellements:

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m 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.

### **Article 35 : 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 36 : Espace public**

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 37 : 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.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS ET LA SERVITUDE SPECIFIQUE**

### **CHAPITRE I: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE (N)**

#### **ARTICLE 38 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone industrielle N est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci. Cette zone est divisée en 2 secteurs, soient : N1 et N3

- Le secteur N1 : réservé aux activités industrielles de 1ère et 2ème catégories et aux dépôts de toute nature. Dans le cas des zones industrielles équipées, elles peuvent recevoir les activités industrielles de 3ème catégorie sur 30% au maximum de la surface totale.

- Le secteur N3 : réservé aux activités industrielles de 3ème catégorie, artisanales et de bureaux. Peuvent être intégrés dans ce secteur un seul logement par parcelle pour les artisans. Et ce, au dernier niveau du bâtiment.

#### **ARTICLE 39 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone N :

- L'hôtellerie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 40 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S est libre.



Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir les superficies et les largeurs minimales, par secteur, suivantes :

- Pour le secteur N1: respectivement 300m<sup>2</sup> et 15m de largeur ;
- Pour le secteur N3 : respectivement 100m<sup>2</sup> et 10m de largeur.

#### **ARTICLE 41 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8.5m (R+1) pour les secteurs N1 et N3. La hauteur du RDC ne peut dépasser 4m pour le secteur N3. Toutefois, pour le secteur N1, des dérogations au niveau de la hauteur pourraient être accordées au cas où le type d'activité à installer l'oblige.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m, les cages d'escaliers et les locaux de machineries d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

#### **ARTICLE 42: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Au moins au niveau de la façade principale, les constructions doivent s'implanter sans aucun recul sur l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de haut au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur  $\leq 1,10$ m.

Les clôtures en mitoyenneté et au fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,5m.

#### **ARTICLE 43 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur N1, les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives du fond de la parcelle égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L \geq 1/2H$  avec un minimum de 4m.

Toutefois, la construction sur limites séparatives mitoyennes peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de la parcelle pour le rez-de-chaussée, des constructions situées dans le secteur N3 en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage.

#### **ARTICLE 44 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le secteur N, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure ou égale à 4m.



## **ARTICLE 45: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.

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

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

## **ARTICLE 46 : PLANTATIONS**

Sont prévus plantés dans le secteur N1 :

- Les espaces libres à raison d'un arbre haut tige pour 100 m<sup>2</sup> ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

## **ARTICLE 47 : SECURITE ET HYGIENE**

Tout projet doit respecter les conditions de sécurité et d'hygiène nécessaires, et prendre les dispositions

Nécessaires pour éviter tout risque de pollution et de nuisance à l'environnement.

## **CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE COMMERCIALE (ZAC)**

### **ARTICLE 48 : DEFINITION :**

La zone d'activité commerciale (ZAC) constitue un espace central polyvalent renfermant les activités

Commerciales, des services (boutiques, cafés,...) D'une manière générale tous les encouragements seront accordés dans ce secteur aux services liés au centre : commerce propre, services (banques, bureaux, professions libérales...).

### **ARTICLE 49 : INTERDICTIONS :**

Dans cette zone, il est formellement interdit le logement, la création des établissements industriels de toutes catégories et l'installation des dépôts ou des ateliers d'artisanat. D'une

manière générale, toutes les activités qui sont de nature à générer des nuisances de toutes sorte ou qui sont incompatibles avec la fonction du secteur.

**ARTICLE 50 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions dans la zone (ZAC) comportent uniquement un rez-de-chaussée. Il est possible d'établir une mezzanine dans ce cas la hauteur maximale de la construction est fixée à 5,80m.

**ARTICLE 51 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Toutes les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement sur voies et emprise publique.

**ARTICLE 52 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

Les constructions sont implantées au niveau du rez-de-chaussée d'une limite séparative ou mitoyenne à l'autre. Pour des raisons d'éclairage naturel, des cours communes entre mitoyens peuvent être créées soit au fond des parcelles soit au niveau des limites latérales.

**ARTICLE 53 : AIRES DE STATIONNEMENT ET PLACES DE PARKING :**

Pour les constructions nouvelles, les places de parking doivent être prévues dans la parcelle même. Elles peuvent être prévues au RDC ou au sous-sol ; à raison de :

- Une place pour 50m<sup>2</sup> de plancher pour le commerce.
- Une place pour 100m<sup>2</sup> de plancher pour les locaux à usage de bureau.

**CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ET DE SERVICES – ZAS**

**ARTICLE 54 : DEFINITION DE LA ZONE :**

IL s'agit d'une zone réservée aux activités tertiaires de commerces et services. Toutefois une attention particulière devra être accordée à la mise en cohérence avec les tissus existants ou à créer. Les activités telles l'hôtellerie, l'accueil, la restauration, les salles de fêtes, les grandes surfaces commerciales, les stations services, les showroom et les plateaux de bureaux, sont tolérées.



**ARTICLE 55 : T Y P E D' O C C U P A T I O N O U D' U T I L I S A T I O N I N T E R D I T E :**

Sont interdits dans la zone ZAS :

- L'ouverture de carrières
- L'activité industrielle mécanisée
- Les dépôts
- L'habitat

**ARTICLE 56 : P O S S I B I L I T E S M A X I M U M D' U T I L I S A T I O N D U S O L :**

Le tableau ci-dessous indique pour la zone «ZAS» :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) pour la parcelle privative;
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative.

Un recul de 5m par rapport à l'alignement en façade est obligatoire. Ce recul doit être planté et non clôturé.

<i>Parcelle minimale</i>	<i>Largeur Façade minimale</i>	<i>CES max</i>	<i>COS max</i>	<i>Hauteur max (m)</i>	<i>Nbre de niveaux maxi</i>
400m <sup>2</sup>	15m	60%	3	22m	R+4

**ARTICLE 57 : S T A T I O N N E M E N T D E S V E H I C U L E S :**

Sont à prévoir: 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de commerce ou plateau de bureau.

1 place pour 4 chambres et une place pour 28m<sup>2</sup> de salle de restauration

**ARTICLE 58 : P L A N T A T I O N S :**

La zone ZAS doit être verdoyante. De ce fait les reculs privatifs limitrophes du domaine public doivent être plantés ou engazonnés; ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.

**CHAPITRE III D I S P O S I T I O N A P P L I C A B L E S A L A Z O N E S S**

Il s'agit de zones, telle que délimitées et désignées par la légende, pouvant accueillir les différents zonages urbains développés ci-dessus, conformément aux documents graphiques du plan d'aménagement et ce sous condition de l'accord de l'agence du bassin hydraulique de Sebou





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

### **CHAPITRE I: 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 petites 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 petits 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 59 : 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 hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article 60 : 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 2500m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 30m ;
- Une seule construction de type habitat mono familial 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 mono familiale est ramenée à 1.000m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 10% de la surface du terrain et 220m<sup>2</sup> de planchers hors œuvre.

**Article 61 : Hauteurs maximales des constructions**

La hauteur maximale est de 8.5m 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 62 : 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 63 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

**Article 64 : 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 65 : Stationnement des véhicules**

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



ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION

1-Voies carrossables et non 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 :

N° de la voie	Etat	Emprise (m)
R.P.N° 5304	Existante	30
R.P.N° 5306	Existante	30
Rue 1	A créer	15
Rue 2	A créer	20
Rue 3	A créer	15
Rue 4	A créer	15
Rue 5	A créer	20
Rue 6	A créer	20
Rue 7	A créer	20
Rue 8	A créer	15
Rue 9	A créer	15
Rue 10	A créer	10
Rue 11	A créer	15
Rue 12	A créer	15
Rue 13	A créer	15
Rue 14	A créer	10
Rue 15	A créer	15
Rue 16	A créer	15
Rue 17	A créer	15
Rue 18	A créer	15
Rue 19	A créer	12
Rue 20	A créer	15
Rue 21	A créer	10
Rue 22	A créer	15
Rue 23	A créer	15
Rue 24	A créer	20
Rue 25	A créer	15
Rue 26	A créer	12
Rue 27	A créer	15
Rue 28	A créer	15
Rue 29	A créer	15
Rue 30	A créer	12
Rue 31	A créer	15
Rue 32	A créer	15
Rue 33	A créer	15
Rue 34	A créer	15
Rue 35	A créer	15
Rue 36	A créer	20
Rue 37	A créer	15

Rue 38	A créer	15
Rue 39	A créer	12

## 2- CHEMINS PIETONS

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

N° de CP	Etat	Emprise (m)
CP 1	A créer	10
CP 2	A créer	10
CP 3	A créer	10
CP 4	A créer	10
CP 5	A créer	10
CP 6	A créer	10
CP 7	A créer	10
CP 8	A créer	10
CP 9	A créer	10

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.



ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS 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	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
PL	Place	A créer	2228

2- Parkings

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

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
Pa 1	Parking	A créer	804
Pa 2	Parking	A créer	266
Pa 3	Parking	A créer	1423

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	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
EV1	Espace vert	A créer	844
EV2	Espace vert	A créer	919
EV3	Espace vert	A créer	3465

ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Equipements publics

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
EP1	Ecole primaire	A créer	4034
EP2	Ecole primaire	A créer	4238
EC	Collège	A créer	7332
CFP	Centre de formation professionnelle	A créer	9017
SC1	Dar Taliba	A créer	1232
SC2	Dar Talib	A créer	1374
SC3	Foyer Féminin	A créer	949
SC4	Maison des jeunes	A créer	1301
SC5	Complexe culturel	A créer	1743
S	Centre de santé	A créer	1089

2- Administrations

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
A1	Poste	A créer	1152
A2	Cercle	Existante	1322
A3	Caïdat	A créer	1380
A4	Equipement Communal	A créer	1020
A5	Equipement Communal	A créer	1276

3- Equipements sportifs

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
SP1	Terrain de sport	A créer	4524
SP2	Terrain de sport	A créer	3905

4- Lieux de culte

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
M 1	Mosquée	A créer	1483
M 2	Mosquée	A créer	1076
CM	Cimetière	A créer	10173

5- Autres

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
Souk	Souk	Existant à étendre	75629
CC	Centre commercial	A créer	852

