



وزارة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة
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 D'OUED JAMAA -PROVINCE DE TAOUNATE -

REGLEMENT D'AMENAGEMENT



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLIQUES.....	6
TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE D'HABITAT.....	11
CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE HE2.....	11
CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES ZONE D'HABITAT MONO FAMILIALE HM.....	14
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURALE HR...	16
TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA.....	17
TITRE 5: DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE SPECIFIQUE ZS.....	19
TITRE 6: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES.....	19

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement du Plan d'Aménagement accompagnant le document graphique, a été établi conformément aux dispositions des textes et lois en vigueur notamment :

- Le Dahir n°1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12.90 relative à l'urbanisme,
- Le Dahir du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements,
- Le Décret n°2.92.832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme,
- Le Décret n°2.92.833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

❖ ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'Aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le Plan d'Aménagement du centre d'Oued JAMAA.

Il définit :

- Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévues 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 l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières.

❖ ARTICLE 2 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan d'Aménagement du centre d'Oued JAMAA a pour objet de définir les conditions d'aménagement du centre d'Oued JAMAA.

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, ainsi qu'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 définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant homologation du présent plan d'aménagement.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement du centre d'Oued JAMAA peuvent être déclinés comme suit :

- Renforcer la vocation agricole du territoire communal.
- 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 du centre, en fonction des contraintes foncières et naturelles.

ARTICLE 4 : MODIFICATIONS PARTICULIERES :

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 concernent 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 touristique, zone vivrière.... ;
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, de 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 lotissements ou de groupes d'habitations 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 5: ADAPTATIONS MINEURS :

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 dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologique,...)
- 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 atteignent aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiés 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 6 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre du Plan d'Aménagement du centre OUED JAMAA est délimité par la ligne polygonale passant par des points numérotés dont les coordonnées Lambert sont :

MATRICULE	X	Y
P1	556914.8724	405600.0000
P2	559201.1126	405693.3975
P3	559262.6837	406334.1300
P4	559065.2198	407132.5432
P5	556964.7410	406423.4015

❖ ARTICLE 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

- Zone d'habitat continu **HE2** à 3 niveaux (**R+2**) ;
- Zone d'habitat monofamilial **HM** à 2 niveaux (**R+1**) ;
- Zone d'habitat rural **HR** à 2 niveaux (**R+1**) ;
- Réserve agricole (**RA**) ;
- Zone spécifique (**ZS**) ;

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

❖ ARTICLE 8 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONNIERS, PARKINGS ET PLACES

A/ Voies carrossables :

Font ou feront partie du domaine public du centre, les routes et rues figurées sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise dans le tableau ci-après :

En ce qui concerne les chaussées, carrefour, refuges, ronds-points de giration, les dispositions du plan sont indicatives au point de vue du tracé, mais impératives au point de vue de la destination.

DESIGNATION	EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
RUE 01	50	Existante R N° 8
RUE 02	20	A créer
RUE 03	15-20	A créer
RUE 04	15	A créer
RUE 05	20	A créer
RUE 06	20	A créer
RUE 07	10	A créer
RUE 08	20	A créer
RUE 09	20	A créer
RUE 010	15	A créer
RUE 11	15	A créer
RUE12	30	A créer
RUE13	15	A créer
RUE13	10	A créer
RUE 14	20	A créer
RUE15	30	Existante (RP N° 506)
RUE16	10	A créer
RUE17	10	A créer
RUE18	10	A créer
RUE19	12	Existante
RUE20	15-12	Existante
RUE21	10	A créer
RUE22	15-12	A aménager
RUE23	10	A créer



RUE24	10	Existante
RUE25	10	A aménager
RUE26	10	A créer
RUE27	12	Existante
RUE28	10	A créer
RUE29	10	A créer
RUE30	10	A créer
RUE31	10	A créer
RUE32	12	Existante
RUE33	10	Existante
RUE34	10	Existante
RUE35	10	Existante
RUE36	10	Existante

B/Chemins piétonniers

Font ou feront partie du domaine public de la Commune les chemins piétonniers figurés sur le plan et énumérés avec leur largeur d'emprise dans le tableau ci-après :

Dénomination	Largeur d'emprise (m)	Observations
Cp n°1	08	A créer
Cp n°2	06	A créer
Cp n°3	06	A créer
Cp n°4	06	A créer
Cp n°5	08	A créer
Cp n°6	08	A créer
Cp n°7	06	A créer
Cp n°8	08	A créer
Cp n°9	08	A créer

C/ Parkings :

Feront partie du domaine public du centre, les parkings figurés sur le plan, désignés par les lettres «Pa», suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après:

DENOMINATION	SURFACE EN m ²	OBSERVATIONS
Pa n°1	1204	A créer
Pa n°2	745	A créer
Pa n°3	501	A créer
Pa n°4	850	A créer

Pa n°5	331	A créer
Pa n°6	240	A créer
Pa n°7	140	A créer

D/ Places :

Feront partie du domaine public du centre, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignées par les lettres «PL», suivies d'un numéro et énumérées au tableau ci-après:

DESIGNATION	SURFACE EN m ²	OBSERVATIONS
PL1	5974	A créer

❖ ARTICLE 9: ESPACES VERTS PUBLICS

Font ou feront partie du domaine public du centre, les zones destinées à être aménagées en espaces verts indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre «EV» suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS
EV 1	1256	A créer
EV 2	1175	A créer
EV 3	1359	A créer
EV 4	2214	A créer
EV 5	436	A créer
EV 6	1256	A créer
EV 7	393	A créer
EV 8	1811	A créer
EV 9	2261	A créer
EV 10	480	A créer
EV 11	3030	A créer
EV 12	193	A créer
EV 13	1180	A créer
EV 14	1983	A créer
EV 15	976	A créer
EV 16	365	A créer
EV 17	201	A créer
EV 18	526	A créer

❖ **ARTICLE 10 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE SOCIALE****1- Les établissements d'enseignement :**

Sont réservés à des établissements d'enseignement, les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre « E », suivie de la première lettre du type de l'établissement selon le tableau ci-après :

DESIGNATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS	AFFECTATIONS
E1	8891	A créer	Collège
E2	9207	A créer	Ecole
E3	4019	Existante	Ecole
E4	12200	A créer	Collège

2- Les Equipements Administratifs et de Services Publics :

Sont réservés à des équipements Administratifs « A » et de socioculturel « SC », les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par les lettres « A », « SC », « S » :

DESIGNATION	AFFECTATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS
A1	Equipement communal	2622	A créer
A2	Equipement communal	2800	Existant : aire de repos, commerce A créer : complexe artisanal et autres
		2650	
		8890	
A3	Equipement communal	1616	A créer
A4	Equipement communal	636	A créer
A5	Dar talib	1037	Existant
A6	Equipement communal	740	A créer
A7	Equipement communal	810	A créer
A8	Coopérative	1143	Existant
A9	ONEP	184	Existant
A10	caïdat	573	Existant
A11	Commune	620	Existant
A12	Equipement communal	1175	A créer
A13	Equipement communal	551	A créer
A14	Equipement communal	552	A créer
S1	Centre de Santé	1428	Existant
S2	Dispensaire	178	Existant
SC1	Equipement Socioculturel	2516	A créer
SC2	Foyer féminin	1885	A créer
SC3	Dar taliba	1158	A créer

SC4	Equipement Socioculturel	577	A créer
SC5	Equipement Socioculturel	547	A créer

H/ Equipements sportifs

DESIGNATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS
SP1	4277	A créer

❖ ARTICLE 11 : EQUIPEMENTS SOCIO- CULTURELS ET DE CULTE

Sont ou seront affectés à des installations socioculturelles et de culte les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par les lettres « **M** » et « **C** » correspondant à l'équipement concerné suivi d'un numéro selon le tableau ci-après :

DESIGNATION	SUPERFICIE m ²	AFFECTATION	OBSERVATIONS
M1	2698	Mosquée	A créer
M2	3497	Mosquée	A créer
M3	328	Mosquée	Existante

DESIGNATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS
C1	4540	Existant
C2	4277	A créer

Tous les cimetières sont bordés à l'extérieur d'une zone de servitude conformément aux dispositions du dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) instaurant des zones de protection autour des cimetières.

❖ ARTICLE 12 : ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Les lieux publics et à usage du public, notamment les équipements d'enseignements, de santé, de service et d'administration doivent disposer de passages (rampes) et installations en vue de faciliter leur usage par les personnes handicapées.

ARTICLE 13 : MOBILIER URBAIN

Toute construction de mobilier urbain en dur ou en matériaux légers doit être soumise à l'examen de la commission d'esthétique.



TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE D'HABITAT

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE HE2.

❖ ARTICLE 14 : DEFINITION DE LA ZONE D'HABITAT

La zone d'habitat est constituée d'un cadre bâti présentant une continuité par rapport à l'alignement des voies et au domaine public. Cette zone recevra essentiellement de l'habitat mais aussi du commerce, et des équipements de quartiers nécessaires à la vie sociale.

La construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

❖ ARTICLE 15 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème catégories et les dépôts de plus de 120m².
- Les commerces sur les parcelles donnant sur des voies d'emprises inférieures à 12 m.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités pouvant nuire au bon voisinage ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

❖ ARTICLE 16 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique, pour la zone HE :

- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

SECTEUR	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE DE FACADE
R+2 (HE)	90m ²	8m

Pour les lots d'angle, la surface minimale peut être ramenée à 80m².

- Si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cour peut commencer à partir du 1er étage.

- la surface minimale des cours ou patios est de 16 m², avec une largeur minimale de 4m. Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la surface de la cours et la vue directe minimale peuvent être réduites à de 9m² et 3m

ARTICLE 17 : DIMENSIONS DES PARCELLES ET HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11,5m (R+2), la hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à

usage commercial ou artisanal étant de 4m et de 5.50m pour les commerces avec mezzanines.

❖ **ARTICLE 18 : DISPOSITIONS DIVERSES**

La hauteur sous plafond de chaque étage est fixée à un minimum de 2,8m:

Les rez-de-chaussée commerciaux ne sont tolérés que sur les voies d'aménagement et les voies internes aux groupes d'habitations dûment indiquées en tant que voies commerciales. Dans tous les cas, les locaux commerciaux ne peuvent être tolérés que sur des voies d'emprise supérieure ou égale à 12m dans les zones où le commerce est dûment autorisé, dans ce cas le rez de chaussée peut avoir une hauteur maximale de 4,00 m

❖ **ARTICLE 19: MEZZANINES**

La création des mezzanines uniquement pour les lots donnant sur la route nationale N°8 et la route régionale N°506 . Et dont la hauteur sous plafond des magasins est de 5.50m.

Les magasins peuvent avoir des mezzanines dont la superficie ne peut dépasser la moitié (1/2) de la superficie totale du local. Elle sera en retrait de 3m par rapport à l'alignement et sera exclusivement accessible de l'intérieur du local principal. La hauteur sous-plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,20m.

❖ **ARTICLE 20 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LA ZONE HE**

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement ou au plan de lotissement toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie.

Le dernier étage doit être prévu en retrait pour les constructions en R+2 sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m, si la voie est inférieure à 8m.

Au-delà de cette emprise, les constructions seront en R+2 sans retrait.

❖ **ARTICLE 21 : LES ENCORBELLEMENTS ET SAILLIES**

Les encorbellements ne sont pas autorisés sur les voies d'emprise supérieure à 10 m ; ils ne doivent pas dépasser 1,00m. Ils doivent respecter les conditions suivantes :

- La hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.

- Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C.
- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite lorsque les façades sont linéaires.

Les saillis en façade ne doivent pas dépasser 0.30m, pour les voies d'emprises comprises entre 10m et 8m.

❖ **ARTICLE 22 : CONSTRUCTION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT**

Les constructions doivent observer un alignement au niveau du rez de chaussée par rapport à la voie publique. Les étages peuvent comporter des retraits et/ou des encorbellements selon la conception adoptée par l'Architecte. Toutefois, les encorbellements ne peuvent être ni sur la totalité de la façade ni à moins d'un mètre des limites de la parcelle par rapport aux voisins. Cependant, il est possible d'accepter pour des raisons d'esthétique de la façade, des retraits partiels.

Ces retraits ne peuvent avoir lieu qu'au-delà de 3m par rapport aux limites séparatives des parcelles.

❖ **ARTICLE 23 : EXPLOITATION DE LA TERRASSE**

Les terrasses sont accessibles. Cependant la cage des escaliers ne doit pas dépasser la hauteur de 2,50 m ; toutes superstructures comprises. Le mur de protection ne doit pas dépasser 1,20 m et doit observer un recul d'un mètre par rapport à la façade.

La terrasse ne doit comporter aucune pièce couverte habitable. Le local de service peut être toléré à condition de ne pas dépasser une surface couverte de 6m² et de faire corps avec la cage des escaliers ;

❖ **ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :**

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 moins élevée ($L \geq H$) avec un minimum de 6,00m.

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES ZONE D'HABITAT MONO FAMILIALE HM

Cette zone est prévue pour répondre aux besoins de la population, en vue d'y construire des habitations adaptées au mode de vie local, comportant un logement et des bâtiments annexes. Ces habitations sont de type mono-familial à deux niveaux maximum, pouvant s'ouvrir sur des cours intérieures ou sur le reste de la parcelle.

❖ ARTICLE 25 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème, 3ème catégorie, les dépôts nuisibles et les locaux indépendants ;
- L'habitat collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

❖ ARTICLE 26 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTULISATION DU SOL

Pour être constructible, la parcelle doit avoir une superficie minimale de 400 m² et une largeur minimale de 16.00 m.

	C.O.S Maximum	Emprise Maximale	Surface Minimale	Largeur Minimale
HM	0.6	30 %	400 m ²	16 m

❖ ARTICLE 27 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8.50 m et **R+1**.

Les terrasses peuvent être accessibles et la hauteur du parapet est de 1.20 m au-dessus de la hauteur autorisée.

❖ ARTICLE 28 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et de 4 m minimum par rapport aux limites mitoyennes.

❖ ARTICLE 29 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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 inférieure ou égale à L, avec un minimum de 6 m.

❖ ARTICLE 30 : ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements fermés ou ouverts ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul mitoyennes, et ne doivent pas dépasser une profondeur de 1m sur les zones de recul par rapport aux emprises publiques.

❖ ARTICLE 31 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

❖ ARTICLE 32 : 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 des parcelles privatives non occupé par des constructions ;
- Les aires de stationnements.



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURALE HR**❖ ARTICLE 33 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone HR ou « zone Habitat Rural » est une zone d'habitat type rurale **s'ouvrant sur cour**

❖ ARTICLE 34 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone d'Habitat Rural :

tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, 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.

❖ ARTICLE 35 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone d'Habitat Rural :

le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative ;

la surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative ;

les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.

	C.O.S	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Zone HR	1.7	85 %	120 m ²	10 m

❖ ARTICLE 36 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère et parapets (garde-corps) de terrasses accessibles comprises, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8m et R+1.

❖ ARTICLE 37 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

❖ ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou mitoyennes.

TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA

❖ ARTICLE 39: DEFINITION DE LA ZONE

Cette zone 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.

Toutefois, certaines unités d'activité agro-industrielle peuvent y être autorisées si elles sont directement liées à l'agriculture ou à l'élevage et sous condition qu'elles ne soient pas polluantes en raison des nuisances inacceptables qu'elles entraînent pour les zones voisines.

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

❖ ARTICLE 40 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les lotissements, les groupements d'habitations ou autres de quelques natures qu'ils soient ;
- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

❖ ARTICLE 41: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans la zone vivrière, les possibilités maximales d'occupation du sol, pour toutes les constructions sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains.

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2000 m² et une largeur minimale de 25m
- La surface maximale construite au sol est de 5% de la surface de la parcelle sans dépasser 800 m².

❖ ARTICLE 42: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est de 8.50m et R+1 pour l'habitat.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles quand les contraintes techniques l'exigent.

❖ ARTICLE 43 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'un terrain agricole se situe en bordure d'une voie publique (Les routes nationales, régionales, provinciales ou communales aménagées ou en piste), toute construction autorisée dans la zone doit s'éloigner de l'emprise de cette voie d'une distance égale ou supérieure à 5m.

❖ **ARTICLE 44 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

❖ **ARTICLE 45: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur la plus élevée : $L=H$.

TITRE 5: DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE SPECIFIQUE ZS

❖ ARTICLE 46 : DEFINITION DE LA ZONE ZS

✓ Zone ZS

Il s'agit de zones telle que délimitées et désignées par la légende, pouvant accueillir les différents zonages urbains développés conformément aux documents graphiques et au règlement du plan d'aménagement, et ce sous condition d'avoir l'accord préalable de l'Agence du Bassin Hydraulique de Sbou.

TITRE 6: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES

❖ ARTICLE 47: LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI

La servitude non aedificandi est instituée aussi bien pour assurer la sécurité des populations que pour protéger des équipements d'infrastructure (Lignes électriques de moyenne et haute tension, canaux d'irrigation, conduites d'eau potable, etc..), des sites sensibles (Terres agricoles à haute potentialité, terrains accidentés,..) et des sites particuliers (Cimetières, ..),ou des sites naturels.

Cette servitude est instituée soit en fonction des règlements propres aux différents équipements d'infrastructure et des lois en vigueur tel que le Dahir du 29 Avril 1938 protégeant les cimetières, soit en fonction de l'importance et la nature du site à protéger. Dans les zones frappées par une servitude non aedificandi, toute construction de quelle que nature que ce soit est formellement interdite. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés, tel que figurant dans le plan d'aménagement, peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment contre les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires. Par ailleurs, pour renforcer la lutte contre ces risques et lorsque la situation, la nature et la configuration du terrain le permettent, les zones frappées de servitude non aedificandi peuvent être utilisées pour certaines activités ne nécessitant aucune construction et qui ne compromettent pas les objectifs sécuritaires pour lesquels cette servitude est instituée (Parkings, marché à ciel ouvert pour marchands ambulants, agriculture hors zones urbaines, etc.).

