

Royaume du Maroc



Ministère de l'Urbanisme
et de l'Aménagement du Territoire
Agence Urbaine de Taza

*PLAN D' AMENAGEMENT DU CENTRE
DE RAS EL MAE*

Règlement d'aménagement

Décembre 2013

*Agence Urbaine de Taza, Avenue Hassan Bahtat, B.P 1211- Taza Gare.
Tél (0535)28-51-15/50-41 Fax (0535)28-51-13. E-mail : AUTAT.@IAM.NET*

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 -Champ d'application

Article 2 -Division du territoire en zones et secteurs

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES PLACES ET
PARKINGS**

**Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS
PUBLICS**

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
TOURISTIQUES**

**TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

TITRE VII PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT**, document graphique dont il est indissociable.

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

-Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations 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 Châabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.

Article 1 : Champ d'application :

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement du centre de Ras El Mae et limité par la ligne polygonale passant par les points, repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

POINTS	X	Y
A	627805	395783
B	628064	395911
C	628611	395410
D	628814	395110
E	627719	394398
F	627231	394595
G	627066	394638
H	626911	394778
I	627391	395080
J	627337	395264
K	627863	395574
A	627805	395783

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 s'ils répondent aux dispositions légales de l'article 12 du Dahir du 30 Décembre 1959 relatif aux lotissements et aux morcellements.

○Aussi, les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définis dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privées insérées dans un parcellaire existant avant homologation du présent plan d'aménagement.

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 :

*-Au **TITRE II** pour les **places et parkings**, indiqués sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. On distingue:*

1-Rrues et chemins piétons ;

2-Parkings ;

3-Places.

*-Au **TITRE III** pour les **zones réservées aux équipements publics**, indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende.*

*-Au **TITRE IV**, pour les **Zones d'habitat** indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende, composées en :*

1- Zones d'habitat de moyenne densité ;

2- Zones d'habitat de faible densité ;

3- Zones d'habitat rural traditionnel.

*-Au **TITRE V** pour les **Zones d'Animations Touristiques** indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. On distingue:*

1- La zone touristique type 1 ;

2- La zone touristique type 2.

3- La zone d'animation piétonne.

-Au **TITRE VI** pour les **Zones Naturelles** indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. On distingue:

1-Les espaces verts et les boisements ;

2-Les zones vivrières

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES, PLACES ET PARKINGS

Chapitre 1- PARKINGS

Feront partie du domaine public communal du centre, les parkings publics figurés sur le plan et énumérés au tableau suivant :

Dénomination	Superficie (m²)	Observation
PK 1	575	A créer
PK 2	657	A créer
PK 3	555	A créer
PK 4	680	A créer
PK 5	731	Existante
PK 6	828	A créer
PK 7	1163	A créer
PK 9	172	A créer
PK 10	2742	A créer
PK 11	908	A créer en deux niveaux

Chapitre 2- VOIES CARROSSABLES

Font ou feront partie du domaine public communal, les rues et chemins piétons figurés sur le plan et énumérés avec leur d'emprise dans le tableau ci-après, sauf la route régionale qui fait partie du domaine privé de l'état ;

Dénomination	Observation	Emprise
Rue n°1	Route régionale n°507	30 m
Rue n°2	A créer	10 m
Rue n°3	A créer	10 m
Rue n°4	A créer	10 m
Rue n°5	A créer	8 m
Rue n°6	A créer	10 m
Rue n°7	A créer	08 m
Rue n°8	A créer	8 m
Rue n°9	A créer	10 m

Chapitre 2 bis- CHEMINS PIETONS

Feront partie du domaine public communal, les places publiques figurées sur le plan et énumérées au tableau suivant :

Dénomination	Observation	Emprise
CP n° 1	A créer	6 m
CP n°2	A créer	6 m
CP n°3	A créer	6 m
CP n°4	A créer	6 m
CP n°5	A créer	6 m
CP n°6	A créer	8 m
CP n°7	A créer	10 m

Chapitre3- PLACES

Feront partie du domaine public communal, les places publiques figurées sur le plan et énumérées au tableau suivant :

<i>Dénomination</i>	<i>Superficie</i>	<i>Observation</i>
PL 1	1178	A créer
PL 2	680	A créer
PL 3	398	A créer
PL 4	125	A créer

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESERVEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS :

Article 1 : Règles de construction

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements Publics 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 12-92 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 sont localisés sur le plan d'Aménagement et les tableaux de nomenclature ci-dessous précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer ou à étendre, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les zones d'habitat peuvent recevoir des équipements.

Articles 2 : Affectations

Emplacements réservés aux services publics :

<i>Désignation</i>	<i>Equipements</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Observations</i>
EP	Ecole primaire	5387	A déplacer
A	station électrique	2026	Existante

Emplacements réservés aux installations de la vie sociale

<i>Désignation</i>	<i>Equipements</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Observations</i>
M1	Mosquée	721	Existante

C1	Cimetière	6618	Existant
C2	Cimetière	5166	Existant

Tous les cimetières sont bordés à l'extérieur d'une zone de servitude conformément aux dispositions du dahir de 1938 instaurant des zones de protection autour des cimetières.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT

Les zones d'habitat 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 II : Dispositions applicables à la zone d'habitat

Article 1 : Définition des zones :

Les zones d'habitations ou la fonction d'habitat y est essentielle se matérialisent en grande partie par des constructions non continues.

Article 2 : Superficie des lots :

Pour être constructibles les lots des terrains créés devront avoir les surfaces minimales suivantes :

- ❖ Habitat de moyenne densité : 120m² ;
- ❖ Habitat de faible densité : 250m² ;

Article 3 : Conditions maximales d'utilisation du sol :

Le coefficient d'emprise maximal au sol et le coefficient d'utilisation maximal du sol sont définis comme suit :

	CES	COS
Habitat de moyenne densité	80%	2,4
Habitat de faible densité	50%	1,0

Article 4 : Hauteur maximale des constructions :

Il est indiqué ci-dessous, pour chaque secteur de la zone d'habitat la Hauteur maximale des constructions ;

- ❖ Habitat de moyenne densité : 11,5m (R+2) ;
- ❖ Habita de faible densité : 9,5m (R+1)

Article 5 : La largeur minimale des lots :

- ❖ Habitat de moyenne densité : 8m ;
- ❖ Habitat de faible densité : 8m ;

Pour l'habitat rural traditionnel, ces règles de construction sont libres. Les hauteurs maximales seront de 4m (RDC). Toutefois, une seule salle peut être autorisée en étage sans dépasser 10 m² et 1/5 ième de la surface bâtie ;

Toute nouvelle construction doit observer un recul minimal par rapport aux limites de la parcelle privative de 2m, ce retrait ne peut en aucun cas être clôturé et servira comme passage public.

La rénovation des constructions existantes avant homologation du présent PA, peut se faire dans les limites de la parcelle après avis des services de l'urbanisme.

L'usage des matériaux locaux pour le traitement des façades et des terrasses est obligatoire.

Dans les zones frappées de servitudes nonaedificandi, toute nouvelle construction est interdite. Néanmoins, y sont autorisés seulement les travaux de rénovation et les travaux d'extension dans la limite du 1/5ièm de la construction.

Dans la zone d'habitat rural traditionnel, il n'est pas fixé des règles de largeur minimale ou de coefficient d'occupation du sol pour les constructions dans la zone d'habitat ;

Les hauteurs maximales seront de 4m (R.D.C). Toutefois, une seule salle peut être autorisée en étage sans dépasser 10 m² et 1/5 ième de la surface bâtie ;

Toute nouvelle construction doit observer un recul par rapport aux limites de la parcelle privative de 2m minimum, ce retrait ne peut en aucun cas être clôturé et servira comme passage public.

La rénovation des constructions existantes avant homologation du présent PA, peut se faire dans les limites de la parcelle après avis des services de l'urbanisme.

L'usage des matériaux locaux pour le traitement des façades et des terrasses est obligatoire.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES TOURISTIQUES

Dans ces zones, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, et le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la

surface du terrain. La superficie et la largeur minimale des parcelles sont respectivement : 300m² et 10m de large pour la zone touristique (Type 1), et 500m² et 12m de large pour la zone touristique (Type2)

Les constructions seront organisées autour de motifs et de cuvettes liés à l'eau.

Chapitre I- Zone Touristique (Type 1) :

Cette zone est prévue pour recevoir des aménagements touristiques et de loisirs. Tout projet doit faire l'objet d'un aménagement intégré. L'aspect architectural et la volumétrie des constructions doivent préserver les caractéristiques physiques et environnementales du site et exprimer la vocation montagnaise de la zone.

Chapitre II- Zone Touristique (Type 2) :

Cette zone est prévue pour recevoir des aménagements touristiques aquatiques. Tout projet doit faire l'objet d'un aménagement intégré. L'aspect architectural et la volumétrie des constructions doivent préserver les caractéristiques physiques et environnementales du site sans toute fois que le CES dépasse 10%.

Chapitre II- Zone Touristique (Type 2) :

Cette zone est prévue pour recevoir des aménagements touristiques. Tout projet doit faire l'objet d'un aménagement intégré. L'aspect architectural et la volumétrie des constructions doivent préserver les caractéristiques physiques et environnementales du site.

Chapitre III- Zone d'animation piétonne

Cette zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Seront admises les constructions des chemins revêtus de matériaux locaux ; des constructions de mobiliers urbains, des espaces verts, des plantations paysagères, et des piscines.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I- ESPACES VERTS

Sont destinées à être aménagées en espace vert, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignées par la lettre V.

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

Dénomination	Superficie	Observation
EV1	4234	A créer (jardin)
EV2	1453	A créer (boisement)
EV4	1617	A créer (jardin)
EV5	5959	A créer (boisement)
EV6	5462	A créer (boisement)

Chapitre II- ZONE DE BOISEMENT:

Cette zone est constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Dans cette zone sont autorisés des travaux de rénovation de l'existant. Toute nouvelle construction ou extension de l'habitat sera interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative.

Chapitre II- ZONE AGRICOLE:

Cette zone est constituée par des espaces agricoles irrigués qu'il convient de protéger en raison de la rentabilité de ces terrains et leur impact positif sur l'économie du centre.

Cette zone, est frappée de servitude non aedificandi et toute construction y est interdite, exception faite pour les travaux de rénovation de l'existant.

TITRE VII- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article 1- Charpente

Toute construction dans le centre doit faire l'objet d'un aménagement architectural s'intégrant au site, et prévoyant une toiture en charpente en matériaux locaux convertie à plus 30% pour les zones d'habitat à moyennes et faible densité et une toiture plate en terre pour l'habitat rural traditionnel.

Article 2- Servitudes de Non aedificandi :

Sont frappées de servitude non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelque soit sa nature, est interdite.

Article 3- espaces vides

-Un jardin de 6 m² par lot prévu en façade.

-L'espace non bâti au rez de chaussée doit être aménagé en jardin.

Article 4: Parcelles en pente

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les points centraux des façades où la construction concernée doit respecter le nombre d'étages permis au niveau du secteur.

Article 5 : 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 logement ;

-Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;

-Hôtels : Une place pour six chambres et une place pour 40m² de salle de restauration.

Article 6 : 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, etc....

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

Article 7 : Type d'occupation ou d'utilisation interdit

Sont interdits :

-Les baraques sauf dans les zones touristiques de premier type, ces baraques seront construites en roseau;

-Les activités industrielles, les bureaux et les dépôts ;

-L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 8 : Evacuation des eaux vannes et usées

L'obligation de prévoir des pierres plates et des descentes d'eau pour l'évacuation des eaux pluviales dans les saguias et châabats les plus proches ;

Les eaux usées doivent être soigneusement évacuées dans des fosses communes ou individuelles afin de protéger les ressources hydriques.

TITRE VII- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article 1- matériaux de construction

Toute construction dans le centre doit faire l'objet d'un aménagement architectural s'intégrant au site, et prévoyant une toiture en terre et des murs en pierre taillée.

Article 2- Servitudes de Non Aedificandi :

Sont frappées de servitude non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelque soit sa nature, est interdite.

Article 3- espaces vides

-Un jardin de 6 m² par lot prévu en façade.

-L'espace non bâti au rez-de-chaussée doit être aménagé en jardin.

Article 4: Parcelles en pente

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les points centraux des façades où la construction concernée doit respecter le nombre d'étages permis au niveau du secteur.

Article 5 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison d'une place pour six chambres et une place pour 40m² de salle de restauration.

Article 6 : 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, etc....

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

Article 7 : Type d'occupation ou d'utilisation interdit

Sont interdits :

-Les baraques;

-Les activités industrielles, et les dépôts ;

-L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 8 : Prescriptions architecturales

a-IMPLANTATIONS

-Sur les flans de montagnes et les terrains incultivables ;

-Pour profiter d'un maximum de rayonnement solaire, les flans doivent être orientés Sud-Ouest/Sud-est.

b-LES GROUPEMENTS

-L'habitat doit s'adapter aux contraintes topographiques ;

-Les rues courbes dans leurs tracés ;

-Les marches seront exécutées en pierres.

c-FONDATION ET SOUBASSEMENT

Les fondations et les soubassements seront réalisés en même temps, elles sont en pierre et auront une épaisseur entre 40 et 60 cm.

d-LES SOLS

Pierres plates et carrées de 10 à 15 cm de côtés, rejointoyées avec un mortier et posés sur un mélange de terre et sable damé.

e-EVACUATION DES EAUX VANNES ET USEES

Prévoir des pierres plates et des descentes d'eau pour l'évacuation des eaux pluviales dans les saguias et châabats les plus proches ;

Les eaux usées doivent être soigneusement évacuées dans des fosses communes ou individuelles afin de protéger les ressources hydriques.

f-LES ACCES

Placés à l'angle et toujours en chicane.

g-LES ESCALIERS

Doivent être accessible de la chicane.

h-LES MURS EXTRIEURS

-Epaisseur supérieure à 30 cm ;

-Soigner l'appareillage ;

-Remplir le cœur longitudinal du mur par de petites pierres.

i-LES FENETRES EXTERIUEURES

- Eviter l'emploi excessif d'ouvertures sur les parois extérieures.

j-LES PORTES EXTRIEURES

-Linteaux en bois au-dessus de la porte ;

-S'inspirer des anciennes portes extérieures surtout au niveau des motifs au-dessus des ouvertures

-Les portes extérieures doivent être en bois massif.

k-LES FERONNERIES

Exclusivement du fer forgé à base de fer rond de 6 mm.

l-LES ACROTHERES

-Débordement d'au moins 30 cm par rapport au mur ;

-Protection par pierres plates.

m-LES COULEURS

-les murs seront colorés en marron ;

-la menuiserie sera en bleu ciel.