

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AGENCE URBAINE DE TAZA

MINISTERE DE L'INTERIEUR
PROVINCE DE TAZA

COMMUNE RURALE GHIATA AL GHARBIA

**PLAN D'AMENAGEMENT DU
CENTRE DE SIDI ABDELLAH**

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

MARS 2015

VERSION CORRIGEE (L'APRES CTL)



SOMMAIRE

- TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 3
- TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES VERTS	Page 5
- TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	Page 9
* CHAPITRE 2 - ZONE D'HABITANT CONTINU A TROIS NIVEAUX R+2.....	Page 9
* CHAPITRE 1 - ZONE VIVRIERE	Page 12
* CHAPITRE 3 - ZONE D'HABITAT RURALE	Page 13
* CHAPITRE 4 - ZONE D'ACTIVITE.....	Page 14
* CHAPITRE 5 - ZONE D'HABITAT A FAIBLE DENSITE (HFD).....	Page 15
* CHAPITRE 6 - ZONE FERROVIAIRE	Page 17
* CHAPITRE 7 - ZONE GEREE PAR LE P.A D'OUED AMLIL.....	Page 17
* CHAPITRE 8 - LES SERVITUDES	Page 17



REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU CENTRE DE SIDI ABDELLAH

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au chapitre III, articles 18, 19 et 20 du Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'urbanisme ainsi que :

- La loi n°25-90 promulguée par Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- La loi 12-90 promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- Le décret n° 2-92-832 du 27 Rabie II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le dahir n° 1-03-58 du 10 Rabie I 1424 (12 Mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- Le décret n°2-82-382 du 02 Rajeb 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-82 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire telle qu'elle a été modifiée ;
- L'arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant la réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Dahir n°2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales ;
- Dahir portant loi n° 1-84-150 du 6 Moharram 1405 (02 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- 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) ;
- Décret n°2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité ;
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones.
- Décret n°92 833 du 12 Octobre 1993 pris pour l'application de la loi 15-90

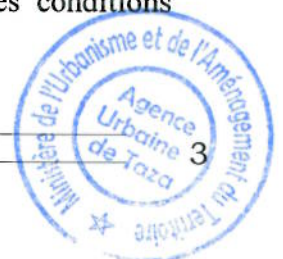
ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le Plan d'Aménagement du Centre de Sidi Abdellah. 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 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement dans le Centre de Sidi Abdellah.



Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux morcellements, lotissements et aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

Toutefois, les lotissements approuvés "NE VARIETURE" avant la date d'approbation du présent Plan d'Aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales, du Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellements.

ARTICLE 3 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le Périmètre d'Aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par les points énumérés de A à I dont les Coordonnées Lambert sont :

POINTS	COORDONNEES		POINTS	COORDONNEES	
A	X= 598 785	Y= 398 024	G	X=601 600	Y=399 680
B	X= 599 532	Y= 398 303	H	X=601 359	Y=398 638
C	X= 600 200	Y=398 635	I	X=600 634	Y=397 480
D	X= 601 135	Y=399 650	J	X=599 825	Y=396 600
E	X= 601 464	Y=399 756	k	X=599 825	Y=399 105
F	X= 601 600	Y=399 770	L	X=599 555	Y=399 052

De A à H, de I à L, les points sont reliés entre eux par des lignes selon l'ordre dans lequel ils sont listés ci-dessus.

De H à I, le périmètre d'aménagement suit Oued Boudim et puis Oued Inaouen et de L à A, il suit Oued Zireg puis Oued Inaouen.

ARTICLE 4 : ZONES ET SERVITUDES

Le Plan d'Aménagement du Centre de Sidi Abdellah comprend les zones et les servitudes indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurant au niveau de la légende et qui sont énumérées ci-après :

Zones :

1. Zone d'habitat continu à trois niveaux R+2 (ZHC2) ;
2. Zone vivrière ;
3. Zone d'habitat rurale ;
4. Zone d'activité ;
5. Zone d'habitat à faible densité (HFD) ;
6. Zone ferroviaire ;
7. Zonage géré par le P.A d'Oued Amlil ;
8. Servitudes.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS

ARTICLE 5 : VOIES CARROSSABLES, PLACES ET PARKINGS PUBLICS

a) Voies :

L'ensemble de la voirie sera carrossable et aménagée en conséquence. Elles font ou feront partie du domaine public les routes, les boulevards, les voies de contournement, les rues et impasses, figurant sur le plan graphique et énumérés avec les largeurs de leurs emprises ci-après.

Les voies carrossables existantes d'emprises variables irrégulières figurant sur le plan graphique et non énumérées ci-dessous sont maintenues avec leurs caractéristiques et leur configuration actuelle dans le domaine public communal.



Routes

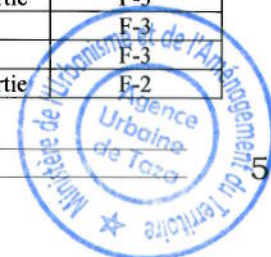
Dénomination	Largeur d'emprise		Observations	Etat	Situation
	Actuelle	Projeté			
R.P.5 420	-	30 m	Existante	Existante	F-1-2-3
RN 6	-	50-40 m	Existante	Existante	F-1-2-3
AR	-	104 m	Existante	Existante	F-1-2-3

Boulevard

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations	Etat	Situation
	Actuelle	Projeté			
Boulevard	-	20 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2-3

Rues

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations	Etat	Situation
	Actuelle	Projeté			
Rue 1	-	15 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-1
Rue 2	-	15 m	A créer	Piste à aménager	F-1
Rue 3	-	15m	A créer	Piste à aménager	F-1
Rue 4	-	15 m	A créer	A créer	F-1
Rue 5	-	20 m	A créer	A créer	F-1
Rue 6	-	20m	A créer	A créer	F-1
Rue 7	-	20 m	A créer	A créer	F-1
Rue 8	-	12 m	A créer	A créer	F-1
Rue 9	-	12 m	A créer	A créer	F-1
Rue 10	-	15 m	A créer	Piste à aménager	F-1
Rue 11	-	20 m	A créer	A créer	F-1-3
Rue 12	-	20 m	A créer	A créer	F-1
Rue 13	-	20 m	A créer	A créer	F-1-3
Rue 14	-	20 m	A créer	A créer	F-1-3
Rue 15	-	15 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2-3
Rue 16	-	20 m	A créer	A créer	F-3
Rue 17	-	20 m	A créer	A créer	F-3
Rue 18	-	15 m	A créer	A créer	F-2-3
Rue 19	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 20	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 21	-	20 m	A créer	A créer	F-2
Rue 22	-	20 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2-3
Rue 23	-	20 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-3
Rue 23 bis	-	20 m	A créer	A créer	F3
Rue 24	-	20 m	A créer	A créer	F-3
Rue 24 bis	-	20 m	A créer	A créer	F3
Rue 25	-	25 m	A créer	A créer	F-2-3
Rue 26	-	15 m	A créer	A créer	F-2-3
Rue 27	-	15 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2
Rue 28	-	15 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2
Rue 29	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 30	-	15 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2
Rue 31	-	15 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2
Rue 32	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 33	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 34	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 35	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 36	-	20 m	A créer	A créer	F-2
Rue 37	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 38	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 39	-	15 m	A créer	A créer	F-2
Rue 40	-	20 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-3
Rue 41	-	20 m	A créer	A créer	F-3
Rue 42	-	20 m	A créer	A créer	F-3
Rue 43	-	12 m	A créer	Piste à aménager en partie	F-2



b) Parkings :

Feront partie du domaine public de la commune, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignés par les lettres Pa, suivies d'un numéro et énumérés de 1 à 9 au tableau ci-après :

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)	Situation
Pa 1	A créer	1 572.86 m ²	F-3
Pa 2	A créer	896.48 m ²	F-3
Pa 3	A créer	336.00 m ²	F-3
Pa 4	A créer	2 846.77 m ²	F-3
Pa 5	A créer	413.44 m ²	F-2
Pa 6	A créer	460.45 m ²	F-2
Pa 7	A créer	857.98 m ²	F-2
Pa 8	A créer	527.50 m ²	F-2
Pa 9	A créer	119.10 m ²	F-2
Superficie Totale = 8 110.58 m²			

c) Places

Fera partie du domaine public de la commune, la place figurée sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignée par les lettres PL, suivie d'un numéro :

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)	Situation
PL	A créer	582.12 m ²	F-1
Superficie Totale = 582.12 m²			

ARTICLE 6 : ZONE D'ESPACES VERTS ET DE BOISEMENT

Le Plan d'Aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics, d'espaces boisés plantés et récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées ...etc. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules de 15m² de superficie maximale et de 3m de hauteur maximale et en matériaux légers complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est strictement interdite.

Feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie des numéros 1 à 29 :

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)	Situation
EV1	A créer	1561.00 m ²	F1
EV2	A créer	1 038.00 m ²	F1
EV3	A créer	1654.00 m ²	F1
EV4	A créer	2135.00 m ²	F1
EV5	A créer	378.00 m ²	F1
EV6	A créer	438.00 m ²	F1
EV7	A créer	36 029.00 m ²	F3
EV8	A créer	25 222.00 m ²	F3
EV9	A créer	7 604.00 m ²	F-2-3
EV10	A créer	18 207.00 m ²	F-2-3
EV11	A créer	2 232.00 m ²	F-2
EV12	A créer	1542.00 m ²	F-2-3
EV13	A créer	1 909.00 m ²	F-3
EV14	A créer	2 340.00 m ²	F-3
EV15	A créer	2 318.00 m ²	F-3
EV16	A créer	1 023.00 m ²	F-2-3
EV17	A créer	1 612.00 m ²	F-2
EV18	A créer	1004.00 m ²	F-2
EV19	A créer	1 902.00 m ²	F-2
EV20	A créer	1 123.00 m ²	F-2
EV21	A créer	309.00 m ²	F-2
EV22	A créer	3 490.00 m ²	F-2
EV23	A créer	1 909.00 m ²	F-2
EV24	A créer	4 277.00m ²	F-2
EV25	A créer	32 693.00 m ²	F-2
EV26	A créer	3 212.00 m ²	F-2
EV27	A créer	41 448.00 m ²	F-2-3
EV28	A créer	386.00 m ²	F-2
EV29	A créer	79.00 m ²	F-2
Superficie Total = 199 074.00 m²			



ARTICLE 7 : ZONES AFFECTEES AUX EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLICS

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après. Dans ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

L'implantation des équipements prévus par ce Plan d'Aménagement sur ces terrains doit respecter les règles de hauteur, de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que le CES et le COS de la zone au niveau de laquelle elles sont imposées.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage,... etc vis-à-vis des constructions avoisinantes.

Les zonages d'habitat ou autres du Plan d'Aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public si les dispositions réglementaires auxquelles elles sont assujetties leurs seront applicables et s'ils s'y intègrent et sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti à un autre équipement.

1- EQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION PROFESSIONNELLE

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)	Situation
Eqc	Collège	A Créer	9 545.44 m ²	F -3
Ep1	Ecole primaire	Existant	1 277.37 m ²	F-1
Ep2	Ecole primaire	Existant	3 443.93 m ²	F-2 et 3
Ep3	Ecole primaire	Existant	2 365.94 m ²	F-2
Ep4	Ecole primaire	A Créer	4 616.24 m ²	F-2
CFP	Centre de formation professionnelle	A Créer	10 777.04 m ²	F-3
Superficie Totale = 32 025.96 m²				

2- LES ADMINISTRATIONS

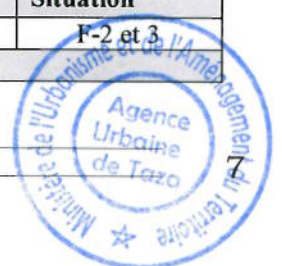
Sont réservés à des administrations, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)	Situation
C.R	Commune Rurale	A créer	2 489.11 m ²	F-3
G.R	Gendarmerie royale	A créer	5 200.38 m ²	F-2
P.C	Protection civile	A créer	5 032.80 m ²	F-2
S.S.C	Siège Socioculturel	A créer	1 019.46 m ²	F-3
D.T1	Dar Taliba	A créer	960.05 m ²	F-3
D.T2	Dar Talib	A créer	960.05 m ²	F-3
F.F	Foyer Féminin	A créer	2 055.67 m ²	F2 et 3
M.J	Maison des jeunes	A créer	9 387.00 m ²	F-2
O.N.C.F	Gare ONCF	A créer	899.48 m ²	F-2
H.R	Halte routière	A créer	10 078.06 m ²	F-2
Superficie Totale 38 082.06 m²				

3- LES EQUIPEMENTS DE SANTE :

Sont ou seront réservés aux équipements de santé, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurante en légende, désignés par la lettre S et énumérés au tableau ci-après

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)	Situation
S	Dispensaire	A Créer	2 864.04 m ²	F-2 et 3
Superficie Totale = 2 864.04 m²				



4- EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Seront réservés à des équipements sportifs, les espaces désignés par SP indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurante en légende, désignée par la lettre SP et énumérée sur le tableau ci-après.

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)	Situation
SC	Terrain de proximité	A créer	21 602.75 m ²	F-3
Superficie Totale =			21 602.75 m²	

5- MOSQUEES

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les Mosquées indiqués sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée désignée par la lettre M et énumérée sur le tableau ci-après.

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)	Situation
M1	Mosquée	Existante	494.83 m ²	F-1
M2	Mosquée	Existante	128.22 m ²	F-2
M3	Mosquée	Existante	633.68 m ²	F-2
M4	Mosquée	Existante	612.69 m ²	F-2 et 3
M'çala	M'çala	A créer	7 696.00 m ²	F-3
Superficie Totale =			9 565.42 m²	

6-CIMETIERES :

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les cimetières indiqués sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée désignée par la lettres CM et énumérée sur le tableau ci-après de 1 à 4 :

Dénomination	Affectations	Observations	Superficie (m ²)	Situation
CM 1	Cimetière	Existante	6 960.00 m ²	F-1
CM 2	Cimetière	Existante	7 662.00 m ²	F-3
CM 3	Cimetière	Existante	2 038.00 m ²	F-3
CM 4	Cimetière	A créer	10 176.00 m ²	F-2
Superficie Totale =			26 836.00 m²	

7-LES EQUIPEMENTS DE COMMERCE

Les emplacements des activités commerciales concernées sont: Souk, Marché, Centre Commercial.... etc. Elles sont désignées par une représentation graphique appropriée sur le Plan d'Aménagement.

Dénomination	Affectations	Etat	Superficie
Souk	Souk Hebdomadaire	Projeté	40 232.23
Superficie Total			40 232.23

ARTICLE 8: ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES

Les lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation ainsi que les services et administrations doivent disposer de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage par les personnes handicapées. Ces mesures sont applicables également pour les immeubles à usage d'habitation de 4 étages et plus.

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



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE I - ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX R+2 (ZHC2)

ARTICLE 9 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu à trois niveaux R+2 (ZHC2) est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Cette zone comprend de l'habitat réservé à l'habitation plurifamiliale donnant sur cours intérieure.

Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement ainsi que les équipements nécessaires à la vie de la cité.

ARTICLE 10 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans cette zone y sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts ;
- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissements autorisés ou sur des voie carrossables $\geq 10m$.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 11 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

ARTICLE 12 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales, des largeurs minimales de façade donnant sur des voies de :

CONTRUCTIONS	SUPERFICIES MINIMALES	LARGEURS MINIMALES DE FACADE	EMPRISE DES VOIES
R+2	90m ²	9m	≥ 10

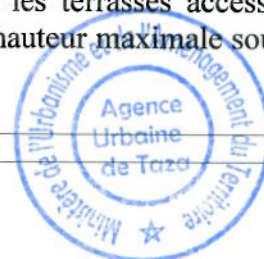
ARTICLE 13 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

CONTRUCTIONS	HAUTEURS MAXIMALES	
	A REZ-DE-CHAUSSEE HABITABLE	A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL
R+2	11,00m	12,50m

Le rez-de-chaussée commercial peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 4,50m hors œuvre.

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisés une buanderie de 6m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20m et sans dépasser 2,50m hors-tout.



ARTICLE 14: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le Plan d'Aménagement.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'habitat continu, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1,2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

	R+2
Superficie minimale	12m ²
Largeur minimale	3m

Et ce, sur tous les niveaux à partir du 1^{er} niveau habitable.

Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 16 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété le prospect minima et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

- 8,00 m entre deux pièces habitables ou entre une pièce habitable et une cuisine ;
- 6,00 m entre deux cuisines avec une largeur minimale de 4,00m.

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eaux, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de 0,60m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60m.

ARTICLE 17: DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00m et la hauteur



maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80m.

- Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque il donne sur une voie d'emprise supérieure ou égale à 10m

Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 4,50m.

- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

MEZZANINE

La mezzanine est autorisée dans un local à condition de respecter les conditions suivantes :

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C commercial est de 4.5m
- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 3,00m.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,00m sous poutres et ne peut dépasser 2,20m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

B - ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80m.

ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le $1/10^{\text{ème}}$ des emprises des voies égales ou supérieures à 10m de large et sans dépasser 1m.
- Les saillies des encorbellements ne peuvent dépasser 0,30m sur les rues d'emprises inférieures à 10m.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les $2/3$ de la surface de la façade au dessus du RDC.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.
- Les encorbellements ouverts doivent observer un retrait de 1,00 m par rapport aux mitoyens.

ARTICLE 18 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions en R+2 : seul un garage de $15,00\text{m}^2 = 3,00\text{m} \times 5,00\text{m}$ au niveau du rez-de-chaussée est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable d'emprise supérieure ou égale à 10m et ne comportant pas de parking.
- Pour les constructions, en R+2, à usage de bureau ou d'activité commerciale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par 80m^2 de plancher hors œuvre.

- Pour un groupement d'habitat social : il y a lieu de prévoir une place de stationnement pour 200 m² de plancher hors-œuvres.
- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture.

ARTICLE 19 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE

Pour certains projets et dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, un dossier, comprenant des plans d'ordonnements architecturaux ou d'intégration au cadre bâti et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux ..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement.

Il est obligatoire de recourir à l'instruction des projets par une commission d'esthétique.

ARTICLE 20 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une place ou d'un carrefour, un traitement d'angle peut être imposé par la commission d'examen des plans ou d'esthétique. Le projet ne doit pas porter préjudice aux constructions avoisinantes et doit tenir compte de l'intégration du projet au cadre bâti.

ARTICLE 21 : ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX R+2 (ZHC2/R)

Cette zone est soumise à la même réglementation que la zone (ZHC2), sous réserve de réaliser les ouvrages d'art, contre les inondations (murs en gabions) conformément à l'étude de l'Agence du Bassin Hydraulique de Sebou (ABHS).

CHAPITRE II- ZONE VIVRIERE (ZV)

ARTICLE 22 : DEFINITION DE LA ZONE

Dans la zone vivrière, les parcelles peuvent recevoir une seule habitation individuelle et des bâtiments à usage agricole et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole (locaux pour matériels, Stockage de semences, Bois)

ARTICLE 23 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Tous les établissements industriels ; - L'habitat collectif ; - Les établissements agro-industriels de toutes natures ; - L'hôtellerie et le commerce ; - Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ; - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 24 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- La superficie minimale de la parcelle sera égale à 5000m² avec une largeur minimale de façade de 30m - Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'Aménagement. Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement ; - La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 8% (y compris les dépendances et annexes) - L'étage de l'habitation ne peut excéder 70% de la surface construite au RDC. - La surélévation des dépendances est strictement interdite.

Article 25: HAUTEUR maximale des constructions

- Les constructions destinées à l'habitation ne peuvent dépasser la hauteur maximale acrotères compris de 8.50m ; - Les cages d'escaliers des terrasses qui peuvent être accessibles ; ne dépasseront pas la hauteur totale de 2.50m, acrotère compris et les



parapets, la hauteur maximale de 1.20m ; - Les dépendances et annexes ne peuvent excéder une H.S.P de 4.50m.

ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques - Les dépendances doivent être implantées dans la limite postérieure de parcelles.

ARTICLE 27 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner de 8m minimum des limites latérales et fond de parcelles.

ARTICLE 28 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

Réglementation spécifique à la zone

A/ VOIRIE

Les voies dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de 12m.

B/ LES ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements fermés et ouverts peuvent être autorisés mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul et leur largeur ne peut dépasser 1.30m.

C/ SOUS-SOL

Le sous-sol peut être effectué sous 50% de la surface du rez-de-chaussée. Il ne doit être aménagé qu'en espaces de services (dépendances, débarras... etc) et la hauteur sous plafond ne peut dépasser 2,50m.

D/ CLOTURE

- Toutes les clôtures doivent être plantées - Un mur bas en maçonnerie peut être autorisé sans dépasser 0.80m et sera surmonté d'une grille métallique ou en bois de 1.00m

ARTICLE 29 : ZONE VIVRIERE SOUS RESERVE (ZV/R) :

Cette zone est soumise à la même réglementation que la zone vivrière (ZV), sous réserve de réaliser les ouvrage d'art, contre les inondations (murs en gabions) conformément à l'étude de l'Agence du Bassin Hydraulique de Sebou (ABHS).

CHAPITRE III- ZONE D'HABITAT RURAL (ZR)

ARTICLE 30 : DEFINITION 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.

Toute unité d'activité agro-industrielle est autorisée si elle est directement liée à l'agriculture ou l'élevage et sous condition qu'elle ne puisse pas être incorporée à la zone industrielle en raison des nuisances inacceptables en milieu urbain qu'elle entraîne.

ARTICLE 31 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE 32 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- La surface maximale construite au sol est de 2% de la surface de la parcelle pour l'habitation et 1% pour les dépendances agricoles.
- La superficie admise à l'étage est 85% de celle du RDC.
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de un hectare (01 Ha).

ARTICLE 33 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.
- La hauteur sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00 m ;
- Le niveau du seuil doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00m$ du trottoir ;
- La hauteur sous plafond à l'étage est de 2,80m ;
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et à celles qui correspondent aux activités agro-industrielles, quand les contraintes techniques l'exigent.

ARTICLE 34 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

les constructions doivent être édifiées au fond de parcelle en respectant un recul minimal de 15m par rapport a toutes les limites séparatives.

ARTICLE 35 : 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 : $L \geq H$.

ARTICLE 36 : ZONE D'HABITAT RURAL SOUS RESERVE (ZA/R) :

Cette zone est soumise à la même réglementation que la zone d'habitat rural (ZR), sous réserve de réaliser les ouvrage d'art, contre les inondations (murs en gabions) conformément à l'étude de l'Agence du Bassin Hydraulique de Sebou (ABHS).

CHAPITRE IV- ZONE D'ACTIVITE (ZA)

ARTICLE 37 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'activité est destinée aux établissements artisanaux et commerciaux ainsi qu'aux établissements industriels classés en 3^{ème} catégorie. A l'étage peut être édifiés des habitations.

Dans cette zone, les constructions sont limitées à deux niveaux (R+1). Les sous-sols ou les rez - de - chaussées enterrées sont interdits.

ARTICLE 38 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les logements en rez-de-chaussée ;
- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 39 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Les parcelles devront avoir les dimensions minimales de 100m² et 8m au minimum de large sur façade.

ARTICLE 40 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions acrotère de 1,20m compris ne pourront dépasser la hauteur maximal 12,00m.
- Pour les terrasses accessibles sont autorisés : les cages d'escaliers d'une hauteur hors tout de 2,20m
- La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée de 5,00m maximale ;
- La hauteur sous plafond de l'étage 2,80m minimale.

ARTICLE 41 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul.

Les constructions acrotère de 1,20m compris ne pourront dépasser la hauteur de 12m (R+2 avec RDC de 5m de hauteur)

ARTICLE 42 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans cette zone il est prévu un recul des limites séparatives du lot à raison de $L \leq H/2$ et raison être inférieur à 5,00m.

ARTICLE 43 : DISPOSITIONS DIVERSES

- Les sous sols sont strictement interdit ;
- Les cours doivent être de 20m² avec une largeur de 5m au minimum ;
- Les hauteurs maximales des murs des cours de séparation sont de 3,00m ;
- Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés :
 - Doivent être au minimum à la hauteur du R.D.C ;
 - Ne doivent dépasser la 2/3 de la façade au dessus du RDC ;
 - Ne doivent dépasser 1,00m de saillie ;
 - Doivent commencer à au moins 1,00m des limites mitoyennes.

Pour les habitations à l'étage toutes les dispositions prévues dans la zone d'habitat continu à trois niveaux sont applicables.

CHAPITRE V- ZONE D'HABITAT A FAIBLE DENSITE (HFD)

ARTICLE 35 : DEFINITION DE LA ZONE

Dans la zone, les parcelles peuvent recevoir une seule habitation individuelle, des bâtiments à usage agricole et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole (locaux pour matériels, Stockage de semences, Bois ...)

ARTICLE 36 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS

- Tous les établissements industriels ;
- L'habitat collectif ;
- L'hôtellerie et le commerce ;



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

ARTICLE 37: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- La superficie minimale de la parcelle sera égale à 500m² avec une largeur minimale de façade de 15m
- Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du Plan d'Aménagement. Toutefois, ils sont soumis aux autres dispositions du présent règlement ;
- La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 25% (y compris les dépendances et annexes)
- L'étage de l'habitation ne peut excéder 70% de la surface construite au RDC.
- La surélévation des dépendances est strictement interdite.

ARTICLE 38 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions destinées à l'habitation ne peuvent dépasser la hauteur maximale acrotères compris de 8.50 m ;
- Les cages d'escaliers des terrasses qui peuvent être accessibles ; ne dépasseront pas la hauteur totale de 2.50m, acrotère compris, et les parapets la hauteur maximale de 1.20m ;
- Les dépendances et annexes ne peuvent excéder une H.S.P de 4.50m.

ARTICLE 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques
- Les dépendances doivent être implantées dans la limite postérieure de la parcelle.

ARTICLE 40: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner de 4m minimum des limites latérales et fond de parcelles.

ARTICLE 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

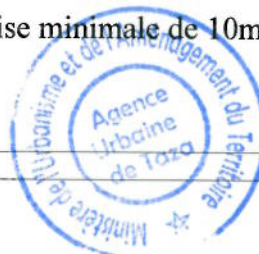
ARTICLE 42 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Les garages de voiture automobiles sont prévus, soit dans les zones de retrait, soit intégrés à la construction. Ils sont interdits dans les parcelles s'ouvrant sur les voies piétonnes ou de largeur inférieure à 10m.

ARTICLE 43: REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA ZONE A/ VOIRIE

Les voies dans les nouveaux lotissements auront une emprise minimale de 10m.



B/ ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements fermés et ouverts peuvent être autorisés mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul et leur largeur ne peut dépasser 1m.

C/ SOUS-SOL

Le sous-sol peut être effectué sous 50% de la surface du rez-de-chaussée.

Il ne doit être aménagé qu'en espaces de services (dépendances, débarras... etc.) et la hauteur sous plafond ne peut dépasser 2,50m.

D/ CLOTURE

- Toutes les clôtures doivent être plantées,
- Un muret bas en maçonnerie peut être autorisé sans dépasser 0.80m et sera surmonté d'une grille métallique ou en bois de 1.00m.

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE FERROVIAIRE

ARTICLE 48 : DEFINITION DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux voies ferrées et aux équipements nécessaires à l'Office National des Chemins de Fer (O.N.C.F.).

ARTICLE 49 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels ou commerciaux qui ne sont pas directement liés à l'activité ferroviaire.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 50: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de 8m. Une hauteur supérieure peut éventuellement être autorisée si des impératifs techniques l'exigent.

ARTICLE 51 : INSTRUCTION POUR LA ZONE

Une commission locale constituée des membres des commissions d'examen des plans et d'esthétique serait chargée d'instruire toute projection ou modification concernant cette zone dans le cadre d'un plan de masse global.

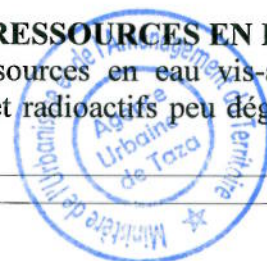
CHAPITRE VII : ZONE GEREE PAR LE P.A D'OUED AMLIL

- Zone d'habitat économique (HE) voir le règlement d'Aménagement d'oued Amlil ;
- Zone de villas jumelée(D1) voir le règlement d'Aménagement d'oued Amlil ;
- Zone rurale (RA) voir le règlement d'Aménagement d'oued Amlil ;

CHAPITRE VIII - LES SERVITUDES

ARTICLE 71 : SERVITUDES DE PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU

C'est la servitude qui doit assurer la protection des ressources en eau vis-à-vis des influences négatives, notamment des pollutions chimiques et radioactifs peu dégradables.



Tout projet ayant un impact négatif sur ces ressources y est interdit, de ce fait l'avis des services compétents en la matière est obligatoire.

ARTICLE 72 : SERVITUDES DE PORTIQUES

Sont frappées de servitudes de portiques les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende.

Elles correspondent à des zones de commerces ou d'activités artisanales ou à des séquences spécifiques de certains axes où la nécessité est justifiée par la continuité d'une servitude de portiques déjà existante ou à créer.

La profondeur de cette servitude sera de 3,00 m mesurée du mur de la façade jusqu'au fond du portique, sa hauteur sera de 4,50m pour les RDC commerciaux. Cette hauteur sera portée à 6,00m pour les RDC commerciaux avec mezzanine ou entresol.

ARTICLE 73 : SERVITUDES NON AEDIFICANDI

Seront frappés de servitudes « non aedificandi », les zones de protection des cimetières, des chaabas, le long des rivières et cours d'eau, le long des lignes de moyenne et haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

Toute construction de quelque nature que ce soit est formellement interdite pour la protection et la sécurité des populations.

