

Royaume du Maroc



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

*PLAN D' AMENAGEMENT DU CENTRE
DE SIDI MAJBAR*

Règlement d'aménagement

Décembre 2013

*Agence Urbaine de Taza, Avenue Hassan Bahtat, B.P 1211- Taza Gare.
Tél (055)28-51-15/50-41 Fax (055)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 Chaabane 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 Sidi Majbar et limité par la ligne polygonale passant linéairement par les points, repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

POINTS	X	Y
A	626 068	395 110
B	626 390	395091
C	626 609	394 799
D	626 977	394 802
E	626 679	393 792
F	626 342	393 890
G	626 277	393 901
H	626 253	394 100
I	625 780	394 571
J	625 781	394 845
A	626 690	393 790

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 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 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-Les rues 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 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.*

*-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 :

<i>Dénomination</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Observations</i>
PK 1	986	A créer (Halte routière)
PK 2	740	A créer
PK 3	1305	A créer
PK 4	1230	A créer
PK 5	1150	A créer (observatoire)

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 ;

<i>Dénomination</i>	<i>Observation</i>	<i>Emprise</i>
Rue n°1	Existante/ 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	10 m
Rue n°6	A créer	10 m
Rue n°7	A créer	10m

Chapitre 2 bis- CHEMINS PIETONS

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

<i>Dénomination</i>	<i>Observation</i>	<i>Emprise</i>
CP n° 1	A créer	8m
CP n°2	A créer	8 m
CP n° 3	A créer	8m
CP n°4	A créer	8 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 (m²)</i>	<i>Observation</i>
PL 1	697	A créer
PL 2	1390	A créer
PL 3	1650	A créer
PL 4	246	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 construction, s'appliquent 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'ils s'agissent 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 :

Désignation	Equipements	superficie	Observations
<i>Ep</i>	<i>Ecole primaire</i>	<i>6900</i>	<i>Existante</i>
<i>S1</i>	<i>Hôpital</i>	<i>9950</i>	<i>A créer</i>
<i>S2</i>	<i>Dispensaire</i>	<i>3150</i>	<i>A créer</i>

Emplacements réservés aux installations de la vie sociale

Désignation	Equipements	superficie	Observations
<i>M1</i>	<i>Mosquée</i>	<i>1495</i>	<i>Existante</i>
<i>M2</i>	<i>Mosquée</i>	<i>481</i>	<i>Existante</i>
<i>C1</i>	<i>Cimetière</i>	<i>8572</i>	<i>Existant</i>
<i>C2</i>	<i>Cimetière</i>	<i>4100</i>	<i>Existant</i>

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 :

Dans cette zone, 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 de 300m² et 15m de large.

Chapitre I- Zone Touristique :

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.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA RESERVE STRATEGIQUE

Cette zone constitue une réserve foncière et ne peut recevoir que des équipements publics à caractère éducatif et social.

TITRE VII : 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 EV.

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 (m²)	Observation
<i>EV1</i>	<i>6775</i>	<i>A créer (jardin)</i>

Chapitre II- ZONE VIVRIERE:

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.

TITRE IIX- 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

-Épaisseur 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 ACROTÈRES

-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.