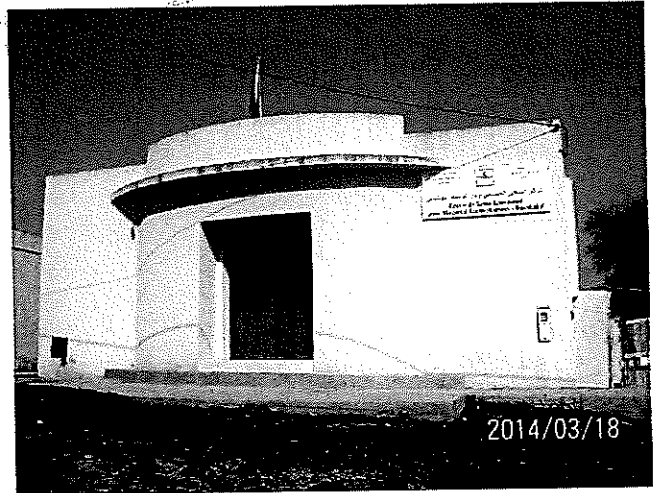


ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET LA POLITIQUE DE LA VILLE
AGENCE URBAINE DE TAZA

AGENCE URBAINE DE TAZA

Document Definitif



**PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
DE BOUCHABEL**

-PROVINCE de TAOUNATE

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

JANVIER 2018



SOMMAIRE

TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES.....3

ARTICLE 1 : OBJET.....3

ARTICLE 2 : CHAMPS D'APPLICATION.....4

ARTICLE 3 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.....4

ARTICLE 3 : MODIFICATION PARTICULIERES.....4

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURS6

ARTICLE 5 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT.....6

ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....7

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

ARTICLE 7 : VOIES CARROSSABLES, CHAMINS PIETONNIERS, PARKINGS ET PALCES.....8

ARTICLE 8 : ESPACES VERTS PUBLICS.....10

ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE SOCIALE.....10

ARTICLE 10 : EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET DE CULTE11

ARTICLE 11 : EMBLEMENS RESERVES A DES INSTALLATIONS SOCIO-ECONOMIQUES DE PROXIMITE.....12

ARTICLE 12 : ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPES.....12

ARTICLE 13 : MOBILIER URBAIN.....12

TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE D'HABITAT13

CHAPITRE 1- HE : ZONE D'HABITAT DE FORTE DENSITE DE TYPE D'HABITAT ECONOMIQUE A TROIS NIVEAUX (R+2).....13

ARTICLE 15 : DEFINITION DE LA ZONE D'HABITAT.....13

ARTICLE 16 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE.....13

ARTICLE 17 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....13

ARTICLE 18 : DIMENSIONS DES PARCELLES ET HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....13

ARTICLE 19 : DISPOSITIONS DIVERSES.....14

ARTICLE 20 : MEZZANINES.....14

ARTICLE 21 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMBLEMENS PUBLICS DANS LA ZONE HE14

ARTICLE 22 : LES ENCORBELLEMENTS ET SAILLIES.....14

ARTICLE 23 : CONSTRUCTION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT.....15

ARTICLE 24 : EXPLOITATION DE LA TERRASSE.....15

ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE15

CHAPITRE 2- HM : ZONE D'HABITAT DE MOYENNE DENSITE DE TYPE D'HABITAT MONO FAMILIALE A R+1.....16

ARTICLE 26 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES.....16

ARTICLE 27 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....16

ARTICLE 28 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....16

ARTICLE 29 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLICS ET AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....16

ARTICLE 30 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....16

ARTICLE 31: ENCORBELLEMENTS.....17

ARTICLE 32 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....17

ARTICLE 33 : PLANTATIONS.....17

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE

Article 34 : DEFINITION DE LA ZONE.....	18
Article 35 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	18
Article 36 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	18
Article 37 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	18
Article 38 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	18
Article 39 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	18
Article 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	18
Article 41 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	19
Article 42 : SECURITE ET HYGIENE.....	19

TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA

ARTICLE 43 : DEFINITION DE LA ZONE.....	20
ARTICLE 44 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	20
ARTICLE 45: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	20
ARTICLE 46: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE 47 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	20
ARTICLE 48 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
ARTICLE 49: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	

TITRE 6: DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE SPECIFIQUE ZS

ARTICLE 50: DEFINITION DE LA ZONE ZS.....	21
---	----

TITRE 7: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES

ARTICLE 51: LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI.....	22
---	----

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 de BOUCHABEL.

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 de BOUCHABEL a pour objet de définir les conditions d'aménagement du centre de BOUCHABEL.

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 : OBJETIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement du centre Bouchabel 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 dument 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 arrêts 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 de BOUCHABEL est délimité par la ligne polygonale passant par des points numérotés dont les coordonnées Lambert sont :

MATRICULE	X	Y
P1	534038.7460	419817.6637
P2	534983.6550	419543.4651
P3	535506.0863	419540.6418
P4	537082.3120	420114.7521
P5	537038.2850	420673.7616
P6	536904.3146	420879.0766
P7	536429.7926	421136.8318

P8	535639.7190	420734.4966
P9	534829.5901	420817.9277
P10	534773.4000	420817.9277
P11	534196.4788	421199.0236
P12	534199.3379	420713.2741
P13	534048.0105	420530.3626

❖ ARTICLE 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

- Zone d'habitat economique **HE** à 3 niveaux (**R+2**) ;
- Zone d'habitat monofamiliale **HM** à 2 niveaux (**R+1**) ;
- Zone d'activité (**ZA**) ;
- Zone agricole (**RA**) ;
- Zone specifique (**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
R.P 5328	30	Existante
RUE N° 02	12	A créer
RUE N° 03	12	A créer
RUE N° 04	12	A créer
RUE N° 05	12	A créer
RUE N° 06	15	A créer
RUE N° 07	12	A créer
RUE N° 08	12	A créer
RUE N° 09	15	A créer
RUE N° 10	15	A créer
RUE N° 11	12	A créer
RUE N°12	12	A créer
RUE N°13	10	A créer
RUE N°14	15	Existante
RUE N°15	10	A créer
RUE N°16	12	A créer
RUE N°17	15	A créer
RUE N°18	15	Existante
RUE N°19	12	A créer
RUE N°20	12	A créer
RUE N°21	12	A créer
RUE N°22	12	A créer

RUE N°23	12	A créer
RUE N°24	20	A créer
RUE N°25	15	A créer
RUE N°26	15	A créer
RUE N°27	15	A créer
RUE N°28	10	A créer

B/Chemins piétonniers

DENOMINATION	LARGEUR D'EMPRISE (M)	OBSERVATIONS
Cp n°1	06	A créer
Cp n°2	08	A créer
Cp n°3	08	A créer
Cp n°4	08	A créer
Cp n°5	08	A créer
Cp n°6	06	A créer
Cp n°7	06	A créer
Cp n°8	10	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	OBSERVATION
Pa n°1	999	A créer
Pa n°2	2047	A créer
Pa n°3	2259	A créer
Pa n°4	528	A créer
Pa n°5	1637	A créer
Pa n°6	2226	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	OBSERVATION
-------------	---------------------------	-------------

PL1	1236	A créer
PL2	963	A créer
PL3	1199	A créer
PL4	330	A créer
PL5	300	A créer

❖ **ARTICLE 9: ESPACES VERTS PUBLICS**

E/espaces verts

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 les lettres «**EV**» suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

DENOMINATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS
EV 1	12575	A créer
EV 2	140	A créer
EV 3	1058	A créer
EV 4	5428	A créer
EV 5	1427	A créer
EV 6	410	A créer

❖ **ARTICLE 10 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE SOCIALE**

F- 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	AFFECTATION
E1	5314	Existante	Ecole primaire
E2	9790	A créer	Collège
E3	7597	A créer	Ecole communautaire

G- Les Equipements Administratifs et de Services Publics :

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

DESIGNATION	AFFECTATION	SUPERFICIE m ²	AFFECTATION
A1	Commune	2030	Existante
A2	Maison du caïd	2098	Existante
A3	Dar el khalifa	2092	Existante
A4	Equipement communale	1970	A créer
A5	Logement de fonction	1337	Existant
A6	Centre agricole	1123	Existant
A7	Equipement communale	1135	En construction
A8	Cladaf	1044	Existante
A9	Gendarmerie	6743	Existante
P1	Coopérative	355	Existante
P2	Foyer féminin	1100	A créer
P3	Maison de jeunes	730	A créer
P4	Dar talib	1241	A créer
P5	Dar taliba	1241	A créer
P6	Salle multimédia	1883	A créer
P7	Complexe commerciale	1835	A créer
P8	Halte routière	6941	A créer
S1	Centre de Santé	1778	Existant

H/ Equipements sportifs

DESIGNATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS
SP1	5820	Existant

❖ **ARTICLE 11 : EQUIPEMENTS SOCIO- CULTURELS ET DE CULTE**

I/ Mosquée

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 « Cm » correspondant à l'équipement concerné suivi d'un numéro selon le tableau ci-après :

DESIGNATION	SUPERFICIE m ²	AFFECTATION	OBSERVATIONS
M1	4736	Mosquée	A créer
M2	202	Mosquée	Existant
M3	1259	Mosquée	Existant

J/Cimetière

DESIGNATION	SUPERFICIE m ²	OBSERVATIONS
Cm1	4932	Existant
Cm2	12916	Existant

❖ **ARTICLE 12 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS SOCIO-ECONOMIQUES DE PROXIMITE**

K/Souk

Sont ou seront affectés à des installations socio-économiques les espaces indiqués sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurés en légende, et désignés par les lettres « SK » suivies du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

Dénomination	Affectation	Superficie m ²	Observations
SK	Souk	44801	Existant

❖ **ARTICLE 13 : 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 14 : 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- HE : ZONE D'HABITAT DE FORTE DENSITE DE TYPE D'HABITAT ECONOMIQUE A TROIS NIVEAUX (R+2).****❖ ARTICLE 15 : 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 16 : 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 10 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 17 : 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 18 : 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 19 : 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 10m 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 20 : MEZZANINES

La création des mezzanines uniquement pour les lots donnant sur la voie provinciale N°5328. 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 21 : 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 22 : 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 23 : 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 24 : 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 25 : 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- HM : ZONE D'HABITAT DE MOYENNE DENSITE DE TYPE D'HABITAT MONO FAMILIALE A R+1

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 26 : 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 27 : 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 28 : 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 29 : 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 30 : 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 31: 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 32 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

❖ **ARTICLE 33 : 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.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE**❖ Article 34 : Définition de la zone**

La zone ZA est réservée aux activités industrielles de 3ème catégorie, artisanales et de bureaux. Peuvent être intégrés dans ce secteur un seul logement par parcelle pour les artisans et ce au dernier niveau du bâtiment.

❖ Article 35 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

- L'hôtellerie ;
- Activités industrielles de 1ère et 2ème catégorie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

❖ Article 36 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de 100 m² et une largeur minimale de 10m.

❖ Article 37 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8m (R+1).

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

❖ Article 38 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les zones d'activités industrielles, les constructions doivent respecter un recul de 3m sur l'alignement sur voie au niveau de la façade principale, Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de hauteur au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0.90m surmontée d'une grille métallique de hauteur égale 1.10m.

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

❖ Article 39 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur limites séparatives mitoyennes peuvent être autorisées, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

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

❖ Article 40 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur ZA, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

❖ **Article 41 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors-œuvres.

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

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

❖ **Article 42 : Sécurité et hygiène**

Tout projet doit respecter les conditions de sécurité et d'hygiène nécessaires, et prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout risque de pollution et de nuisance à l'environnement.

TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA**❖ ARTICLE 43 : 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.

Une partie de cette zone peut être ouverte à l'urbanisation en remplissant les conditions mentionnées dans le nota bene article 51

❖ ARTICLE 44 : 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 45: 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 2000 m².
- La surface maximale construite au sol est de 5% de la surface de la parcelle sans dépasser 800 m².

❖ ARTICLE 46: 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 47 : 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 48 : 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 49: 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 6: DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE SPECIFIQUE

ARTICLE 50: 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 7: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SERVITUDES

❖ ARTICLE 51: 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.).

N.B : Les zones non aedificandi liées au passage de l'oued et chaâbas ainsi que les zones agricoles y adjacentes peuvent être ouvertes à l'urbanisation partiellement si les mesures de protection contre les inondations sont réalisées conformément aux règles de l'art et après approbation de l'agence du bassin hydraulique.

Cet ouverture ne peut être ni partielle, ni conséquente d'une vision isolée de projets ponctuels. La réalisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après approbation d'un plan sectoriel intégré ou d'un plan de lotissement, couvrant l'ensemble de la zone, par les services concernés (agence urbaine, division de l'urbanisme et de l'environnement, commune, direction provinciale de l'agriculture,...).