

Royaume du Maroc



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

*PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
D'OULAD DAOUD*

Règlement d'aménagement

_____ Juin 2014 _____

Agence Urbaine de Taza

Avenue HASSAN BAHTAT, B.P 1211 Taza Gare. Tél. 05 35 28 50 41 / 05 35 28 51 15 Fax. 05 35 28 5113

E-mail : autat@menara.ma / Site WEB : www.autaza.ma



Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 : Champ d'application:.....	3
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs:	4
Article 3 : Voiries, Places, Parcs de stationnement et espaces verts:	5
Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M,,):	5
Article 5 : Servitude non aédificandi:	6
Article 6 : Parcelles en pente:.....	6
Article 7 : Dispositions architecturales:	6
Article 8 : Application du RPS 2000:	7
Article 9 : Modifications particulières:	7
Article 10 : Adaptations mineures:.....	8
Article 11 : Zones de protection autour des cimetières:.....	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE I: ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D.....	9
Article 12 : Types d'occupation:	9
Article 13 : Possibilités maximales d'utilisation du sol:.....	9
Article 14 : Hauteur maximale des constructions:	10
Article 15 : Implantation des constructions:.....	10
Article 16 : Implantation des constructions sur une même propriété:.....	10
Article 17 : Stationnement des véhicules:.....	10
Article 18 : Plantations:	10
Article 19 : Les sous-sols:	11
Article 20 : Encorbellement:.....	11
Article 21 : Servitudes architecturales:	11
CHAPITRE II: ZONE D'HABITAT H	11
Article 22 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits:	12
Article 23 : Utilisation du sol:.....	12
Article 24 : Hauteurs maximales des constructions:	13
Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:	13
Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis:....	13
Article 27 : Droit de retour:.....	13
Article 28 : Les encorbellements:.....	13
Article 29 : Stationnement des véhicules:.....	14
Article 30 : Espace publique:.....	14
Article 31 : Servitudes architecturales:	14
CHAPITRE III: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SERVITUDE SPECIALE SS.....	14
Article 32 : Définition de la zone:.....	14
CHAPITRE IV: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N3	14
Article 33: Définition de la zone:.....	14
Article 34 : Type d'occupation ou d'utilisation interdit:.....	14
Article 35 : Possibilités maximales d'occupation du sol:	15
Article 36 : Hauteurs maximales des constructions:	15
Article 37 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques:.....	15
Article 38 : Implantation par rapport aux limites séparatives:	15
Article 39 : Implantation des constructions sur une même propriété:.....	15
Article 40 : Stationnement des véhicules:.....	15
Article 41 : Plantations:	16
Article 42 : Traitement des façades:.....	16
Article 43 : Sécurité et hygiène:.....	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	16
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB.....	16
CHAPITRE II: ZONE RURALE RA.....	16
Article 44 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit:.....	17

<i>Article 45 : Possibilités maximales d'utilisation du sol:</i>	17
<i>Article 46 : Hauteurs maximales des constructions:</i>	18
<i>Article 47 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques:</i>	18
<i>Article 48 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes:</i>	18
<i>Article 49 : Implantation des constructions sur une même propriété:</i>	18
<i>Article 50 : Stationnement des véhicules:</i>	18
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION	18
ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS	20
ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS	21

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT de la commune rurale d'**Oulad Daoud** (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme, et aux textes juridiques 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 ;

-Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique ;

-Le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;

-Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;

-Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;

-L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1352 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;

-L'arrêté Viziriel du 15 safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lequel est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.

Article 1 : Champ d'application:

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement du centre d'**Oulad Daoud**.

Le plan d'aménagement est limité par la ligne polygonale joignant linéairement les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

Point	X	Y
B1	X=565800.0000	Y=422200.0000
B2	X=565892.0000	Y=422567.0000
B3	X=565428.0000	Y=422761.0000
B4	X=565359.0000	Y=423260.0000
B5	X=565454.0000	Y=423565.0000
B6	X=565277.0000	Y=423906.0000

Point	X	Y
B7	X=564387.0000	Y=423694.0000
B8	X=564261.0000	Y=422774.0000
B9	X=564275.0000	Y=422626.0000
B10	X=564250.0000	Y=422214.0000
B11	X=564713.0000	Y=421859.0000

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, 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 approbation du présent plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « ne variétur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régis par leurs cahiers de charges correspondants, toutefois en respectant ce qui suit :

Dans le cas où le cahier des charges est inexistant ou ne recèle pas tous les éléments essentiels que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du présent règlement d'aménagement.

Dans le cas où un lotissement bénéficie d'une plus value par le présent plan d'aménagement, les modalités pour bénéficier de ladite plus value seront définies par la commission chargée de l'instruction des dossiers de demandes d'autorisation de construire, de lotir et de morceler.

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 comme suit :

-Au TITRE II, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres D et HE, composées en majorité d'habitat.

-Au TITRE III pour les Zones agricoles ou Naturelles, on distingue deux zones :

- Les zones agricoles repérées par l'indice RA ;
- Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice RB ;

Article 3 : Voiries, Places, Parcs de stationnement et espaces verts:

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelles sauf volonté exprimée par les services de l'urbanisme.

Le plan d'aménagement sectoriel localise et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétons). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies en annexe -1-).

Pour les places (PL), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer. L'aménagement des places de stationnement des véhicules à l'intérieur des places est autorisé.

Les espaces verts (EV) (grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées...) sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature (Annexe -2-) en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants ou à créer.

Sur les terrains correspondants aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édicules d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement au paysage.

Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M,..):

Le plan d'aménagement sectoriel réserve des terrains pour des équipements publics et installations sociales 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 12-90 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 et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en précisent (annexe -3-), qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :

- Les services ADMINISTRATIFS, repérés par l'indice A ;

- Les établissements D'ENSEIGNEMENT, repérés par l'indice E suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (P), d'un collège (C), ou d'un lycée (L);
- Les MOSQUEES, repérées par l'indice M ;
- Les services de SANTE, repérés par l'indice S ;
- Les services SOCIOCULTURELS, repérés par l'indice SC ;
- Le CIMETIERE repéré par l'indice C ;

Article 5 : Servitude non aedificandi:

Sont frappées de servitude non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite, ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou surélévation.

Les servitudes afférentes aux lignes d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction ou de lotissements et soumises à l'avis des services compétents.

Article 6 : Parcelles en pente:

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les milieux des façades principales où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

Article 7 : Dispositions architecturales:

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre d'Oulad Daoud d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

- La peinture extérieure doit être de couleur « BLANCHE », rehaussée éventuellement de couleur « OCRE CLAIR » ou « TERRE » ;
- La menuiserie peut être de n'importe quelle nature mais de couleur « BLANCHE », « GRISE CLAIR » ou « MARRON ».

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est vivement recommandé l'utilisation de matériaux et de revêtements de couleurs identiques à celles utilisées pour la façade.

Toute dérogation à ces dispositions ne peut s'effectuer qu'après avis de la commission d'esthétique.

De même, tout projet de construction ou de groupe d'habitation situé sur une place projetée par le plan d'aménagement sectoriel ou le long de la rue N°1 (la route Nationale N°8), doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

Article 8 : Application du RPS 2000:

L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

Article 9 : Modifications particulières:

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 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 industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone forestière ;
- 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, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport 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 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 qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de 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 communication portant avis motivé.

Article 10 : Adaptations mineures:

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'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,...) ;
- 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 atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées 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 lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

Article 11 : Zones de protection autour des cimetières:

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, ils sont interdits les établissements bruyants tels que (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux, etc...), autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans, sur une profondeur de 100m et les constructions sur une profondeur de 30 m.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines 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 I: ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D

A/ Définition de la zone

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat monofamiliale en R+1. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie du centre.

B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 12 : Types d'occupation:

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m² de surfaces cumulées de planchers.

Article 13 : Possibilités maximales d'utilisation du sol:

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	LARGEUR minimale
200 m ²	10 m

Article 14 : Hauteur maximale des constructions:

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

Article 15 : Implantation des constructions:

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 4m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 5m par rapport au sud de la parcelle.

Article 16 : Implantation des constructions sur une même propriété:

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur : $H \leq L$, avec un minimum de 6m ;

Article 17 : 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 lot ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 18 : 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.

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

Article 19 : Les sous-sols:

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer les conditions suivantes :

- La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;
- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;
- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés.

Article 20 : Encorbellement:

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC.

Article 21 : Servitudes architecturales:

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 villas mitoyennes en continu.

Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 2,50m.

CHAPITRE II: ZONE D'HABITAT H

A : Définition de la Zone

La zone H ou Zone d'HABITAT continu, dense, individuel, collectif ou à restructurer.

Dans la zone H, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit égale ou supérieure à 100 m² et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 12m, ces activités sont interdites donnant sur les places existantes ou à créer.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

La zone **H** comprend deux secteurs **HE** (habitat économique) et **HAR** (habitat à restructurer).

a-Le Secteur HAR : réservée aux tissus déjà existant d'habitat irrégulier sous équipé en infrastructure et en superstructure.

Toute autorisation de construire ou de modifier l'habitat existant dans cette zone ne sera donnée qu'après l'établissement d'un plan de restructuration qui définit le schéma d'armature urbaine de la zone. Ce plan doit être accompagné d'un cahier de charges qui précisera les principes et les modalités de la restructuration et les dispositions applicables à cette zone.

B/ Dispositions applicables à la zone HE

Article 22 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits:

Sont interdits dans le secteur HE :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leurs volumes et leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 23 : Utilisation du sol:

Le tableau ci-dessous indique, pour le secteur HE, La superficie et la largeur minimales des parcelles :

Secteur	Surface minimale	Largeur minimale
HE	100 m ²	8m

L'éclairage et l'aération de toute pièce dans la construction doivent être assurés par ouverture sur façade ou sur cour, la largeur minimale de ces cours à respecter pour les pièces habitables est de 4 m.

Toutefois si le RDC est occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cour ne peut commencer qu'à partir 1^{er} étage.

Pour les cours servants à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3mx3m avec une largeur minimale de 3m.

Les murs de clôtures en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de 2.80 m.

Article 24 : Hauteurs maximales des constructions:

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11.50m (R+2) pour HE. La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 3,50m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6m².

Article 25 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement sectoriel ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis et le deuxième étage doit être prévu en retrait sur une distance égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.

Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis:

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme indiqué à l'article 21.

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 27 : Droit de retour:

La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de la petite voie.

Article 28 : Les encorbellements:

Balcons, loggias, encorbellements:

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;

-La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,20m ;

-La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C pour chaque étage.

Article 29 : Stationnement des véhicules:

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des emprises réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

-Une place de stationnement pour 300m² de surface hors œuvre de logement ;

-Une place pour 100m² de surface hors œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

Article 30 : Espace public:

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leurs surfaces doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places ...etc

Article 31 : Servitudes architecturales:

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

CHAPITRE III: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SERVITUDE SPECIALE SS

Article 32 : Définition de la zone:

Il s'agit de zones, telle que délimitées et désignées par la légende, pouvant accueillir les différents zonages urbains développés ci-dessus, conformément aux documents graphiques du plan d'aménagement et ce sous condition de la réalisation des travaux de protection contre les inondations lancée par l'Agence du Bassin Hydraulique de Sbou. Faute de la réalisation des travaux en question, les périmètres concernés demeureront des zones inondables non permises à la construction.

CHAPITRE IV: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N3

Article 33: Définition de la zone:

La zone N3 est réservée aux activités industrielles de la 3^{ème} catégorie, activités commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

Article 34 : Type d'occupation ou d'utilisation interdit:

-L'hôtellerie.

-Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

-L'habitat uniquement.

Article 35 : Possibilités maximales d'occupation du sol:

Le C.O.S est libre.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement la superficie de 120m² et largeur minimale de 8m.

Article 36 : Hauteurs maximales des constructions:

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

Toutefois, la hauteur peut atteindre 14 m (R+3) si le terrain est destiné aux activités commerciales ou de services (centre commercial,...)

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.40m, les cages d'escaliers et les locaux de machineries d'ascenseurs de hauteur maximale 2,50m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 37 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques:

Au moins au niveau de la façade principale, les constructions doivent s'implanter sans aucun recul sur l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de haut au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur \leq 1,10m.

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

Article 38 : Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toutefois, la construction sur limites séparatives mitoyennes peut être autorisée, 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 N3. Par contre l'étage doit observer un recul minimum de 3m.

Article 39 : Implantation des constructions sur une même propriété:

Dans le secteur N3, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure ou égale à 4m.

Article 40 : 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-œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et les véhicules utilitaires. Toutes les précautions devront être prise 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 41 : Plantations:

Sont prévus plantés dans le secteur N:

- Les espaces libres à raison d'un arbre haute tige pour 100m² ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 42 : Traitement des façades:

Les constructions dans cette zone doivent être d'un niveau esthétique recherché en vue de donner à cette zone un trait qui lui est propre et assurer l'intégration des volumes en site naturel et construit.

Article 43 : 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 III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB

A/ Définition de la zone

C'est une zone de protection de site, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent.

B/ Dispositions applicables à la zone RB

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

CHAPITRE II: ZONE RURALE RA

A/ Définition 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.

Dans l'ensemble de la zone RA, est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone ZA, en raison des nuisances inacceptables en milieu urbain qu'elles entraînent.

Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

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

B/ Dispositions applicables à la zone RA

Article 44 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit:

Sont interdits dans la zone RA :

- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 45 : Possibilités maximales d'utilisation du sol:

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'utilisation du sol pour toutes les constructions qui sont strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est 5% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 5.000m² et une largeur minimale de 50m ;
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction de type villa est ramenée à 2.000m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 8% de la surface du terrain et 500m² de planchers hors œuvre.

Article 46 : Hauteurs maximales des constructions:

La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles.

Article 47 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques:

Toute construction doit observer un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

Article 48 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes:

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

Article 49 : Implantation des constructions sur une même propriété:

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée.

Article 50 : Stationnement des véhicules:

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION

Voies carrossables :

Font ou feront partie du domaine public les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérés avec leurs largeurs d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1	30	existante
Rue N° 2	20	existante
Rue N° 3	20	A créer
Rue N° 4	20	A créer
Rue N° 5	15	A créer
Rue N° 6	15	A créer
Rue N° 7	15	A créer
Rue N° 8	20	A créer
Rue N° 9	20	A créer
Rue N° 10	20	A créer
Rue N° 11	20	A créer
Rue N° 12	15	A créer
Rue N° 13	20	A créer
Rue N° 14	20	A créer
Rue N° 15	20	A créer
Rue N° 16	20	A créer
Rue N° 17	15	A créer
Rue N° 18	20	A créer
Rue N° 19	20	A créer

Rue N° 20	20	A créer
Rue N° 21	20	A créer
Rue N° 22	30	A créer
Rue N° 23	20	A créer
Rue N° 24	20	A créer
Rue N° 25	12	A créer
Rue N° 26	20	A créer
Rue N° 27	15	A créer
Rue N° 28	12	A créer
Rue N° 29	12	A créer
Rue N° 30	12	A créer
Rue N° 31	12	A créer
Rue N° 32	20	A créer
Rue N° 33	12	A créer
Rue N° 34	09	A créer
Rue N° 35	20	A créer
Rue N° 36	20	A créer
Rue N° 37	12	A créer
Rue N° 38	15	A créer
Rue N° 39	10	A créer
Rue N° 40	20	A créer
Rue N° 41	12	A créer
Rue N° 42	15	A créer
Rue N° 43	12	A créer
Rue N° 44	12	A créer
Rue N° 45	10	A créer
Rue N° 46	15	A créer
Rue N° 47	10	A créer
Rue N° 48	12	A créer
Rue N° 49	15	A créer
Rue N° 50	15	A créer
Rue N° 51	20	A créer
Rue N° 52	12	A créer
Rue N° 53	20	A créer
Rue N° 54	12	A créer
Rue N° 55	12	A créer
Rue N° 56	12	A créer
Rue N° 57	12	A créer
Rue N° 58	15	A créer
Rue N° 59	12	A créer
Rue N° 60	12	A créer
Rue N° 61	20	A créer

Voies non carrossables :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
CP N° 1	10	A créer
CP N° 2	08	A créer
CP N° 3	10	A créer
CP N° 4	08	A créer
CP N° 5	10	A créer

CP N° 6	10	A créer
CP N° 7	10	A créer
CP N° 8	10	A créer
CP N° 9	10	A créer
CP N° 10	06	A créer
CP N° 11	06 et 04	A créer
CP N° 12	10	A créer
CP N° 13	10	A créer
CP N° 14	06	A créer
CP N° 15	06	A créer
CP N° 16	06	A créer
CP N° 17	06	A créer

En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges, ronds points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sectoriel sont indicatives du point de vue tracé, mais impératif du point de vue destination. Les voies existantes figurées ou non sur le plan et non énumérées au tableau ci-dessus, sont maintenues avec leur largeurs d'emprise actuelles dans le domaine public communal.

ANNEXE N°2 : PLACES, PARKINGS ET ESPACES VERTS

1- Places

Font ou feront partie du domaine public communal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PL 1	1038	A créer
PL 2	1833	A créer
PL 3	1043	A créer

2- Parkings

Font ou feront partie du domaine public communal, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PK1	2503	A créer
PK2	1529	A créer
PK3	5878	A créer
PK4	2802	A créer
PK5	2364	A créer
PK6	313	A créer

3- Espaces verts

Font ou feront partie du domaine public communal, et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignée par la lettre V suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après:

Dénomination	Superficies en m ²	Etat	Observations
EV 1	5174	A créer	Espace vert
EV 2	1597	A créer	Espace vert
EV 3	13198	A créer	Espace vert
EV4	3909	A créer	Espace vert
EV5	711	A créer	Espace vert
EV6	8993	A créer	Espace vert
EV7	316	A créer	Espace vert
EV8	697	A créer	Espace vert
EV9	751	A créer	Espace vert
EV10	564	A créer	Espace vert

ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Equipements publics

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP1	Ecole primaire	5455	Existante
EP2	Ecole communautaire	8985	Existante
EL	Lycée	9017	Existante
CF	Centre de formation	10236	A créer
S	Dispensaire	1971	Existant
SC	Dar Taliba	610	Existante
SOUK	Souk	33290	A créer
SP	Terrain de sport	11990	A créer

2- Administrations

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
A1	Commune	1295	Existante
A2	Poste	1328	A créer
A3	Selon besoin	1907	A créer
A4	Bibliothèque	449	Existante
A5	Selon besoin	16247	A créer
A6	Selon besoin	26193	A créer

3- Lieux de culte

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observation
M1	Mosquée	921	Existant
M2	Mosquée	2821	A créer
M3	Mosquée	770	A créer
C1	Cimetière	4377	Existante
C2	Cimetière	6957	A créer