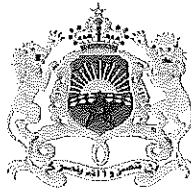


Royaume du Maroc



MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET LA POLITIQUE DE LA VILLE



Agence Urbaine de Taza-Taounate

***PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
SIDI EL MOKHFI***



Règlement d'aménagement

_____ Janvier 2021 _____

Agence Urbaine de Taza-Taounate

Avenue HASSAN BAHTAT, B.P 1211 Taza Gare. Tél. 05 35 28 50 41 / 05 35 28 51 15 Fax. 05 35 28 51 13
E-mail : autat@menara.ma / Site WEB : www.autaza.ma



Table des matières

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

Article 45 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	19
Article 46 : Hauteurs maximales des constructions.....	19
Article 47 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	19
Article 48 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	19
Article 49 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	19
Article 50 : Stationnement des véhicules.....	19
ANNEXE N°1 : VOIES DE CIRCULATION	19
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 du centre de Sidi El Mokhfi (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 (12mai 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 (12mai 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 (12mai 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 15safar 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 ;

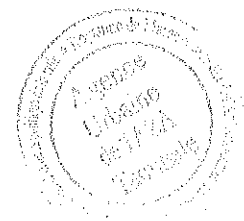
-La loi 10-95 sur l'eau, ses décrets et ses arrêtés d'application ;

-les décrets d'application de la loi 12-03 ;

-les décrets d'application de la loi 13-03 ;

-la loi 28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination et à son décret d'application ;

-la loi-cadre 99-12 portant charte nationale de l'environnement et du développement durable ;



-le décret n° 2-14-782 du 30 Rajeb 1436 (19 Mai 2015) relatif à l'organisation et aux modalités de fonctionnement de la police de l'environnement.

-Loi n°47.09 relative à l'efficacité énergétique dans le bâtiment et son décret n°2-13-874 du 15 octobre 2014 approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions .



Article 1 : Champ d'application

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement du centre de Sidi El Mokhfi.

Le plan d'aménagement est limité par la ligne polygonale joignant linéairement les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes : (du point A au I).

Point	X	Y
A	X=556965.2900	Y=445593.7300
B	X=557060.2700	Y=445501.7700
C	X=556746.6800	Y=444240.8500
D	X=556256.0200	Y=444240.8500
E	X=555583.0600	Y=444949.2600
F	X=555726.3600	Y=445305.7700
G	X=556098.4400	Y=445352.4000
H	X=556465.9600	Y=445216.7400
I	X=556651.9800	Y=445584.0700



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 régit 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 présents 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 la lettre HE, composées en majorité d'habitat.

-Au TITRE III pour les Zones agricoles ou Naturelles: Les zones agricoles repérées par l'indice RA ;

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 localise et définit les voies d'aménagement. 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 édifices 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 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 SOCIOCULTURELS, repérés par l'indice SC ;
- Le CIMETIERE repéré par l'indice C ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **SP**.

Il s'agit d'équipements dont la charge de réalisation revient au secteur public. Un partenariat avec le secteur privé pour réaliser ces équipements reste, toutefois possible ; notamment à l'occasion de l'octroi d'autorisations de créer un groupe d'habitation, de lotissements ou d'une demande de modifications particulières. A cet effet, des modifications peuvent toucher :

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété. Au cas où le lotissement ou le groupe d'habitation sera réalisé en tranches, les terrains réservés aux équipements doivent obligatoirement faire partie de la première tranche.

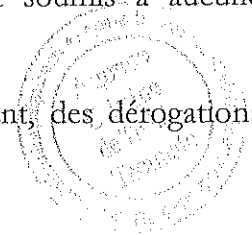
- La réduction ou l'augmentation des superficies de ces équipements dans la limite des maximas et minimas arrêtés par la grille normative urbaine des équipements collectifs ;

- La substitution d'un équipement public par un autre selon les besoins du lieu et du moment, dûment exprimés par les autorités compétentes ;

- Le groupement de plusieurs équipements publics sur une même localité ou dans un même bâtiment ;

Les équipements publics auront une hauteur maximale compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect ($H=L$). Au niveau du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'utilisation du sol (CUS), les équipements publics ne sont soumis à aucune restriction ;

Mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient, des dérogations peuvent être accordées après avis favorable de l'Agence urbaine.



Le règlement distingue les équipements dont la localisation est fixe. Il s'agit des équipements localisés dans le document graphique. Les autres n'ont pas été localisés, mais doivent être prévu par les projets de création de lotissement ou de groupes d'habitations.

Les limites des équipements public existants sont définies par le billet d'un levé topographique approprié, en cas de chevauchement avec les limites prescrites dans ledit Plan d'Aménagement la partie située en dehors des limites reprend le zoning limitrophe.

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 :

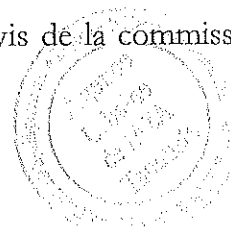
En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre de Sidi El Mokhfi d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :

-La peinture extérieure doit être de couleur « BLANCHE », rehaussée éventuellement de couleur « OCRE CLAIRE » 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 route régionale N°5310, 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 :

- 1- 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.

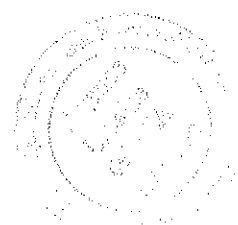
Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- 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 des dites 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 :

Il est indiqué sur le plan et désigné par les lettres « C » suivi d'un numéro d'ordre. Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la commune. Il est, obligatoirement, entouré par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.

Tous les cimetières sont bordés à l'extérieur d'une zone de servitude conformément aux dispositions du dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) instaurant des zones de protection autour des cimetières.

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'HABITATS 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 10m, 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.

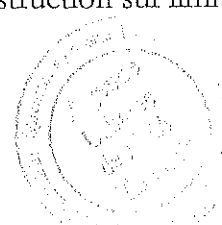
La zone H comprend le secteur HE (habitat économique).

A/ Dispositions applicables à la zone HE.

Article 12 : 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 120m² ;



- 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 de se conformer à réglementation en vigueur.

De même ils peuvent être autorisés dans cette zone la construction des unités touristiques et des unités hospitalières

Article 13 : 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 assuré 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.

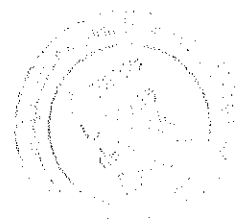
Pour les cours servants à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3mx3m avec une largeur minimale de 3m.

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

Article 14 : 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 15 : 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 16 : 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 suit :

- Les sous-sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 2,40m.
- Les vides ordures sont interdits.
- Un locale ordure est à prévoir au niveau du RDC ou au niveau du sous-sol. Il doit avoir une superficie minimale de 4m² et comme largeur minimale 2m.

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 17 : 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.

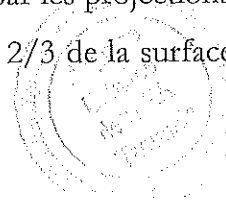
Article 18 : Les encorbellements

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 19 : 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 20 : 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 21 : 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.

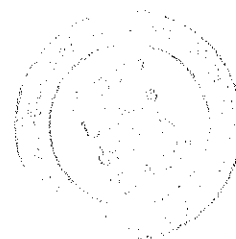
CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJETS (ZP)

Article 22 : définition de la zone :

Il s'agit d'une zone dont l'aménagement et le développement doit faire l'objet d'un cahier de charges spécifique ; en concertation avec les autorités compétentes. Ce cahier de charges doit préciser, entre autres, le ou les types d'habitat à y édifier choisis parmi les types d'habitat prévus par le présent plan d'aménagement (Zone H), les équipements publics à prévoir, les autres composantes du programme à réaliser ; en particulier les équipements privés d'intérêt général, les bâtiments dédiés aux services divers, à l'artisanat et au commerce .

Article 23 : type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- ☐ L'ouverture ou l'exploitation des carrières
- ☐ Le morcellement
- ☐ Les dépôts de plus de 500 m²
- ☐ Les activités industrielles de quelque nature que ce soit



Article 24 : possibilités maximum d'utilisation du sol :

Les types d'habitat, équipement et autres zones adoptés par le cahier des charges spécifiques relatif à la zone de projets obéiront aux dispositions arrêtées par le présent règlement pour chaque type de zone.

CHAPITRE III: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

Article 25: 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 26 : 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.
- L'habitat et les équipements administratifs ;

Article 27 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est libre.

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

Article 28 : 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 1,20 m, les cages d'escaliers et les locaux de machinerie d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 29 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

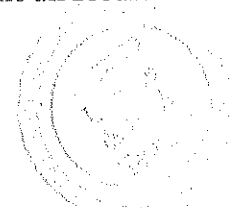
Pour les zones d'activités industrielles, les constructions doivent respecter un recul de 3m sur l'alignement sur voie au niveau de la façade principale, les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de hauteur au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur inférieure ou égale à 1,10m.

Les clôtures en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,50m.

Article 30 : 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 du fond de la parcelle pour le Rez-de-chaussée des constructions situées dans les secteurs ZA en observant un recul minimal de 3m au niveau de l'étage.



Article 31 : implantation des constructions sur une même propriété

Dans une même propriété, les constructions doivent être séparées par une distance supérieure ou égale à 4m.

Article 32 : 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 100 m² 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 devant 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.

Article 33 : 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.

CHAPITRE IV: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE TOURISTIQUE.**Définition de la zone**

La zone **ZT** est réservée à l'activité touristique. N'y sont autorisés que les équipements et constructions accompagnant directement du tourisme : l'hôtellerie et la restauration, les équipements sportifs et ludique, les colonies de vacances, les terrains de camping et de caravanning classés.

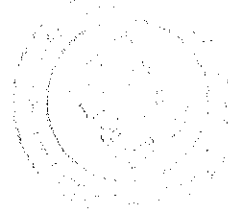
Article 34 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les logements que ce soit sous forme d'habitation principale ou secondaire ;
- Les activités industrielles et les dépôts ;
- Les activités artisanales mécanisées ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 35 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans cette zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 35% de la surface du terrain. La superficie et la largeur minimale des parcelles sont respectivement : 1000m² et 20m de large pour **ZT**.



Article 36 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions, acrotère compris, ne peut pas dépasser 8m et R+1. Cette hauteur pourra être portée à 10m pour les salles d'animation et de spectacle ...

Article 37 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement sur voie.

Article 38 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Tous points des constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives mitoyennes, une distance égale ou supérieure à 5m.

Article 39 : Implantation des constructions sur une même propriété :

Pour les constructions édifiées sur une même propriété, la distance séparant les façades de ces constructions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 4m.

Article 40 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

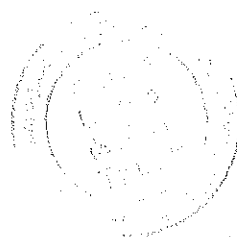
- Une place pour quatre chambres pour les hôtels et une place pour 28m² de salle de restauration.

- Une place pour 100m² de surface hors-œuvre pour les colonies de vacances et les établissements divers recevant du public.

Article 41 : Plantations

Doivent être plantés :

- Les reculs sur voie des constructions.
- Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.



CHAPITRE V: DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RORET URBAINE ZF.

Article 42 : définition de la zone :

Zone englobant des terrains, généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels à protéger en raison de la qualité de leur paysage pour préserver l'intérêt des sites naturels, notamment du point de vue écologique.

Toutefois, sont possibles des aménagements sur une partie du massif forestier ne pouvant excéder au total 20% de sa superficie, ces aménagements non clos serviront à l'accueil du public dans de bonnes conditions (pistes, espaces de repos, de pique-nique, espaces de jeux, enclos de chevaux, champs de tir, etc.).

Les constructions autorisées au niveau de cette zone doivent être construites impérativement en structure légère.

Article 43 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- Les morcellements, lotissements de caractère industriel, commercial, artisanal, d'habitat et les groupes d'habitation ;
- Les dépôts et hangars ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les bureaux et les commerces sauf s'ils répondent aux besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités et équipements de la zone.
- Les établissements industriels ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

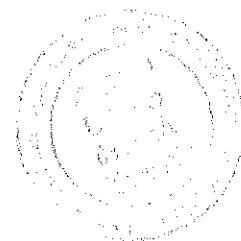
CHAPITRE I: ZONE RURALE RA

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 de se conformer à la réglementation en vigueur.



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 ne sont pas 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 2.000m² et une largeur minimale de 40m ;
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

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 10m 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 et non carrossables:

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

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1(RP 5310)	30	Existant (à aménager)
Rue N° 2	15	A créer
Rue N° 3	20	Existant (à élargir)
Rue N° 4	12	Existant
Rue N° 5	12	Existant
Rue N° 6	12	Existant
Rue N° 7	12	A créer
Rue N° 8	15	A créer
Rue N° 9	15	A créer
Rue N° 10	15	A créer
Rue N° 11	12	A créer
Rue N° 12	15	A créer
Rue N° 13	20 et 30	Existant (à élargir)
Rue N° 14	30	Existant (à élargir)
Rue N° 15	12	A créer
Rue N° 16	12	A créer
Rue N° 17	12	A créer
Rue N° 18	15	A créer
Rue N° 19	15	A créer
Rue N° 20	15	A créer
Rue N° 21	12	A créer
Rue N° 22	12	A créer
Rue N° 23	10	A créer
Rue N° 24	10	A créer
Rue N° 25	12	A créer
Rue N° 26	10	A créer
Rue N° 27	10	A créer
Rue N° 28	15	A créer
Rue N° 29	12	A créer
Rue N° 30	10	A créer
Rue N° 31	12	A créer
Rue N° 32	10	A créer

Dénomination	Emprise (m)	Etat
CP N° 1	6	A créer
CP N° 2	8	A créer
CP N° 3	8	A créer

CP N° 4	10	A créer
CP N° 5	10	A créer
CP N° 6	8	A créer
CP N° 7	8	A créer
CP N° 8	10	A créer
CP N° 9	10	A créer

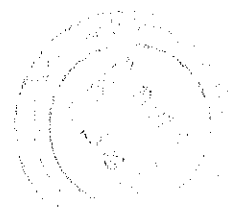
En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges, ronds-points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sectoriel sont indicatives du point de vue tracé, mais impératif du point de vue destination. Les voies existantes figurées ou non sur le plan et non énumérées au tableau ci-dessus, 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	2054	A créer
PL 2	219	A créer
PL 3	1370	A créer
PL 4	1052	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
Pa1	849	A créer
Pa2	522	A créer
Pa3	112	A créer
Pa4	240	A créer
Pa5	262	A créer
Pa6	852	A créer
Pa7	4280	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	254	A créer	Espace vert
EV 2	314	A créer	Espace vert
EV 3	78	A créer	Espace vert
EV4	15722	A créer	Espace vert (Park)

ANNEXE N°3 : EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Equipements publics

Equipements	Dénomination	Superficie (m ²)	Observations
EP1	Ecole primaire	3314	Existante
EP2	Ecole primaire	8478	A créer
EC	collège	17290	Existante
EL	Lycée	10261	A créer
S1	Centre de santé	1216	Existant
S2	Centre de santé	1200	A créer
SC1	Dar Talib	638	Existante
SC2	Dar Taliba	1100	Existante
SC3	Foyer Féminin	370	Existante
SC4	Centre commercial	1269	A créer
Eq1	Huilerie	3673	Existant
Eq2	Château d'eau	100	Existant
Eq3	Equipement publique communal	2517	A créer
Eq4	Huilerie	6944	Existante
SP1	Terrain de sport	839	A créer
SP2	Terrain de sport	4080	A créer
SOUK	Souk	26769	Existant

2- Administrations

Equipements	Dénomination	Superficie (m ²)	Observations
G	Gendarmerie	6517	A créer

A1	Maison communale	1258	Existante
A2	Caiadat	1717	Existant
A3	Maison des jeunes	672	A créer
A4	Bibliothèque	503	A créer
A5	Poste du Maroc	364	Existante
HR	Halte routière	2131	A créer

3- Lieux de culte

Equipement	Dénomination	Superficie (m²)	Observations
M1	Mosquée	834	A créer
M2	Mosquée	188	Existante
C1	Cimetière	2786	Existante
C2	Cimetière	2722	Existante

