

HOMOLOGUE

ROYAUME DU MAROC

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et
de la politique de la ville
Agence Urbaine de Nador



COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE BNI CHIKER

Règlement d'aménagement



MARS 2013

SOMMAIRE**TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1: REFERENCES AUX TEXTES	- 05
ARTICLE 2: CHAMP D'APPLICATION	- 05
ARTICLE 3: EFFETS	- 06
ARTICLE 4: LES MODIFICATIONS PARTICULIERES	- 06
ARTICLE 5: DISPOSITIONS PARTICULIERES	- 07
ARTICLE 6: ZONAGES	- 07
A- ZONES	
B- SERVITUDES	
ARTICLE 7: VOIRIES, PARKINGS, PLACES ET CHEMINS PIETONNIER	- 08
1- VOIRIES	
2- PARKINGS	
3- LES PLACES	
4- CHEMINS PIETONNIERS	
ARTICLE 8: ESPACES VERTS	- 12
ARTICLE 9: EQUIPEMENTS PUBLICS	- 13
1- EQUIPEMENTS SPORTIFS	
2- EQUIPEMENTS MUNICIPAUX OU COMMERCIAUX	
3- EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	
4- EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENTS	
5- EQUIPEMENTS SANITAIRES	
6- CENTRE DE QUALIFICATION PROFESSIONNEL	
ARTICLE 10: EMBLEMES RESERVES AUX INSTALLATIONS DE LA VIE SOCIALE	- 17
1- LES MOSQUEES	
2- LES CIMETIERES	
3- LES SOUKS	
ARTICLE 11: SERVITUDES	- 18
1- SERVITUDE NON AEDIFICANDI	
ARTICLE 12: DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION	- 19
1- COTE DE SEUL	
2- HAUTEUR DES ETAGES	
3- SOUPENTE (MAZZANINE)	
4- RETRAIT A L'ALIGNEMENT	
5- VENTILATION	
6- AERATION	
7- ORDURES MENAGERS	
8- MUR SEPARATIF	
9- SAILLIES	
10- BALCONS, LOGGIES, ENCORBELLEMENT FERME.	
11- BOUTIQUES	
12- ECLAIRAGE VENTILATION DES SOUS-SOLS	
13- LOCAUX D'HABITATION	
14- LES SALLES DE BAIN	
15- ESCALIERS ET REGLES DE SECURITE	



ARTICLE 13: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE..... - 22**A- ZONE E : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A UN OU A DEUX NIVEAUX
(R.D.C OU R + 1)-22**

1-DEFINITION

2- HAUTEURS

3- PARCELLAIRE

4- COUR

5- GARAGE

6- VOIE DE LOTISSEMENT

7- PARKING

8- CAVE

9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES

10- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE E

B- ZONE B : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A TROIS NIVEAUX (R + 2)-24

1-DEFINITION

2- HAUTEURS

3- PARCELLAIRE

4- COUR

5- GARAGE

6- VOIE DE LOTISSEMENT

7- PARKING

8- CAVE

9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES

10- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE B

C- ZONE D : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL (villa)-26

1- DEFINITION

2- HAUTEUR

3- CAVE

4- ENCORBELLEMENT

5- DEPENDANCES

6- MURS DE CLOTURE

7- REGLEMENTATION PROPRE A CHAQUE TYPE DE VILLA

a) villa isoléeb) villa jumeléec) villa en bande**D- ZONE D.F. : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL A FAIBLE DENSITE-29**
(villa isolée à faible densité)

1- DEFINITION

2- HAUTEUR

3- PARCELLAIRE



- 4- IMPLANTATION
- 5- CAVE
- 6- ENCORBELLEMENT
- 7- DEPENDANCES
- 8- MURS DE CLOTURE
- 9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES
- 10- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE B

E-ZONE Z.A.: ZONE D'ACTIVITES TERTIAIRES - 31

- 1- DEFINITION
- 2- HAUTEURS
- 3- PARCELLAIRE
- 4- COUR
- 5- GARAGE
- 6- VOIE DE LOTISSEMENT
- 7- STATIONNEMENT DES VEHICULES
- 8- CAVE
- 9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES R+2
- 10- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE ZA

ARTICLE 14: ZONE DE BOISEMENT.....-33

ARTICLE 15: ZONE DE BOISEMENT ET DE LOISIR.....-33

ARTICLE 16: EQUIPEMENT PUBLICS.....-33

ARTICLE 17: DISPOSITIONS APPLICABLES AU PERIMETRE MINIER-34

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux divers zones et secteurs urbains. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné de l'aire couverte par le plan d'aménagement de Bni Chiker.

Il est établi conformément au Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son Décret d'application n°292832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993).

Le présent règlement fait également référence au Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements, à son Décret d'application n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) ainsi qu'au Décret d'approbation du centre délimité de Bni Chiker.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire délimitée par le polygone défini par les points suivant:

01 (X=718031.0406 ; Y=5227876.2335)	21 (X=716409.5186 ; Y=519824.3811)	41 (X=715887.2810 ; Y=522578.5030)	61 (X=717306.3408 ; Y= 522340.7800)
02 (X=717996.0263 ; Y=522610.8505)	22 (X=716459.0187 ; Y=520577.6100)	42 (X=716038.7833 ; Y=522805.8020)	62 (X=717359.0479 ; Y= 522425.3982)
03 (X=718004.9563 ; Y=522405.0305)	23 (X=716035.3791 ; Y=520800.0000)	43 (X=716142.6570 ; Y=522805.9528)	63 (X=717433.1640 ; Y= 522495.0461)
04 (X=718071.5198 ; Y=522261.1653)	24 (X=715887.2687 ; Y=520842.7893)	44 (X=716115.5530 ; Y=522547.1510)	64 (X=717514.4199 ; Y= 522644.6777)
05 (X=718031.7163 ; Y=522181.3005)	25 (X=715823.2974 ; Y=520867.5979)	45 (X=716289.6140 ; Y=522419.5020)	65 (X=717603.5963 ; Y= 522760.7194)
06 (X=717853.5230 ; Y=522021.3630)	26 (X=715812.9333 ; Y=520872.5515)	46 (X=716624.4940 ; Y=522599.7780)	66 (X=717714.0389 ; Y= 522868.0980)
07 (X=717843.5640 ; Y=522000.0000)	27 (X=715759.9921 ; Y=520903.3966)	47 (X=716800.0000 ; Y=522565.5717)	67 (X=717813.4268 ; Y= 522932.2983)
08 (X=717719.4863 ; Y=521733.8405)	28 (X=715678.1483 ; Y=520959.7461)	48 (X=716809.1634 ; Y=522600.2940)	68 (X=717916.7530 ; Y= 522939.4692)
09 (X=717817.3950 ; Y=521590.2750)	29 (X=715646.1281 ; Y=520989.5429)	49 (X=716890.2349 ; Y= 522663.9088)	69 (X= 718036.7974 ; Y= 522937.7460)
10 (X=717817.6163 ; Y=521519.0705)	30 (X=715527.6994 ; Y=521160.5287)	50 (X=716923.7647 ; Y= 522666.4234)	
11 (X=717692.7263 ; Y=521456.4205)	31 (X=715534.0104 ; Y=521427.3709)	51 (X=716956.7892 ; Y= 522623.6822)	
12 (X=717639.2063 ; Y=521366.9305)	32 (X=715514.6380 ; Y=521767.2780)	52 (X=716977.4200 ; Y= 522574.9380)	
13 (X=717630.3230 ; Y=521153.5390)	33 (X=715522.8460 ; Y=521805.7580)	53 (X=716933.7866 ; Y= 522543.6741)	
14 (X=717496.4763 ; Y=521080.5605)	34 (X=715524.3194 ; Y=521840.8339)	54 (X=716916.7492 ; Y= 522524.6672)	
15 (X=717417.0430 ; Y=520800.0000)	35 (X=715541.2460 ; Y=521867.3420)	55 (X=716921.2737 ; Y= 522484.9451)	
16 (X=717392.8163 ; Y=520714.4305)	36 (X=715534.8229 ; Y=521912.6114)	56 (X=716940.2208 ; Y= 522415.7226)	
17 (X=717300.4990 ; Y=520494.7710)	37 (X=715559.0064 ; Y=522000.0000)	57 (X=716976.4052 ; Y= 522345.7135)	
18 (X=717201.6510 ; Y=520438.3550)	38 (X=715559.0064 ; Y=522000.0000)	58 (X=717000.3761 ; Y= 522315.2672)	
19 (X=717200.0000 ; Y=520432.9790)	39 (X=715626.0240 ; Y=522242.1720)	59 (X=717037.3831 ; Y= 522294.6472)	
20 (X=717003.6765 ; Y=519824.4332)	40 (X=715841.0220 ; Y=522433.4860)	60 (X=717219.5843 ; Y= 522376.6872)	

ARTICLE 3 : EFFETS

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne sont opposables aux tiers. Conformément aux Articles 27 à 31 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme: Le conseil municipal "prend toutes les mesures nécessaires en concertation avec l'administration pour la réalisation et le respect des dispositions du plan d'aménagement" Article 31 de la loi 12/90.

L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, service municipaux, espaces libres et équipements publics conformément à l'article 28 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'Article 19 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation de création de lotissements ou des groupes d'habitations. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 1-4 du présent règlement.

ARTICLE 4 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES

L'Article 19 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse "l'objet de modification particulière" à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée "(Art 19 loi 12/90)

Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article précité. Pour ce faire, il doit en expliciter le concept.

"La modification particulière" doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus par le PA. Elle peut être également un instrument pour augmenter le taux "d'applicabilité" du plan d'aménagement. Elle doit, de ce fait, combler l'écart entre les schémas prévus et les schémas "faisables".

a- conditions d'octroi des "modifications particulières":

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, 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 inconvénients de la première variante et indiquant l'apport de la seconde en tant que:

- Meilleure réponse technique pour réaliser le plan d'aménagement,
- Ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.
- Ou - Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio Collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.
- Ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre; non prévue par le plan D'aménagement.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la zone modifiée. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voies d'aménagement et à l'esprit du parti d'aménagement. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt de la population; notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics,



b- cas où aucune modification ne doit être opérée:

Les modifications ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement; notamment ceux relatifs à la couverture des besoins en espaces verts, places publiques et équipements collectifs.

ARTICLE5 : DISPOSITIONS PARTICULERES

Toutes les servitudes relevant des différents services (ONEP, ONE, ORMV AM, ABH ...) sont à respecter sous la responsabilité des dits services, le plan d'Aménagement indique, avec des représentations appropriées, certaines de ces servitudes, notamment, les tracés des lignes électriques de moyenne tension fournies par les services de l'ONE. En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée.

Par ailleurs, les projets situés dans les zones présentant des risques d'inondations ou riverains au domaine public hydraulique conformément aux résultats définitifs et validés des études menés par l'Agence hydraulique de la Moulouya doivent obligatoirement être soumis à l'Avis de cette agence.

ARTICLE6 : ZONAGES

Le périmètre d'aménagement comprend les différentes zones et servitudes indiquées sur le plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée ci-après:

A - ZONES

- 1- Zone d'habitat économique continu à un ou deux niveaux (RDC OU R+1) (E)
- 2- Zone d'habitat économique continu à trois niveaux (R+2) (B)
- 3- Zone d'habitat individuel (villas) (D)
- 4- Zone d'habitat individuel à faible densité (villas) (D.F)
- 5- Zone d'activités tertiaires (Z.A.)
- 6- Zone de boisement (Z.B.)
- 7- Zone de boisement et de loisir (Z.B.L)

B- SERVITUDES

- 1- Servitudes non aedificandi

ARTICLE 7 : VOIRIES, PARKINGS, PLACES ET CHEMINS PIETONNIER**I- VOIRIES**

Le tableau ci-dessous présente toutes les voies à créer ou à élargir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des voies d'aménagement.

Les voies sont indiquées sur le document graphique par la mention "rue" suivie d'un numéro et d'une indication de la largeur de l'emprise.

Dénomination de la voie	Emprise de la voie	N° de planche	situation
R P 6200	20m et 30m	01-03-04	Existante
Rue n°1	15m	01	A créer
Rue n°2	12m	01	A créer
Rue n°3	12m	01	A créer
Rue n°4	12m	01	A créer
Rue n°5	15m	01	Existante
Rue n°6	15m	01-03	A créer
Rue n°7	20m	01-03	Existante
Rue n°8	15m	01	A créer
Rue n°9	15m	01	Existante
Rue n°10	12m et 15m	01	Existante
Rue n°11	12m	01-02	Existante
Rue n°12	12m	01-02	A créer
Rue n°13	15m	01	A créer
Rue n°14	12m-15m	01-02-04	A créer
Rue n°15	10m et 12m	01-03	Existante
Rue n°16	12m	01-03	Existante
Rue n°17	12m	01-03	A créer
Rue n°18	15m	03	Existante

Dénomination de la voie	Emprise de la voie	N° de planche	situation
Rue n°19	20m	01-02-04	Existante
Rue n°20	15m	02	A créer
Rue n°21	20m	02-04	A créer
Rue n°22	25m	02-04	A créer
Rue n°23	15m	02-04	A créer
Rue n°24	12m	03-04	Existante
Rue n°25	30m	04	A créer
Rue n°26	20m	04	A créer
Rue n°27	20m	04	A créer
Rue n°28	20m	04	A créer
Rue n°29	20m	04	A créer
Rue n°30	20m	04	A créer
Rue n°31	15m	04	A créer
Rue n°32	12m	04	A créer
Rue n°33	20m	04	A créer
Rue n°34	25m	04	A créer
Rue n°35	25m	04	A créer
Rue n°36	15m	04	Existante
Rue n°37	20m	04	Existante
Rue n°38	10m-15m-20m	03-05-06	Existante
Rue n°39	12m	03	A créer
Rue n°40	15m	03	A créer

Dénomination de la voie	Emprise de la voie	N° de planche	situation
Rue n°41	12m	03	A créer
Rue n°42	12m-15m	03	Existante
Rue n°43	15m-20m	03-04-06	Existante
Rue n°44	20m	03	A créer
Rue n°45	12m	03	A créer
Rue n°46	15m	03	A créer
Rue n°47	20m	03-04	A créer
Rue n°48	20m	03-04-06	A créer
Rue n°49	15m	03	A créer
Rue n°50	12m	03	A créer
Rue n°51	12m	03	A créer
Rue n°52	12m	03-04	A créer
Rue n°53	15m	03	A créer
Rue n°54	12m	03	A créer
Rue n°55	12m	03	A créer
Rue n°56	12m	03	A créer
Rue n°57	12m	03	A créer
Rue n°58	12m	03	A créer
Rue n°59	20m	03	A créer
Rue n°60	15m	05-06	A créer
Rue n°61	15m	05-06	A créer
Rue n°62	20m	06	A créer
Rue n°63	20m	06	A créer
Rue n°64	15m	06	A créer
Rue n°65	15m	06	A créer
Rue n°66	20m	03-04	A créer
Rue n°67	20m	03	A créer

2-PARKINGS

Le tableau ci-dessous présente tous les parkings à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des parkings d'aménagement.

Les parkings sont indiqués sur le document graphique par la mention "Pa" suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
Pa 1	635m ²	01	A créer
Pa 2	595m ²	03	A créer
Pa 3	450m ²	03	A créer
Pa 4	415m ²	03	A créer
Pa 5	1125m ²	04	A créer
Pa 6	1175m ²	04	A créer

(1) les surfaces sont à titre indicatif

3-LES PLACES

Le tableau ci-dessous présente toutes les places à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des places d'aménagement.

Les places sont indiquées sur le document graphique par la mention "Pl" suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
P11	320m ²	01	A créer
P12	685m ²	01	A créer
P13	525m ²	01	A créer
P14	315m ²	03	A créer
P15	1070m ²	03	A créer
P16	2755m ²	04	A créer
P17	950m ²	05	A créer
P18	780m ²	05	A créer
P19	1550m ²	05-06	A créer

(1) les surfaces sont à titre indicatif

4-CHEMINS PIETONNIERS

Le tableau ci-dessous présente tous les chemins piétonniers à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des chemins piétonniers d'aménagement.

Les chemins piétonniers sont indiqués sur le document graphique par la mention "e.p." suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Emprise de la voie	N° de planche	Situations
C.P.1	10m	01	A créer
C.P.2	8m	01	A créer
C.P.3	10m	03	A créer
C.P.4	15m	03	A créer
C.P.5	20m	04	A créer
C.P.6	15m	04	A créer
C.P.7	10m	05-06	A créer
C.P.8	10m	05	A créer
C.P.9	12m	03	A créer

ARTICLE 8 : ESPACES VERTS

Le tableau ci-dessous présente tous les espaces verts à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des espaces verts d'aménagement.

Les espaces verts sont indiqués sur le document graphique par la mention "EV" suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
EV1	435m ²	01	A créer
EV2	140m ²	01	A créer
EV3	2940m ²	02	A créer
EV4	270m ²	03	A créer
EV5	1345m ²	03	A créer
EV6	845m ²	04	A créer
EV7	310m ²	06	A créer

(1) les surfaces sont à titre indicatif

ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

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 boucher:

- Le changement de localisation de ces équipements à l'intérieur d'une même propriété; La réduction ou l'augmentation des superficies de ces équipements dans la limite des maxima et minima arrêtés par la grille normative 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 maximum 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) et de l'accord des riverains. 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; à l'exception de celles spécifiques à l'établissement concerné, arrêtées par le département de tutelle.

Le règlement prévoit des

- EQUIPEMENTS SPORTIFS
- EQUIPEMENTS MUNICIPAUX OU COMMERCIAUX
- EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS
- EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENTS
- EQUIPEMENTS SANITAIRES

Ils obéiront à une grille indiquant les superficies minimales ainsi que les seuils de population. Cette grille est une partie intégrante du présent règlement.

1. EQUIPEMENTS SPORTIFS

Le tableau ci-dessous présente tous les équipements sportifs à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des ces équipements.

Les équipements sportifs sont indiqués sur le document graphique par la mention "s" suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
S 1	4500m ²	01-02	A créer
S2	4130m ²	03	A créer
S3	3550m ²	03	A créer
S4	8810m ²	04	A créer

(1) les surfaces sont à titre indicatif

2. EQUIPEMENTS MUNICIPAUX OU COMMERCIAUX

Le tableau ci-dessous présente tous les équipements municipaux ou commerciaux à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation de ces équipements.

Les équipements commerciaux sont indiqués sur le document graphique par la mention "CC" suivie d'un numéro d'ordre.

a-Equipements municipaux

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
CC 1	3740m ²	03	A créer
CC 2	6520m ²	04	A créer

(1) les surfaces sont à titre indicatif

b-Equipements municipaux

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
Eq 1	1910m ²	01	Existant (château d'eau)
Eq 2	2150m ²	01	A créer (maison de jeunes)
Eq 3	2170m ²	01	A créer (centre socio éducatif polyvalent)
Eq 4	580m ²	03	Existant (la poste)
Eq 5	500m ²	01	Existant (centre culturel)
Eq 6	2625m ²	03	A créer (centre culturel)
Eq 6	6245m ²	04	A créer (halte routière)
Eq 7	300m ²	05	A créer (hammam)
Eq 8	550m ²	03	Existant (Equipeement Public)

(1) Les surfaces sont à titre indicatif

3. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Le tableau ci-dessous présente tous les équipements administratifs à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation de ces équipements.

Les équipements administratifs sont indiqués sur le document graphique par la mention "A" suivie d'un numéro d'ordre.

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
A1	1335m ²	01	Existante (la maison communale)
A2	2400m ²	01-03	Existante (Kaidat)
A3	2540m ²	03	A créer (Commissariat)

(1) les surfaces sont à titre indicatif

4. EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

Le tableau ci-dessous présente tous les équipements d'enseignements à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des ces équipements.

Les équipements d'enseignements sont indiqués sur le document graphique

- par la mention "Ep" suivie d'un numéro d'ordre pour les écoles primaires,
- par la mention "Ec" suivie d'un numéro d'ordre pour les collèges,
- par la mention "El" suivie d'un numéro d'ordre pour les lycées,

a-Ecoles primaires

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
Ep 1	4100m ²	01	A créer
Ep 2	3930m ²	01	Existante
Ep 3	4475m ²	02-04	A créer
Ep 4	3645m ²	03-04	A créer

(1) Les surfaces sont à titre indicatif

b-Collèges et lycées

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
Ec 1 + El1	14010m ²	03	Existant
Ec 2 + El2	1 2795m ²	06	A créer

(1) Les surfaces sont à titre indicatif

5. EQUIPEMENTS SANITAIRES

Le tableau ci-dessous présente tous les équipements sanitaires à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation de ces équipements.

Les équipements sanitaires sont indiqués sur le document graphique

par la mention "CS" suivie d'un numéro d'ordre pour les centres de santé, par la mention "Hôpital" suivie d'un numéro d'ordre pour les Hôpitaux.

a-Dispensaire

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
DR1	475m ²	05	A créer

b-Centre de santé

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
CS 1	2850m ²	01	Existant
CS 2	1835m ²	03	A créer

c-Hôpital

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
Hôpital 1	5000m ²	01	A créer

d-Centre vétérinaire

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
CV 1	2800m ²	01	A créer

(1) Les surfaces sont à titre indicatif

6. CENTRE DE QUALIFICATION PROFESSIONNEL

Le tableau ci-dessous présente tous les équipements de qualification professionnel à créer ou à agrandir, qui font ou feront partie du domaine public, qui doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation de ces équipements.

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
CQ1	7205m ²	06	A créer

ARTICLE 10: EMBLEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS DE LA VIE SOCIALE

Font ou feront partie du domaine public, les emplacements réservés aux installations de la vie sociale, indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurés en légende désignés par les lettres M ou C suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après:

- 1- LES MOSQUEES
- 2- LES CIMETIERES
- 3- LES SOUKS

1-LES MOSQUEES

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
M1	1245m ²	01	Existante
M2	675m ²	01	Existante
M3	1 110m ²	01-03	Existante
M4	4070m ²	03	A créer
M5	4000m ²	02-04	A créer
M6	4945m ²	04	A créer
M7	490m ²	05	Existante
M8	270m ²	04	Existante

2-LES CIMETIERES

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
C1	2600m ²	03	Existante
C2	53390m ²	04	Existante
C3	24810m ²	06	Existante

3-LES SOUKS

Dénomination	Surface (en m ²) (1)	N° de planche	Situations
SOUK 1	14455m ²	04	A créer

ARTICLE 11 : SERVITUDES**1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI (ZNA)****A- DEFINITION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une servitude dans laquelle toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Le PA désigne par une légende appropriée (ZNA) les servitudes à respecter le long des chaabas ou cours d'eaux pluviales. Au cas où ces derniers sont canalisés, suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du Bassin hydraulique de la Moulouya, ces servitudes sont levées dès l'exécution des travaux de canalisation.

Les projets situés aux limites de ces zones, sur une bande de 20 mètres de largeur de part et d'autre, doivent obligatoirement être soumis à l'avis des services relatifs du département de l'hydraulique.

B- CONSTRUCTION DEJA EXISTANTES DANS LA ZONE ZNA

Les constructions existantes dans la zone N A ne doivent bénéficier d'aucune extension ou amélioration, sauf de réparations urgentes pour des raisons de sécurité des occupants. Elles doivent à terme être évacuées et démolies.

C- OCCUPATION DU SOL

La zone ZNA ne doit comporter aucune construction.



ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

1- COTE DE SEUL

Le sol de tout rez-de chaussée devra être établi à 0.10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette cote sera portée à 0.40m pour les locaux d'habitation.

Sur les voies à portiques, le sol des boutiques pourra être établi au niveau du sol portique.

2- HAUTEUR DES ETAGES

-La hauteur sous plafond est fixée à :

- locaux à usage d'habitation: 2.80m
- bureaux : 2.80m
- locaux à usage commercial: 5.25m pour les nouveaux lotissements et 5.00m pour les servitudes de portique au centre de la ville.

-A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes ne respectant pas la réglementation proposée doit être réalisé:

- En façade par la création d'une modénature.
- pour le portique, la création de faux plafond permettant de récupérer le niveau existant en Mitoyen sous les constructions de portique.

3- SOUPENTE (MAZZANINE)

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes:

1. la mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.
2. Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.
3. Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.25m au minimum.
4. les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5.25m pour les immeubles nouvellement construits, et de 5.00m pour les immeubles construits avant la date d'approbation du présent règlement.

4- RETRAIT A L'ALIGEMENT

Sauf en bordure des voies à portiques ou frappées d'un ordonnancement architectural, les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à condition que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural, et qu'ils soient clôturés à l'alignement par une murette de 0.40m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1.50m.

5- VENTILATION

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimum de 0.50 x 0.80, et seront visitables et revêtues de l'intérieur en matériaux lavables, en outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les WC cabinets de toilette ou salles de bains, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

6- AERATION

Les cheminées d'aération pourront être prévues pour les WC cabinets de toilette et les salles d'eau. Chaque local à ventiler possédera une cheminée partant du plafond et débouchant

Directement sur l'extérieur et auront une section minimale de 300cm² une amenée d'air doit être aménagée à 1 m au maximum du sol de local.

7- ORDURES MENAGERS

Des gaines d'évacuation des ordures ménagères seront obligatoirement prévues pour les bâtiments ayant plus de 6 appartements. Les gaines auront une paroi lisse à l'intérieur et munies d'une disposition de curage au sommet. (Treuil, chapeau galvanisé).

Ces gaines devront passer obligatoirement par la buanderie de chaque appartement. Un local de 4m² de surface minimale devra être prévu à la cave ou au R.D.C il devra être bien aéré et muni d'un point d'eau et d'un siphon de cour.

8- MUR SEPARATIF

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,50m.

9- SAILLIES

Les saillies de 0 20m sont autorisées sur les voies publiques et ce pour permettre le développement des motifs architecturaux.

10- BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENT FERMES

Les balcons, loggias, encorbellement fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 4 m au dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est < 8m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10^e de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupements d'habitation) sans excéder 1,50m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

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.

11- BOUTIQUES

Les boutiques auront une surface minimum de 9m². Quant aux WC et aux lavabos, ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20 m².

12- ECLAIRAGE VENTILATION DES SOUS -SOLS

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

13- LOCAUX D'HABITATION

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairement sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m² au minimum avec une largeur minimale de 2,2m pour la petite largeur. Pour les studios, une kitchenette ouverte au dégagement peut être prévue sous réserve qu'elle soit bien ventilée, avec une superficie minimum de 4m².

La profondeur des pièces d'habitation ne pourra dépasser le double de la largeur. Cette largeur devra être supérieure à 2.50m.

14- LES SALLES DE BAIN

Elles auront une surface minimale de 3 m^2 pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus, et de 2 m^2 pour les garçonnières.

15- ESCALIERS ET REGLES DE SECURITE

- a) Pour les R + 1 et les R + 2 un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage des escaliers.

- b) Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les constructions d'un lotissement ou groupement d'habitation devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances ...) A cet effet les voies piétonnes devront être supérieures à 8m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours, exception faite pour les quartiers à restructurer.

Dans les lotissements et groupements d'habitation, des bouches de lutte contre l'incendie devront être prévues.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**A- ZONE E : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A DEUX OU TROIS NIVEAUX (R+1 OU R+2)****1- DEFINITION**

Dans cette zone doivent être édifiées des constructions à un ou deux ou trois niveaux destinées à l'habitation. Pour des activités autres que l'habitation (commerce, artisanat, ect ...) des espaces spécifiques seront prévus à cet effet dans lesquels le logement est prescrit.

2- HAUTEURS

La hauteur des constructions ne peut dépasser 11 m y compris parapet en terrasse de 1,00 m minimum. Au delà de cette hauteur maximale, il peut être construit en terrasse, des escaliers et une buanderie de 2.20 m de haut maximale en retrait de 3.00 m par rapport à l'alignement.

Les constructions attenantes aux voies piétonnes dont les emprises varient de 8 m à 11 m peuvent avoir un troisième niveau en retrait de 3 m par rapport aux limites de la construction dont la hauteur totale de toute construction ne peut dépasser 11 m hors tout.

3- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE E

La construction dans la zone E obéit à des règles d'utilisation du sol et à des limitations de hauteur, largeur, surface, conformément au tableau suivant:

ZONE	COS maxi	CUS maxi	Hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la construction	Surface minimale de la construction
RDC	0,85	Libre	4,4m	8m	80m ²
RDC+(R+1 en retrait)	1,5	Libre	8,4m	8m	80m ²
R+1	1,8	Libre	8,40m	9m	90m ²
R+2	2	Libre	11m	10m	100m ²

4- COUR

Un patio de 12 m² avec une largeur minimum de 2.5m est exigé pour chaque lot ayant une seule façade. Les patios sont facultatifs pour les parcelles ayant deux façades et plus.

5- GARAGE

Un garage d'une superficie minimale de 15 m² peut être prévu au R.D.C des constructions.

6- VOIE DE LOTISSEMENT

Les voies carrossables seront supérieures ou égales à 10 m. Les voies piétonnes peuvent être prévues sous réserve que leur largeurs soient supérieures à 8 m.

7- PARKING

Des places de parking doivent être prévues à raison d'une place par 3 logements. Les places de parking sont soit regroupées dans des places spécifiques soit le long des chaussées (stationnement longitudinal).

Le plan de masse du lotissement ou du groupe d'habitation, présenté à la Municipalité pour autorisation montrera clairement par un dessin approprié, les places de stationnement prévues.

8- CAVES

Les ½ Caves ne sont autorisées que pour les terrains accidentés sous certaines conditions à savoir:

- Etre éclairées et ventilées par les cours anglaises ou par des soubassements ne dépassant pas un mètre de hauteur.
- Les collecteurs municipaux doivent être à une profondeur suffisante par rapport au sol des caves.
- La hauteur sous plafond de la cave doit être supérieure à 2.20m.

9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES

L'implantation des constructions par rapport aux limites riveraines procédera de la façon suivante:

- 1^{er} cas: si les propriétaires mitoyens se mettent d'accord, moyennant un contrat écrit et légalisé pour prévoir une voie de 8 m de large minimum passant entre les deux propriétés, le problème d'implantation des constructions n'est pas posé.

- 2^{ème} cas: Dans le cas contraire, Les propriétaires sont tenus de créer soit:

- un recul de 4 m minimum chacun
- soit implanter les constructions adossées aux limites riveraines.

3^{ème} cas: L'Architecte auteur du lotissement peut proposer la création de voies de lotissement entre deux propriétés que la Municipalité pourra adopter et imposer aux riverains lorsque ceux-ci déposeront une demande d'autorisation.

B-ZONE B : ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A TROIS NIVEAUX

(R + 2)

1- DEFINITION

Dans cette zone, peuvent être édifiées des constructions à 3 niveaux (R + 2) destinées à l'habitation et au commerce.

2- HAUTEURS

La hauteur des constructions ne peut dépasser 11 m, y compris le parapet en terrasse de 1.00 m au minimum. Au delà de cette hauteur maximale, il peut être construit en terrasse des escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2.20 m en retrait de 3.00 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

La hauteur sous plafond des R.D.C à usage commercial doit être portée à 4 m pour les zones d'habitat continu ou discontinu à 3 niveaux. Toutefois cette hauteur peut être portée à 4.5 m afin de s'ajuster avec les constructions riveraines existantes.

3- PARCELLAIRE

La surface minimale d'une parcelle (R + 2) est de 110m² avec une largeur de façade minimale de 10 m.

4- COUR

Les cours doivent avoir une superficie de 16m², avec une largeur minimale de 3m. Elles ne sont pas obligatoires pour les lots ayant deux façades et plus.

5- GARAGE

Un garage d'une superficie minimale de 15 m² minimum peut être prévu dans les constructions attenantes aux voies ayant des emprises supérieures à 10 m.

6- VOIE DE LOTISSEMENT

Les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 12 m et les voies piétonnes ne peuvent avoir des emprises inférieures à 10 m.

7- PARKING

Des places de parking doivent être prévues à raison d'une place par 2 (deux) logements. Les places de parking sont soit regroupées dans des places spécifiques (aérien ou en sous-sol) soit isolées dans des garages individuels au R, D.C des constructions.

8- CAVE

Les Caves ne sont autorisées que sous certaines conditions à savoir:

- Etre éclairées et ventilées par les cours anglaises ou par des soubassements ne dépassant pas un mètre de hauteur.
- Les collecteurs municipaux doivent être à une profondeur suffisante par rapport au sol des caves.
- La hauteur sous plafond de la cave doit être supérieure à 2.20m.

9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES R+2

L'implantation des constructions par rapport aux limites riveraines procédera de la façon suivante:

- 1^{er} cas: si les propriétaires mitoyens se mettent d'accord, moyennant un contrat écrit et légalisé pour prévoir une voie de 8 m de large minimum passant entre les deux propriétés, le problème d'implantation des constructions n'est pas posé.

- 2^{ème} cas: Dans le cas contraire, Les propriétaires sont tenus de créer soit:

- un recul de 4 m minimum chacun
- soit implanter les constructions adossées aux limites riveraines.

- 3^{ème} cas: L'Architecte auteur du lotissement peut proposer la création de voies de lotissement entre deux propriétés que la Municipalité pourra adopter et imposer aux riverains lorsque ceux-ci déposeront une demande d'autorisation.

10- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE B

La construction dans la zone B obéit à des règles d'utilisation du sol et à des limitations de hauteur, largeur, surface, conformément au tableau suivant:

ZONE	COS maxi	CUS maxi	Hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la construction	Surface minimale de la construction
R+2	2.6	Libre	11m	10m	110m ²

11- FRONT BATI

Les constructions dans la zone B composant un front bâti sont indiqués sur le document graphique avec un graphisme spéciale, ces constructions peuvent avoir quatre niveaux à condition d'assurer un minimum parcellaire de 120m².

C-ZONE D : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL(villa)**1- DEFINITION**

La villa est un habitat individuel destiné pour une seule famille. En aucun cas, la villa ne peut être subdivisée en plusieurs appartements. L'étage de villa doit être intégré au rez-de-chaussée dans une conception architecturale appropriée, l'accès à l'étage ne pourra se faire directement de l'extérieur.

2- HAUTEUR

La villa ne peut comporter qu'un ou deux niveaux sur un soubassement maximal de 1 m. Elle ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée au milieu de la façade principale.

3- CAVE

Les caves ne sont autorisées que sous certaines conditions à savoir:

- Leur éclairage et ventilation devront être conçus à partir de cours anglaises (cours en R.D.C de cave) ou de soubassements
- La hauteur maximale du soubassement est de 1 m et la hauteur sous plafond de la cave est de 2.20 m
- Les caves ne peuvent être habitables et ne devront comporter aucun point d'eau que si leur raccordement au réseau d'assainissement est possible.

4- E CORBELLEMENT

Les encorbellements inférieurs ou égaux à 1.20 m de large sont autorisés à la projection au sol. Les encorbellements ouverts ou fermés aux étages ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de retrait (fond de parcelle et limites séparatives riveraines des voies publiques).

5- DEPENDANCES

Les constructions annexes (garage, buanderie, ...) sont exclues de la surface principale du bâtiment, et ne doivent pas dépasser 25 m².

Elles ne peuvent être incluses dans les espaces de recul attenants à la mitoyenneté aux conditions suivantes:

- Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m sous plafond et 2.50 m hors tout y compris l'acrotère.
- Elles ne peuvent empiéter sur la zone de retrait donnant sur la voie publique.
- Elles ne peuvent être surélevées.

6- MURS DE CLOTURE

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1.20 m, devra être surmonté obligatoirement d'une ferronnerie ou d'un claustra en bois, et la hauteur totale du mur de clôture ne doit pas dépasser 1,80m. En cas d'utilisation de jardinières, ces dernières devront être incluses dans le 1,20 m en maçonnerie. Cette clôture devra être implantée à l'intérieur de la parcelle.

7- REGLEMENTATION PROPRE A CHAQUE TYPE DE VILLA

Il existe 3 types de villa:

- villa isolée
- villa jumelée
- villa en bande

a) villa isolée

* **Minimum parcellaire:** une superficie minimale d'une parcelle est de 400 m². La largeur minimale de la parcelle à l'alignement doit être supérieure à 18m.

* **Implantation:** les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (ce retrait de 5 m n'est valable que pour les nouveaux lotissements) et de 4 m par rapport aux limites mitoyennes.

La surface constructible au sol (R D C) ne peut dépasser 1/4 de la surface de la parcelle. La surface constructible à l'étage ne devra pas excéder 80 % de la surface d'emprise au R D C. Sur la zone de retrait de 5m, aucune construction ne peut être élevée sauf le mur de clôture et les entrées couvertes.

ZONE	Hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la parcelle	Surface minimale de la parcelle
Villa isolée	8m	18m	400m ²

b) villa jumelée

* **Minimum parcellaire:** La surface de la parcelle sera supérieure ou égale à 360 m². La largeur minimale de la parcelle est de 14 m.

* **Implantation:** Les constructions devront observer les mêmes retraits que pour les villas isolées. La surface constructible à l'étage ne devra pas excéder 90 % de la surface d'emprise du rez-de-chaussée.

ZONE	Hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la parcelle	Surface minimale de la parcelle
Villa isolée	8m	14m	360m ²

c) villa en bande

* **Minimum parcellaire:** la surface de la parcelle sera supérieure ou égale à 200 m². La largeur minimale de la parcelle à l'alignement est de 10 m.

* **Implantation:** Les constructions devront observer un retrait minimale de 5 m par rapport à l'alignement et de 4 m au fond de la parcelle. La surface constructible à l'étage ne devra pas excéder 90 % de la surface d'emprise du rez-de-chaussée.

ZONE	Hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la parcelle	Surface minimale de la parcelle
Villa isolée	8m	10m	200m ²

D-ZONE D.F.: ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL A FAIBLE DENSITE (villa isolée à faible densité)

1- DEFINITION

Il s'agit d'une zone villa isolée à faible densité destiné pour une seule famille. En aucun cas, la villa ne peut être subdivisée en plusieurs appartements. L'étage de villa doit être intégré au rez de-chaussée dans une conception architecturale appropriée, l'accès à l'étage ne pourra se faire directement de l'extérieur.

2- HAUTEUR

La zone villa à faible densité ne peut comporter qu'un ou deux niveaux sur un soubassement maximal de 1 m. Elle ne peut dépasser une hauteur de 8 m mesurée au milieu de la façade principale.

3- PARCELLAIRE

La surface minimale d'une parcelle est de 1000 m² avec une largeur de façade minimale de 50m.

4- IMPLANTATION

Les villas à faible densité devront être implantées avec un retrait minimum de 20m par rapport à la parcelle.

5- CAVE

Les caves ne sont autorisées que sous certaines conditions à savoir:

- Leur éclairage et ventilation devront être conçus à partir de cours anglaises (cours en R.D.C de cave) ou de soubassements.
- La hauteur maximale du soubassement est de 1 m et la hauteur sous plafond de la cave est de 2.20 m.
- Les caves ne peuvent être habitables et ne devront comporter aucun point d'eau que si leur raccordement au réseau d'assainissement est possible.

6- ENCORBELLEMENT

Les encorbellements inférieurs ou égaux à 1.20 m de large sont autorisés à la projection au sol. Les encorbellements ouverts ou fermés aux étages ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de retrait (fond de parcelle et limites séparatives riveraines des voies publiques).

7- DEPENDANCES

Les constructions annexes (garage, buanderie, ...) sont exclues de la surface principale du bâtiment, et ne doivent pas dépasser 25 m².

Elles ne peuvent être incluses dans les espaces de recul attenant à la mitoyenneté aux conditions suivantes:

- Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m sous plafond et 2.50 m hors tout y compris l'acrotère.
- Elles ne peuvent empiéter sur la zone de retrait donnant sur la voie publique.
- Elles ne peuvent être surélevées.

8- MURS DE CLOTURE

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1.20 m, devra être surmonté obligatoirement d'une ferronnerie ou d'un claustra en bois, et la hauteur totale du mur de clôture ne doit pas dépasser 1,80m. En cas d'utilisation de jardinières, ces dernières devront être incluses dans le 1,20 m en maçonnerie. Cette clôture devra être implantée à l'intérieure de la parcelle.

9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES

L'implantation des constructions par rapport aux limites riveraines procédera de la façon suivante:

- 1^{er} cas: si les propriétaires mitoyens se mettent d'accord, moyennant un contrat écrit et légalisé pour prévoir une voie de 5 m de large minimum passant entre les deux propriétés, le problème d'implantation des constructions n'est pas posé.

- 2^{ème} cas: Dans le cas contraire, Les propriétaires sont tenus de créer soit:

- un recul de 4 m minimum chacun
- soit implanter les constructions adossées aux limites riveraines.

- 3^{ème} cas: L'Architecte auteur du lotissement peut proposer la création de voies de lotissement entre deux propriétés que la Municipalité pourra adopter et imposer aux riverains lorsque ceux-ci déposeront une demande d'autorisation.

10- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE D.F.

La construction dans la zone villa isolé à faible densité obéit à des règles d'utilisation du sol et à des limitations de hauteur, largeur, surface, conformément au tableau suivant:

ZONE	Hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la parcelle	Surface minimale de la parcelle
ZONE D.F.	8m	50m	1000m ²

E-ZONE Z.A : ZONE D'ACTIVITES TERTIAIRES

1- DEFINITION

La zone ZA est une zone dédiée aux activités et équipements tels que: hôtels, appart-hôtels, restaurants, équipements de sports, loisirs et détente.

2- HAUTEURS

La hauteur des constructions ne peut dépasser 11m, y compris le parapet en terrasse de 1.00 m au minimum.

Au delà de cette hauteur maximale, il peut être construit en terrasse des escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2.20 m en retrait de 3.00 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

La hauteur sous plafond des R.D.C à usage commercial doit être portée à 4 m pour les zones d'activités.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 4.5 m afin de s'ajuster avec les constructions riveraines existantes.

3- PARCELLAIRE

La surface minimale d'une parcelle est de 180 m² avec une largeur de façade minimale de 14 m.

4- COUR

Les cours doivent avoir une superficie de 16m², avec une largeur minimale de 3 m. Elles ne sont pas obligatoires pour les lots ayant deux façades et plus.

5- GARAGE

Un garage d'une superficie minimale de 15 m² minimum peut être prévu dans les constructions attenantes aux voies ayant des emprises supérieures à 10 m.

6- VOIE DE LOTISSEMENT

Les voies carrossables ne peuvent avoir des emprises inférieures à 12 m et les voies piétonnes ne peuvent avoir des emprises inférieures à 10 m.

7- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle-même; en dehors de l'emprise du domaine Public. Les garages doivent faire corps avec la construction.

Les parkings à prévoir doivent obéir aux règles suivantes:

- 1 place de parking par chambre d'hôtel
- 1 place de parking par 20m² couvert de restaurant et autres équipements similaires
- 1 place de parking par 50m² aménagé pour loisirs et détente

Les parkings peuvent être aménagés en sous-sol des bâtiments.

8- CAVE

Les Caves ne sont autorisées que sous certaines conditions à savoir:

- Etre éclairées et ventilées par les cours anglaises ou par des soubassements ne dépassant pas un mètre de hauteur.
- Les collecteurs municipaux doivent être à une profondeur suffisante par rapport au sol des caves.
- La hauteur sous plafond de la cave doit être supérieure à 2.20m.

9- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES RIVERAINES

L'implantation des constructions par rapport aux limites riveraines procédera de la façon suivante:

- 1er cas: si les propriétaires mitoyens se mettent d'accord, moyennant un contrat écrit et légalisé pour prévoir une voie de 8 m de large minimum passant entre les deux propriétés, le problème d'implantation des constructions n'est pas posé.

- 2ème cas: Dans le cas contraire, Les propriétaires sont tenus de créer soit:

« un recul de 4 m minimum chacun

« soit implanter les constructions adossées aux limites riveraines.

- 3ème cas: L'Architecte auteur du lotissement peut proposer la création de voies de lotissement entre deux propriétés que la Municipalité pourra adopter et imposer aux riverains lorsque ceux-ci déposeront une demande d'autorisation.

10- POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE ZA

La construction dans la zone B obéit à des règles d'utilisation du sol et à des limitations de hauteur, largeur, surface, conformément au tableau suivant:

ZONE	COS maxi	CUS maxi	Hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la construction	Surface minimale de la construction
ZONEZA	2.8	Libre	11m	14m	180m ²

ARTICLE 14 : ZONE DE BOISEMENT

Les zones de boisement sont indiquées sur le plan par la représentation graphique (Z.B.), dans cette zone toute construction en superstructure est interdite.

Toutefois des équipements d'infrastructure (eau, électricité, routes, chemin, etc ...) peuvent y être installés.

ARTICLE 15 : ZONE DE BOISEMENT ET DE LOISIR

Les zones de boisement et de loisir sont indiquées sur le plan par la représentation graphique (Z.B.L.). Une étude approfondie sera menée par un bureau d'étude spécialisé en vue de déterminer les matériaux à employer et les différentes présentations à mettre en œuvre afin de garantir la stabilité de l'ouvrage. Dans cette zone aucune construction en super structure employant des matériaux lourds (béton armé etc ...) ne sera envisagée. Des constructions légères, en bois ou en métal démontables peuvent être emplantées selon un cahier des charges de la commune bien déterminé. Ces constructions légères seront destinées aux loisirs.

ARTICLE 16 : EQUIPEMENT PUBLICS

Règlementation applicable aux équipements publics

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m

- Le retrait par rapport aux voies publiques est de 8m au minimum. - le retrait par rapport aux limites mitoyennes est fixé à H/2.

- le C.E.S : coefficient d'emprise au sol est fixé à 1/4 de la surface totale de la parcelle.

- Prévoir un parking suffisant tenant compte des usagers et du public en fonction de chaque cas particulier d'équipement.

- H étant la hauteur totale de la construction.



ARTICLE 17: DISPOSITIONS APPLICABLES AU PERIMETRE MINIER

Il s'agit d'un périmètre réservé à la recherche ou exploitations des substances minérales en mines et carrières, il est indiqué sur le document graphique par un symbole et délimitation appropriées et défini par les points suivants :

Point	X	Y
P01	717077.4350	522312.9870
P02	717219.5843	522376.6872
P03	717306.3408	522340.2800)
P04	717359.0479	522425.3982)
P05	717433.1640	522495.0461)
P06	717514.4199	522644.6777)
P07	717603.5963	522760.7194)
P08	717714.0389	522868.0980)
P09	717813.4268	522932.2983)
P10	717916.7530	522939.4692)
P11	718036.7974	522937.7460)
P12	718031.0406	522876.2336
P13	717996.0263	522610.8505
P14	718004.9563	522405.0305
P15	718042.9378	522311.1148

Et

Point	X	Y
P01	715881.4919	522557.1631
P02	715882.2810	522578.5030)
P03	716038.7833	522805.8020)
P04	716142.6570	522805.9528)
P05	716111.4719	522557.4416

- Les règles d'exploitation et de recherche sont fixées par la loi portant règlement minier au Maroc.
- A l'intérieur de ce périmètre et conformément à l'article 92 (Annexé au présent règlement) de la loi portant règlement minier au Maroc, toute nouvelle construction, de tout type (habitat ou équipement) doit avoir l'avis favorable du service provincial des mines.