

ROYAUME DU MAROC

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

AGENCE URBAINE DE FES

DÉPARTEMENT DES ÉTUDES

**PLAN D'AMÉNAGEMENT  
DU CENTRE AIT BAZZA  
COMMUNE AIT BAZZA  
PROVINCE DE BOULEMANE**



**NOTE DE PRESENTATION  
NOMENCLATURE  
REGLEMENT**

*Version homologation*

*Décembre 2019*

## **SOMMAIRE**

	<b><u>Page</u></b>
<b>PREMIERE PARTIE : PRESENTATION GENERALE</b>	<b>03</b>
<b><u>I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT</u></b>	<b>04</b>
1 - PROBLEMATIQUE GENERALE	04
2 - OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT	04
<b><u>II/ ANALYSE DIAGNOSTIQUE DE LA COMMUNE ET DU CENTRE AIT BAZZA</u></b>	<b>05</b>
1 - HISTORIQUE	05
2 - LIMITES GEOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE ET DU CENTRE	05
3 - DONNEES NATURELLES	05
4 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES	06
5 - DONNEES RELATIVES A L'HABITAT	09
6 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE	10
7 – STATUTS FONCIERS DES TERRAINS	11
8 – SECTEURS D'ACTIVITE	11
9 – OPTIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT	13
<b>DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT D'AMENAGEMENT</b>	<b>14</b>
<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>15</b>
CHAMP D'APPLICATION	17
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	18
<u>NOMENCLATURE</u>	19
<u>REGLEMENT</u>	23

**NOTE DE PRESENTATION**

## **I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT**

### **1 – PROBLEMATIQUE GENERALE**

Le Centre Aït Bazza se trouve dans la Commune Aït Bazza qui relève du ressort territorial de la Province de Boulemane, et l'actuelle Région Fès-Meknès. Cette Commune s'étend sur une superficie de 205 km<sup>2</sup>, soit 3,37 % du territoire provincial. Le Centre Aït Bazza culmine à plus de 1.400 m d'altitude, sur la Route Régionale RR502, à 9 km sud de la ville de d'Immouzer Marmoucha et 53 km à l'est de la ville de Boulemane.

La population de la Province est de 197.510 personnes selon le R.G.P.H. de 2014, elle est répartie sur plusieurs agglomérations rurales et urbaines de taille et de structure urbanistique très variées.

Aujourd'hui, l'urbanisation accélérée est accompagnée par l'émergence de plusieurs Centres ruraux et semi-ruraux qui se développent malheureusement d'une manière incontrôlée et contribuent par voie de conséquence à la dégradation du paysage urbain régional et au développement des poches d'habitat insalubre, surtout aux espaces périphériques des villes.

Cette situation alarmante entrave les efforts déployés par les pouvoirs publics pour le développement harmonieux du monde rural et accentue davantage le déséquilibre ville-campagne.

Aussi et pour contenir la dégradation progressive du monde rural et participer activement à la valorisation et la mise à niveau des Centres ruraux de la Région, l'Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fès compte poursuivre ses efforts de couverture totale de l'ensemble des Centres ruraux dynamiques ou émergents en documents d'urbanisme réglementaire, dont les plans d'aménagement et les plans de développement, conformément aux orientations du S.R.AT.

### **2 – OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT**

C'est dans cette perspective qu'un Plan d'Aménagement a été élaboré pour le Centre rural Aït Bazza relevant de la Commune d'Aït Bazza, sise au territoire de la Province de Boulemane. Le but recherché par l'élaboration de ce document est de doter ce centre rural d'un document d'urbanisme réglementaire simple et cohérent, opposable à l'administration et aux tiers, à même de renforcer la fonction socio-économique du Centre et d'assurer son développement durable et intégré, en le dotant notamment des équipements publics et d'infrastructure de première nécessité.

## **III/ ANALYSE DIAGNOSTIQUE DE LA COMMUNE ET DU CENTRE «AIT BAZZA»**

### **1 – HISTORIQUE**

La Commune Aït Bazza tire son appellation, selon la population locale, d'une légende se rapportant à un oiseau sauvage appelé «El Baz», défendu et protégé par les habitants autochtones dénommés d'abord Aït El Baz, puis Aït Bazza.

Le Douar étudié représente le Centre Chef-lieu de la Commune Aït Bazza ayant une double fonction : administrative et économique (en effet, le Centre accueille aujourd'hui les rares équipements publics de la Commune et le souk hebdomadaire Tnain Hlima).

### **2 – LIMITES GEOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE ET DU CENTRE**

Relevant de la Province et du Cercle de Boulemane, sous commandement du Caïdat d'Immouzer Mermoucha, la Commune d'Aït Bazza d'une superficie totale de 205 km<sup>2</sup> (à titre de comparaison Aïn Chkeff : 144 km<sup>2</sup>) est limitée :

- A l'Est, par la Commune Ouled Ali Youssef ;
- A l'Ouest, par la Commune Serghina ;
- Au nord, par les Communes Ait Elmane et Talzemt ;
- Au Sud, par la Commune Almiss Mermoucha.

Quant au Centre Aït Bazza, il est situé au Sud-Est de la Commune à 61 km du siège de la Province de Boulemane, 53 km du siège du Cercle et à 9 km du siège du Caïdat.

### **3 – DONNEES NATURELLES**

De type montagneux, le climat de la Commune est chaud et sec en été, froid et humide en hiver. Les températures moyennes varient de 10°C en hiver à 40°C en été. Quant aux précipitations, on enregistre une moyenne annuelle pour la période allant de 1990 à 2000 de 270 ml/an avec un niveau moyen de neige de 18 cm.

Les vents dominants sont de type chergui d'orientation Sud-Est avec une vitesse moyenne de 50 km/h.

Sur le plan pédologique, le sol dominant est de type hamri (30 %), biade (30 %), harche (30 %), avec des sols tirs minoritaires (10 %). On constate des glissements et une instabilité des terrains dans plusieurs zones, dont Aït Brahim.

S'agissant des ressources hydrologiques, la Commune est traversée par un réseau de séguia et Oued, dont l'Oued Tioutchit, Himer et Taourda, dont les débits varient selon les précipitations des pluies et des chutes de la neige ; ces courants d'eau peuvent constituer une menace pour les territoires qu'ils traversent pendant les fortes crues et les orages hivernaux mais aussi estivaux.

On recense, également, l'existence de plusieurs sources d'eau potable et à usage d'irrigation, dont les sources de Tiouitchit, Taghramt et Tizi Ntayde. Ces potentialités hydriques sont enrichies par des forages et puits, dont un forage au Centre Aït Bazza et deux puits localisés aux Douars Aït Bazza et à Azinoze.

A signaler cependant l'absence de lacs, d'étangs et de barrages collinaires, ce qui rend le paysage relativement austère.

## **4 – DONNEES DEMOGRAPHIQUES**

L'analyse démographique du Centre et de la Commune Aït Bazza occupe une place centrale, aussi bien dans l'étude diagnostique de ces espaces que dans l'étude d'aménagement projeté.

En effet, la maîtrise de la structure démographique de ces entités spatiales et leur évolution permet d'identifier les besoins de la Commune et de son Centre Chef-lieu, notamment en matière d'habitat et des équipements structurels.

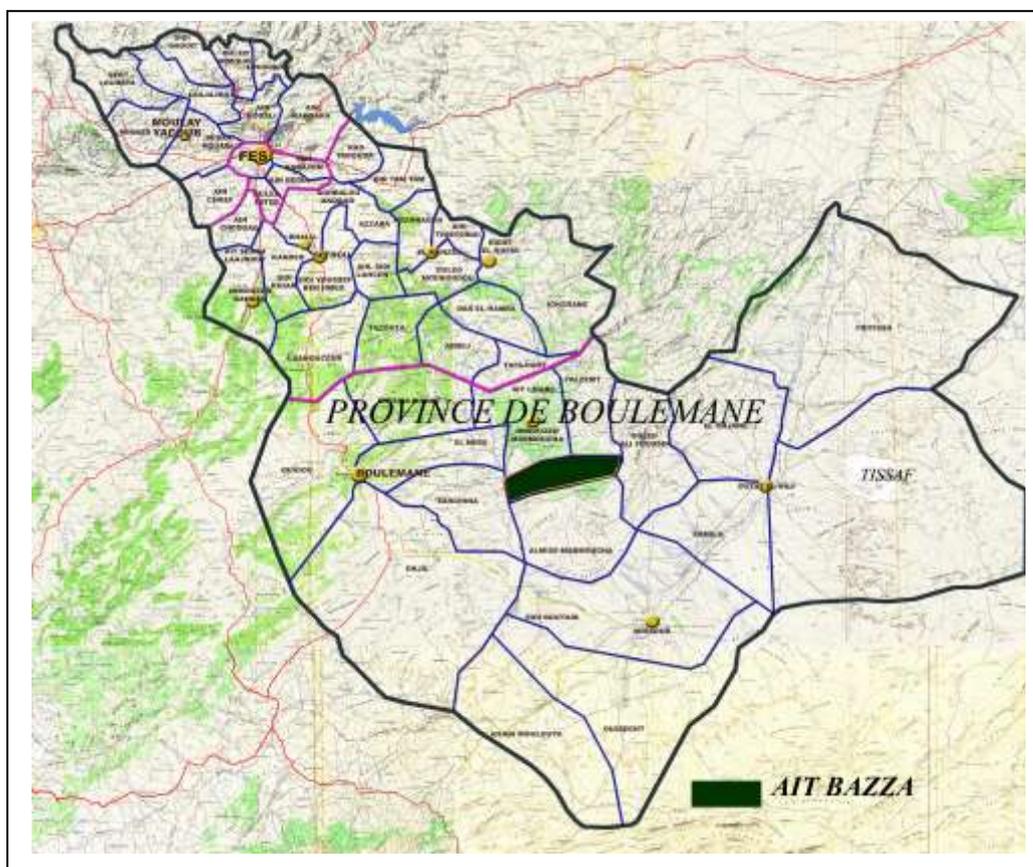
### **4-1 Structure démographique**

#### **4-1-1 Au niveau de la Commune**

Du Recensement Général de la Population et de l'Habitat (R.G.P.H.) de 2014, on relève une population de l'ordre de 2.955 personnes composant la Commune Aït Bazza avec 615 ménages, ce qui correspond à une densité moyenne de la population de 14,41 hab./km<sup>2</sup> ; comparé au recensement de 2004 (3.480 hab), la Commune connaît une régression de 1,62 %.

La taille moyenne des ménages de la Commune est de l'ordre de 4,8 personnes par ménage.

**Situation de la Commune Aït Bazza  
au sein de la Province de Boulemane**



De même, la population de la Commune est répartie en 49,6% de femmes et 50,4% d'hommes. Quant à la répartition de la population par tranche d'âge, elle révèle une prépondérance de la population jeune. Quant au TAMA enregistré entre 1994 et 2004, il est de -0.28 %, ce qui démontre qu'on ne connaît pas d'évolution positive mais au contraire, elle régresse à cause de l'exode rural ; en effet elle a perdu ainsi 100 habitants durant la décennie 1994/2004 et 525 habitants entre 2004 et 2014 et cette situation perdure depuis 1971 comme il est expliqué ci-dessous :

## **4-2 Evolution et projection démographiques**

### **4-2-1 Au niveau de la Commune**

La population de la Commune Aït Bazza, regroupée autour de 11 douars, a connue depuis le début des années 70 une évolution démographique décroissante. En témoigne les différents recensements généraux de la population et de l'habitat.

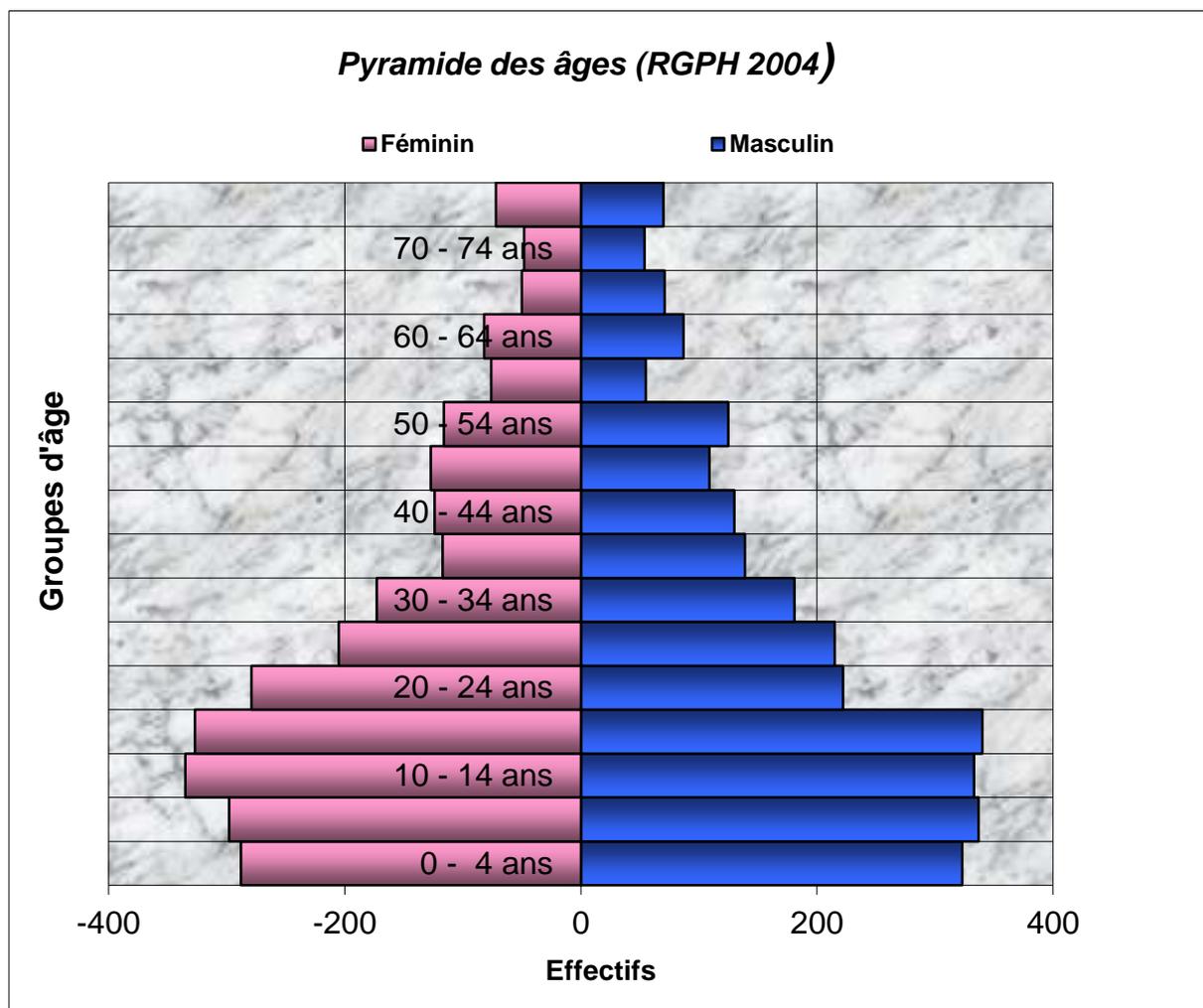
En effet, d'une population de 3.761 recensés en 1971, la population de la Commune a régressé à 3.668 personnes en 1982 et à 3.580 personnes en 1994 enfin à 3480 en 2004. Des quatre recensements, on peut en déduire l'évolution de la population de la Commune comme suit :

**Tableau n° 3 : Evolution de la population de la Commune d'Aït Bazza**

Commune	R.G.P.H. 1971	R.G.P.H. 1982		R.G.P.H. 1994		R.G.P.H. 2004		RGPH 2014	Projection 2024
	Effectif de la population	Hab.	Ménag	Hab.	Ménag.	Hab.	Ménag.	Hab.	Hab.
Aït Bazza	3.761	3.668	646	3.580	610	3.480	612	2.955	2.346

On constate que l'évolution de la population décroissante enregistrée par le R.G.P.H. depuis 1982 est maintenue durant le R.G.P.H. de 1994, avec une régression de 646 ménages à 610 ménages et un taux d'accroissement intercensitaire 1982-1994 négatif de l'ordre de - 0,24 % ; cela se poursuit pour la période intercensitaire 1994-2004 avec un TAMA de -0.28 %.et cela se poursuit pour la période intercensitaire 2004-2014 avec un TAMA de -1.62 %.

Partant de ce qui précède, on peut en déduire que la population projetée à l'horizon 2028 de la Commune qui sera de l'ordre de 2.121 personnes, dans l'hypothèse où le taux d'accroissement resterait négatif ce qui est le plus probable.



### **4-3 Caractéristiques de scolarisation et d'emploi**

#### **4-3-1 La scolarisation**

On constate une prédominance de la population analphabète à l'échelle de la Commune, représentant 60,1 % sur l'ensemble de la population âgée de 10 ans et plus. Cette proportion est de 58,64 % chez les hommes et de 75,8 % chez les femmes (R.G.P.H. 2014).

Quant au taux de scolarisation de la tranche d'âge 7-12 ans au début de l'année scolaire 2014, il est de l'ordre de 91,2 % pour les deux sexes, dont 94,2 % chez les garçons et de 86,8 % chez les filles.

#### **4-3-2 L'emploi**

Le taux brut d'activité (c'est-à-dire le rapport de la population active sur la population totale) est de 41,2 %, dont 75,4 % chez les hommes et de 8,4 % chez les femmes.

Les caractéristiques de scolarisation et d'emploi de la Commune ainsi dégagées, révèlent la précarité de son tissu économique et de son système socio-culturel, d'où la nécessité de joindre tous les efforts pour doter la Commune, dont principalement son Centre Chef-lieu «Aït Bazza» des équipements publics, scolaires et administratifs, générant une nouvelle dynamique du Centre et de la Commune.

## 5 – DONNEES RELATIVES A L'HABITAT

La Commune Aït Bazza est caractérisée par la prédominance de l'habitat groupé dans 11 douars. Les habitations de type rural (87.2% du parc logement) sont construites par des matériaux de construction traditionnelle dominée par le pisé. Contrairement au Centre Chef-lieu de la Commune comprenant un type d'habitat rural construit par des matériaux de construction modernes en béton armé. Les maisons en pisé ne représentent que 10 % environ du parc logement du Centre. Toutes les unités de logement de la Commune et du Centre sont d'un seul niveau (R.D.C.).

De même, l'exploitation des résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 2014, révèle les caractéristiques suivantes :

Sur l'ensemble des ménages composant la Commune, 87,8 % habitent des logements de type rural et 11,9 % de type maison marocaine, le taux des propriétaires représentent 91,3 %.

S'agissant du statut d'occupation, 91,3 % des ménages de la Commune sont propriétaires de leur logement et 0,5 % seulement sont des locataires, 8,2 % représentent les autres statuts d'occupation (logement de fonction, entraide socio-familiale, etc...).

Malgré la modestie du parc logement 656 logements, dont 611 sont occupé ce qui reflète la dominance du phénomène de la famille nucléaire, de même pour l'ancienneté des logements 74 % du parc à un âge supérieur à 20 ans. S'agissant des équipements de base ils sont détaillés comme suit :

***Tableau n° 4 : Proportion des ménages selon le mode d'évacuation des eaux usées***

<b>Mode d'évacuation des eaux usées</b>	<b>%</b>
Réseau public	0,3
Fosse sceptique	1
Autres	98,7

Ainsi constatée, face à une relative dynamique socio-économique du Centre, le mouvement des constructions nouvelles semble en décalage avec la dynamique espérée, puisque sur tout le territoire de la Commune composé de 11 douars, 50 autorisations de construction ont été délivrées de 1995 à 2000, soit une moyenne de 10 autorisations par an.

## **6 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE**

La Commune Aït Bazza souffre d'un manque flagrant d'équipements publics et d'infrastructure de première nécessité, eu égard au nombre de douars composant ce territoire, riche en potentialités économiques encore sous-exploitées.

En effet, la Commune dispose d'une maison communale, d'une petite agence postale, d'un dispensaire et d'un tribunal situés tous au Centre Chef-lieu de la Commune Aït Bazza (appelé également Douar Aït Mimoun).

On note l'inexistence du siège du Caïdat, d'une brigade de gendarmerie et d'autres services d'encadrement administratif.

La Commune dispose, cependant, de 11 mosquées à raison d'une mosquée par douar, de 6 cimetières situés au voisinage des principaux douars et d'une école primaire située au Centre Aït Bazza.

S'agissant des équipements d'infrastructure, la Commune souffre, également, d'un déficit très marqué de l'ensemble des réseaux.

En effet, pour le réseau routier, si la Commune est traversée par une route régionale de 12,8 km, avec un état de chaussée moyen et d'une route provinciale de 13 km du même état de chaussée, la liaison entre l'ensemble des douars composant la Commune est assurée souvent par des pistes ou des voies piétonnes difficilement praticables, ce qui renforce le phénomène d'enclavement des douars et le processus de marginalisation de la Commune.

S'agissant des réseaux d'eau potable et d'électricité, 4 douars seulement sur 11 sont électrifiés, dont Aït Moumou (95 %), Aït Hssain (20 %), Aid Abid (20 %) et le Centre Aït Bazza à 90 %.

Quant à la desserte en eau potable, on constate l'existence des sources d'approvisionnement suivantes :

- Un seul puit équipé au Centre Aït Bazza ;
- Deux Châteaux d'eau, dont le premier est achevé et situé à Aït Bazza et le deuxième en cours de construction situé à Aït Harkat haut. On relève, également, l'existence de 15 bornes fontaines situées à Aït Moumou, Aït Harkat bas, Aït Abid et Aït Hsseine.

Les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1994 confirment cette carence, puisque 0,49 % des ménages seulement disposent d'électricité et 0,16 % habitent un logement relié à un réseau d'eau courante.

On relève, enfin, l'absence du réseau d'assainissement au niveau de tous les douars composant le territoire de la Commune, l'assainissement se pratique à ciel ouvert et l'usage de la fosse septique est peu adopté.

D'après les résultats du R.G.P.H. de 2014, le bain et le sanitaire, qui constituent les équipements de base du logement, sont disponibles chez 8,5 % et 32,4 % des ménages respectivement.

## **7 – STATUTS FONCIERS DES TERRAINS**

D'une superficie totale de 205 km<sup>2</sup>, soit 20.500 ha, le territoire de la Commune Aït Bazza est dominé par le statut foncier «terrains collectifs» d'une superficie totale de 12.532 ha, soit 61,13 % du territoire de la Commune, suivi des terrains des Eaux et Forêts représentant 7.883 ha, soit 38,45 % du total de l'assiette foncière de la Commune.

## **8 – SECTEURS D'ACTIVITES**

La Commune Aït Bazza est caractérisée par un tissu économique très fragile, dominé par le secteur agricole et d'élevage, avec une absence totale d'autres activités industrielles et de services.

### **8-1 Le secteur agricole et d'élevage**

Le secteur agricole, malgré la place prépondérante qu'il occupe vis à vis du tissu économique de la Commune, n'est pas très performant, dominé par des cultures bours et l'exploitation traditionnelle des terrains.

En effet, la Superficie Agricole Utile (S.A.U.) de la Commune est estimée à 4.476 ha, ce qui ne représente que 22 % environ du territoire de la Commune et la surface globale des terres cultivées au cours de l'année 2002 n'est que de 2.120 ha, soit pratiquement la moitié de la S.A.U.

Les cultures bours représentent 70 % de la S.A.U. et 4 % seulement des cultures sont irriguées d'une manière permanente.

La fragilité du secteur agricole se constate à l'échelle des tailles des exploitations, dont 70 % environ ne dépassant pas 5 ha, 22 % sont comprises entre 5 et 10 ha, 6 % entre 10 et 20 ha et 3 % seulement sont supérieurs à 20 ha.

De même, la quasi totalité des exploitations agricoles est réservée à la céréaliculture et à l'arboriculture. La répartition des exploitations, selon la typologie de culture, est la suivante :

**Tableau n° 4 : Répartition des exploitations agricoles par type de culture et d'arbres**

Type de culture et d'arbres fruitiers	Superficie (ha)	Rendement en quintaux/ha
Orge	1.400	10
Blé tendre	1.000	13
Blé dur	700	11
Maïs	60	07
Pommes de terre	25	100
Haricots	15	06
Pommiers	10	110
Poiriers	11	65
Amandiers	08	04

**Source : Commune Aït Bazza**

La superficie forestière de la Commune est assez importante, elle est de l'ordre de 7.883 ha, soit 38,45 % de la surface totale de la Commune.

D'un degré de mécanisation très en deçà de ses potentialités, le secteur agricole écoule ses produits au marché local et régional en utilisant des moyens traditionnels et des circuits de distribution dépassés. Beaucoup de produits agricoles sont écoulés aux souks hebdomadaires de la Commune ou situés à proximité de cette dernière.

L'activité de l'élevage est par contre assez importante, mais reste dominée par l'élevage d'ovins de race locale.

**Tableau n° 5 : Répartition des bétails par type d'élevage et animaux de trait**

Typologie	Effectif	Race dominante
Bovins	110	Locale
Ovins	18.000	Soiche Timahdit (locale)
Caprins	6.000	Locale
Equidés	800	Locale

**Source : Commune Aït Bazza**

## **8-2 Industrie et artisanat**

Malgré les potentialités agricoles et d'élevage qui caractérisent la Commune, cette dernière ne dispose d'aucune unité industrielle ni d'un secteur des services appropriés, on constate même l'absence de métiers artisanaux et les activités artisanales utilitaires.

## **8-3 Le commerce**

Si les douars sont dotés de boutiques de commerce de détail et d'alimentation générale, ils ne disposent, par contre, d'aucune unité commerciale de gros, les commerçants locaux s'approvisionnent des villes avoisinantes et les habitants préfèrent les souks hebdomadaires, dont le Souk Tnain (lundi appelé Souk Brra Hlima), situé au Centre Chef-lieu de la Commune, mais reste d'une petite dimension par rapport aux autres souks situés à l'extérieur de la Commune, dont celui d'Immouzer Mermoucha plus fréquenté par les habitants, malgré son éloignement à 9 km du centre Chef-lieu de la Commune.

## **8-4 Le transport**

Le secteur du transport de la Commune fait défaut et accuse un grand retard par rapport à la dynamique socio-économique du Centre et de la Commune. En effet, en l'absence de lignes de bus et autocars réguliers et d'autres moyens de transport légaux, dont les grands taxis et les autobus, les habitants font appel aux moyens de transport clandestin.

## **9 – OPTIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT**

Le présent projet d'aménagement vise à restructurer les secteurs d'habitat existant par l'intégration des équipements publics nécessaires pouvant satisfaire les besoins de la population attendue au Centre Aït Bazza. Ainsi, les options du développement sont les suivantes :

- Création d'un réseau viaire bien hiérarchisé permettant la restructuration du tissu existant ;
- Projection des équipements publics surtout socio-économiques nécessaires pour le développement dudit Centre ;
- Projection des zones d'habitat économique adaptées aux conditions spécifiques du Centre Aït Bazza ;
- Restructuration du douar Ait Moumou
- Protection contre les risques naturels.



**NOMENCLATURE**

## 1- VOIRIE

Font ou feront partie du domaine public, les voies carrossables (route et rue) figurées sur le plan et répertoriées avec leur largeur au tableau ci-après :

Désignation	Emprise (m)	Etat	Observations
Rue 1	20	RP5117	Existant à élargir
Rue 2	20	RP5119	Existant à élargir
Rue 3	10	Existant	
Rue 4	10	Existant	
Rue 5	10	Existant à aménager	
Rue 6	10	Existant à aménager	
Rue 7	10	Existant à aménager	
Rue 8	10	A projeter	
Rue 9	10	Existant à aménager	
Rue 10	10	A projeter	
Rue 11	20	RP5119	Existant à élargir
Rue 12	08-10	Variable	
Rue 13	10	Existant	
Rue 14	10	A projeter	
Rue 15	10	A projeter	
Rue 16	10	Existant	
Rue 17	10	Existant à élargir	

## 2- CHEMINS PIETONS

Feront partie du domaine public, les chemins piétons figurés sur le plan, représentés dans le graphique par le symbole « C.P » et énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Désignation	Emprise (m)	Etat	Observations
CP01	Variable	A projeter	
CP02	Variable	A projeter	
CP03	10	A projeter	
CP04	08	A projeter	
CP05	06-08	A projeter	
CP06	Variable	A projeter	
CP07	10	A projeter	
CP08	08	A projeter	
CP09	08	A projeter	
CP10	06	A projeter	
CP11	08	A projeter	
CP12	Variable	A projeter	

#### 4- EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après. Dans ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

Les zonages d'habitat ou autres du plan d'aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public si les dispositions réglementaires auxquelles elles sont assujetties leurs seront applicables et s'ils s'y intègrent et sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti en à un autre équipement.

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
P01	Souk hebdomadaire	3.527	Existant
P02	Maison de jeunes	105	A créer
P03	Dar Taleb	108	A créer
P04	Maison de jeunes	432	A créer
P05	Foyer féminin	539	A projeter
P06	Caïda	996	Existant
P07	Foyer féminin	72	Existant

#### 5- ENSEIGNEMENT

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
E01	Ecole	2.417	Existante
E02	Collège	5.783	A créer

## 6- SANTE

Ces installations sont représentées sur le plan par un graphisme et des symboles approprié et répertorié comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
S01	Centre de santé	499	Existant
S02	Maison de maternité	81	Existant

## 7 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

Ces installations sont représentées sur le plan par un graphisme et un symbole approprié et répertorié comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
SP01	Terrain de sport	2.997	Existant

## 8 – EQUIPEMENTS CULTUELS

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
M01	Mosquée	210	Existant
M02	Mosquée	160	Existant
M03	Mosquée et Msalla	596	Projeté

## 9 – ADMINISTRATIONS

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
A01	Commune	1.118	Existant
A02	Annexe de la Commune	223	Existant

## 10 – CIMETIERES

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
C01	Cimetière	769	Projeté



**REGLEMENT**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent Règlement accompagne le Plan d'Aménagement, document graphique dont il est indissociable.

Le présent règlement est soumis aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- La Loi 25-90 promulguée par Dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Dahir n° 1-80-341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°19-05 promulguée par le Dahir n° 1-06-102 du 15 Juin 2006.
- Décret n° 2–81- 25 du 23 Hijja 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n° 22 – 80 précitée.
- Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.
- Décret n°2-02-177 du 9 Hijja 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 du génie parasismique.
- Dahir n° 1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la Loi n° 10-95 sur l'eau.
- Dahir du 10 Octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.
- Dahir du 1er Juillet 1914 (7 Châabane 1332) sur le domaine public.
- Décret n° 2-64-445 du 21 Châabane 1384 (26 Décembre 1964) qui définit les zones d'habitat économique.
- Dahir portant loi n° 1- 84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la Loi 29-04 promulguée par le Dahir n°1-07-56 du 23 Mars 2007.

- Dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 Mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la Loi 7-81 précitée.
- Dahir n° 1-03-58 du 10 Rabii I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la Loi n° 10-03 relative aux accessibilités.
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
- Dahir n°1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 Octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- L'arrête viziriel du 22 Joumada 1372(9 Mars1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
- L'arrêté viziriel du 22 Joumada 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- Arrête 1751-02, fixant les normes de classement des établissements touristiques.
- Dahir portant loi relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitations (loi n° 1-76-258 du 25 Chaoual 1397/8 Octobre 1977).
- Circulaire Interministérielle n° 17799 du 01 Novembre 2006 relative aux projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellements et de constructions à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux.
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

## **CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Centre Aït Bazza, tel que délimité sur le plan.

Les dispositions dudit règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement. Les lotissements approuvés «Ne Varietur», avant la date d'homologation du plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions des cahiers des charges si, à l'expiration du délai légal de trois ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement prévus ont été réalisés.

Le périmètre d'aménagement du présent projet est défini par les coordonnées Lambert cités dans le tableau suivant :

<b>Point</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>	<b>Point</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
A	602183	313499	M	602262	312629
B	602223	313471	N	602227	312671
C	602183	313440	O	602199	312712
D	602198	313381	P	602177	312732
E	602109	313307	Q	602131	312771
F	602147	313264	R	602027	312841
G	602168	313166	S	601930	312857
H	602191	313140	T	601833	312854
I	602167	313074	U	601784	312910
J	602297	312910	V	601754	313968
K	602337	312829	W	601713	313331
L	602346	312738	X	601875	313421
L1	602371	312726	Y	601885	313421
L2	602349	312670	Y1	601917	313446
L3	602331	312695	Y2	602093	313516
L4	602331	312674	Y3	602122	313486

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

L'aire couverte par le plan d'aménagement comprend différentes Zones et Servitudes, comme indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée figurant au niveau de la légende et répertoriée dans son règlement et qui est énumérée ci-après :

- Zone d'habitat HC1 (R+1)
- Zone ZR (R+1)
- Zone ZV

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU HC1 (R+1)**

### **DESTINATION DU SECTEUR HC1**

La zone HC1 ou zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère traditionnel.

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

La zone HC1 est destinée aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Le rez-de-chaussée du bâtiment, peut éventuellement, être occupé par l'artisanat, ou des petits commerces de proximité.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES**

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories ;
- Les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans la zone HC1 (R+1), il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S., toutefois la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8 m.

Les possibilités d'utilisation du sol sont définies comme suit :

<b>Surface minimale du lot (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface minimale de la cour (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dimensions minimales de la cour (en m)</b>
S < 80	12	4 x 3
80 ≤ S < 120	16	4 x 4
120 ≤ S < 200	16 % de la superficie du terrain	Minimum 4 de largeur
S ≥ 200	20 % de la superficie du terrain	Minimum 4 de largeur

Toutefois, si le rez-de-chaussée est destiné à recevoir du commerce sur la totalité de la parcelle, la cour peut être prévue à partir du premier étage.

La largeur de 3 m pour la cour est réservée exclusivement pour l'éclairage des cuisines ou sanitaires.

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, parapets compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

8 m (HC1)

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 d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

## **EMPRISE DE LA VOIRIE**

Pour les nouveaux Lotissement, groupements d'habitations, l'emprise de la voirie à créer aura une emprise minimale de 12 m.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées en vis à vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée  $L \geq H$ , avec un minimum de 8 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées 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 300 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

**N.B.** : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

## **PLANTATIONS**

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et des groupements d'habitations.

Ces réservations des espaces verts doivent être groupées et représenteront 7 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

## **SERVITUDES TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET DISPOSITIONS GENERALES**

### **1 – Les servitudes architecturales :**

Les nouvelles constructions doivent respecter un sous bassement minimal de 1 m afin d'éviter qu'elles soient submergées par les fortes crues.

### **2 – Les servitudes techniques :**

- Les zones frappées de servitude relative aux zones inondables : les projets de construction ne peuvent être autorisés qu'après avis des services concernés, ces derniers doivent avaliser l'étude technique des aménagements de protection contre les inondations ;
- L'implantation des constructions sur des terrains très accidentés doit s'adapter aux pentes en respectant les hauteurs du secteur mesurées au milieu des façades.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR D'HABITAT ECONOMIQUE ZR (R+1)**

### **ARTICLE 1: DEFINITION DU SECTEUR**

La zone ZR ou zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère traditionnel.

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

### **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème catégories et les dépôts.
- L'extension limitée ou la modification des installations industrielles classées existantes, peut être autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, et ne modifient pas le caractère de la zone.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans la zone à restructurer, il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Toutefois, une cour de 16 m<sup>2</sup> est à prévoir avec une largeur minimale de 4 m.

### **ARTICLE 4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

8 m (R+1)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf volonté exprimée au plan de restructuration, toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie.

Les plans d'architectes doivent indiquer l'alignement sur voie au niveau du plan du R.D.C.

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée  $L \geq H$  avec un minimum de 4 m.

## **ARTICLE 7 : REGLEMENT SPECIFIQUE**

### **A- Dimensions des cours**

En cas de surélévation, les dimensions des cours existantes peuvent être maintenues avec une largeur minimale de 3 m.

Les lots d'angle sont dispensés de cour, en cas de nécessité une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation.

La largeur de 3 m pour la cour est réservée pour l'éclairage exclusif des cuisines.

Ces cours seront accessibles et entretenues.

### **B - La Hauteur et superficie des pièces**

- La hauteur sous plafond minimale des pièces à usage d'habitation est de 3 m ;
- La plus petite dimension d'une pièce d'habitation peut être réduite à 2,80 m ;
- La cuisine aura une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> et une largeur supérieure ou égale à 2 m.

### **C - La Hauteur et superficie des pièces**

- La hauteur sous plafond minimale des pièces à usage d'habitation est de 3 m ;
- La plus petite dimension d'une pièce d'habitation peut être réduite à 2,80 m ;

- La cuisine aura une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> et une largeur supérieure ou égale à 2 m.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A** **LA ZONE VIVRIERE ZV**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

C'est une zone agricole où peuvent s'implanter des constructions à deux niveaux (R+1). Le R.D.C peut avoir un usage agricole ou habitable, de même sont admises de petites unités agro-industrielles, destinées à l'élevage, au stockage de la production agricole ou au conditionnement, à condition que ces unités ne puissent être intégrées à la zone d'activité, en raison de nuisances inacceptables en milieu urbain.

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

### **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, touristique ou hôtelier.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- La superficie minimale des parcelles constructibles est de 2500,00 m<sup>2</sup> avec 25,00 m de façade sur voie ou piste ;
- Si le terrain ne répond pas au minimum parcellaire requis, l'autorisation de construire est soumise à l'appréciation de la commission d'examen des plans.
- Les constructions devront être implantées en observant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la route nationale ou un recul de 10m par rapport à la limite de toute voie communale ou piste d'accès ;
- La superficie constructible au sol ne doit pas dépasser 1/10 de la superficie de la parcelle sans dépasser 300,00 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un usage agricole et 200 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une habitation.
- La construction d'un étage, destiné uniquement à l'habitat, est autorisée sur une partie équivalente à la moitié de la surface construite au R.D.C et sans dépasser 100,00 m<sup>2</sup>.

## **TOITURES**

Les toitures doivent être en double pente sur la totalité de la construction avec un angle d'inclinaison de 45° par rapport à l'horizontale et couvertes exclusivement en tuile mécanique ou en tuiles plates, de préférence format petit moule, de couleur rouge ocre ou saumon.

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Le point le plus haut de la façade ne peut dépasser 8,50 m. Un soubassement d'une hauteur de 0,85 m doit être aménagé, de même qu'un sous sol partiel ou total peut être autorisé si les conditions de son assainissement sont assurées ;
- La hauteur sous plafond du R.D.C :
  - S'il est destiné à l'habitat il doit avoir une hauteur de 3,00 m maximale ;
  - S'il est destiné pour autre usage lié aux activités agricoles il doit avoir une hauteur minimale de 4,00 m ;

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche à la limite parcellaire (postérieures et latérales) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments ( $L \geq H/2$ ) et sans être inférieure à 5,00m.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance "L" égale à la hauteur "H" de la construction la plus haute  $L = H$ .