

ROYAUME DU MAROC

-----  
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME,  
DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

-----  
AGENCE URBAINE DE FES

-----  
DEPARTEMENT DES ETUDES

**PLAN D'AMENAGEMENT DU  
CENTRE EL ORJANE**

-----  
**COMMUNE EL ORJANE**

-----  
**PROVINCE DE BOULEMANE**

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT  
NOMENCLATURE**

**Version Homologation**

**MAI 2019**

## **SOMMAIRE**

	<b><u>Page</u></b>
<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>03</b>
ARTICLE 1 : OBJET	05
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION	05
ARTICLE 3 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT	05
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SERVITUDES	06
ARTICLE 5 : PROTECTIONS ARCHITECTURALES	06
ARTICLE 6 : ZONES NON SOUMISES A LA REGLEMENTATION	06
ARTICLE 7 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT	06
ARTICLE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS	06
ARTICLE 9 : ESPACES VERTS PUBLICS	07
ARTICLE 10 : CIMETIERES	07
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION</u></b>	<b>08</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E	09
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN2	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA	20
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS</u></b>	<b>21</b>
CHAPITRE I : VOIES ET PLACES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS	22
CHAPITRE II : EQUIPEMENTS PUBLICS	23
CHAPITRE III : ESPACES VERTS PUBLICS	24
<b><u>NOMENCLATURE</u></b>	<b>25</b>
ARTICLE 1 : Voirie, places, chemins piétonniers et parkings publics	26
ARTICLE 2 : Espaces verts et places	27
ARTICLE 3 : Equipements	28
ARTICLE 4 : Les installations de la vie sociale	29

## **TITRE I**

### **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 ;
- Du 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 ;
- Du 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 ;
- Du 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(9Mars1953), 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).
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

**ARTICLE 1 : OBJET**

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables par le plan d'aménagement du Centre El Orjane définit :

- Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévues par ce plan d'aménagement ;
- Les règles applicables à la construction (les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orientation, les parkings, les distances entre bâtiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;
- Les équipements existants, à créer ou à modifier ;
- Les servitudes établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant des législations particulières.

**ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Plan d'Aménagement du Centre El Orjane tel que délimité sur 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 et les groupements d'habitation approuvés «Ne Varietur», avant la date d'homologation dudit plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions de leurs cahiers de 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 ont été achevés.

**ARTICLE 3 : LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT**

Le périmètre d'aménagement du Centre El Orjane est délimité conformément aux indications du plan par la ligne polygonale passant par les points A ; B ; C ; D ; E ; F ; G ; H et I, définis par les coordonnées Lambert comme suit :

Point	X	Y
A	654.625	313.550
B	651.150	313.249
C	654.810	312.887
D	654.085	312.140
E	653.966	312.010
F	653.671	312.129
G	653.604	312.508
H	653.799	312.767
I	654.203	313.089

L'aire du périmètre d'aménagement est de 100,3 hectares.

#### **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SERVITUDES**

Le territoire couvert par le plan d'Aménagement du centre du Centre EL ORJANE est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone E (secteurs E1 et E2) ;
- Zone D (Villa et Habitat Rurale Individuel);
- Zone IN (Secteur IN2) ;
- Zone HR (Habitat à restructurer);
- Zone RA (Réserve Agricole).

#### **ARTICLE 5 : PROTECTIONS ARCHITECTURALES**

La conservation des monuments historiques et des sites classés s'ils existent sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des affaires culturelles.

#### **ARTICLE 6 : ZONES NON SOUMISES A LA REGLEMENTATION**

Sans objet

#### **ARTICLE 7 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT**

Toutes les voies communales sont représentées sur le plan d'Aménagement, mais seules les voies existantes à aménager et les voies à créer sont répertoriées. Les voies existantes figurant sur le Plan d'Aménagement mais non énumérées, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public.

Le Plan d'Aménagement localise les voies à aménager et les voies à créer.

#### **ARTICLE 8 : EQUIPEMENT PUBLICS**

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements ou la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 de la Loi 25-90 relative aux lotissements.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'applique à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées.

Les équipements publics sont localisés sur le Plan d'Aménagement et les nomenclatures en annexe précisent qu'il s'agisse d'équipement existant ou d'équipement à créer, leur affectation.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories :

- Les Administrations : Commune, Caïdat par l'indice **Ad** ;
- Les équipements publics culturels, sociaux ou réserve d'équipement sont repérés par l'indice **P** ;
- Les établissements d'enseignement repérés par l'indice **E** ;
- Les établissements de la Santé Publique repéré par l'indice **S** ;
- Les mosquées repérées par l'indice **M** ;
- Les Equipements Sportifs repérés par l'indice **SP** ;
- Le souk est repéré par l'indice **EQ**

## **ARTICLE 9 : ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics : grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées etc.... sont indiqués au Plan d'Aménagement avec l'indice **V** et la nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondants à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édicules bas indispensables pour l'entretien de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3 m.

## **ARTICLE 10 : CIMETIERES**

Le Plan d'Aménagement localise et délimite :

-Cimetières existants avec leurs zones de protection : zone non aedificandi de 30 m d'emprise.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION**

Les Zones ouvertes à l'urbanisation sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés, permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du Plan d'Aménagement.

## **DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE E**

### **ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone E est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif constituée d'habitations à caractère traditionnel ou moderne.

La zone E comprend deux secteurs:

- Le secteur E1, destiné à l'habitat continu en R+1 ;
- Le secteur E2, destiné à l'habitat continu en R+2.

### **ARTICLE 2 : DESTINATION DU SECTEUR**

Pour le R+1, l'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Le secteur E1 est réservé pour l'habitat individuel mono familial, donnant sur cour ou patio.

Pour le R+2, l'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est fortement encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

Le secteur E2 est réservé pour de petits collectifs donnant sur cour.

Dans le secteur E1 (R+1) et le secteur E2 (R+2), le rez-de-chaussée des habitations peut éventuellement, être occupé par de l'artisanat, de petits commerces de proximité ou d'activités liées à l'agriculture domestique de subsistance, stockage de petites quantités de produits agricoles, petits matériels agricole, élevage domestique de subsistance.

### **ARTICLE 3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- Les dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup> ;
- Les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

## **ARTICLE 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans la zone E (E1 et E2), 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 :

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

## **ARTICLE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions ne pourront dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- 8 m (RDC+1 étage) ;
- 11 m (RDC+2 étages)

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 6 : EMPRISES DES VOIES**

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitations, l'emprise

de la voirie à créer aura une emprise minimale de 10m.

#### **ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle pour le R+2.

Toutefois, une marge de recul sur voie de 3m de largeur peut être prévue, sur la largeur de la parcelle, sous réserve que la surface minimale de celle-ci soit de 80 m<sup>2</sup>.

Si l'emprise de la voie est inférieure à 4 m, le dernier étage sera en retrait sur une distance égale à la moitié de la hauteur.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

#### **ARTICLE 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur E1 et E2, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, la cour aura une superficie minimale telle que définie dans le tableau ci-dessus :

Les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cours. En cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus.

Lorsque le RDC est occupée par le commerce, la cour sera observée à partir du 1<sup>er</sup> étage ;

#### **ARTICLE 9: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 6 m pour le R+1.et 8m pour le R+2.

#### **ARTICLE 10: 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 5.00m.

### **ARTICLE 11 : 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 représenteront pour la zone R+2, 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.

Pour la zone R+1, les réservations pour les plantations et les espaces verts, seront de 5 % 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D** **(HABITAT INDIVIDUEL)**

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

La zone D est une zone résidentielle destinée à l'habitat individuel sous forme de villa ou habitation individuelle à caractère rural ou traditionnel.

- L'habitat bi-familial traditionnel est toléré.

### **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts et les activités salissantes et nuisibles ;
- Les locaux commerciaux, bureaux, artisanat, habitat collectif. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé de l'habitat est admise ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

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

<b>Dispositions réglementaires</b>	<b>Villa</b>
Surface minimale	350 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	12 m
Cos	Libre
Emprise maximale	30 %

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

Les constructions, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,5 m et R+1 acrotère compris.

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.

#### **ARTICLE 5 : EMPRISE DE LA VOIRIE**

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

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toute construction de type villa à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

#### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Toutes les constructions nouvelles doivent respecter par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle un retrait de 4 m.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2.5m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasse de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation;
- Qu'elles soient accolées a la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

#### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sur la même propriété sera égale ou supérieure à : 10 m.

#### **ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- 1 place par villa ;
- Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux;

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

- En surface: 2,5 m x 5,00 m (au niveau de la zone de recul donnant sur la voie);
- En sous-sol ou en élévation: 2,5 m x 5,00 m
- surface construite hors-œuvre pour les équipements

### **ARTICLE 10 : PLANTATIONS**

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum, pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement des terrasses... ;
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux seront plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

### **ARTICLE 11 : CONDITIONS DE REALISATION DES PROJETS D'ÉCOLES PRIVÉES (NON PRÉVUES PAR LE PA) DANS LA ZONE D**

Les projets d'écoles privées, peuvent être autorisés dans la zone D du présent PA à condition de :

- La parcelle objet du projet doit être isolée des habitations ;
- Respecter la réglementation de la zone D du Présent PA ;
- Le projet doit donner sur une voie carrossable d'au moins de 12m d'emprise ;
- Le projet doit prévoir une aire de stationnement suffisante pour les besoins de l'école ;
- Satisfaire les résultats de l'enquête commodo-incommodo.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN2**

### **ARTICLE 1 : DESTINATION DE LA ZONE**

Le Secteur IN2 est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. Ces activités sont des compléments indispensables aux zones d'habitat, mais compte tenu de leur nuisance, ils s'implanter dans des zones spécifiques désignées par l'indice IN2.

### **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits :

- Les logements, sauf ceux destinés à la surveillance, la maintenance, la direction et gestion des activités implantées dans la zone, sans toutefois dépasser 3 logements par unité;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'hôtellerie.

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

Pour le secteur IN2, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S).

La surface maximale construite au sol (C.E.S.), par rapport à la surface de la parcelle, n'est pas limitée dans la mesure où les articles 5, 6 et 7 de la Zone IN2 sont respectés.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 400 m<sup>2</sup> et 15 m de large.

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

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 14 m.

Toutefois des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, si elles sont nécessaires pour des impératifs techniques.

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.

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

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions doivent observer par rapport à l'alignement sur voie, un recule minimal de 4 m.

## **ARTICLE 6 : IMPLNTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur:

$L > 1/2 H$  avec un minimum de 5 m.

Toutefois, dans ce secteur, la construction sur limites séparatives, peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 m.

## **ARTICLE 8 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planche hors – œuvre.

## **ARTICLE 9 : PLANTATIONS ET QUALITE DE PAYSAGE**

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places ;
- La préservation de l'environnement doit s'effectuer par la protection des eaux souterraines de la nappe phréatique, des eaux des oueds et la protection du couvert végétal et des arbres des oliviers existants.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR**

La zone HR est une zone d'habitat spontané de type rural non structuré. Il nécessite des opérations de relevés topographiques pour délimiter le parcellaire et ouvrir des voies d'accès.

Un règlement spécifique de constructibilités des lots est à établir pour chaque zone de restructuration.

### **ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat existants de type rural, dont les constructions n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable et qui devront être couverts par un plan de restructuration et un cahier des charges avant toute autorisation de surélévation ou de construction nouvelle.

Ladélimitation de ces zones peut faire l'objet d'un réajustement lors de l'établissement des plans de restructuration si la nécessité est reconnue par une commission compétente.

### **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS PROVISOIRES**

Dans l'attente de l'élaboration des plans de restructuration mentionnés dans l'article 1 , l'administration peut délivrer des autorisations de construire à l'intérieur de ces secteurs, à condition que l'accessibilité de la parcelle objet de la demande soit légalement assurée et que les projets de nouvelles constructions ou de modification, de rénovation et surélévation des constructions existantes respectant les dispositions contenues dans les articles 3,4, 5 et 6.

### **ARTICLE 3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Pour cette zone, il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, ni limite parcellaire. Les possibilités d'occupation sont limitées par le plan parcellaire des morcellements et des habitations existantes et par les plafonds des hauteurs.

## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

Mis à part l'emplacement des cours et des patios imposés pour l'éclairage des pièces intérieures, les constructions peuvent s'implanter en limite séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 4 m.

## **ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES**

Afin d'améliorer l'aspect architecturale et urbanistique de cette zone, les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition en respectant les prescriptions suivantes :

- Logement minima : les opérations de restructuration ne devront générer que des logements de 45 m<sup>2</sup> couverts au minimum composés des éléments suivants :
  - Une pièce principale de 12 m<sup>2</sup> ;
  - Une deuxième pièce de 9 m<sup>2</sup> ;
  - Une cuisine de 6 m<sup>2</sup> ;
  - Des sanitaires de 3 m<sup>2</sup>.
  
- Surfaces des cours :
  - Superficie de la parcelle inférieure à 80 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 9 m<sup>2</sup> (3 m x 3 m) ;
  - Superficie de la parcelle de 80 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 12 m<sup>2</sup> (4 m x 3 m) ;
  - Superficie de la parcelle supérieure à 100 m<sup>2</sup> : la superficie de la cour est de 16 m<sup>2</sup> (4 m x 4 m).
  
- Eclairage des pièces : dans le cadre d'une opération de redressement de la zone, toute construction existante pourra avoir des baies ouvertes sur la voie publique dans la limite des conditions suivantes :
  - Sur les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, la hauteur de l'allège des baies pourra être de 1,80 m au maximum ;
  - Sur les voies dont la largeur dépasse 6m, la hauteur de l'allège pourra être ramenée à 1,20 m ;
  - Dans tous les cas, toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et représentant une section ouvrante supérieure au 1/10<sup>ème</sup> de la surface de chaque pièce. La disposition des fenêtres de deux façades en vis-à-vis doit être déclarée pour éviter les vues directes.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA**

La zone RA est une zone de réserve agricole protégée, régie par les dispositions de la réglementation de la construction dans le monde rural. Sont interdits dans cette zone, les lotissements, les groupements d'habitation, les activités industrielles, l'hôtellerie et toute l'activité autre que l'agriculture et les activités associées.

Le minimum parcellaire exigible est de un (01) hectare, les constructions rurales non agglomérées sont permises, à conditions que l'emprise au sol ne dépasse pas les 2 % du minimum exigible, avec une hauteur de 4m avec un seul niveau, rez-de-chaussée uniquement (RDC).

Dans le cas où la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé se trouve inférieure à 5.000 m<sup>2</sup> en raison de l'état parcellaire existant, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction est celle existante si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a eu lieu à une date certaine avant la mise à l'enquête publique du Plan d'Aménagement.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS**

## **CHAPITRE I**

### **VOIES PLACES ET PARCS DE STATIONNEMENT PUBLICS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins limitrophes.

Les lotissements, les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies publiques constituant les voies d'aménagement sont repérées sur les plans par l'indication de leur origine et de leur extrémité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès carrossables à la voie publique devront être étudiés, de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les parcs de stationnement devront être conçus et aménagés, de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies publiques.

## **CHAPITRE II**

### **EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics, la nomenclature et la destination de ces terrains est indiquée en annexe.

Leur occupation pour toute autre destination est interdite, notamment les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés.

Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur ne seront pas appliquées.

## **CHAPITRE III**

### **ESPACES VERTS PUBLICS**

Le Plan d'Aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics. Ce sont des terrains réservés à usage de jardins, de parcs publics ou d'espaces entièrement boisés. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite.

# **NOMENCLATURE**

## **ARTICLE 1 : VOIRIE, PLACES, CHEMINS PIETONNIERS ET PARKINGS PUBLICS**

### **1 - Voirie**

Elles font ou feront partie du domaine public les routes, les rues les chemins piétons et impasses, figurant sur le plan graphique et énumérées avec les largeurs de leurs emprises ci-après.

Les voies carrossables existantes d'emprises variables irrégulières figurant sur le plan graphique et non énumérées ci-dessous sont maintenues avec leurs caractéristiques et leur configuration actuelle dans le domaine public.

Tout aménagement touchant les routes classés (RP n° 5031) doit impérativement préserver voir renforcer la fluidité du trafic et la sécurité routière.

Dénomination	Equipement de	Emprise (en m)	Observation
Rue N° 01 (RP N°5131)	PA	20	Existante (Route provinciale RP5131 à élargir)
Rue N° 02	PA	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 03	PA	15	A créer
Rue N° 04	PA	12	Piste à aménager et élargir
Rue N° 05	PA	12	A créer
Rue N° 06	PA	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 07	PA	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 08	PA	15	A créer
Rue N° 09	PA	15	A créer
Rue N° 09 bis	PA	12	A créer
Rue N° 10	PA	15	Piste à aménager et élargir
Rue N° 11	PA	10	Piste à aménager et élargir
Rue N° 12	PA	10	Piste à aménager et élargir
Rue N° 13	PA	10	A créer
Rue N° 14	PA	10	A créer
Rue N° 15	PA	08	Piste à aménager et élargir
Rue N° 16	PA	12	Piste à aménager et élargir
Rue N° 17	PA	12	Piste à aménager et élargir
Rue N° 18	PA	10	A créer
Rue N° 19	PA	08	A créer
Rue N° 20	PA	08	A créer
Rue N° 21	PA	12	Piste à aménager et élargir
Rue N° 22	PA	12	Piste à aménager et élargir
Rue N° 23	PA	08	Piste à aménager et élargir
Rue N° 24	PA	12	A créer
Rue N° 25	PA	10	Piste à aménager et élargir
Rue N° 26	PA	12	Piste à aménager et élargir
Rue N°27	PA	08	A créer
Rue N°28	PA	08	A créer
Rue N°29	PA	10	A créer

Ces aménagements (dédoublement, élargissement, aménagement des intersections ...) doivent obligatoirement faire l'objet d'études techniques établies par un BET agréés et les soumettre à l'avis du Ministère de l'Équipement du Transport et de la logistique ;

## 2 – Chemins piétonniers

Font et feront partie du domaine public du centre, les voies non carrossables ou chemins piétonniers figurés sur le plan, désignés par les lettres CP, suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

Denomination	Équipement de	Emprise (en m)	Observation
CP 01	PA	08	A créer
CP 02	PA	05à06 (variable)	A créer

## 3 - Parkings

Feront partie du domaine public du centre, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignés par les lettres Ps, suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

Designation	Équipement de	Surface (m <sup>2</sup> )	État
PS01	PA	762,34	A créer
PS02	PA	513,20	A créer
PS03	PA	2.470,81	A créer

**Superficie totale : 3.746,35 m<sup>2</sup>**

## ARTICLE 2 : ESPACES VERTS ET PLACES

Font ou feront partie du domaine public et sont destinés à être aménagés en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie des numéros 1 à 6 :

### 1 – Espaces verts

Désignation	Équipement de	Surface (m <sup>2</sup> )	État
V01	PA	4.817,00	A créer
V02	PA	2.384,78	A créer
V03	PA	161,26	A créer
V04	PA	130,80	A créer
V05	PA	90	A créer
V06	PA	90	A créer
V07	PA	190,60	A créer

**Superficie totale : 7.864,44 m<sup>2</sup>**

## **2 - Places**

Feront partie du domaine public du centre, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignées par les lettres PL, suivies d'un numéro et énumérées de 1 à 4 au tableau ci-après :

Designation	Equipement de	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
PL01	PA	1.626,80	A créer
PL02	PA	717,86	A créer
PL03	PA	1.223,80	A créer
PL04	PA	746,58	A créer

**Superficie totale : 4.315,04 m<sup>2</sup>**

## **ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS**

### **1 - Enseignement**

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et au tableau ci-dessous, désignées par les lettres E, suivies d'un numéro et énumérées de 1 à 2 au tableau ci-après :

Intitulé	Equipement	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
E01	PA	Collège lycée	10.453,41	Existant
E02	PA	Ecole	19.351,97	Existant

**Superficie totale : 29.805,38 m<sup>2</sup>**

### **2 – Service public**

Sont réservés aux équipements, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et au tableau ci-dessous :

Intitulé	Equipement	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
Ad01	PA	Siège C.R El Orjane	2.083,57	Existant
P01	PA	Maison de jeune	497,10	Existant
P08	PA	Complexe socio-sportif	8.553,35	A créer
EQ 01	PA	Souk	26.575,25	A créer

**Superficie totale : 37.709,20 m<sup>2</sup>**

### **3 – Réserves d'équipement**

Sont réservés aux équipements, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende ,désignées par les lettres P, suivies d'un numéro et énumérées de 1 à 7 au tableau ci-après :

<b>Intitulé</b>	<b>Equipement</b>	<b>Affectation</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Etat</b>
P02	PA	Réserve d'équipement	2.314,44	A créer
P03	PA	Réserve d'équipement	2.131,52	A créer
P04	PA	Réserve d'équipement	1.848,00	A créer
P05	PA	Réserve d'équipement	1.564,36	A créer
P06	PA	Réserve d'équipement	309,35	A créer
P07	PA	Réserve d'équipement	298,52	A créer

**Superficie totale : 8.466,19 m<sup>2</sup>**

### **4 - Santé**

Sont ou seront réservés aux équipements de santé, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurant en légende, désignés par les lettres S. énumérés au tableau ci-après:

<b>Intitulé</b>	<b>Equipement de</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Etat</b>
S01	PA	847,33	Existant

**Superficie totale : 847,33 m<sup>2</sup>**

### **5 – Sport**

Sont ou seront réservés à des équipements sportifs, les espaces désignées par SP indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée figurant en légende, désignés par la lettre SP et énumérés sur le tableau ci-après :

<b>Intitulé</b>	<b>Equipement de</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Etat</b>
SP01	PA	1.026	Existant

**Superficie totale : 1.026 m<sup>2</sup>**

## **ARTICLE 4: LES INSTALLATIONS DE LA VIE SOCIALE**

### **1 – Cimetière**

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les cimetières indiqués sur le plan d'aménagement par des représentations graphiques appropriées et désignés par la lettre CM énumérés dans le tableau ci-après:

Intitulé	Equipement de	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
C01	PA	5.804,29	Existant

**Superficie totale : 5.804,29 m<sup>2</sup>**

Les cimetières doivent être délimités par une servitude non-aedificandie de 30 m de largeur et ce, conformément aux dispositions contenues dans le Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) relatif à la création d'une zone d'isolement autour des cimetières.

## **2 – Mosquées**

Sont ou seront réservés à des lieux de culte musulman, les Mosquées indiqués sur le plan d'aménagement par des représentations graphiques appropriées désignés par la lettre M et énumérés dans le tableau ci-après:

Intitulé	Equipement de	Surface (m <sup>2</sup> )	Etat
M01 et Msalla	PA	951	Existant
M02	PA	1.252,42	Existant

**Superficie totale : 2.203,42 m<sup>2</sup>**