

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  
-----

**PLAN D'AMENAGEMENT  
DU CENTRE DOUIYET  
COMMUNE SEBAA ROUADI  
PROVINCE DE MOULAY YACOUB**



**NOMENCLATURE  
REGLEMENT**

## SOMMAIRE

		<u>Page</u>
<b>PREAMBULE</b>		<b>03</b>
<b>TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES</b>		<b>05</b>
Article 1	Champ d’application	07
Article 2	Périmètre d’aménagement	07
Article 3	Division du territoire en zones et secteurs	08
Article 4	Voirie et parcs de stationnement	09
Article 5	Equipements publics	10
Article 6	Espace vert publics	10
Article 7	Cimetières	10
<b>NOMENCLATURE</b>		<b>11</b>
<b>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS</b>		<b>12</b>
Article 1	Voirie, Chemins piétons, Rond-point, Parcs de stationnement et Espaces verts	12
Article 2	Espaces verts	14
Article 3	Equipements	15
Article 4	Installations de la vie sociale	16
<b>REGLEMENT</b>		<b>17</b>
<b>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES</b>		<b>18</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone E (Secteur E1)</b>		<b>19</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone E (Secteur E1D)</b>		<b>22</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone Villa D.E</b>		<b>24</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone Villa D.E.S</b>		<b>27</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone du tissu engagé à restructurer ER</b>		<b>28</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone ZA (Secteur ZA)</b>		<b>31</b>
<b>Dispositions applicables à la Zone ZA (Secteur ZA1)</b>		<b>33</b>

## **PREAMBULE**

La modification du Plan d'Aménagement du Centre de Douiyet s'inscrit dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et de l'aménagement d'un cadre de vie décent à la population locale démunie.

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

Dans le cadre des efforts déployés par les autorités locales et en vue de résorption de l'habitat insalubre dans la Province de Moulay Yacoub, plus particulièrement au niveau de la Commune de Sebaa Rouadi Centre Douiyet, il a été entamé depuis 2007, le traitement des Douars existants dans le Centre de Douiyet.

La modification de certaines dispositions du Plan d'Aménagement homologué (B.O N°6549 en date du 6 Mars 2017) est une action qui s'inscrit dans la continuité de la mise en œuvre du programme de mise à niveau du centre Douiyet entamé depuis 2016 dont les principales composantes sont :

#### **1. Le traitement de l'habitat insalubre et l'amélioration du cadre bâti du Centre Douiyet**

Afin d'intégrer le programme visant le recasement des bidonvilles du Douar Belloufa dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre, il a été décidé de traiter ce tissu et ce par la réalisation d'un lotissement mettant à la disposition des ménages concernés des lots de terrains destinés à l'auto construction.

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet de convention de partenariat avec les départements concernés notamment le Ministère de l'Intérieur, le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, le Conseil Provincial Moulay Yacoub, la Commune de Sebaâ Rouadi et la Société Al Omrane Fès-Meknès.

#### **2. La révision du règlement du PA permettant la surélévation d'un étage sur RDC existant des logements évolutifs au « lotissement Douiyet » réalisé par l'Ex ERAC centre nord**

Une opération a été lancée en 2007 consistant en la réalisation, d'une opération de 85 logements évolutifs à Rez de Chaussée et 12 commerces, sur un terrain domanial.

Dans le souci de maîtriser le développement du cadre bâti du Centre Douiyet, d'éviter la prolifération de l'habitat non réglementaire et afin de répondre à l'évolution des besoins des ménages en termes d'espace habitable, le pouvoir public local a jugé nécessaire la surélévation d'un étage pour la dite opération.

La surélévation de ce logement évolutif doit être encadrée et maîtrisée par une réglementation appropriée.

La modification du dit Plan d'Aménagement a pour objectifs aussi de :

- 1- Préserver les terres agricoles entourant le centre en restant en harmonie avec la nature et l'espace rural;
- 2- Créer de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins de la population;
- 3- Créer des places publiques et des espaces verts pour augmenter l'esthétique du centre qui est considéré la porte ouest de la ville de Fès;
- 4- Assurer une cohésion maximale entre les différentes unités urbaines.

## **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.
- 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'arrêté 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.
- L'arrêté 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.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Centre Douiyet, tel que délimité sur Plan d'Aménagement.

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 s'ils répondent aux dispositions légales de l'Article 11 du 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 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.

## **ARTICLE 2 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT**

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du Centre Douiyet. Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par des points énumérés de A1 à A41 dont les coordonnées Lambert sont :

<b>Point</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
A1	526.767,98	381.906,16
A2	527.218,03	381.740,62
A3	527.312,71	381.906 ,15
A4	527321,,21	381.764 ,34
A5	527.337,50	381.787 ,00
A6	527.351,91	381.783 ,92
A7	527.469,42	381.719 ,26
A8	527559.89	381.716,71
A9	527.544,34	381.64625
A10	527.531,57	381.632 ,65
A11	527.530,57	381.615,81
A12	527.475,98	381.584,46
A13	527.463,66	381.579,06
A14	527.511,66	381.471,04
A15	527.453,44	381.443,99
A16	527.411,70	381.444,86
A17	527.420,03	381.487,38
A18	527.411,07	381.483,26

<b>Point</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
A19	527.404,00	381.493,62
A20	527.411,07	381.483,26
A21	527.446,05	381.367,39
A22	527.375,51	381.336,52
A23	527.297,78	381.512,10
A24	527.002,09	381.382,63
A25	526.988,48	381.409,35
A26	527.023,02	381.424,57
A27	526.906,95	381.693,88
A28	526.747,05	381.691,44
A29	526.710,22	381.687,74
A30	526.445,38	381.669,96
A31	526.394,76	381.757,91
A32	526.271,18	381.664,90
A33	526.192,01	381.664,37
A34	525.987,47	381.645,66
A35	525.931,11	381.666,26
A36	525.809,13	381.725,74
A37	525.800,55	381.757,91
A38	525.851,32	381.768,19
A39	525.930,74	381.783,21
A40	525.952,03	381.805,38
A41	525.971,90	381.816,89
A42	525.985,22	381.955,31
A43	525.998,07	381.102,80
A44	525.986,01	382.149,32
A45	526.239,20	382.092,60
A46	526.348,54	382.061,71
A47	526.570,34	381.979,18

L'aire du périmètre d'aménagement est de 52 hectares.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement du Centre Douiyet est divisé en Zones et Secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies ci après

- Zone E (Secteur E1 et Secteur E1D) ;
- Zone villa D.E ;
- Zone villa D.E.S ;
- Zone de tissu engagé à restructurer ER ;
- Zone Agricole ZA (secteur ZA, Secteur ZA1).

#### **ARTICLE 4 : VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT**

Les voies existantes ou à créer sont représentées et répertoriées sur le plan d'aménagement. La nomenclature en précise les principales caractéristiques : emprise, état, ....etc.

Les parkings sont désignés par les lettres « PS», les chemins piétonniers sont désignés par les lettres « CP » ; également suivis d'un numéro d'ordre.

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leurs situations et ils devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies publiques.

Les voies et les parcs de stationnement, indiqués sur le Plan d'Aménagement et figurés dans la Nomenclature, feront partie du domaine public communal.

#### **ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS 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 et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements est interdite.

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'appliquent à ceux-ci.

Les équipements publics sont classés en plusieurs catégories :

- Les services publics : de nature administratifs, repérés par l'indice **A**;
- Les établissements d'enseignement repérés par l'indice **E** ;
- Les équipements publics culturels, sociaux ou réserve d'équipement sont repérés par l'indice **P**;
- Les établissements de la Santé Publique repéré par l'indice **S** ;
- Les équipements Sportifs repérés par l'indice **SP** ;
- Les équipements d'Intérêt Générales repéré par l'indice **G** ;
- Les mosquées repérées par l'indice **M** ;
- Les cimetières repérés par l'indice **C** ;

## **ARTICLE 6 : ESPACES VERTS PUBLICS**

Les espaces verts publics : grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées ....etc. sont indiqués sur le Plan d'Aménagement avec l'indice **EV**.

La nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants 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 7 : CIMETIERES**

Le plan d'aménagement localise et limite :

- un cimetière existant.



**NOMENCLATURE**

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

**ARTICLE 1 : VOIRIE, CHEMINS PIETONS, ROND-POINT, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS**

**1- VOIRIE**

Font ou feront partie du domaine public les routes, les rues, les chemins piétons et impasses, figurant sur le plan graphique et énumérés 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.

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
RN 4	30	Existant	Route Nationale
RN 6	30	Existant	Route Nationale

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
Rue 01	25	Existant	
Rue 02	12	Existant	
Rue 03	12	Existant	
Rue 04	12	Existant	
Rue 05	10	Existant	
Rue 06	12-15-25	Existant	Variable
Rue 07	12	Existant	
Rue 08	10	Existant en partie	
Rue 09	12	Piste existante à élargir	
Rue 10	12	Piste existante à élargir	
Rue 11	12	A créer	
Rue 12	12	A créer	
Rue 13	12-15-20	Piste existante à élargir	
Rue 14	12	A créer	
Rue 15	12	A créer	Rue 16

<b>Dénomination</b>	<b>Emprise (m)</b>	<b>Etat</b>
Rue 16	12	Piste existante à élargir
Rue 17	12	A créer
Rue 18	12	Piste existante à élargir
Rue 19	12	Piste existante à élargir
Rue 20	15	Piste existante à élargir
Rue 21	24-32	Rue existante en partie

## **2 – CHEMINS PIETONS**

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

<b>Dénomination</b>	<b>Emprise (m)</b>	<b>Etat</b>
CP01	05	A créer
CP02	06	Existant

## **3– RONDS-POINT**

Font ou feront partie du domaine public, les ronds-points figurés sur le plan, représentés dans le règlement par le symbole « **RP** » et énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

<b>Dénomination</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Etat</b>
RP01	529	Existant
RP02	55	A créer
RP03	498	A créer
RP04	46	A créer

**Total 1.128 m<sup>2</sup>**

## **4– PARCS DE STATIONNEMENT**

Font ou feront partie du domaine public, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignés par les lettres PS, suivie d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
PS01	154	Existant
PS02	126	A créer
PS03	248	A créer
PS04	261	A créer
PS05	80	A créer
PS06	142	Existant
PS07	100	A créer
PS08	192	A créer
PS09	95	A créer

**Total 1.398 m<sup>2</sup>**

## **ARTICLE 2 : ESPACES VERTS**

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 et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
EV01	642	Existant
EV02	128	Existant
EV03	128	Existant
EV04	92	Existant
EV05	128	Existant
EV06	128	Existant
EV07	133	Existant
EV08	128	Existant
EV09	128	Existant
EV10	92	Existant
EV11	112	Existant
EV12	120	Existant
EV13	144	Existant
EV14	144	A créer
EV15	241	Existant
EV16	139	A créer
EV17	765	A créer
EV18	178	A créer
EV19	115	A créer
EV20	740	A créer
EV21	1.981	A créer
EV22	472	A créer
EV23	403	A créer

Dénomination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
EV24	571	A créer
EV25	757	A créer
<b>Total 8.353 m<sup>2</sup></b>		

### **ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS**

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à certains services et équipements publics.

#### **1- SERVICES PUBLICS**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
P01	Poste	945	Existant
P02	Centre Social de proximité	1.088	A créer
P03	Centre artisanal	1.818	A créer
P04	Centre de secours	681	A créer
P05	Projet INDH (Produits de Terroir)	274	Existant
P06	ONEE	174	Existant
P07	Reserve d'équipement	1.606	A créer
P08	Reserve d'équipement	606	A créer
P09	Reserve d'équipement	318	A créer
P10	Compagnie de la Gendarmerie Royale	15.298	A créer
<b>Total 22.808m<sup>2</sup></b>			

#### **2- ENSEIGNEMENT**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
E01	Ecole	3.622	Existant
E02	Collège	8.923	Existant
E03	Internat du Lycée	1.393	Existant
E04	Lycée	9.031	Existant
<b>Total 22.969 m<sup>2</sup></b>			

#### **3- SANTE**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
S01	Centre de santé	695	Existant
<b>Total 695 m<sup>2</sup></b>			

**4 – EQUIPEMENTS SPORTIFS**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
SP01	Terrain de sport	3.565	Existant

**Total 3.565 m<sup>2</sup>**

**5 – ADMINISTRATIONS**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
A01	Centre de Conseil Agricole	31.557	Existant

**Total 31.557 m<sup>2</sup>**

**6 – EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
G01	Centre commercial	663	A créer
G02	Reserve d'équipement	432	A créer

**Total 1.095 m<sup>2</sup>**

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

**1 – CIMETIERE**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
C01	Cimetière	1.335	Existant

**Total 1.335 m<sup>2</sup>**

**2 – EQUIPEMENTS CULTUELS**

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat
M01	Mosquée	1.532	Existant
M02	Mosquée	228	Existant

**Total 1.760 m<sup>2</sup>**



**REGLEMENT**

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES**

## **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE E** **Secteur E1**

### **DESTINATION DE LA ZONE :**

La zone E ou zone d'habitat continu, individuel ou collectif.

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.

- Le secteur E1, destiné à l'habitat mono familial continu en R+1.

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

Sont interdits dans le secteur E1 :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Ouverture de commerces ;
- Les dépôts ayant une superficie supérieure à 120 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les activités pouvant nuire au bon voisinage;

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

Dans le Secteur E1, il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S.

Le minimum parcellaire, la largeur de façade et les possibilités d'utilisation du sol sont définies comme suit :

<b>Surface minimale du lot (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface minimale de la cour (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dimensions minimales de la cour</b>	<b>Largeur minimale (m)</b>
70	12	4 m x 3 m	07

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

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 8.00 m (R+1)**

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

**8 m (RDC+1 étage).**

Chaque parcelle peut recevoir au maximum une construction de deux niveaux sur un soubassement de 1m maximum, sans dépasser une hauteur totale de 8 m mesurée au milieu de la façade donnant sur la rue principale

Les toitures seront obligatoirement en 2 versants en tuiles rouges avec une pente moyenne de 15%. La pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure,

**EMPRISES DES VOIES :**

Pour la création de nouveaux lotissements ou création d'un groupement d'habitation l'emprise des voies ne peut être inférieure à 12m.

**IMPLANTATION 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.

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

Dans le secteur E1, 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 cour, 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.

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

La distance séparant les façades en vis-à-vis de deux constructions sur une même parcelle, devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 4 m ( $L > \text{ou} = H$ ).

**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 à raison d'une place de stationnement pour 300m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement.

Les garages sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés au RDC et desservis par des voies carrossables.

**PLANTATIONS :**

Les surfaces libres privées non réservées au stationnement des véhicules devront être traitées en jardins, plantées et entretenues à raison de deux arbres haute tige minimum par 100 m<sup>2</sup>.

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux et jardins. Ces réservations représenteront 10% de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations, après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et les voiries.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la 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.

## **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE E** **SECTEUR E1D**

### **DESTINATION DU SECTEUR :**

Le Secteur **E1D** est destiné à l'habitat.

A ce type d'habitat peuvent s'adjoindre des activités diverses de proximité, ainsi que des équipements nécessaires à la vie de la cité.

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

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème, 3ème catégorie ;
- Les dépôts de plus de 500 m<sup>2</sup> ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS) ni CES.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 80 m<sup>2</sup>.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 8.00 m (R+1)**

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

**8 m (RDC+1 étage)**

Les toitures seront obligatoirement en deux versants en tuiles rouges avec une pente moyenne de 15%, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

Les hauteurs des murs de clôture seront de 1,20 m sur l'alignement, et de 2,20 m sur les limites séparatives entre les lots.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies. Si elles sont implantées en arrière de l'alignement, les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en limites séparatives. Si elle est implantée en retrait de ces limites, elle doit respecter un recul 4 m.

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

La distance séparant les façades en vis-à-vis de deux constructions sur une même parcelle, devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m ( $L > \text{ou} = H$ ).

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles, façade en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs, ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale est ramenée à 4m.

### **EMPRISES DES VOIES :**

La largeur minimale des voies sera de 8 m.

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- Commerces : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite.
- Habitat : Une place par logement.
- Bureaux : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.

### **PLANTATIONS :**

Les surfaces libres privées non réservées au stationnement des véhicules devront être traitées en jardins, plantées et entretenues à raison de deux arbres haute tige minimum par 100 m<sup>2</sup>.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la 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.

## **REGLEMENT DE LA ZONE D.E**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La Zone D.E ou zone d'habitat de type villas est une zone résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial.

Le secteur D.E regroupe des villas en bande mono-familiales dites économiques, de petites superficies.

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

Sont interdits dans la zone DE :

- 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 des villas est admise ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Le tableau ci-dessous indique pour le secteur DE :

- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives ;
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative ;
- La surface constructible au sol (C.E.S) maximale par rapport à la superficie de la parcelle privative.

	DE (Villa en Bande) Villas économiques
Surface minimale	Villa en bande : 150m <sup>2</sup> Villa extrémité : 225 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	Villa en bande : 08 m Villa extrémité : 15 m
C.O.S	Libre
C.E.S	Libre

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

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

**8 m (RDC+1 étage)**

Les toitures seront obligatoirement en 2 versants en tuiles rouges avec une pente moyenne de 15%, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

Chaque parcelle peut recevoir au maximum une construction de deux niveaux sur un soubassement de 1m maximum, sans dépasser une hauteur totale de 8 m mesurée au milieu de la façade donnant sur la rue principale.

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

Toutes les constructions doivent observer un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement sur voie et 5m du côté de stationnement.

Les hauteurs des murs de clôture seront de 1,20 m sur l'alignement, et de 2,20 m sur les limites séparatives entre les lots.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle seront de 4m.

### **IMPLANTATION DE DEUX CONSTRUCTIONS SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis à vis de deux constructions sur la même propriété sera égale ou supérieure à 8m.

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

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

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

### **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...
- 

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la 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.

## **REGLEMENT DE LA ZONE D.E.S**

### **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone D.E.S correspond à l'opération initiée et réalisée par Ex ERAC/ Centre Nord située au centre Douiyet. Cette opération consistait en construction de logements évolutifs à Rez De Chaussée de type villa mono-familial.

Ces constructions peuvent recevoir la surélévation d'un étage au dessus du rez de chaussée sans dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivant : 8m et R+1

Les toitures seront obligatoirement en 2 versants en tuiles rouges avec une pente moyenne de 15%, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

La surface de l'étage ne peut dépasser celle du Rez de Chaussée. Toutefois les encorbellements donnant sur voie publiques peuvent être autorisés sans dépasser 1.20 m de saillie.

Toute modification au Rez de chaussée doit respecter les reculs donnant sur voie imposés par le plan masse de l'opération tel que autorisé.

Pour la surélévation, la création de la cage d'escalier peut être tolérée sur la zone de recul arrière en respectant un recul minimum de 4m par rapport au mitoyen et doit être liée intérieurement au Rez de Chaussée.

Toute opération de morcèlement d'un lot est strictement interdite.

Le Rez de Chaussée ne peut en aucun cas recevoir une activité commerciale

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la 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.

## **ZONE A RESTRUCTURER ER**

Pour des quartiers ou des poches d'habitat non réglementaire déjà dotés d'un plan de restructuration ou qui seront couverts par un projet de restructuration sont et seront gérés par les prescriptions de leur Cahier des Charges.

### **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, modification ou de construction nouvelle.

Le périmètre de restructuration comprend une zone d'habitat économique constitué d'un R.D.C. et d'un étage (R+1).

- 1) Zone d'Habitat Economique : R+1 : 2 niveaux (R.D.C. + 1 Etage) ;

La zone ER située sur la RN4 est gérée par un plan de restructuration approuvé qui comprend :

- Un document graphique de la conception urbanistique;
- Un document écrit constituant un cahier des charges définissant les dispositions à respecter ;

La délimitation 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 composée de la Province My yacoub, la Commune Sebââ Rouadi, l'Inspection Régionale de l'Urbanisme et Aménagement du Territoire et l'Agence Urbaine de Fès.

### **DISPOSITION PROVISOIRES :**

Dans l'attente de l'élaboration des plans de restructuration, des autres partie de la zone ER , 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 respectent les dispositions contenues dans les articles suivants.

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

- Tous les établissements industriels de toutes catégories, les dépôts és salissantes et nuisibles ;
- Toute activité salissante, nuisible et polluante ou incompatible avec l'habitation ;
- Les constructions provisoire à caractère, précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Pour cette zone, il n'est fixé ni C.O.S., ni C.E.S, ni limite parcellaire.

### **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 limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites pour dégager les superficies minimales des cours, elles doivent respecter un recul minimum de 4 m.

### **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 au niveau du plan du R.D.C.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de 8 m mesurée au milieu de la façade donnant sur la rue principale.

Le nombre de niveau est R+1.

#### **Terrasses**

- Les terrasses sont accessibles.
- Aucune construction n'est tolérée au niveau des terrasses.

### **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 minima 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 strictement inférieure à 80m<sup>2</sup> : La superficie de la cour est de 9 m<sup>2</sup> (3 m x 3 m) ;
- Superficie de la parcelle : 80m<sup>2</sup> ≤ S <100m<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 ou égale à 100 m<sup>2</sup> : La superficie de la cour est de 16 m<sup>2</sup> (4 m x 4 m) ;

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

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la 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.**

## **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AGRICOLE Z.A**

### **DEFINITION DE LA ZONE :**

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Cette zone comprend deux secteurs ZA et ZA1

### **SECTEUR Z.A :**

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans l'ensemble du dit Secteur, en plus d'un logement, il est admis l'implantation de petites unités si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone industrielle, en raison des nuisances qu'elles entraînent.

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

En outre, il est admis dans ce Secteur l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :**

Sont interdits dans ce Secteur :

- Les lotissements et morcellements ;
- Les activités industrielles de toute catégorie ;
- Les activités commerciales et bureaux ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Le minimum parcellaire est fixé à 1.000 m<sup>2</sup>.

La surface construite au sol pour habitat est de 10% de la surface du terrain. Toutefois la surface maximale construite au sol peut atteindre 400 m<sup>2</sup> s'il s'agit de la construction des annexes liées à l'agriculture.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne pourront dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :  
**8 m (RDC+1 étage).**

Les toitures seront obligatoirement en 2 versants en tuiles rouges avec une pente moyenne de 15 %, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :**

Toute nouvelle construction doit observer un recul minimum de 05 m par rapport aux voies.

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

Toute nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 05 m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée :  $L \geq 2 H$ .

**STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur de la parcelle privative.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la 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.**

**SECTEUR Z.A1 :**

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans le dit Secteur, en plus d'un logement, il est admis l'implantation des dépendances si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage.

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

En outre, il est admis dans ce Secteur l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :**

Sont interdits dans ce Secteur :

- Les lotissements et morcellements ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités commerciales et bureaux ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de cinq hectares;
- La surface maximale construite au sol est de 2% de la surface du terrain. Cette surface au sol ne pouvant excéder en aucun cas 800 m<sup>2</sup>.
- Une seule construction à usage habitat sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain a eu date certaine avant mise à l'enquête publique du 24-04-2016 relative au Plan d'Aménagement homologué en date du 31-01-2017 sous le n°2-17-3 et publié au Bulletin Officiel du 06-03-2017 sous le n° 6549, la superficie minimale nécessaire à la construction peut être ramenée à 10.000 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 2 % de la surface du terrain.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

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

**8 m (RDC+1 étage).**

Les toitures seront obligatoirement en deux versants en tuiles rouges avec une pente moyenne de 15%, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :**

Toute construction doit observer un recul minimum de :

- 10 m par rapport à la limite de l'emprise des pistes classées.
- 20 m par rapport à la limite de l'emprise des routes secondaires.
- 30 m par rapport à la limite de l'emprise des routes principales.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à toutes les limites séparatives.

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

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée :  $L > 2 H$ .

**STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur de la parcelle privative.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- **Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la 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.**