

ROYAUME DU MAROC  
-----  
MINISTERE DE L'URBANISME ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

-----  
AGENCE URBAINE  
ET DE SAUVEGARDE DE FES

***PLAN D'AMENAGEMENT  
DU CENTRE TISSAF  
COMMUNE RURALE TISSAF***  
-----  
***PROVINCE DE BOULEMANE***

- ***NOTE DE PRESENTATION***
- ***NOMENCLATURE***
- ***REGLEMENT***

***DECEMBRE 2013***

# **S O M M A I R E**

	<b><u>Page</u></b>
<b>PREMIERE PARTIE : PRESENTATION GENERALE</b>	<b>04</b>
<b>I/ OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT</b>	<b>05</b>
<b>III/ ETUDE DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE</b>	<b>05</b>
<b>1 – <u>Situation</u></b>	<b>05</b>
<b>2 - <u>Données naturelles</u></b>	<b>06</b>
2-1 Le relief	06
2-2 Structure géologique	06
2-3 Le climat et couverture végétale	07
2-4 La végétation naturelle	07
2-5 Hydrologie et ressources en eau superficielle	07
2-6 Occupation du sol actuelle de la Commune	08
<b>3 – <u>Structure foncière de la Commune</u></b>	<b>08</b>
<b>4 – <u>Analyse démographique</u></b>	<b>08</b>
4-1 Population et ménages	08
4-2 Structure matrimoniale et fécondité	09
4-3 Analphabétisme et scolarisation	09
4-4 Activité et chômage	09
4-5 Conditions d'habitat des ménages	10
<b>5 – <u>Données relatives à l'habitat</u></b>	<b>10</b>
5-1 Typologie de l'habitat	10
5-2 Evaluation des mouvements de construction et développement urbain de la Commune	10
<b>6 – <u>Données relatives aux équipements</u></b>	<b>10</b>
6-1 Equipements publics	11
6-2 Equipements d'infrastructure	11
<b>7 – <u>Secteurs productifs et d'activités</u></b>	<b>13</b>
7-1 Agriculture	13
7-2 Elevage	14
7-3 Commerce	14
7-4 Activités artisanales	14
<b>8 – <u>Options d'aménagement</u></b>	<b>15</b>

<b><u>DEUXIEME PARTIE : NOMENCLATURE</u></b>	<b>16</b>
<b>I/ <u>VOIRIE ET PARKING</u></b>	<b>17</b>
1 – Voie carrossables	17
2 – Places	18
3 – Parcs de stationnement	18
4 – Voies carrossables réservées aux piétons	18
<b>II/ <u>ESPACES VERTS</u></b>	<b>19</b>
1 – Espaces verts publics	19
<b>III/ <u>EQUIPEMENTS PUBLICS</u></b>	<b>19</b>
1 – Administration	19
2 – Services publics	19
3 – Enseignement	19
4 – Santé publique	20
5 – Equipements sportifs	20
6 – Installations traditionnels et autres de la voie sociale	20
7 – Equipements collectifs et installations d'intérêt général à réaliser par le secteur privé ou public	20
<b><u>TROISIEME PARTIE : REGLEMENT</u></b>	<b>21</b>
<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>22</b>
<u>Article 1</u> : Champ d'application	23
<u>Article 2</u> : Division du territoire en zone et secteurs	24
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>25</b>
REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ER SECTEUR E2r	26
REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IN SECTEUR IN3	26
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	<b>31</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROTECTION RB	32

A decorative rectangular frame with ornate, symmetrical scrollwork and floral motifs in a dark brown color, surrounding the central text.

**PREMIERE PARTIE**

**PRESENTATION  
GENERALE**

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

Le plan d'aménagement est un instrument de planification urbaine. Il est conçu conformément au Dahir n° 1-92-31 du 17 Juin 1992, portant promulgation de la loi n° 12/90 relative à l'Urbanisme.

En effet, le plan d'aménagement définit le droit d'utilisation des sols et constitue un guide d'intervention en matière d'habitat, d'équipements et de toutes autres opérations publiques ou privées. Il est donc opposable à l'Administration et aux tiers.

Le plan d'aménagement du Centre Tissaf, chef-lieu de la Commune Rurale Tissaf a pour objectifs d'assurer l'encadrement, la maîtrise, l'organisation et l'orientation de la croissance des agglomérations auxquelles il s'applique. Il vise également à promouvoir la qualité architecturale et l'esthétique du cadre bâti et à assurer la cohésion d'ensemble de l'espace aménagé. Enfin, il arrête les options d'aménagement et le règlement de construction spécifiques et adaptables aux caractéristiques du Centre.

Ainsi, l'aménagement du Centre Tissaf vise à définir conformément aux règles d'urbanisme, les éléments suivants :

- Affectation des zones d'habitat, de commerce, agricoles, etc... avec les règlements applicables à ces zones : nombres de niveaux, hauteurs, etc...;
- Equipements publics et de service : nature et superficie et équipement d'intérêt général;
- Espaces publics et zones de protection naturelle;
- Voirie : existante, à modifier ou à créer avec leur emprise;
- Zones non aedificandie et servitudes diverses.

## **III/ ETUDE DIAGNOSTIQUE DE LA SITUATION ACTUELLE**

### **1 - SITUATION**

Le Centre Tissaf, objet du présent plan d'aménagement, est le Chef-lieu de la Commune Rurale Tissaf. Celle-ci relève du territoire de la Province de Boulemane et du Cercle et de la Caïdat de Outat El Haj.

La Commune a été créée en 1992 lors du découpage territorial communal. Elle se compose de vingt et un Douars, dont la population est d'origine arabe.

La Commune tire cette dénomination soit d'un oiseau qui s'appelle «Saf» soit du mot «Tissaf» pluriel du mot «Assif» qui signifie en langue berbère la rivière car le relief de Tissaf est constituée d'un ensemble d'amonts et de bassins versants de l'Oued «Moulouya».

La Commune Tissaf est limitée :

- Au Nord, par la Commune Rurale Fritissa;
- Au Sud, par la Commune de Talsinte;
- A l'Est, par la Commune Rurale Boumeriyenne, Province de Figuig;
- A l'Ouest par la Municipalité de Outat El Haj, la Commune Rurale d'El Orjane et Rhmila.

Le siège de la Commune se trouve distant de 17 km du Cercle et de 60 km du Siège de la Province. Il est considéré, ainsi, parmi les Centres périphériques de la ville de Outat El Haj. C'est pourquoi un intérêt particulier devrait être attribué à ce Centre.

La superficie totale de la Commune est d'environ 2.700 km<sup>2</sup> et le Centre Chef-lieu de la Commune se situe à une altitude d'environ 860 m.

## **2 - DONNEES NATURELLES**

### **2-1 Le relief**

La Commune de Tissaf appartient à l'ensemble topographique qui dépend de la vallée de la moyenne Moulouya plus précisément, faisant partie du haut plateau oriental et se trouvant sur le versant Sud-Est du moyen Atlas. Avec des hauteurs qui oscillent les 700 m au niveau de la vallée, le Moyen Atlas à l'Ouest (1.000 m. d'altitude) et le haut plateau à l'Est avec une altitude qui atteint 1.150 m, ce qui crée un site de couloir et où le Moyen Atlas joue un rôle d'abri.

Quant au site du Centre, objet du présent plan d'aménagement, il est relativement plat de type argileux et riche en petits galets, reposant sur une roche sableuse dans des espaces environnants. La voie reliant le Centre à Outat El Haj est relativement accidentée dans les zones avoisinant l'Oued.

### **2-2 Structure géologique**

Les roches en place sont constituées de sables et de galets (dolomites) qui présentent des intercalations argileuses. Cette roche mère se trouve au dessous des sols argileux.

Les sols de la Commune sont très variables et sont, en grande partie, argileux à tendance sableux. Ainsi, le sol le plus dominant dans le territoire de la Commune est de type isohumique et représente 60 % de la superficie totale de la Commune. Ensuite, on trouve des sols et calcimagnétiques qui couvrent environ 20 % de ladite superficie.

### **2-3 Le climat et couverture végétale**

Le climat de la zone Sud-Est du Maroc, où se situe la Commune Rurale Tissaf, est de type semi aride. De plus, la Commune se caractérise par un climat sec et froid en hiver et très chaud en été, marqué par la faiblesse des pluies en hiver. Ainsi, la précipitation moyenne annuelle observée dans le territoire de ladite Commune est d'environ 160 mm et l'indice d'humidité varie entre - 40 et -20.

Le régime thermique est aussi irrégulier. Les températures moyennes mensuelles sont de l'ordre de 2°C, en Janvier et Février pour les minimas, les maximas sont de 36°C en Juillet.

Ce climat s'explique par la position d'abri que jouent les hauteurs du Moyen Atlas et qui rend difficile toute pénétration des masses nuageuses. De même que les effets du foehn contribuent à augmenter l'aridité dans le site de la Commune de Tissaf.

De même, il y a lieu de signaler l'effet de la continentalité, en effet, la présence à l'Ouest de la chaîne moyenne atlasique constitue des barrières face à la progression des vents humides en provenance de l'Ouest atlantique ou du Nord méditerranéen. Aussi, les masses d'air humide n'arrivent que pendant l'hiver et passent un temps limité ne donnant que des pluies hivernales peu importantes. Au contraire, l'ouverture de la Région sur le Sud saharien favorise la remontée des flux d'air sec et chaud pouvant parvenir en été jusqu'aux côtes méditerranéennes et atlantiques (Chergui), ce qui entraîne des amplitudes variant entre 25° et 30°.

### **2-4 La végétation naturelle**

La végétation naturelle régionale est une steppe ligneuse où prédomine deux espèces d'Alfa et d'Armoise (Chih), cette steppe est une réponse à l'aridité du climat, le type de couverture végétale est de type steppe d'alfa qui s'étend de Debdou au Nord jusqu'à Talsint au Sud, d'où une flore broutée par l'élevage extensif (nomadisme). Même si l'Alfa présente un intérêt pastoral médiocre, elle constitue néanmoins un pâturage d'appoint pour l'activité pastorale et même de sauvegarde en cas de disette. Aujourd'hui, la surcharge pastorale a pour résultat la destruction du couvert végétal, les espèces steppiques se régénèrent difficilement et les espèces paltables se font rares.

### **2-5 Hydrologie et ressources en eau superficielle**

Du point de vue hydrologique, le régime hydrique des oueds traversant le territoire de la Commune Rurale Tissaf est saisonnier, excepté l'Oued Moulouya.

Cet important Oued du Royaume qui se caractérise par un débit variable en fonction des saisons, joue un rôle primordial, aussi bien pour l'alimentation en eau potable de la population riveraine que pour les besoins de l'agriculture.

Egalement, la Commune est traversée par l'Oued Tissaf affluent de la Moulouya, ayant des eaux non pérennes et qui sillonne la zone Sud du Centre Tissaf en le scindant en deux. Les eaux de cet Oued peuvent connaître une montée fulgurante et brusque de leur débit provoquant des débordements et destructions, comme ce fut le cas pour le pont du centre et les arrachements des oliviers.

## **2-6 Occupation du sol actuelle de la Commune**

L'occupation du sol de la Commune Rurale Tissaf se base sur les activités principales suivantes :

- L'élevage reposant sur les grands espaces de parcours;
- L'agriculture axée sur la céréaliculture, les maraîchages et surtout l'arboriculture.

La répartition spatiale des activités dans le territoire est dictée par les contraintes naturelles, à savoir le climat et, particulièrement, les précipitations très faibles. Ainsi, les douars installés le long des bassins versants de l'Oued Moulouya font des activités diversifiées (céréaliculture, légumineuse,...). De plus, la Commune dispose de ressources en eau qui est utilisée en grande partie pour les besoins des activités agricoles, sachant que la majorité des terres de la Communes sont occupées par un couvert végétal de type Halfa + 90 % qui fait que le reste de l'espace de la Commune est destiné pour l'élevage.

## **3 - STRUCTURE FONCIERE DE LA COMMUNE**

L'analyse de la structure foncière de la Commune est marquée par une dominance des terrains collectifs et ceux appartenant aux eaux et forêts. Les terres privées occupent la troisième place.

## **4 - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE**

### **4-1 Population et ménages**

En 1994, la Commune Rurale de Tissaf comptait 7.195 habitants représentant 1.109 ménages. En 2004, la population légale de la Commune a atteint 9.444 habitants représentant 1.455 ménages. Le taux d'accroissement annuel entre ces deux périodes est de 2,76 %, ce qui place la Commune au 4<sup>ème</sup> rang parmi les Communes de la Province de Boulemane ayant connue une croissance positive.



**Tableau n° 1 : Evolution de la population de la Commune Rurale de Tissaf**

1982		1994		2004		2017
Population	Ménages	Population	Ménages	Population	Ménages	Population *
6.090	870	7.195	1.109	9.444	1.455	11.963

**Sources : Les différents R.G.P.H.**

**\* : Projection de la population en 2017**

Selon la structure d'âge de la Commune Rurale de Tissaf, 37,5 % de la population a moins de 15 ans, 54,8 % est en âge d'activité (15 – 59 ans) et 7,7 % a 60 ans et plus.

#### **4-2 Structure matrimoniale et fécondité**

Sur l'ensemble des habitants de la Commune âgés de 15 ans et plus, 29,5 % sont célibataires, 63,6 % sont mariés et 6,9 % sont en situation de désunion.

L'âge d'entrée en première union est de 24 ans en moyenne pour les deux sexes. Il est de 27 ans chez les hommes et de 21 ans chez les femmes.

Quant à la fécondité mesurée par son indice (nombre moyen par femme), elle est estimée à 4,3 enfants en moyenne.

#### **4-3 Analphabétisme et scolarisation**

Sur l'ensemble de la population âgée de 10 ans et plus, 65,4 % sont analphabètes, cette proportion est de 51,4 % chez les hommes et 78,8 % chez les femmes.

Quant aux taux de scolarisation chez les enfants âgés de 7 à 12 ans, il est de 48 % pour les deux sexes, 54 % chez les garçons et 42 % chez les filles.

#### **4-4 Activité et chômage**

Le taux brut d'activité est de 36,7 %. Cet indicateur est calculé en rapportant l'effectif de la population active, composée des actifs occupés et des chômeurs et l'effectif total de la population de la Commune.

Concernant le taux de chômage, rapport des chômeurs à la population active, il s'élève à 12 % environ.

#### **4-5 Conditions d'habitat des ménages**

Sur l'ensemble des ménages de la Commune, 82,1 % sont propriétaires de leur logement. Le reste sont soit des locataires, soit logés gratuitement.

23 % des ménages habitent un logement de type appartement ou maison marocaine, tandis que la majorité de la population (77 %) logent dans de l'habitat de type rural.

### **5 - DONNEES RELATIVES A L'HABITAT**

#### **5-1 Typologie de l'habitat**

La Commune Rurale Tissaf se caractérise par la dominance d'un habitat groupé dans les principaux douars. Le caractère de groupement des habitations concerne près de 80 % du parc de logement existant. Néanmoins, les Douars sont dispersés sur l'ensemble du territoire de la Commune, ce qui rend difficile, dans un cadre économique, leur branchement aux réseaux d'infrastructure.

Pour ce qui concerne le Centre Tissaf, Chef-lieu de la Commune, l'habitat est groupé à + 90 %, ce qui permettra de faciliter l'aménagement du Centre, surtout la mise en place d'un réel réseau d'assainissement qui demeure jusqu'alors inexistant.

A travers l'ensemble du territoire de la Commune, la majorité des constructions est faite en pisée et représente 94 % de l'ensemble de l'habitat. Elles sont à 98 % en R.D.C., le reste soit 2 % est constitué en R+1. Le nombre de logement total dans la Commune est d'environ 1.455, dont plus de 50 % est en pisé (construit en terre).

#### **5-2 Evaluation des mouvements de construction et développement urbain de la Commune**

Le développement de l'urbanisation se fait de manière tentaculaire (éparpillé). L'habitat se concentre dans les principaux douars, en particulier au Centre Tissaf.

### **6 - DONNEES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS**

L'analyse des équipements s'attache aussi bien à l'étude des équipements de superstructure qu'aux équipements d'infrastructure. C'est ainsi qu'on évoquera successivement : les Administrations et les équipements sociaux, les équipements religieux et culturels, l'électrification et l'éclairage publics et enfin, l'eau potable, l'assainissement et l'infrastructure routière.

## **6-1 Equipements publics**

La Commune Rurale Tissaf, et précisément son Centre Chef-lieu, ne dispose pas des équipements administratifs et socio-culturels nécessaires, étant donné sa proximité immédiate de la ville de Outat El Haj.

Ainsi, les équipements publics existants dans le territoire de la Commune se limitent comme suit :

**Tableau n° 2 : Situation et types des équipements dans la Commune Rurale Tissaf**

<b>Equipements</b>	<b>Nombre</b>	<b>Situation</b>	<b>Observations</b>
Siège de la Commune	01	Tissaf Centre	
Centre de santé	01	Tissaf Centre	
Terrains de sport	01	Tissaf Centre	(Précaire)
Ecoles	02	Tissaf Centre et Mellaha	2 Ecoles principales + certaines Ecoles annexes
Agence postale	01	Tissaf Centre	(Précaire)
Maison de bienfaisance	01	Tissaf Centre	(Précaire)

Quant aux équipements culturels, éparpillés dans la Commune, on note l'existence de 7 mosquées et 4 cimetières.

## **6-2 Equipements d'infrastructure**

### **6-2-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable pour la Commune Tissaf est assurée par des puits et des sources. La population du Centre Tissaf est alimentée à partir de la source du même nom. L'adduction en eau potable des habitants de la Commune n'est pas assurée par le réseau de distribution, ce qui engendre des problèmes. La population de la commune branchée par le réseau d'eau potable est de 48 foyers, ce qui représente un taux de branchement d'environ de 3,3 %.

### **6-2-2 Electrification**

Dans le cadre de la politique sociale menée par l'Etat, à savoir le programme national d'électrification du monde rural, de nombreux Douars ont bénéficié de l'électricité. Ainsi, la Commune Rurale de Tissaf est traversée par un réseau de moyenne tension d'une longueur d'environ 20 km et d'un réseau de basse tension (220 – 380 V.)

De plus, les Douars dotés actuellement de l'électricité sont les suivants :

**Tableau n° 3 : Douars électrifiés dans le cadre du P.E.R.E.**

<b>Douars</b>	<b>Taux de branchement</b>	<b>Date d'électrification</b>
Ouled Ahmed	100 %	1994
Ouled Abdellah	100 %	1994
Ouled El Haj El Madani	100 %	1994
Ouled Bouziane	100 %	1994
Ouled Ali	100 %	1994
Ouled Belkacem	100 %	1994
Oulad Mhamed	100 %	1994
Ouled Moha Boubaker	100 %	1994
Ouled Benasser Laamimat	100 %	1994
Ouled Sidi Ziane	100 %	2004
Mellaha Est	100 %	2008
Mellaha Ouest	100 %	2008

### **6-2-3 Assainissement**

Il n'existe pas dans le Centre Tissaf de réseau d'assainissement. Par ailleurs, le mode utilisé, dans l'ensemble du territoire de la Commune, est soit la fosse «septique», soit à ciel ouvert, soit les deux à la fois.

### **6-2-4 Infrastructure routière**

Les routes carrossables classées traversant le territoire de la Commune sont au nombre de cinq (la RN15, la RR606, la RP5104, la RP5110 et la RP5133) mais d'inégale importance. Les voies carrossables sont les seules à recevoir un entretien régulier. Ces routes assurent les liaisons entre la Commune et les villes environnantes (Outat El Haj, Missouri, Oujda, Guercif,...) et représentent les principaux axes routiers de l'armature viaire de la zone orientale du Maroc. Quant aux douars de la Commune, ils sont desservis par un réseau de pistes.

Concernant le Centre Tissaf, il est desservi par la Route Provinciale 5104 à partir de la RN15.

## **7 - SECTEURS PRODUCTIFS ET D'ACTIVITES**

L'étude des potentialités économiques et sociales de la Commune Rurale Tissaf fait apparaître la prédominance du secteur agricole (céréaliculture, arboriculture et élevage), suivi du secteur commercial. Les autres secteurs économiques sont peu ou pas développés.

### **7-1 Agriculture**

L'agriculture, en l'occurrence l'élevage, constitue l'activité économique principale dans la Commune. En effet, la population active exerçant dans ce domaine est d'environ 80 % de la population totale de la Commune.

La Superficie Agricole Utile (S.A.U.) de la Commune Rurale Tissaf est de 1.900 ha. La superficie des terres cultivées, courant l'année agricole 2003-2004, représente près de 100 % de la S.A.U. et à peine 0,70 % de la superficie totale de la Commune (Ce faible taux s'explique par l'exécuté des terres cultivables, puisque nous nous trouvons dans un espace à majorité steppe d'Alfa). Aussi, il est à noter la prédominance des exploitations traditionnelles.

La superficie du parcours occupe 267.082 ha, soit 98, 91 % de la superficie totale de la Commune. Ce qui explique que l'activité principale de la Commune est axée, essentiellement, sur l'élevage extensif (nomadisme) et fait apparaître le mode de vie des nomades. La superficie des terres irriguées représente 90 % des terres cultivés et sont destinées pour la culture maraîchère et l'arboriculture.

Le nombre d'exploitations agricoles situées dans la Commune s'élève à un millier. Elles sont dominées par la petite propriété qui couvre une superficie inférieure à 5 ha.

En plus de la céréaliculture et des légumineuses, l'arboriculture (l'olivieraie) joue un rôle prépondérant dans l'économie des agriculteurs et ceci est dû essentiellement à la richesse de la Commune en ressources hydriques superficielles (sources) et souterraines.

En plus de l'agriculture, l'élevage constitue une activité économique importante, complémentaire à la céréaliculture et l'arboriculture. Et ce, vu le grand nombre d'éleveurs qu'occupe ce secteur. La Commune compte un nombre important de cheptel, réparti en nombre comme suit :

## 7-2 Elevage

**Tableau n° 4 : Elevage et animaux de trait dans la Commune Rurale Tissaf**

Type d'élevage et animaux de trait	Nombre
Bovins	1.540
Ovins	60.000
Caprins	13.000
Equidés	2.000

**Source : Services de la Commune**

En conclusion, l'agriculture est encore traditionnelle dans la Commune Rurale Tissaf, puisque le mode de production est encore séculaire. Les ressources en eau sont limitées et constituent un obstacle devant l'accroissement des rendements des différentes cultures. Le degré de mécanisation est très faible, étant donné que la Commune ne dispose que d'un nombre insuffisant de moyens mécaniques.

Les produits agricoles récoltés sont commercialisés dans les souks environnant, notamment Outat El Haj et Souk Tissaf. Les moyens d'écoulement de ces produits sont essentiellement les tracteurs et les camions privés.

## 7-3 Commerce

La Commune Rurale Tissaf dispose, actuellement, d'un souk hebdomadaire. Néanmoins, vu la proximité du Centre Tissaf de la ville de Outat El Haj, les activités commerciales dudit Souk sont limitées.

## 7-4 Activités artisanales

L'activité artisanale dans la Commune se limite à la fabrication des articles artisanaux à base de laine pour usage domestique. Ces produits artisanaux sont écoulés soit au souk environnant, soit dans les villes avoisinant la Commune.

## **8 – OPTIONS D'AMENAGEMENT**

- Orientation de l'urbanisation vers les terrains situés à l'Est du Centre Tissaf, et ceci en vue de protéger les terrains agricoles fertiles à haut potentiel agricole;
- Programmation des zones d'habitat à restructurer en zone HC2. Cette zone se caractérise par un habitat mal structuré, très dense et construit en pisé qui fera l'objet ultérieurement d'une étude de restructuration;
- Structuration du tissu existant constitué uniquement des équipements et son intégration au tissu d'habitat rural situé sur les terrains surplombant l'Oued Tissaf;
- Création d'un réseau viaire bien structuré et tramé qui permet de créer des liaisons directes entre les zones d'habitat existantes et projetées;
- Projection des équipements publics suffisants pour répondre aux besoins de la population de la Commune attendue en l'an 2019.



**DEUXIEME PARTIE**

**NOMENCLATURE**



**I/ VOIRIE ET PARKING****1 – Voies carrossables**

Dénomination	Emprise	Etat	Observations
TI 01	20 m	Existant	A élargir
TI 02	15 m	A créer	-
TI 03	15 m	Existant / A créer	A élargir
TI 04	10 m	A créer	-
TI 05	12 m	A créer	-
TI 06	12 m	A créer	-
TI 07	10 m	Existante	A élargir
TI 08	10 m	A créer	-
TI 09	8 m	A créer	-
TI 10	10 m	Existant	A élargir
TI 11	10 m	A créer	-
TI 12	8 m	A créer	-
TI 13	8 m	Existante	A élargir
TI 14	8 m	Existant / A créer	A élargir
TI 15	10 m	A créer	-
TI 16	8 m	Existant / A créer	A élargir
TI 17	12 m	A créer	-
TI 18	10 m	A créer	-
TI 19	10 m	A créer	-
TI 20	10 m	A créer	-
TI 21	20 m	Existante / A créer	A élargir
TI 22	12 m	A créer	A élargir
TI 23	10 m	A créer	-
TI 24	10 m	A créer	-
TI 25	10 m	A créer	-
TI 26	10 m	Existant / A créer	A élargir
TI 27	10 m	A créer	-
TI 28	12 m	A créer	-
TI 29	12 m	Existante / A créer	A élargir
TI 30	10 m	Existante	A élargir
TI 31	10 m	A créer	-
TI 32	10 m	Existant / A créer	A élargir
TI 33	10 m	Existante	A élargir
TI 34	12 m	Existant / A créer	A élargir
TI 35	12 m	A créer	-
TI 36	10 m	Existant / A créer	A élargir
TI 37	10 m	A créer	-
TI 38	10 m	Existant / A créer	A élargir
TI 39	10 m	Existant	A élargir
TI 40	10 m	A créer	-
TI 41	10 m	Existant	A élargir

Dénomination	Emprise	Etat	Observations
TI 42	8 m	Existant	A élargir
TI 43	10 m	Existant	A élargir
TI 44	10 m	Existant / A créer	A élargir
TI 45	10 m	Existant / A créer	A élargir
TI 46	10 m	Existant / A créer	A élargir
TI 47	10 m	A créer	-
TI 48	12 m	Existant	A élargir
TI 49	10 m	Existant	A élargir
TI 50	10 m	A créer	-
TI 51	10 m	A créer	-
TI 52	10 m	A créer	-
TI 53	10 m	A créer	-

## 2 – Places

Dénomination	Etat	Superficie
PL 01	A créer	340 m <sup>2</sup> Place de la Mosquée
PL 02	A créer	2.599 m <sup>2</sup> Grande place avec parc de stationnement
PL 03	A créer	511 m <sup>2</sup> Place de la Mosquée avec parc de stationnement

## 3 – Parcs de stationnement

Dénomination	Etat	Observations
PS 01	A créer	En surface
PS 02	A créer	En surface
PS 03	A créer	En surface
PS 04	A créer	Devant le lycée E 07

## 4 – Voies non carrossables réservées aux piétons

Dénomination	Emprise	Etat	Observations
CP 01	8 m	Existant	A élargir
CP 02	8 m	Existant	A élargir
CP 03	6 m	A créer	-
CP 04	6 m	A créer	-
CP 05	8 m	A créer	-

## II/ ESPACES VERTS

### 1 – Espaces verts publics

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
V 01	A créer	Espace vert	4.988 m <sup>2</sup>
V 02	A créer	Espace vert	3.680 m <sup>2</sup>
V 03	A créer	Espace vert	18.822,41 m <sup>2</sup>
V04	A créer	Espace vert	770 m <sup>2</sup>

## III/ EQUIPEMENTS PUBLICS

### 1 – Administrations

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
A 01	Siège de la Commune	Existant	3.137 m <sup>2</sup>
A 02	Administration	A créer	3.680 m <sup>2</sup>
A 03	Administration	A créer	1.981 m <sup>2</sup>

### 2 – Services publics

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
P 01	Maison de jeunes	A créer	594 m <sup>2</sup>
P 02	Foyer féminin	A créer	530 m <sup>2</sup>
P 03	Maison de jeunes	A créer	975 m <sup>2</sup>
P 04	Foyer féminin	A créer	944 m <sup>2</sup>
P 05	P.T.T.	Existant	154 m <sup>2</sup>
P 06	Point d'eau	Existant	2008 m <sup>2</sup>
P 07	Maison de bienfaisance	Existant	1.229 m <sup>2</sup>

### 3 – Enseignements

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
E 01	Ecole de base 1	Existant	10.062 m <sup>2</sup>
E 02	Ecole de base 1	Existant	1.705 m <sup>2</sup>
E 03	Ecole de base 2	A créer	8.715 m <sup>2</sup>
E 04	Ecole de base 1	A créer	3.663 m <sup>2</sup>
E 05	Ecole de base 1	A créer	3.980 m <sup>2</sup>
E 06	Ecole de base 2	A créer	6.800 m <sup>2</sup>
E 07	Lycée	A créer	11.086 m <sup>2</sup>

**4 – Santé publique**

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
S 01	Centre de santé	Existant	1.409 m <sup>2</sup>

**5 – Equipements sportifs**

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
SP 01	Terrain de sport	A créer	3.030 m <sup>2</sup>

**6 – Installations traditionnelles et autres de la vie sociale**

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
C 01	Cimetière	Existant	
C 02	Cimetière	Existant	2.869 m <sup>2</sup>
M 01	Mosquée	Existante	600 m <sup>2</sup>
M 02	Mosquée	Existante	646 m <sup>2</sup>
M 03	Mosquée	A créer	1.878 m <sup>2</sup>
M 04	Mosquée	Existante	538 m <sup>2</sup>
M 05	-	-	-
M 06	Mosquée	Existante	273 m <sup>2</sup>
M 07	Mosquée	Existante	636 m <sup>2</sup>
M 08	Mosquée	Existante	1.005 m <sup>2</sup>

**7 – Equipements d'intérêt général**

Dénomination	Etat	Affectation	Superficie
G 01	Equipement d'intérêt général	A créer	780 m <sup>2</sup>



**TROISIEME PARTIE**

**REGLEMENT**

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT, document graphique dont il est indissociable.

Le REGLEMENT est établi conformément :

- Au Dahir N° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi N° 12/90 relative à l'urbanisme et son Décret d'application;
- Au Dahir N° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi N° 25/90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellement et son Décret d'application;
- L'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964), définissant les zones d'habitat économique.

**Article 1 : Champ d'application**

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Centre de Tissaf 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 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 :

1 { X : 669 020 Y : 312 493	2 { X : 669 164 Y : 312 530	3 { X : 669 654 Y : 312 392
4 { X : 669 659 Y : 312 546	5 { X : 669 735 Y : 312 745	6 { X : 669 955 Y : 312 659
7 { X : 670 098 Y : 312 481	8 { X : 670 244 Y : 312 366	9 { X : 670 630 Y : 312 445
10 { X : 670 766 Y : 312 665	11 { X : 670 940 Y : 312 836	12 { X : 671 034 Y : 312 844
13 { X : 671 073 Y : 312 912	14 { X : 671 014 Y : 312 650	15 { X : 671 137 Y : 312 591
16 { X : 671 026 Y : 312 217	17 { X : 670 629 Y : 312 036	18 { X : 670 602 Y : 311 994
19 { X : 670 605 Y : 311 917	20 { X : 670 544 Y : 311 847	21 { X : 670 409 Y : 311 842
22 { X : 670 246 Y : 311 811	23 { X : 670 254 Y : 311 753	24 { X : 670 063 Y : 311 584

25 { X : 669 835 Y : 311 557	26 { X : 669 519 Y : 311 529	27 { X : 669 442 Y : 311 555
28 { X : 669 380 Y : 311 632	29 { X : 669 223 Y : 311 654	30 { X : 669 205 Y : 311 744
31 { X : 669 221 Y : 311 808	32 { X : 669 070 Y : 311 902	33 { X : 669 057 Y : 311 962
34 { X : 669 111 Y : 312 036	35 { X : 669 051 Y : 312 086	36 { X : 668 962 Y : 312 221
37 { X : 668 982 Y : 312 309	38 { X : 668 929 Y : 312 432	39 { X : 669 000 Y : 312 483
40 { X : 668 893 Y : 312 608		

## **Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies :

- Au Titre II, pour les zones urbaines :
  - La zone d'habitation repérée par les lettres E2r ;
  - La zone d'activité repérée par les lettres IN3.
- Au Titre III, pour les zones naturelles :
  - La zone de protection repérée par la lettre RB.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- Les zones urbaines sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation, conformément aux indications du plan d'aménagement;

## **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ER** **SECTEUR E2R**

### **DESTINATION DU SECTEUR :**

Le Secteur E2R 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.

Le Secteur E2R est destiné 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 INTERDITS :**

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 E2R, 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 x 3
$80 \leq S < 120$	16	4 x 4
$120 \leq S < 160$	15 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur
$S \geq 160$	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 pour l'éclairage des cuisines ou sanitaires.

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

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

11 m (R+2)

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 2,50m, 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 :**

L'emprise minimale de la voie est 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.

## **ENCORBELLEMENTS ET SAILLIES SUR VOIES ET DOMAINES PUBLICS :**

Les encorbellements sont autorisés selon une saillie maximum de 1 m, dont la hauteur au sol ne sera inférieure à 2,60 m.

Toutefois, l'une de trois propositions suivantes doit être appliquée :

- a. La surface de l'encorbellement ne doit pas dépasser le 1/3 de la surface de la façade.
- b. Les proportions suivantes doivent être respectées :
  - le 1 /3 de la façade mesurée linéairement en encorbellement fermé ;
  - Le 1/3 de la façade mesurée linéairement en encorbellement ouvert (balcon) ;
  - Le 1/3 de la façade mesurée linéairement sans encorbellement.

- c. Dans le cas où les deux propositions mentionnées ci-dessus peuvent contrarier la conception intérieure, l'encorbellement fermé peut être toléré jusqu'à concurrence de la moitié de la largeur de la façade pour une seule pièce. Toutefois la possibilité d'avoir un balcon est exclu.

### **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 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.

## **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IN** **SECTEUR IN3**

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

Le Secteur IN3 est destiné aux activités artisanales et commerciales au rez-de-chaussée. Les étages pourront recevoir des logements à raison d'un logement par étage.

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

- Les constructions à caractères provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative est au maximum de 2,4.

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 l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété soit respecté.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 120 m<sup>2</sup> et 10 m de large

### **HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :**

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

**12 m (R + 2)**

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

### **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m.

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

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions seront implantées à l'alignement sur voie.

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

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage observant un recul minimum de 4m.

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

Les constructions ne peuvent pas être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq H$  avec un minimum de 4 m.

### **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 ;
- Dans le cas de lotissement, si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

**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 :**

Seront prévus plantés :

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

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A** **LA ZONE DE PROTECTION RB**

C'est une zone de protection de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger, en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qu'ils composent.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 4 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et à la protection des sites.