



**PROVINCE DE BENI MELLAL
COMMUNE RURALE D'OULED YAICH**

**PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE D'OULED YAICH**

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Titre I - Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément au Chapitre III, Article 18 et suivants du Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du centre d'Ouled Yaich.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux morcellements, lotissements et aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

Toutefois, les lotissements approuvés " ne variateur " avant la date d'approbation du présent plan d'aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales, 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 de morcellements.

Article 2 : Le périmètre d'aménagement

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale entre les points A à L, et M à Z, entre le point L et M le périmètre d'aménagement suit le tracé de l'oued, dont les coordonnées Lambert sont énumérées si après:

Les points	X	Y
A	412427.93	202890.54
B	412693.40	203018.77
C	413604.90	203879.96
D	413750.60	203545.92
E	413935.95	203579.58
F	413886.12	203670.91
G	413993.67	203764.00
H	413691.83	203969.05
I	414117.5	204300.00
J	413551.11	204391.06
K	413578.49	205125.03
L	412474.92	205720.12
M	411837.36	205723.39
N	411826.77	205426.67
O	411513.46	205475.97
P	411312.17	205378.04
Q	411312.17	205298.01
R	411392.47	205242.65
S	411449.52	205057.19
T	412000.23	204254.54
U	411960.35	203680.30
V	411430.77	203623.32
W	411374.04	203084.70

Les points	X	Y
X	411557.29	203082.92
Y	411552.68	203017.39

Article 3 : Division du territoire en zones

Le Plan d'Aménagement comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende et énumérées ci-après :

- 1- voirie et circulation.
- 2- Places publiques
- 3- Espaces verts et boisement
- 4- Equipements réservés aux services publics
- 5- Equipements sportifs
- 6- Equipements communaux
- 7- Equipements réservés à l'éducation nationale
- 8- Equipements de culte

M : Mosquée

C : Cimetière musulman

- 9- Zones réservées à l'habitat
 - * zone de villa économique
 - * Zone d'habitat continu à 4 Niveaux (R+3)
 - * Zone d'habitat continu à 2 ou 3 Niveaux (R+1, R+2)
 - * Zone d'habitat rural
- 10- Réserve stratégique
- 11- Zone vivrière
- 12- Zone non aedificandi

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article 4 : Voies 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 dans les conditions fixées par la loi.

Dans tous les cas, les constructions et 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 le plan par l'indication de leurs emprises.

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

Les accès carrossables à la voirie 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 publics devront être conçus et aménagés de telle manière que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies importantes.

Article 5 : Equipements publics

Le Plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. Sur ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur et de recul par rapport aux voies et limites séparatives applicable à la zone sur laquelle elles sont situées. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur ne seront plus applicables.

Article 6 : Accès aux personnes handicapées

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments publics et à usage du public doivent être tels que ces locaux et installations doivent être munis de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès pour les personnes handicapées.

Article 7 : Espaces verts publics

Le Plan d'Aménagement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts.

Ce sont des terrains réservés à usage de jardins ou de parcs publics. Toute construction y est interdite, à l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules de 15 m² de superficie maximale et 3m de hauteur complétant l'aménagement de ces parcs.

La création de lotissements, la construction de logements, de bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, à l'exception de kiosques ou restaurants de petites dimensions (moins de 100 m² hors-oeuvre, rez-de-chaussée uniquement), liés à ces espaces, y sont strictement interdits.

Article 8 : Cimetières

Le Plan d'Aménagement localise et limite le cimetière existant.

Le cimetière doit être bordé d'une zone non-aédificandi de 30m de largeur conformément au Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) relatif à la création d'une zone d'isolement autour des cimetières.

CHAPITRE II - NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Article 9 : Voies carrossables et parkings publics**Voie carrossable :**

Font ou feront partie du domaine public, les voies figurées sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations
	Existant	Prévue	
RN 8	30	30	A créer
Rue n°1	-	12-15	A créer
Rue n°2	7-15-20-24	7-15-20-24	Existante a entretenir
Rue n°3	-	variable	A créer
Rue n°4	-	15-20	A créer
Rue n°5	-	15	A créer
Rue n°6	-	15	A créer
Rue n°7	-	15	A créer
Rue n°8	-	10	A créer
Rue n°9	-	15	A créer
Rue n°10	-	7	A créer
Rue n°11	-	15	A créer
Rue n°12	-	8-12-15	A créer
Rue n°13	-	12-15	A créer
Rue n°14	-	variable	A créer
Rue n°15	-	variable	A créer
Rue n°16	-	variable	A créer
Rue n°17	-	variable	A créer
Rue n°18	-	10	A créer
Rue n°19	-	10-12	A créer
Rue n°20	-	10-06-12	A créer
Rue n°21	-	15	A créer
Rue n°22	-	variable	A créer
Rue n°23	-	15	A créer
Rue n°24	-	12	A créer
Rue n°25	-	variable	A créer
Rue n°26	-	15	A créer

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations
	Existant	Prévue	
Rue n°27	-	12	A créer
Rue n°28	-	12	A créer
Rue n°29	-	12	A créer
Rue n°30	-	15	A créer
Rue n°31	-	variable	A créer
Rue n°32	-	15	A créer
Rue n°33	-	12	A créer
Rue n°34	-	15	A créer
Rue n°35	-	variable	A créer
Rue n°36	-	15	A créer
Rue n°37	-	12	A créer
Rue n°38	-	15	A créer
Rue n°39	-	Variable	A créer
Rue n°40	-	variable	A créer
Rue n°41	-	12	A créer
Rue n°42	-	15-14-12	A créer
Rue n°43	-	15	A créer
Rue n°44	-	Variable	A créer
Rue n°45	-	12	A créer
Rue n°46	-	15	A créer
Rue n°47	-	12-08	A créer
Rue n°48	-	13-15	A créer
Rue n°49	-	variable	A créer
Rue n°50	-	12	A créer
Rue n°51	-	10	A créer
Rue n°52	-	15	A créer
Rue n°53	-	12	A créer
Rue n°54	-	15	A créer
Rue n°55	-	12	A créer
Rue n°56	-	variable	A créer
Rue n°57	-	10-20	A créer
Rue n°58	-	variable	«
Rue n°59	-	12	«
Rue n°60	-	12	«
Rue n°61	-	10-12	«
Rue n°62	-	variable	«
Rue n°63	-	12	«
Rue n°64	-	12	«
Rue n°65	-	10	«
Rue n°66	-	Variable	«
Rue n°67	-	10-12	«

Dénomination	Largeur d'emprise		Observations
	Existant	Prévue	
Rue n°68	-	10	«
Rue n°69	-	12	«
Rue n°70	-	12	«
Rue n°71	-	12	«
Rue n°72	-	variable	«
Rue n°73	-	variable	«
Rue n°75	-	Variable	«
Rue n°76	-	Variable	«
Rue n°77	-	10	«
Rue n°78	-	15	«
Rue n°79	-	10	«
Rue n°80	-	12	«
Rue n°81	-	15	«
Rue n°82	-	variable	«
Rue n°83	-	variable	«
Rue n°84	-	Variable	«
Rue n°85	-	variable	«
Rue n°86	-	11	«
Rue n°87	-	5	«
Rue n°88	-	8	«
Rue n°89	-	06	«
Rue n°90	-	15	«
Rue n°91	-	15	«
Rue n°92	-	variable	«
Rue n°93	-	variable	«
Rue n°94	-	variable	«
Rue n°95	-	12	«
Rue n°96	-	12	«
Rue n°97	-	15	«
Rue n°98	-	10	«
Rue n°99	-	15	«
Rue n°100	-	12	«
Rue n°101	-	15-17	«
Rue n°102	-	8	«
Rue n°103	-	20	«
Rue n°104	-	12	«
Rue n°105	-	15	«
Rue n°106	-	15	«
Rue n°107	-	8	«

Impasse n°2	-	Variable	«
Impasse n°3	-	Variable	«
Impasse n°4	-	Variable	«

PARKING

Feront partie du domaine public du centre, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par les lettres Pa suivies des numéros de 1 à 29 :

Dénominations	Affectation	Observations
Pa 1	Parking	A créer
Pa 2	Parking	A créer
Pa 3	Parking	A créer
Pa 4	Parking	A créer
Pa 5	Parking	A créer
Pa 6	Parking	A créer
Pa 7	Parking	A créer
Pa 8	Parking	A créer
Pa 9	Parking	A créer
Pa 10	Parking	A créer
Pa 11	Parking	A créer
Pa 13	Parking	A créer
Pa 14	Parking	A créer
Pa 15	Parking	A créer
Pa 17	Parking	A créer
Pa 18	Parking	A créer
Pa 19	Parking	A créer
Pa 20	Parking	A créer
Pa 21	Parking	A créer

Article 10 : Places publiques

Feront partie du domaine public du centre, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par les lettres PL suivies des numéros de 1 à 19 :

Dénominations	Affectation	Superficie	Observations
PL 1	Place publique	3864	A créer
PL 3	Place publique	753	A créer
PL 4	Place publique	722	A créer
PL 5	Place publique	1065	A créer
PL 6	Place publique	401	A créer
PL 7	Place publique	1656	A créer
PL 8	Place publique	913	A créer
PL 10	Place publique	639	A créer
PL 11	Place publique	1099	A créer
PL 12	Place publique	1122	A créer
PL 13	Place publique	348	A créer
PL 15	Place publique	3800	A créer

Article 11 : Espaces verts publics

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 les lettres V suivies des numéros de 1 à 33 :

Dénominations	Affectation	Superficie	Observations
V 1	Espace vert	1069	A créer
V 2	Espace vert	1124	A créer
V 3	Espace vert	683	A créer
V 4	Espace vert	165	A créer
V 5	Rond point	203	A créer
V 6	Espace vert	371	A créer
V 7	Espace vert	11053	A créer
V 8	Rond point	803	A créer
V 9	Rond point	201	A créer
V 10	Rond point	314	A créer
V 11	Rond point t	154	A créer
V 12	Rond point	314	A créer
V 13	Espace vert	291	A créer
V 15	Rond point	314	A créer

Dénominations	Affectation	Superficie	Observations
V 16	Espace vert	1187	A créer
V 17	Rond point	113	A créer
V 18	Espace vert	564	A créer
V 19	Rond point	383	A créer
V 20	Espace vert	285	A créer
V 21	Rond point	155	A créer
V 22	Rond point	201	A créer
V 23	Espace vert	929	A créer
V 24	Rond point	254	A créer
V 25	Espace vert	2232	A créer
V 26	Espace vert	459	A créer
V 27	Rond point	1805	A créer
V 28	Rond point	302	A créer
V 29	Rond point	201	A créer

Article 12 : Emplacements réservés aux équipements publics :

Sont ou seront réservés aux services publics, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende désignées par la lettre A suivie des numéros de 1 à 3 :

Désignation	Affectation	Superficie	Observations
A.1	Siège communal	4111	Existante
A.2	C.M.V.A	20 000	Existante
A.3	P.T.T	1036	Existante
A.4	O.N.E	159	Existante
A.5	ONEP	1525	Existante
A6	PTT	790	Existante

Article 13 : Emplacements réservés aux équipements sportifs

Sont ou seront réservés aux équipements sportifs, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignées par les lettres SP suivies des numéros de 1 à 2 :

Désignations	Affectation	Superficie	Observations
SP1	Terrain de Sport	16.423	A créer
SP2	Terrain de Sport	16.572	A créer

Article 14 : Emplacements réservés aux équipements de santé

Est réservé à un équipement de santé, l'espace indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par les lettres CS suivies du numéro 1:

Désignations	Affectations	Superficie	Observations
CS1	Dispensaire	3054	Existant

Article 15 : Emplacements réservés aux équipements communaux :

Sont ou seront réservés aux équipements communaux, les espaces indiqués sur le plan par des représentations graphiques appropriées, figurées en légende désignées au tableau ci-après :

Désignation	Affectation	Superficie	Observations
EC1	Souk	25976.88	Existant
EC2	Abattoir	586	Existant
EC3	Centre Commercial	890	A créer
EC4	Protection Civile	2741	A créer
EC5	Centre de formation féminine	1226	A créer
EC6	Centre au service de jeunes	3000	A créer

Article 16 : Emplacements réservés aux équipements scolaires

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement et de la formation professionnelle, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignées par la lettre E suivie des numéros de 1 à 3 :

Désignation	Affectation	Superficie	Observations
E1	Ecole	4040	Existante à élargir
E2	Collège	14 062	Existante
E3	Collège et Lycée	30 677	Existant
E4	Ecole	7892	A créer

Article 17 : Emplacements réservés aux équipements de culte

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à certaines équipements de culte (mosquées- cimetières).

Désignations	Affectations	Superficie	OBSERVATIONS
M1	Mosquée	1591,00	Existant
M2	Mosquée	1425,00	A créer
C1	Cimetière musulman	58546,00	Existant

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VILLA ECONOMIQUE

ARTICLE 18 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat de type villa économique est une zone en R+1 constitué d'un cadre bâti présentant un recul de 2m par rapport à l'alignement des vois et au domaine public. Cette zone est destinée à l'habitat individuel s'ouvrant sur jardins.

ARTICLE 19 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Pour l'ensemble de la zone, il est interdit :

- Les types d'habitat autres que les villas économiques
- Tous les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, la création d'un noyau commercial isolé des villas, est admise en s'intégrant à l'aspect résidentiel. Un tel projet est soumis à la commission d'esthétique.

ARTICLE 20 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles privatives du terrain après lotissement doivent satisfaire aux dimensions et superficies suivantes :

-superficie minimale : 120 m² dont 80 m² couverts et 40 m² affectés aux deux petits jardins de part et d'autre de la construction. Le jardin doit avoir une largeur minimale 2m.

-la largeur de la façade ne peut en aucun cas être inférieure aux 2/3 de la profondeur de la parcelle sans toutefois être inférieure à 8 m

-Pour chaque cas, l'aménagement d'un sous-sol est autorisé sur la totalité de la parcelle constructible, le sous-sol peut être habitable avec toutefois un accès à partir du R.D.C. et à condition qu'il soit suffisamment aéré, éclairé et disposant d'une porte de secours.

-Aucune construction n'est tolérée sur l'espace affecté au jardin.

-dans tous les cas, les lots destinés à la villa économique, doivent obligatoirement être issus d'une opération de lotissement.

-les parcelles d'angle, ne peuvent pas observer un recul par rapport à la façade latérale donnant sur la voie publique.

- aucun encorbellement n'est autorisé.

ARTICLE 21 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

-Les constructions, acrotère de 1,50m compris, ne peuvent pas dépasser la hauteur de 9m avec un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m.

-La hauteur est mesurée à partir de l'axe de la façade et au dessus du niveau du trottoir.

-En cas de toiture en pente, la hauteur pourra atteindre 10,50 m (angle d'inclinaison de 20°).

-Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m.

-L'éclairage de la cage d'escalier peut être zénithal, dans ce cas la jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur de 0.80m au minimum.

-La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1m

-Une buanderie de 5m² est tolérée à la terrasse à condition qu'elle ne donne pas sur les façades.

-Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement doivent avoir une hauteur de 1,20m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré à claire-voie de 80cm.

ARTICLE 22 : PLANTATIONS

-Une partie de la superficie des lotissements de villas économiques sera réservée à des aménagements publics divers (jeux, jardins, ...) et représentera 7% de la superficie totale du lotissement, après déductions des surfaces prévues pour les équipements d'accompagnement, la voirie et les parkings.

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

ARTICLE 23 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

-Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 2m.

-La projection au sol des balcons, fermés ou non, ne peut empiéter sur les marges de recul imposées à partir des limites séparatives ou mitoyennes.

ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée .

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+3

Article 25 : Définition de la zone :

Dans cette zone la construction le long des voies est souhaitée de façon à créer des continuités bâties en R+3.

L'habitat, le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements administratifs peuvent y trouver place.

Article 25 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

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

Article 26 : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Emprise du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospect et les limites de hauteur.

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Une superficie minimale de 120m² et une largeur minimale de façade sur rue égale ou supérieure à 10m.

Tout lotissement, groupe d'habitations ou opération nouvellement créé, doit réserver hors voiries et parkings une superficie minimale de 6m² par logement destinée aux espaces verts, places plantées ou non, terrains de jeux pour enfants, etc ...

Article 27 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère de 1,50m compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- 16,00 m (et R+3) avec rez-de-chaussée commercial, celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur maximale de 5,00m hors-œuvre.
- 14,50m (et R+3) avec rez-de-chaussée habitable.

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles, sont autorisées des cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

Article 28 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.

- La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.

- Au-delà de la hauteur maximale possible à l'alignement, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale fixée pour la zone.

- En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en tenant compte de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché et ce, à l'axe du dit débouché.

Article 29 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur maximale égale à celle du R.D.C.

La superficie des cours et patios est déterminée de la façon suivante :

Habitation pluri-familiale sur cour en R+3.

. Minimum de la surface de la cour : 16,00m².

. Largeur minimale de la cour : 4,00m.

Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement.

Dans une bande maximale de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par le Plan d'Aménagement ou le plan de lotissement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre dans la mesure où elles respectent les règles de prospect par rapport aux limites en fond de parcelles.

Au-delà de cette bande de 15m et sur les limites en fond de parcelles, tous les points d'une construction doivent s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur.

Article 30 : Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur la plus élevée avec un minimum de 8m.

Article 31 : Stationnement des véhicules :

Pour les nouvelles opérations de lotissement ou création d'un groupe d'habitation, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré de la manière suivante :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque logement.

- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale (y compris les bâtiments administratifs) : une place de stationnement par 100m² de plancher hors-œuvre.

- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, une place de stationnement pour 4 chambres et une place 80m² de plancher hors œuvre de salle de restaurant et de café.

- Pour un projet de groupement d'habitat économique il est prévu une place pour 300m² de plancher hors-œuvre.

Article 32 : Servitude d'architecture :

Dans le souci d'obtenir une qualité architecturale et urbanistique, un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volume, hauteur, encorbellement, zone de retrait, couleur, matériaux ..., doit accompagner le dossier de lotissement ou de construction, à la demande de l'Administration.

Article 33 : Dispositions diverses :

- La hauteur minimale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,0m et un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

-
- La hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2,8m.
 - Les sous-sols doivent être suffisamment éclairés et ventilés par une cour anglaise de 2m minimum de large, le long du fond de parcelle.
 - La hauteur sous plafond des sous-sols ne peut être inférieure à 2,20m sous-poutres et sans dépasser 2,50m sous-dalle.
 - Une courette de 10m² est autorisée pour l'éclairage des pièces secondaires (dégagement, salles d'eau, cage d'escaliers et autres locaux non habitables) avec une dimension minimale de 2,50m.
 - Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :
 - * Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
 - * Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (2/3 fermé et 1/3 ouvert) sur les rues de 12 m et plus de large.
 - * Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprise inférieure à 12m.
 - * Ne pas dépasser 1,20m de saillie sur les rues de 12m et plus de large.
 - * Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne.
 - La mezzanine est autorisée dans un local commercial à condition de respecter les conditions suivantes :
 - * Ne pas dépasser 60% de la surface du local concerné.
 - * La hauteur sous-plafond de la mezzanine sera d'au moins 2,20m et ne pourra servir d'habitation.
 - * La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local commercial et éclairée, le cas échéant, du second jour.
 - * Un issu de secours est obligatoire.
 - Tout lotissement groupe d'habitations ou opération nouvellement créée, doit prévoir des voies internes, autres que celles prévues par le plan d'aménagement, de largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m.
 - Les règles de prospect doivent être respectées même lorsque il s'agit de l'extension de constructions existantes. A cet effet il y a lieu soit d'élargir les voies soit d'imposer les reculs nécessaires à chaque étage.
-

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU EN R+1 ET R+2

Article 34 : Définition de la zone :

La zone d'habitat continu en R+1 ou R+2 est une zone dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios. Les règles d'urbanisme définissent une densité, des hauteurs maximales et des vues directes minimales à l'intérieur des terrains.

Cette zone comprend deux catégories:

- La zone d'habitat continu en R+2 réservée aux habitations plurifamiliales sur cours ;
- La zone d'habitat continu en R+1 réservée aux maisons individuelles unifamiliales avec patio ou cours.

Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement ainsi que les équipements nécessaires à la vie sociale.

Article 35 : Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les dépôts.
- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations plurifamiliales sur cours sauf si leur localisation est indiquée aux plans de lotissements.
- Les commerces sur les parcelles donnant sur des voies d'emprises inférieures à 12 m.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 36 : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Pour cette zone, le Coefficient d'Occupation du Sol doit être égal ou inférieur à:

- 2,6 pour les habitations plurifamiliales en R+2.
- 1,75 pour les habitations unifamiliales en R+1.

Pour être constructibles, les parcelles privatives doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- 80m² et 8m de largeur de façade pour les habitations plurifamiliales en R+2 sur cours.
- 64m² et 7m de largeur de façade pour les habitations unifamiliales en R+1 avec patio ou cours.

La surface maximale constructible au sol (C.E.S.) de chaque parcelle privative de terrain est limitée à :

- 85% pour les habitations plurifamiliales en R+2 sur cours dans la mesure où l'article 21 fixant la dimension minimale des cours est respecté. Toutefois, s'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur de 4,00m hors-œuvre.
- 87% pour les maisons unifamiliales en R+1 avec patio ou cours dans la mesure où l'article 21 fixant la dimension minimale des cours est respecté.

Article 37 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère de 1,50m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de :

- 11,50 m (et R+2) pour les habitations plurifamiliales sur cours. Cette hauteur pouvant être portée à 12,50 m dans le cas des rez-de-chaussée commerciaux.
- 8,50 m (et R+1) pour les maisons unifamiliales avec patio ou cours.

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles, sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m et une buanderie de 6m².

Article 38 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

- Sauf volonté expressément indiquée au Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies.

- La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à une fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.

- Au-delà de la hauteur maximale possible à l'alignement, des étages en retrait peuvent éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45% et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale fixée pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

- En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur est calculée en tenant compte de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché, et ce, à l'axe dudit débouché. Ceci s'applique également pour le cas des voies d'emprises différentes.

Article 39 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

La superficie des cours et patios est déterminée de la façon suivante :

Habitation multifamiliale sur cour en R+2.

- . Minimum de la surface de la cour : 16,00m².
- . Largeur minimale de la cour : 4,00m.

Habitation unifamiliale sur cour en R+1.

- . Minimum de la surface de la cour : 12,00m².
- . Largeur minimale de la cour : 3,00m.

Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cours de C.O.S. et C.E.S. à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisines soit éclairé directement sur façades.

Article 40 : Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance égale ou supérieure à la construction la plus élevée $L > H$ avec un minimum de 4m pour les habitations unifamiliales et 8m pour les habitations multifamiliales.

Article 41 : Stationnement des véhicules :

Seul un garage de 15m² est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable ne comportant pas de parking.

Pour les nouveaux lotissements, il doit être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement par 200m² de plancher hors-oeuvre.

- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale : Une place de stationnement par 100m² de plancher hors-oeuvre.

- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant: Une place de stationnement pour 4 chambres et une place pour 80m² de plancher hors oeuvre de salle de restaurant et de café.

Article 42 : Plantations :

Tout lotissement ou groupe d'habitations doit réserver hors voirie et parking, une superficie minimale correspondant à 10% de la surface du terrain pour la réalisation de places plantées ou non, de terrains de jeux ou de sport.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Dans le cadre des opérations publiques ou privées d'habitat, des arbres doivent être plantés à raison d'un arbre par ménage.

Article 43 : Servitudes d'architecture :

Dans le souci d'obtenir une qualité architecturale et urbanistique, un dossier comprenant un plan d'ordonnement architectural et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir: volume, hauteur, encorbellement, zone de retrait, couleur, matériaux...; doit accompagner le dossier des lotissements.

Article 44 : Dispositions diverses :

- La hauteur minimale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,0m et un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60m.

- La hauteur maximale du R.D.C. commercial est de 4,00m

- La hauteur minimale sous plafond à l'étage est de 2,80m

- Le sous-sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, le sous-sol doit être intégré au R.D.C.

- Le niveau du seuil du local commercial doit être au moins à 0,10m par rapport au niveau +0.00m du trottoir à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public.

- Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

* La hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.

* Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (2/3 fermé et 1/3 ouvert) sur les rues de 12 m et plus de large.

* Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprises inférieures à 12m.

* Ne pas dépasser 1m de saillie sur les rues de 12m et plus de large.

* Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne.

CHAPITRE IV - ZONE D'HABITAT RURAL

Article 45 : Définition de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation agricole où l'habitat présente un caractère plus au moins aggloméré.

Sur cette zone seul l'habitat et ses dépendances peuvent être autorisés.

Article 46 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

- Les lotissements de quelques natures qu'ils soient ;
- Les activités industrielles;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 47 : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 400 m²
- Les surfaces maximales construites au sol ne doivent pas dépasser 200m².

Les constructions ne pourront compter plus d'une habitation familiale et ses éventuels dépendances.

Par dérogation tout projet ne répondant pas aux dispositions applicables à la zone (superficie minimale de la parcelle) sera également soumis à la commission d'examen des plans, qui statuera selon le cas. Il en sera de même pour les demandes des aménagements internes et des surélévations relatifs aux constructions anciennes.

Article 48 : Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles.

Article 49 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport aux emprises publiques;

Article 50 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Toute construction doit observer un recul minimal de 5m par rapport à toute limite séparative.

Article 51 : Implantation des constructions sur une même propriété :

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RESERVE STRATEGIQUE (R.S)

Article 52 : Définition de la zone :

La zone R.S. est une zone placée sous surveillance foncière, actuellement non équipée, destinée à l'extension future du centre, sous forme d'opérations d'ensemble ou partielle, coordonnées par l'Administration.

Cette zone ne doit être ouverte à l'urbanisation qu'en phase ultérieure du développement urbain.

En conséquence, elle est réservée à l'exploitation purement agricole et toute construction y est interdite pour ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Toutefois, il peut être admis l'implantation de grands projets d'intérêt national, régional ou local, ayant fait l'objet d'une étude approfondie et dont l'intérêt économique et social est confirmé.

Cependant, l'implantation de toute activité polluante est interdite.

Tout dossier de demande d'autorisation de construire de ce type de projet devra obligatoirement être accompagné d'un rapport détaillé, spécifiant notamment :

- Les principales caractéristiques du projet et les modes de son financement ;
- L'apport du projet pour l'intérêt général ;
- Les délais d'exécution du projet ;
- L'impact du projet sur l'économie agricole et l'environnement ;
- Les modes d'assainissement à adopter et les possibilités de raccordements aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les bâtiments administratifs et scolaires peuvent être implantés dans cette zone.

CHAPITRE VI - ZONE VIVRIERE :

Article 53 : Définition de la zone :

Elle est constituée de terrains à vocation agricole, sur lesquels peuvent être édifiés les habitations des agriculteurs et les annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Peuvent également être autorisés sur cette zone des unités d'activités agro-industrielle non nuisibles à l'environnement.

Article 54 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

- Les lotissements de quelques natures qu'ils soient ;
- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 55 : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2500m²
- Les surfaces maximales construites au sol ne doivent pas dépasser 200m².

Les constructions ne pourront compter plus d'une habitation familiale et ses éventuels dépendances.

Par dérogation tout projet ne répondant pas aux dispositions applicables à la zone (superficie minimale de la parcelle) sera également soumis à la commission d'examen des plans, qui statuera selon le cas. Il en sera de même pour les demandes des aménagements internes et des surélévations relatifs aux constructions anciennes.

Article 56 : Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles.

Article 57 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction doit observer un recul minimal de :

- 20m par rapport à l'emprise des pistes classées;
- 30m par rapport à l'emprise des routes provinciales.

Article 58 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Toute construction doit observer un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 59 : Implantation des constructions sur une même propriété :

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

CHAPITRE VII - ZONES DE SERVITUDES NON AEDIFICANDI

Article 60 : Zones non aédificandi :

Il s'agit de zones où toute construction, de quelque nature qu'elle ce soit, est formellement interdite pour la protection et la sécurité des populations.

Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés et voiries peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres.

CHAPITRE VIII - DEROGATIONS

Article 61 : Dérogations en matière d'urbanisme :

Toute demande de dérogation en matière d'urbanisme doit être justifiée par la nature du projet nécessitant cette dérogation. La décision de déroger revient aux autorités compétentes, qui doivent s'assurer que la dérogation envisagée ne compromet pas l'équilibre urbanistique du secteur.

CHAPITRE IX – MODIFICATIONS PARTICULIERES

Article 62 : Modifications particulières :

A l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, les dispositions du plan d'aménagement instituées en application des paragraphes 1°, 9° et 11° de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'une modification particulière, après accord de l'Agence Urbaine de Béni Mellal.