

Royaume du Maroc



Ministère de l'Urbanisme
et de l'Aménagement du Territoire
Agence Urbaine de Taza

***PLAN D'AMENAGEMENT
BNI OUNJEL TAFRAOUT***

Règlement d'Aménagement

Novembre 2016



TABLE DES MATIERES

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES..... 3

ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION..... 4

ARTICLE 2: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS 5

ARTICLE 3: VOIRIES, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET ESPACES VERTS 5

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET (A, E, S, M, C, SC, SP, CC, GR, SK) 6

ARTICLE 5 : SERVITUDE NON AEDIFICANDI 7

ARTICLE 6 : PARCELLES EN PENTE..... 7

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES 7

ARTICLE 8 : APPLICATION DU RPS 2000 8

ARTICLE 9 : MODIFICATIONS PARTICULIERES..... 8

ARTICLE10 : ADAPTATIONS MINEURES..... 10

ARTICLE 11 : ZONES DE PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES 11

ARTICLE 12 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES 11

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 11

CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D 12

A/ DEFINITION DE LA ZONE D..... 12

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D 12

ARTICLE 13 : TYPES D'OCCUPATION..... 12

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL 13

ARTICLE 15 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 13

ARTICLE 16: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..... 13

ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE 14

ARTICLE 18 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 14

ARTICLE 19 : PLANTATIONS 14

ARTICLE 20 : LES SOUS-SOLS 14

ARTICLE 21 : ENCORBELLEMENT 15

ARTICLE 22 : SERVITUDES ARCHITECTURALES 15

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H 15

A / DEFINITION DE LA ZONE 15

B /DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE 16

ARTICLE 23 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES 16

ARTICLE 24 : POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL 16

ARTICLE 25 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS 17

ARTICLE 26 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES 18

ARTICLE 27: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU
MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS 18

ARTICLE 28 : DROIT DE RETOUR 18

ARTICLE 29 : LES ENCORBELLEMENTS..... 18

ARTICLE 30 : STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 19

ARTICLE 31 : ESPACE PUBLIQUE..... 19

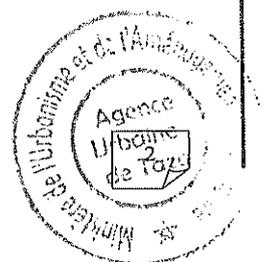
ARTICLE 32 : SERVITUDES ARCHITECTURALES 19

CHAPITRE III : ZONE D'ACTIVITES (ZA) 20

A/ DEFINITION DE LA ZONE : 20



ARTICLE 33 : TYPOLOGIE DE L'ACTIVITE.....	20
ARTICLE 34 : ACTIVITES ET OCCUPATIONS INTERDITES DANS LE SECTEUR	20
ARTICLE 35 : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE ZA	20
ARTICLE 36 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	21
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	21
CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB	21
A/DEFINITION DE LA ZONE	21
B/DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB	21
C/DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SPECIFIQUE	21
CHAPITRE II : ZONE RURALE RA.....	22
A/DEFINITION DE LA ZONE	22
B/DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA	22
ARTICLE 37: TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT	22
ARTICLE 38: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	23
ARTICLE 39 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE 41 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	23
ARTICLE 42 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE 43 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	24
ANNEXE N°1: VOIES DE CIRCULATIONS	25
1/ VOIES CARROSSABLES	25
2/ CHEMINS PIETONS.....	26
ANNEXE N°2 : PLACES, PARKING ET ESPACES VERTS	26
1/ PLACES.....	27
2/ PARKINGS.....	27
3/ ESPACES VERTS.....	27
ANNEXE N°3.....	28
1/ LES EQUIPEMENTS PUBLICS	28
2/ ADMINISTRATIONS.....	28
3/ LIEUX DE CULTES	28



TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Le présent **REGLEMENT** accompagne le **PLAN D'AMENAGEMENT** du centre de Bni Ounjel (document graphique à l'échelle 1/2000), dont il est indissociable.

Le règlement d'aménagement est établi conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme, et aux textes juridiques suivants :

-Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;

-L'arrêté Viziriel du 22 jourmada 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 ;

-Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 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 de génie parasismique ;

-Le Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 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 ;

-Le Dahir n° 1-03-60 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;

-Le Dahir n° 1-03-61 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;

-L'arrêté Viziriel du 22 jourmada II 1352 portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;

-L'arrêté Viziriel du 15 safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lequel est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale.



- Le décret n° 2-11-246 du 30-09-2011 portant application de la loi n° 10-03 du 21-05-2003 relative aux accessibilités.

Article 1: Champ d'application

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire défini par le plan d'aménagement du centre de Bni Ounjel et limité par la ligne polygonale joignant linéairement les points repérés par les coordonnées Lambert suivantes :

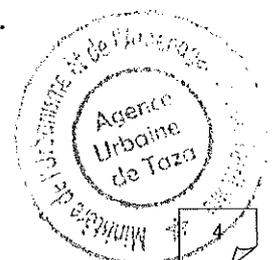
Point	X	Y
B ₁	594.200	450.200
B ₂	596.200	450.200
B ₃	596.909	449.808
B ₄	596.400	449.000
B ₅	594.400	449.000
B ₆	594.200	449.399

Les dispositions de ce document s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après approbation de ce règlement.

Les minimums parcellaires et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans un parcellaire existant avant approbation du présent plan d'aménagement.

Les lotissements approuvés « ne variétur », avant la mise en enquête publique de ce présent règlement, restent régis par leurs cahiers de charges correspondants, toutefois en respectant ce qui suit :

Dans le cas où le cahier des charges est inexistant ou ne recèle pas tous les éléments essentiels que doit contenir (tels que les dimensions des cours, hauteurs maximales, nombre d'étages...) le lotissement doit se conformer aux dispositions du présent règlement d'aménagement.



Dans le cas où un lotissement bénéficie d'une plus value par le présent plan d'aménagement, une commission spéciale sera formée pour préciser les modalités pour bénéficier de ladite plus value.

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 comme suit :

-Au **TITRE II**, pour les Zones Urbaines représentées par les lettres **D** et **H**, composées en majorité d'habitat, et les indices **ZA** et **ZR** représentent respectivement les **zones des activités** et **les zones récréatives**.

-Au **TITRE III** pour les Zones agricoles ou Naturelles, on distingue deux zones :

-Les zones agricoles repérées par l'indice **RA** ;

-Les zones de protection de site (zones de boisement) repérées par l'indice **RB** ;

Article 3: Voiries, Places, Parcs de stationnement et espaces verts

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leurs largeurs d'emprise actuelles sauf volonté exprimée par les services de l'urbanisme.

Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement (rues ou chemins piétons). La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau de nomenclature des voies en annexe -1-).

Pour les parcs de stationnement (**Pk**), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existants ou à créer.



Pour les places (PI), la nomenclature (annexe -2-) en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer. L'aménagement des places de stationnement des véhicules à l'intérieur des places est autorisé.

Les espaces verts (EV) (grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, ...) sont indiqués au plan d'aménagement et la nomenclature (Annexe -2-) en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants ou à créer.

Sur les terrains correspondants aux espaces verts et places, toute construction est interdite, à l'exception des murs d'enceinte et de petits édifices d'animation en structure légère, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement au paysage.

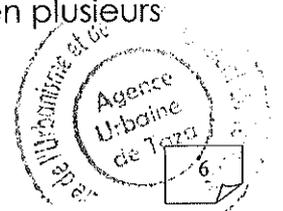
Article 4 : Equipements Publics et (A, E, S, M, C, SC, SP, CC, GR, Sk)

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment, les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite, à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi 12-90 de l'urbanisme.

Les règles de hauteur, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'applique à ceux-ci, mais lorsque des nécessités propres au fonctionnement le justifient, des dérogations peuvent être accordées après avis favorable des services chargés de l'urbanisme.

Les équipements publics et installations sociales sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures en (annexe -3-) précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les équipements publics et installations sociales sont classés en plusieurs catégories :



- Les services **ADMINISTRATIFS**, repérés par l'indice **A** ;
- Les établissements **D'ENSEIGNEMENT**, repérés par l'indice **E** suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (**P**), d'un collège (**C**).
- Les **MOSQUEES**, repérées par l'indice **M** ;
- Les services de **SANTE**, repérés par l'indice **S** ;
- Les services **SOCIOCULTURELS**, repérés par l'indice **SC** ;
- Le **CIMETIERE** repéré par l'indice **C** ;
- Les équipements **SPORTIFS**, repérés par l'indice **Sp** ;
- Les centres **COMMERCIAUX**, repérés par l'indice **CC** ;
- Le **SOUK HEBDOMADAIRE**, repéré par l'indice **SK**.

Article 5 : Servitude non aédificandi

Sont frappées de servitude non aédificandi, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quelle que soit sa nature, est interdite, ainsi que l'extension d'une construction existante, sa modification ou surélévation.

Les servitudes afférentes aux lignes d'énergie électrique, doivent être prises en considération lors de l'étude des dossiers de construction ou de lotissements et soumises à l'avis des services compétents.

Article 6 : Parcelles en pente

Pour les parcelles en pente, les dispositions seront contrôlées dans les milieux des façades principales où la construction concernée doit respecter le nombre de niveaux permis au niveau du secteur.

Article 7 : Dispositions architecturales

En vue de rehausser le niveau esthétique et urbanistique de la production architecturale au sein du centre de Bni Ounjel d'une part et afin de maîtriser plus encore l'habitat économique d'autre part, l'aspect extérieur des bâtiments devra obéir aux règles suivantes :



-La peinture extérieure doit être de couleur « BLANCHE », rehaussée éventuellement de couleur « OCRE CLAIR » ou « TERRE » ;

-La menuiserie peut être de n'importe quelle nature mais de couleur « BLANCHE », « GRISE CLAIR » ou « MARRON ».

N.B : Pour les soubassements, les encadrements de baies ou portes, il est vivement recommandé l'utilisation de matériaux et de revêtements de couleurs identiques à celles utilisées pour la façade.

Toute dérogation à ces dispositions ne peut s'effectuer qu'après avis de la commission d'esthétique.

De même, tout projet de construction ou de groupe d'habitation situé sur une place projetée par le plan d'aménagement ou le long de la rue N°1 (**la route rural N°510**), doit être soumis à l'avis de la commission d'esthétique.

Article 8 : Application du RPS 2000

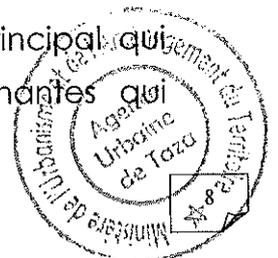
L'application des dispositions du règlement parasismique RPS 2000 est impérative dans la mise en œuvre de ce présent règlement d'aménagement aussi bien dans la phase de conception architecturale que dans la phase de calcul de structure.

Article 9 : Modifications particulières

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui



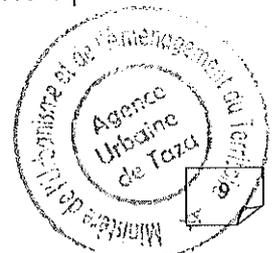
peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone forestière ;

- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport du terrain, les servitudes Architecturales ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

Les dossiers relatifs à la demande de « modification particulière » doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement et la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les avantages et les inconvénients des deux variantes.

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent :

- La réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.



Les modifications particulières ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement cités ci-dessus et ne peuvent être octroyées si elles portent atteinte à l'intérêt général et aux intérêts des citoyens notamment, en matière de couverture de leurs besoins en équipements et espaces publics.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par les commissions en charge de l'examen de ce type de projets. La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'agence urbaine en qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

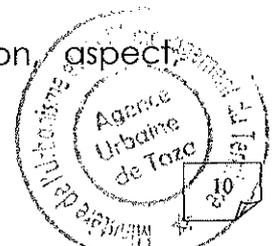
Les modifications particulières adoptées par la commission compétente doivent être portées à la connaissance des citoyens et des acteurs économiques. Ainsi, elles doivent faire l'objet d'un affichage au siège de la commune concernée avant leurs mises en application. Le dossier d'affichage doit comporter :

- Un extrait de l'état initial du plan d'aménagement ;
- Un extrait après modification du plan d'aménagement ;
- Le procès verbal de la communication portant avis motivé.

Article : 10 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de lotir et de créer un groupe d'habitations si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques,...) ;
- La configuration des terrains (topographie, forme,...) ;
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur,...).



Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes en charge de l'examen des projets.

La décision desdites commissions est prise sans transgresser l'avis de l'agence urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

Article 11 : Zones de protection autour des cimetières

Le plan d'Aménagement localise et limite les cimetières et les lieux de cultes respectivement par les indices C et M, et la nomenclature en annexe précise leurs natures qu'ils soient existant à créer ou à étendre.

Conformément aux dispositions du dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, ils sont interdits les établissements bruyants tels que (salles de spectacles, débits de boissons, industries classées, terrains de jeux, etc...), autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans, sur une profondeur de 100m et les constructions sur une profondeur de 30 m.

Article 12 : Accès aux personnes handicapées

Les lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation ainsi que les services et administrations doivent disposer de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage par les personnes handicapées, conformément aux textes en vigueur.

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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



CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D

A/ Définition de la zone D

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat économique amélioré avec jardin avant et jardin arrière obligatoire. Peuvent accompagner ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie du centre.

La construction ne peut être subdivisée en plusieurs appartements et son étage doit être intégré au RDC, dans une conception architecturale de qualité. L'accès à l'étage ne peut se faire directement de l'extérieur.

B/ Dispositions applicables à la zone D

Article 13 : Types d'occupation

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé est admise. Ce noyau commercial ne devra pas dépasser 8m de hauteur (R+1) y compris toute superstructure. La parcelle recevant ce noyau dégagera 30% d'espace vert et une place de stationnement pour 30m² de surfaces cumulées de planchers.



Article 14 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Elles sont indiquées au tableau ci-après :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
200 m ²	50 %	1	10

- Le Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative.
- Le Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S) maximal de la parcelle privative.

Article 15 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur et le nombre de niveaux des constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser 8,00m (R+1).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

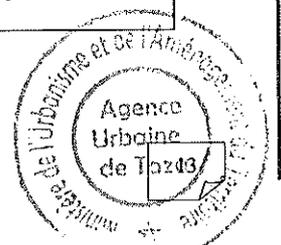
Le rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

Article 16: Implantation des constructions

Les constructions doivent observer des reculs minimaux de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques et 5 m par rapport au fond de la parcelle.

Dans le cas où la parcelle de terrain se situe à l'angle de deux voies, la construction est considérée comme villa jumelée. Dans ce cas, le projet doit respecter les dispositions suivantes :

SURFACE minimale	CES maximum	COS maximum	LARGEUR minimale
300 m ²	30 %	1	15



La hauteur des constructions et les reculs par rapport au voies, emprises publiques et fond de la parcelle doivent respecter les mêmes dispositions précédentes.

Article 17 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur : $H \leq L$, avec un minimum de 6m.

Article 18 : Stationnement des véhicules

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

- Une place par lot ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 28m² de salle de restauration.

Article 19 : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige, au minimum, pour 100 m² de surface plantée:

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses,...

Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 20 : Les sous-sols

Les sous-sols partiels ou totaux peuvent être autorisés et doivent observer les conditions suivantes :



- La hauteur maximale du soubassement est de 1m ;
- La hauteur sous plafond est de 2,40m ;
- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés.

Article 21 : Encorbellement

Les encorbellements d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20m sont autorisés et ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de recul minimales.

La surface totale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade au-dessus du RDC.

Article 22 : Servitudes architecturales

Il ne peut être prévu respectivement plus de 8 constructions mitoyennes en continu.

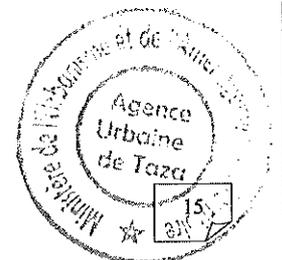
Le mur de clôture ne devra dépasser une hauteur de 1,20m en bordure de la voie publique et peut être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en maçonnerie sans dépasser la hauteur totale de 2,00m à l'exception des clôtures en mitoyenneté qui doivent avoir une hauteur comprise entre 2m et 2,50m.

CHAPITRE II : ZONE D'HABITATS H

A / Définition de la Zone

La ZONE H ou **Zone d'HABITAT** continu, dense, individuel, collectif.
L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires est encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

La zone H comprend un secteur : **HE** (habitat économique).



b / Dispositions applicables à la zone HE

- Définition de la Zone

Dans le secteur HE, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par des activités d'artisanat ou de petits commerces de proximité à condition que la surface de la parcelle soit supérieure ou égale à 100 m² et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes.

Article 23 : Types d'occupations ou d'utilisations interdites

Sont interdits dans le secteur HE :

-Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120 m² ;

-Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

-L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leurs volumes et leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 24 : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Les dimensions minimales des parcelles ainsi que les règles d'utilisation du sol sont définies dans le tableau ci-après :

Secteur		Surface min	Largeur min sur voie
HE	R+2	100 m ²	10 m

Dans cette zone, les constructions doivent avoir des cours ou patio pour l'éclairage et l'aération des pièces intérieures non éclairées par les façades.



La surface minimale des cours est de 16m² avec 4m de largeur minimale.

Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x 3m.

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la cour peut ne commencer qu'à partir du 1^{er} étage.

Dans le cadre d'opération de lotissement ou de création de groupe d'habitation, les cours des parcelles adjacentes doivent être groupées.

Les cours jointives doivent être mentionnées obligatoirement sur les plans de lotissements et groupes d'habitation avec une représentation graphique appropriée.

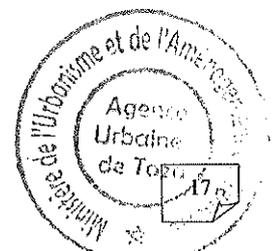
Pour les secteurs engagés, les plans d'architectures doivent mentionner les cours des constructions riverains afin de faire correspondre la cour de la nouvelle construction (ou groupes d'habitation) aux cours déjà existantes.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans cette zone, il n'est pas obligatoire de prévoir de cours et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les hauteurs des plafonds.

Article 25 : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de 11,50 (R+2). La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4m.

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 ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6m².



Article 26 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, aucun encorbellement ne sera admis.

Article 27: Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes ou en vis-à-vis

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme indiqué à l'article 28.

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 28 : Droit de retour

La hauteur maximale pour toute construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de la petite voie.

Article 29 : Les encorbellements

Balcons, loggias, encorbellements:

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80m au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10m ;



-La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10ème de la largeur de l'emprise de la voie publique sans excéder 1,20m ;

-La surface cumulée des encorbellements fermés, obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du R.D.C.

Article 30 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des emprises 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 300m² de surface hors œuvre de logement ;

-Une place pour 100m² de surface hors œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

Article 31 : Espace publique

Dans le cadre de projet de lotissement ou groupe d'habitations, une partie de leurs surfaces doit être réservée pour des aménagements publics divers : aires de jeux, jardins, places ...etc

Article 32 : Servitudes architecturales

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.



CHAPITRE III : ZONE D'ACTIVITES (ZA)

A/ Définition de la zone :

Désignée sur le plan par l'indication ZA, elle est réservée à toutes les activités commerciales, artisanales ou dépôts

Article 33 : Typologie de l'activité

Les activités commerciales, artisanales type menuiserie, ferronnerie, mécanique, ...etc.,

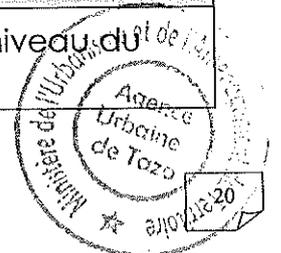
Article 34 : Activités et occupations interdites dans le secteur

Sont interdits :

- Les activités agricoles (agriculture, élevage),
- L'exploitation de carrières,
- Les campings et activités touristiques.

Article 35 : Réglementation applicable à la zone ZA

Type d'activités	Artisanale
Hauteur	R+1 pour une hauteur maximale de 8 m
Superficies minimales des parcelles	100 m ² suivant la nature d'activité
Largeur minimale des parcelles	10 m
Recul par rapport aux voie	Aucun
Disposition par rapport aux limites mitoyennes	Prévoir des murs coupe feux
Cave	50% entant que dépôts
Habitat	1 logement est toléré à l'étage / par unité
Bureau	Autorisé
Stationnement des véhicules	1 place par parcelle prévu au niveau du lotissement



Article 36 : Protection de l'environnement

Dans le but de la sauvegarde de l'environnement naturel de BNI OUNJEL, il est interdit :

- L'arrachage des arbres de toute nature,
- Le remblai ou la couverture des talwegs et oueds.

Les reculs doivent être plantés avec les arbres spécifiques de la région.

Les rejets solides ou liquides de tout genre doivent faire l'objet d'une étude spécifique de traitement et de collecte. Cette étude doit être établie par un Bureau d'Etudes Techniques (B.E.T.) spécialisé selon le type d'activité.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I: ZONE DE BOISEMENT RB

A/Définition de la zone

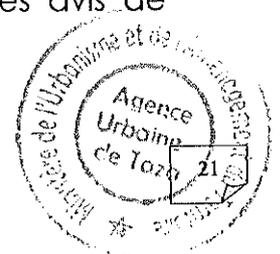
C'est une zone de protection de site, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

B/Dispositions applicables à la zone RB

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses de 3m de hauteur maximale, s'intégrant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leurs animations récréatives.

C/Dispositions applicables à la zone spécifique

Il s'agit de la zone mentionnée sur le plan par zone spécifique S, aucune construction ne sera autorisée dans cette zone qu'après avis de l'agence du bassin hydraulique Sebou.



CHAPITRE II : ZONE RURALE RA

A/Définition de la zone

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

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

Dans l'ensemble de la zone RA, est admise l'implantation de petits unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone ZA, en raison des nuisances inacceptables en milieu urbain 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 en zone RA l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

B/Dispositions applicables à la zone RA

Article 37 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdits dans la zone RA :

- Les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.



Article 38: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'utilisation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole, sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est 10% de la surface du terrain ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 1.000m² et une largeur minimale de 30m ;
- Une seule construction de type habitat mono familial sera autorisée par parcelle.

Article 39 : Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale est de 8m et R+1 pour l'habitat.

La hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles est de 8,50m, le dépassement de cette hauteur doit être justifié pour les installations qui le nécessitent.

Article 40 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

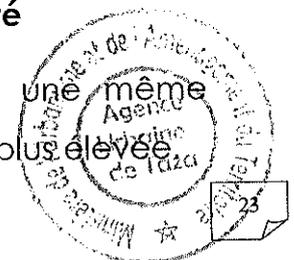
Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

Article 41 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 42 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée



Article 43 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

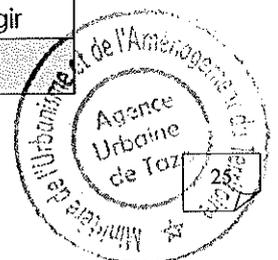


ANNEXE N°1: Voies de circulations

1/ VOIES CARROSSABLES

Font ou feront partie du domaine public les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Rue N° 1	30	Existante (R.R 510) à aménager et élargir
Rue N° 2	20	Existante à aménager et élargir
Rue N° 3	15	A créer
Rue N° 4	15	A créer
Rue N° 5	15	A créer
Rue N° 6	15	A créer
Rue N° 7	12	A créer
Rue N° 8	10	A créer
Rue N° 9	15	A créer
Rue N° 10	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 11	15	A créer
Rue N° 12	20	A créer
Rue N° 13	20	A créer
Rue N° 14	20	A créer
Rue N° 15	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 16	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 17	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 18	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 19	20	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 20	15	A créer
Rue N° 21	20	A créer
Rue N° 22	12	A créer
Rue N° 23	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 24	15	A créer



Rue N° 25	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 26	12	A créer
Rue N° 27	12	A créer
Rue N° 28	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 29	15	A créer
Rue N° 30	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 31	12	A créer
Rue N° 32	15	Existante à aménager, à prolonger et à élargir
Rue N° 33	12	A créer

En ce qui concerne les chaussées, carrefours, refuges, ronds points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sont indicatives du point de vue tracé, mais impératif du point de vue destination. Les voies existantes figurées ou non sur le plan et non énumérées au tableau ci-dessus, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle dans le domaine public communal.

2/ CHEMINS PIETONS

Font ou feront partie du domaine public communal, les chemins piétons figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

Dénomination	Emprise (m)	Etat
Cp n° 1	8	A créer
Cp n° 2	8	A créer
Cp n° 3	8	A créer
Cp n° 4	10	A créer
Cp n° 5	8	A créer
Cp n° 6	8	A créer
Cp n° 7	8	A créer
Cp n° 8	8	A créer

ANNEXE N°2 : PLACES, PARKING ET ESPACES VERTS



1/ PLACES

Font ou feront partie du domaine public communal, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et énumérée au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
PI 1	715	A créer
PI 2	6665	A créer
PI 3	1594	A créer

2/ PARKINGS

Font ou feront partie du domaine public communal, les parkings figurés sur le plan et énumérés au tableau ci-après :

3/

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
Pk 1	523	A créer
Pk 2	608	A créer
Pk 3	1899	A créer
Pk 4	848	A créer
Pk 5	216	A créer
Pk 6	1059	A créer
Pk 7	3084	A créer
Pk 8	2842	A créer
Pk 9	435	A créer

ESPACES VERTS

Font ou feront partie du domaine public communal, et sont destinées à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende et désignée par la lettre EV suivie d'un numéro, comme énuméré au tableau ci-après :

Dénomination	Superficies en m ²	Etat
EV 1	62	A créer
EV 2	1921	A créer
EV 3	1755	A créer
EV4	1677	A créer



EV6	2176	A créer
EV7	314	A créer

ANNEXE N°3

1/ LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	Observations
EP 1	Ecole Communale	6728	Existante
EP 2	Ecole primaire	5369	Ecole sidi Abderrahmane
EC1	Collège	15214	A créer
S1	Centre de santé	906	Existante
S2	Centre de santé	2309	Existante
Sp 1	équipement de sport	20121	A créer
SC1	Internat	1508	A créer
SC2	Maison de jeunes	1070	A créer
SC3	Foyer féminin	3088	A créer
SC4	Dar taliba	3391	A créer
SC5	Dar talib	4984	A créer
Souk	Souk	39376	A créer
CC1	Centre commercial	3303	A créer

2/ ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
A1	Caïdat	932	Existant
A2	Commune	910	Existante
A3	Selon besoin	5311	A créer
A4	Gendarmerie royale	7580	A créer

3/ LIEUX DE CULTES

Dénomination	Affectation	Superficies en m ²	observation
M1	Mosquée	736	Existante
M2	Mosquée	846	Existante
C1	cimetière	1192	Existante
C2	cimetière	11011	Existante
C3	cimetière	981	Existante