

ROYAUME DU MAROC

المملكة المغربية

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

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

PROVINCE DE TAOUNATE  
CENTRE DE RAS EL OUED

عمالة تاونات

مركز راس الواد

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE  
RAS EL OUED

تصميم تهيئة مركز راس الواد

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

ضابطة التهيئة

Avril 2021

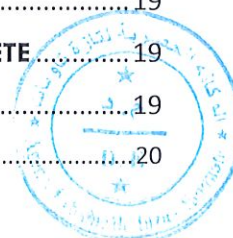
الوكالة الحضرية-لتازة-تاونات

AGENCE URBAINE DE TAZA -TAOUNATE



## **Table des matières**

TITRE I .....	4
DISPOSITIONS GENERALES .....	4
ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT .....	4
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION .....	6
ARTICLE 3 : OBJETIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.....	7
ARTICLE 4 : MODIFICATIONS PARTICULIERES.....	7
ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES .....	8
ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS .....	9
ARTICLE 7 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET CHEMINS PIETONNIERS :.....	9
ARTICLE 8 : LES ESPACES VERTS : .....	9
ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS.....	10
ARTICLE 10 : CIMETIERE. ....	10
ARTICLE 11 : ZONE NON AEDIFICANDI.....	11
TITRE II .....	12
DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
ARTICLE 4.D : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE 5.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE 6.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	16
ARTICLE 7.D : STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	16
ARTICLE 8.D : PLANTATIONS.....	16
ARTICLE 9.D : LES SOUS-SOLS.....	16
ARTICLE 10.D : ENCORBELLEMENT .....	17
ARTICLE 11.D : SERVITUDES ARCHITECTURALES.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA.....	18
RESERVE AGRICOLE .....	18
ARTICLE 1.RA : ZONE RURALE RA .....	18
ARTICLE 2.RA : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.....	18
ARTICLE 3.RA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	18
ARTICLE 4.RA : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE 5.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	19
ARTICLE 6.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES .....	19
ARTICLE 7.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	19
ARTICLE 8.RA : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB .....	20



ZONE DE BOISEMENT.....	20
ARTICLE 1. ZA : DEFINITION DE LA ZONE .....	21
ARTICLE 2. ZA : TYPES D'OCCUPATIONS INTERDITES .....	21
ARTICLE 3 .ZA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	21
ARTICLE 4. ZA : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE 5. ZA : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	21
ARTICLE 6.ZA : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	22
ARTICLE 7.ZA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	22
ARTICLE 8.ZA : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	22
TITRE III .....	23
NOMENCLATURE .....	23





## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'expliciter le règlement du Plan d'Aménagement du centre RAS EL OUED, suivant les options d'aménagement retenues concernant ledit PA.

Le présent règlement est établi conformément aux lois et règlements en vigueur :

- Le dahir n°1.16.124 du 21 Dou El Kiaada 1429, portant promulgation de la loi n°01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique et modifiant et complétant la loi 61-00 portant statut des établissements touristiques;
- Le dahir n°1.08.60 du 17 Dou Joumaada I 1437 (25 Aout 2016), portant loi n°66.12 relative au contrôle et la répression des infractions dans le domaine de l'urbanisme et de la construction ;
- La loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique promulguée par le Dahir n° 1-11-161 du 1er kaada 1432. (B.O. n° 5996 du 17 novembre 2011) ;
- Le décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Le Décret n°2-12-682 du 17 rajeb 1434 (28 mai 2013) modifiant le décret n° 2-02-177 du 9 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments, fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique et les textes modificatifs en vigueur;
- Décret n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application.
- le Dahir n° 1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°90 relative à l'Urbanisme.
- Le Dahir n° 1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.





- Le Décret n° 2-92-833 du 25 rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements.
- Dahir n°1.03.59 DU 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 11-03 relative à la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- 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.
- Dahir n° 1.03.61 du 10 Rabii I 1224 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air.
- Loi 10-95 sur l'eau et ses décrets d'application ; dahir 25 Août 1914 (3 Chaoual 1332) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux tel que modifié et complété.
- Dahir portant promulgation de la loi 22-80 relatif à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité tel que modifié et complété et son décret d'application.
- Loi n° 61-00 relative au classement touristique.
- Dahir du 29 Avril 1938/28 Safar 1357 portant création d'une zone d'isolement des cimetières dans les villes nouvelles.
- Dahir n°1-88-172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) portant promulgation de la loi n° 06-87 relative à l'éducation physique et aux sports.
- Dahir n°1-06-153 du 30 Chaoual 1427 (22 Novembre 2006) portant loi n° 28-00 relative à la gestion des déchets et leur élimination.
- Décret n°2-05-1533 du 14 Moharram 1427 (13 Février 2006) relatif à l'assainissement autonome.
- la loi n°61.00 (Dahir n°1-02-176 du 13 juin 2002) portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée.
- Le décret n°2-02-640 du 2 chaâbane 1423 (09 octobre 2002), tel que modifié et complété par le décret n°2-08-681 pris pour application de la loi n°61.00 portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée par la loi n°01-07.
- L'arrêté du Ministre du Tourisme n°1751.02 du 23 Chaoual 1424 (18 décembre 2004), fixant les normes de Classement des établissements touristiques.
- La circulaire conjointe du Ministère de l'intérieur et du Ministère du Tourisme n°1016, relative à la procédure d'autorisation, de classement et de contrôle des établissements d'hébergement touristique.

La circulaire conjointe du Ministère de l'intérieur et du Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville n°07/17, relative à la mise

en œuvre des dispositions de la loi 66.12 relative au contrôle et la répression des infractions dans le domaine de l'urbanisme et de la construction.

## **ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement s'applique à la totalité du périmètre du Plan d'Aménagement du centre RAS El Oued. Est composé de deux secteurs délimités par la ligne polygonale passant par des points numérotés dont les coordonnées Lambert sont :

MATRICULE	X	Y
P1	581242.26	421970.20
P2	581176.55	422116.63
P3	581056.45	422031.92
P4	580923.35	421828.56
P5	581298.37	420851.30
P6	582817.75	420927.22
P7	583211.10	421181.01
P8	583545.30	422316.97
P9	583098.52	422456.67
P10	582365.86	422302.76
P11	582429.00	422117.00
P12	582203.00	422111.00
P13	581765.00	421712.00
P14	581626.00	421808.00
P15	581412.00	421723.00
P16	581235.00	421817.00

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,





### **ARTICLE 3 : OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT.**

Les objectifs arrêtés pour le Plan d'Aménagement du centre Ras El Oued peuvent être déclinés comme suit :

- Renforcer la vocation agricole du territoire communal, par la création d'une pépinière d'olivier, d'une unité de fabrication agro-alimentaires.
- Renforcer la vocation agro-industrielle par la création d'huileries et de stations d'emballage pour la transformation des produits agricoles.
- Satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et d'équipements.
- Requalifier et mettre à niveau les tissus urbains existants pour renforcer l'urbanité du centre.
- Protéger l'environnement et assurer un développement durable.
- Renforcer l'encadrement administratif en programmant des équipements structurants.
- Programmer des zones d'activités économiques et artisanales pour générer des recettes et susciter la création d'emplois.
- Organiser un développement spatial adéquat, en recherchant l'équilibre entre les possibilités d'extension urbaine et les capacités financières des communes.
- Proposer une stratégie d'extension opérationnelle des centres, en fonction des contraintes foncières et naturelles.
- Déterminer les actions prioritaires pour réaliser les actions programmées, en arrêtant un échéancier selon une périodicité déterminée (court et moyenne terme) et en identifiant les moyens financiers et humains pour les mettre en œuvre.

### **ARTICLE 4 : MODIFICATIONS PARTICULIERES**

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°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 concernant 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 et zone agricole ;
- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction notamment, les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale 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 compétentes 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 sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissement ou de groupe d'habitation 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 commission portant avis motivé.

#### **ARTICLE 5 : 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'habitation 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 lotissement ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.





## **ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement est divisé en zones et secteurs les caractéristiques et les règles sont définies au titre II pour les zones urbaines ;

- Zone d'habitat continu à trois niveaux (HE) ;
- Zone d'habitat mono familiale (D) ;
- Reserve agricole (RA) ;
- Zone de boisement (RB) ;
- Zone d'activité (ZA) ;
- Zone non aedificandi (ZNA) ;

## **ARTICLE 7 : VOIRIE, PLACES, PARCS DE STATIONNEMENT ET CHEMINS PIETONNIERS :**

Les voies existantes, ne figurant pas sur le plan d'aménagement, sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

Le plan d'aménagement localise et définit les voies d'aménagement. La nomenclature en précise les principales caractéristiques : existantes ou à créer, à prolonger, à élargir et leurs emprises (voir tableau nomenclature III)

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des places et des parkings. Les voies sont désignées par "rue" suivie d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres « Pl » et les parkings sont désignés par les lettres « Pa ».

Dans le cas de contradiction entre le document graphique et les tableaux de superficies du présent règlement, c'est la surface figurée sur le document graphique qui prime.

## **ARTICLE 8 : LES ESPACES VERTS :**

Les espaces verts (grands espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées) sont indiqués au plan d'Aménagement et la Nomenclature, en précise la superficie et la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant aux espaces verts de plus de 1000 m<sup>2</sup>, toute construction est interdite, à l'exception des cloisons et de petits édifices d'animation en structure légère en bois, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés avec une emprise maximale au sol de 0.5% sans dépasser 80 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 4 m.



## **ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS.**

Le plan d'Aménagement réserve des terrains pour des équipements Publics 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 12-92 de l'urbanisme.

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

Les équipements Publics sont localisés sur le plan d'Aménagement et les Nomenclatures précisent, qu'il s'agisse d'équipements existants ou d'équipements à créer ou à étendre, leurs surfaces, leurs natures et leurs affectations.

Les Equipements Publics sont classés en plusieurs catégories :

- les équipements administratifs repérés par indice A,
- les équipements sociaux culturelle par indice SC,
- les équipements d'enseignements repérés par indice E suivi d'une lettre selon qu'il s'agisse d'une école primaire (P), d'un collège (C), ou d'un lycée (L),
- les équipements de sante repérés par indice S,
- les équipements sportifs repérés par indice SP,
- les équipements commerciales repérés par indice CC,
- les mosquées repérés par indice M,
- les cimetières repérés par indice CM,

## **ARTICLE 10 : CIMETIERE.**

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

Tous les cimetières sont bordés à l'extérieur d'une zone de servitude conformément aux dispositions du dahir du 28 safar 1357 (29 avril 1938) instaurant des zones de protection autour des cimetières.



**ARTICLE 11 : ZONE NON AEDIFICANDI**

Sont frappées de servitude non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une présentation graphique appropriée figurée en légende. Dans cette zone, toute construction, quel que soit sa nature, est interdite.

Les projets situés aux limites d'oueds Lbène, seront soumis à l'avis de l'Agence du Bassin Hydraulique de Sebou. Il est à noter que la limite la servitude non aédificandi (afférente à ce oued) est celle adoptée par le plan d'aménagement homologué et publié au B.O N° 5834 du 29-04-2010. Les limites des zonages limitrophes à ce oued peuvent être modifiées suivant les résultats de l'étude de délimitation des zones inondables et de la protection contre les inondations du centre, le cas échéant.



**TITRE II**  
**DISPOSITONS 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.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE**

**ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX,**

**ARTICLE 1.HE : DEFINITION DE LA ZONE :**

La zone HE ou Zone d'Habitat continu, dense, individuel, collectif. Dans la zone 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 égale ou supérieure à 80 m et que ces activités ne soient ni bruyantes ni polluantes. Ces activités ne peuvent s'implanter, dans cette zone, que si l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 10m.

**ARTICLE 2.HE : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.**

Sont interdits dans la zone HE :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégorie, les dépôts de plus de 120m<sup>2</sup> ;
- 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 ou la construction des unités touristiques et hospitalières peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

**ARTICLE 3.HE : POSSIBILITES MAXIMALES 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 MINIMALE	LARGEUR
HE	100m <sup>2</sup>	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 des cours est de 12m<sup>2</sup> avec vue directe de 4m et 3m respectivement pour les pièces habitables et les cuisines (ainsi que les salles de bain). Cette surface peut être ramenée à 9m<sup>2</sup> si la cours sert uniquement pour ces derniers.

La cour peut ne commencer qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage.

Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x3m.

#### **ARTICLE 4.HE : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 11.50m (R+2) pour HE. La hauteur sous plafond minimale du rez-de-chaussée 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 d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

#### **ARTICLE 5.HE : 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 6.HE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES OU EN VIS-A-VIS**

Dans la zone HE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme indiqué suit :

- La cour ne peut commencer qu'au 1<sup>er</sup> étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée.
- Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à 3m x3m.

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

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à 4 m.

#### **ARTICLE 8.HE : DROIT DE RETOUR**

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



### **ARTICLE 9.HE : LES BALCONS**

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
- Les saillies de 0,35m sont autorisées sur les voies publiques.

### **ARTICLE 10.HE : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des emprises réservées à la circulation et doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.





**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D**  
**ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL**

**ARTICLE 1.D : ZONE D'HABITAT MONO FAMILIAL D**

La zone D, est une zone vivrière résidentielle destinée à l'habitat individuel mono-familial sous formes de construction en bande ; peuvent être adjoint à ce type d'habitat, les activités de proximité et les équipements nécessaires à la vie de la cité.

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.

**ARTICLE 2.D : TYPES D'OCCUPATION**

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts.
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif.
- 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 1 place de stationnement pour 30 m de surfaces cumulées de planchers

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

Le tableau ci-dessous indique pour chaque parcelle de la zone D : le Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S) maximum, le Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S) maximal, la superficie et la largeur minimale

ZONE D	C.O.S max	C.E.S max	Superficie min	Largeur min
	1	50 %	200 m	10 m

**ARTICLE 4.D : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, y compris leurs acrotères, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux : 8 m (R+1).

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. Le rez-de-chaussée des constructions ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.



### **ARTICLE 5.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent observer un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement sur voie et emprises publiques, par rapport aux limites latérales et par rapport au fond de la parcelle, comme indiqué dans le tableau suivant :

Zone D	Mitoyen	Voies et emprises publiques	Fond de la parcelle
	-	4 m	5 m

Toutefois, les constructions peuvent recevoir des dépendances de faible importance le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leurs superficies ne dépassent pas 25 m<sup>2</sup> et soient comprises dans le décompte des surfaces.
- Leurs hauteurs, acrotère compris, ne dépassent pas 2,50m.
- Les reculs minimaux par rapport aux emprises des voies soient respectés.

### **ARTICLE 6.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même Propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $H \leq L$ , avec un min de 6m.

### **ARTICLE 7.D : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Une place par construction ;
- Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements ;
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 28 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### **ARTICLE 8.D : PLANTATIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 9.D : 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 2,50m ;





- Les sous-sols ne peuvent être habitables et doivent être suffisamment aérés.

**ARTICLE 10.D : 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 11.D : SERVITUDES ARCHITECTURALES**

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.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RA**  
**RESERVE AGRICOLE**

**ARTICLE 1.RA : ZONE RURALE RA**

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 petites 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.

**ARTICLE 2.RA : 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 hôteliers ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLE 3.RA : POSSIBILITES 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 5% de la surface du terrain sans dépasser 500 m<sup>2</sup> de plancher ;
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de 2500m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 30m ;
- Une seule construction de type habitat mono familial sera autorisée par parcelle.

**ARTICLE 4.RA : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est de 8.5m et R+1 pour l'habitat.





Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole est aux activités agro-industrielles.

**ARTICLE 5.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit observer un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise des pistes et voies classées ;

**ARTICLE 6.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

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

**ARTICLE 7.RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE 8.RA : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RB**  
**ZONE DE BOISEMENT**

**ARTICLE 1.RB : DEFINITION DE LA ZONE :**

Zone 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 qui les composent.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions légères en bois de 4m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, sont admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites en question ou à leur animation récréative avec une emprise au sol maximale de 0.5% sans dépasser 80m<sup>2</sup>. Dans le cas d'aménagement d'un parc boisée avec plantation l'emprise au sol peut être ramenée à 2% sans dépasser 400m<sup>2</sup>.





**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA**

**ZONE D'ACTIVITES**

**ARTICLE 1. ZA : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone ZA est réservée aux activités industrielles de 3ème catégorie, artisanales et de bureaux. Peuvent être intégrés dans ce secteur un seul logement par parcelle pour les artisans. Et ce, au dernier niveau du bâtiment.

**ARTICLE 2. ZA : TYPES D'OCCUPATIONS INTERDITES**

L'hôtellerie ;  
Activités industrielles de 1ère et 2ème catégorie ;  
Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;  
L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLE 3 .ZA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le COS est libre.  
Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, une superficie minimale de 100m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 10m.  
Dans le cas de construction d'un programme de magasins ou garages en RDC sans surélévation cette surface peut être ramenée à 60 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 4. ZA : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

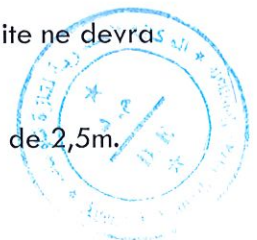
Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de 8.5m (R+1).  
Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les locaux de machinerie d'ascenseurs de hauteur maximale 2,40 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

**ARTICLE 5. ZA : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Au moins au niveau de la façade principale, les constructions doivent s'implanter sans aucun recul sur l'alignement sur voie.

Les éventuelles clôtures sur rue auront 2m de haut au maximum. La partie construite ne devra pas dépasser 0,90m surmontée d'une grille métallique de hauteur  $\leq 1,10m$ .

Les clôtures en mitoyenneté et au fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,5m.



### **ARTICLE 6.ZA : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sur limites séparatives mitoyennes peuvent être autorisées, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Elles peuvent également être implantées sur la limite du fond de la parcelle pour le Rez-de-chaussée des constructions situées dans les secteurs ZA.

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

Dans le secteur ZA, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 4m.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises des voies publiques, à raison d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvres.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devant être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention, de chargement et de déchargement des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Si les dimensions des parcelles ne permettent pas de répondre à la condition du 1<sup>er</sup> alinéa du présent article, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre de lotissement.

### **ARTICLE 9.ZA : PLANTATIONS**

Sont prévus plantés dans le secteur ZA :

- Les espaces libres à raison d'un arbre haut tige pour 100 m<sup>2</sup> ;
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

### **ARTICLES 10 .ZA : SECURITE ET HYGIENE**

Tout projet doit respecter les conditions de sécurité et d'hygiène nécessaires, et prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout risque de pollution et de nuisance à l'environnement.





**TITRE III**  
**NOMENCLATURE**

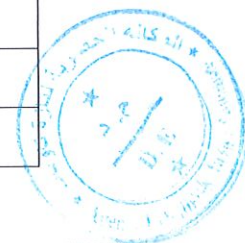
**ARTICLE 1 : VOIES CARROSSABLES, CHEMINS PIETONNIERS, PARKINGS ET PLACES**

*A/ Voies carrossables :*

Font ou feront partie du domaine public de la Commune, les routes et rues figurées sur le plan et énumérées avec leur largeur d'emprise.

En ce qui concerne les chaussées, carrefour, refuges, ronds-points de giration, les dispositions du plan sont indicatives au point de vue du tracé, mais impératives au point de vue de la destination.

Désignation	Emprise (m)	Observations
RP N°5331	30	Existante
RUE N°1	20-30	Existante
RUE N°2	30	Existante
RUE N°3	20	A créer
RUE N°4	20	A créer
RUE N°5	15-20	A créer
RUE N°6	20	Existante
RUE N°7	12	Existante
RUE N°8	10	Existante
RUE N°9	10	À aménager
RUE N°10	20	Existante
RUE N°11	20	A créer
RUE N°12	12	À aménager
RUE N°13	10	A créer
RUE N°14	15	Existante
RUE N°15	10	Existante
RUE N°16	15	Existante
RUE N°17	15	Existante
RUE N°18	20	Existante
RUE N°19	15	Existante



RUE N°20	10-12	Existante
RUE N°21	15	A créer
RUE N°22	20	A créer
RUE N°23	10	A créer
RUE N°24	20	A créer
RUE N°25	10	A créer
RUE N°26	10	A créer
RUE N°27	10	A créer

**B/ Chemins piétonniers :**

Font ou feront partie du domaine public de la Commune les chemins piétonniers figurés sur le plan et énumérés avec leur largeur d'emprise.

Dénomination	Largeur d'emprise (m)	Observations
Cp n°1	10	Existante
Cp n°2	10	A créer
Cp n°3	10	A créer
Cp n°4	10	A créer
Cp n°5	08	A créer
Cp n°6	06248	A créer
Cp n°7	10	A créer
Cp n°8	10	A créer
Cp n°9	10	A créer
Cp n°10	10	A créer
Cp n°11	10	A créer
Cp n°12	10	A créer
Cp n°13	10	A créer
Cp n°14	10	A créer
Cp n°15	10	A créer
Cp n°16	10	A créer
<b>Cp n°17</b>	<b>10</b>	<b>A créer</b>





**C/ Parkings :**

Feront partie du domaine public de la Commune, les parkings figurés sur le plan, désignés par les lettres « Pa », suivies d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

DENOMINATION	Superficie (m2)	OBSERVATION
Pa 1	2398	A créer
Pa 2	1505	A créer
Pa 3	351	A créer
Pa 4	696	A créer
Pa 5	1201	A créer

**D/ Places :**

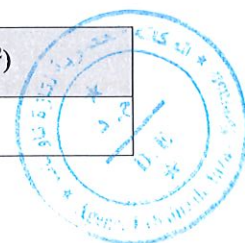
Feront partie du domaine public de la Commune, les places figurées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende, désignées par les lettres PL, suivies d'un numéro et énumérées au tableau ci-après :

Désignation	Superficie (m2)	Observation
PL1	862	A créer
PL2	1067	A créer
PL3	574	A créer
PL4	247	A créer
PL5	149	A créer
PL6	349	A créer
PL7	106	A créer

**ARTICLE 2 : ESPACES VERTS PUBLICS**

Font ou feront partie du domaine public de la Commune, les zones destinées à être aménagées en espaces verts indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre « V » suivie du numéro correspondant selon le tableau ci-après :

Dénomination	Observations	Superficie (m <sup>2</sup> )
V 1	A créer	219



V 2	A créer	936
V 3	A créer	609
V 4	A créer	4219
V 5	A créer	10825

**ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE SOCIALE**

*A/ Les établissements d'enseignement :*

Sont réservés à des établissements d'enseignement, les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre « Ep » « Eq » « Ec » suivie de la première lettre du type de l'établissement selon le tableau

Ci-après :

Désignation	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations	Affectation
Ep1	3018	Existante	Ecole Ahmed boukmakh
Ep2	5241	Existante	Annexe Ecole Ahmed boukmakh
Ep3	10040	A créer	Ecole Communautaire
Ec1	13166	Existante	Lycée-Collège Ras El Oued
<b>EI</b>	14581	En cour d'Etude	Lycée Qualifiant

*B/ Les Equipements Administratifs :*

Sont réservés à des équipements **Administratifs**« A », les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre « A »,

Désignation	Affectation	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
A1	Dépôt communal	733	Existant
A2	Commune	842	Existant
A3	Forage château d'eau	88	Existant
A4	Château d'eau ONEP	338	Existante
A5	Station de pompage	152	Existante
A6	Agence hertzienne	551	Existante

*C/ Les Equipements Communales :*





Sont réservés à des équipements **Communes** (« EqC »), les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par les lettres « EqC »,

Désignation	Affectation	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
EqC1	Agence la poste	489	Existant
EqC2	Equipement communal selon besoin	4271	-
EqC3	Equipements Commune	3858	A créer
EqC4	Equipements Commune	2012	A créer
EqC5	Equipement communal selon besoin	885	A créer
EqC6	Equipement communal selon besoin	2487	A créer
EqC7	Equipement communal selon besoin	<b>1362</b>	A créer

**D/ Equipement sociaux culturelle :**

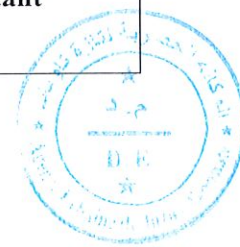
Sont réservés à des équipements **sociaux culturels** (« SC »), les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre « SC »,

Désignation	Affectation	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
SC1	Maison des étudiants	1158	Existante
SC2	Socio Culturel	739	A créer
SC3	Socio Culturel	2958	A créer
SC4	Coopérative al Manar	2983	Existant
SC5	Centre agricole	427	Existant
SC6	Socio Culturel	640	Existant
CC	Souk Hebdomadaire	2626	A créer

**E/ Equipements de santé :**

Sont réservés à des équipements **de santé** (« S »), les espaces indiqués sur le document graphique par une représentation graphique appropriée figurée en légende et désignés par la lettre « S »,

Désignation	Affectation	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
S	Centre de Sante Communal	1211	Existant



**F/ Equipements sportifs :**

Sont ou seront affecté à un équipement de sport, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignée par les lettres « SP » selon le tableau ci-après :

Désignation	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
SP1	4997	A créer
SP2	1428	A créer

**G/ Equipements de culte :**

Sont ou seront affectés à des installations de culte les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par les lettres « M » et « CM » correspondant à l'équipement concerné suivi d'un numéro selon le tableau ci-après :

Désignation	Superficie en m <sup>2</sup>	Affectation	Observations
M1	267	Mosquée	Existante
M2	213	Mosquée	Existante
M3	268	Mosquée	Existante

Désignation	Superficie en m <sup>2</sup>	Observations
CM	6952	Existant

