

ROYAUME DU MAROC

المملكة المغربية

MINISTERE DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL

وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني
الوكالة الحضرية للصويرة

PROVINCE D'ESSAOUIRA
COMMUNE RURALE DE ZAOUIAT BEN HMIDA

إقليم الصويرة
الجماعة القروية لزاوية بن حميدة

PLAN D'AMENAGEMENT
DE BIRKOUAT

تصميم التهيئة لمركز بئر كوات

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

نظام التهيئة

Avril 2014

الوكالة الحضرية للصويرة
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA



BENMIMOUN M., Architecte D.P.L.G
9, Route Areuch Souissi – Rabat Tél : 05 37 63 22 89

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES 4

PREAMBULE..... 5

CADRE GENERAL : 5

ARTICLE 1 : Les modifications particulières : 6

ARTICLE 2 : Objet du règlement : 7

ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement : 7

ARTICLE 4 : Zonage : 8

ARTICLE 5 : Voiries carrossables et parkings publics : 9

ARTICLE 6 : Places et voies non carrossables : 11

ARTICLE 7 : Jardins, parcs et boisements publics : 12

ARTICLE 8 : Emplacements réservés aux services publics : 13

ARTICLE 9 : Emplacements réservés à des installations traditionnelles et autres éléments de la vie sociale : 15

ARTICLE 10 : Emplacements réservés à des installations publiques : 15

ARTICLE 11 : Servitudes : 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D 16

Article 1D : Définition de la zone : 16

Article 2D : Types d'occupation ou d'utilisations interdites : 16

Article 3D : Possibilités maximales d'utilisation du sol : 16

Article 4D : Hauteur maximale des constructions : 17

Article 5D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises : 17

Article 6D : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes : 17

Article 7D : Stationnement des véhicules : 17

Article 8D : Plantations : 17

Article 9D : Servitudes architecturales : 18

Article 10D - Conditions particulières : 18

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B 19

Article 1B : Définition de la zone : 19

Article 2B : Types d'occupation ou d'utilisations interdites : 19

Article 3B : Possibilités maximales d'utilisation du sol : 19

Article 4B : Hauteur maximale des constructions : 20

Article 5B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 20

Article 6B : Implantation des constructions par rapport au limites séparatives ou mitoyennes : 20

Article 7B : Stationnement des véhicules : 20

Article 8B : Plantations : 20

Article 9B : Servitudes architecturales : 20



Article 10B - Conditions particulières :..... 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E..... 22

Article 1E : Définition de la zone : 22

Article 2E : Types d'occupation ou d'utilisation interdite : 22

Article 3E : Possibilités maximales d'utilisation du sol : 22

Article 4E : Hauteur maximale des constructions : 22

Article 5E : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 23

Article 6E : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes : 23

Article 7E : Stationnement des véhicules : 23

Article 8E : Plantations : 23

Article 9E : Servitudes architecturales : 23

Article 10E - Conditions particulières : 24

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER Z.R. 25

Article 1.Z.R. - Définition de la zone : 25

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.a.a 26

Article 1 Z.a.a : Définition de la zone : 26

Article 2 Z.a.a - Types d'occupation ou d'utilisation interdits : 26

Article 3 Z.a.a - Possibilités maximales d'occupation du sol : 26

Article 4 Z.a.a - Hauteur maximale des constructions : 26

Article 5 Z.a.a - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : 27

Article 6 Z.a.a - Implantation par rapport aux limites séparatives : 27

Article 7 Z.a.a - Stationnement des véhicules : 27

Article 8 Z.a.a - Plantations : 27

Article 9 Z.a.a - Conditions particulières : 27

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE T.A. 28

Article 1.T.A - définition de la zone : 28

Article 2.T.A : Types d'occupations interdites : 28

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R.B. 29

Article 1. - Définition de la zone : 29

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R.A. 29

Article 1RA : Définition de la zone..... 29

Article 2RA : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :29

Article 3RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol : 29

Article 4RA : Hauteur maximale des constructions par rapport aux emprises publiques : 30

DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE P.M.H. 32



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de BIRKOUAT (document graphique à l'échelle 1/2000) dont il est indissociable.

Le règlement est établi conformément à :

- La loi 12-90 promulguée par le dahir 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n°2-81-25 du 23 Hijja 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.



PREAMBULE

CADRE GENERAL :

Le plan d'aménagement tel qu'il est prévu par la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme a pour objectif d'assurer l'encadrement et la maîtrise de la croissance des agglomérations auxquelles il s'applique, de promouvoir la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion d'ensemble de l'espace aménagé.

En tant que document d'urbanisme opposable aux tiers, il définit les règles précises d'utilisation du sol.

Aux termes de l'article 19 de la loi 12-90 précitée, le plan d'aménagement a pour objet de définir tout ou partie des éléments suivants :

- 1- 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 agricole et zone forestières ... ;
- 2- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite;
- 3- Les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4- Les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, modifier ou à créer ;
- 5- Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1.88.172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
- 6- Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements ferroviaires et leurs dépendances, les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières ;
- 7- Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs etc ... ;
- 8- Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;



- 9- 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, 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 ;
- 10- Les servitudes établis dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ;
- 11- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;
- 12- Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;
- 13- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

Les plans d'aménagement indique éventuellement celles de ses dispositions prévues en application des paragraphes 1, 9 et 11 du présent article qui peuvent à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, faire l'objet d'une modification particulière. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

ARTICLE 1 : Les modifications particulières :

L'article 19 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse l'objet d'une modification particulière à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée (art 19-loi 12/90).

Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'article précité. Pour ce faire, il doit en expliciter le concept.

En effet, la modification particulière ne doit pas être assimilée aux "faveurs" à accorder aux prometteurs pour réaliser des projets "hors-normes" au détriment du bien être de l'usage et contraintes aux règles de l'art "la modification particulière" doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus par le P.A. Elle peut être également un instrument technique pour augmenter le taux "d'applicabilité" des objectifs du présent plan d'aménagement. Elle doit, de ce fait, combler l'écart entre les schémas prévus et les schémas "faisables" pour atteindre les objectifs arrêtés à l'article ci-dessus.

a- Conditions d'octroi " modifications particulières"

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, 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 inconvénients de la première variante et indiquant l'apport de la seconde en tant que :

- Meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.
- Opportunité économique bénéfique pour la ville, non prévue par le plan d'aménagement.

Réalisation des opérations maîtrisées au lieu des lotissements destinés à l'auto-construction. Dans ce cas le promoteur peut bénéficier d'une augmentation du cos maximum de la zone (surélévation d'un niveau par exemple) tout en respectant les règles générales (prospect, rapport population/équipement et installations d'intérêt général....)

Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées selon les procédures en vigueur, peuvent conduire à des changements d'affectation du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la parcelle modifiée. Une attention particulière doit être accordée à l'esprit du parti d'aménagement et à ses objectifs énumérés à l'article ci-dessus, il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipement publics et espaces verts.

b- cas ou aucune modification ne doit être opérée :

Les modifications ne peuvent pas être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement énumérés à l'article ci-dessus.

ARTICLE 2 : Objet du règlement :

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'Aménagement du Centre de BIRKOUAT , suivant les options d'urbanisation retenues, notamment en privilégiant la densification de certains secteurs, en remplissant les espaces interstitiels, en favorisant la création de pôles secondaires et en créant des axes de liaison forts entre les différents pôles de secteurs, tel que c'est indiqué par un graphisme approprié sur le plan.

ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement :

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale délimitée par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I et J définis par les coordonnées Lambert suivants :



Point	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	121 888,91	137 889,64
B	123 594,08	137 778,94
C	125 000,00	138 000,00
D	124 999,78	137 748,08
E	124 739,97	137 758,20
F	124 342,98	136 410,82
G	124 352,08	136 029,62
H	124 001,49	135 429,40
I	121 046,50	135 393,34
J	121 069,14	137 065,79

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

ARTICLE 4 : Zonage :

Le territoire couvert par le P.A. comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende comme suit.

1. Zone d'habitat individuel : villas jumelées ou en bande $200 \text{ m}^2 \leq S \leq 240 \text{ m}^2$ en R+1 : **D1** ;
2. Zone d'habitat individuel : villas isolées $S \geq 400 \text{ m}^2$ en R+1 : **D2** ;
3. Zone d'habitat collectif aligné en R+1 (150 m^2) : **B1** ;
4. Zone d'habitat collectif aligné en R+2 (120 m^2) : **B2** ;
5. Zone d'habitat individuel sur petite parcelle en R+1 (80 m^2) : **E1** ;
6. Zone d'habitat à restructurer : **Z.R.** ;
7. Zone d'activité artisanale et agroalimentaire : **Z.a.a.** ;
8. Tissu ancien : **T.A.** ;
9. Zone de protection naturelle : **R.B.** ;
10. Zone Agricole : **R.A.** ;
11. Zone de petite et moyenne hydraulique repérée par l'indice **P.M.H.** ;
12. Zone non aédificandi.



ARTICLE 5 : Voiries carrossables et parkings publics :

1) Voies carrossables :

Dénomination	Emprise	Feuille	Observation
R.N.1	30	2-4-5-7	Existe
R.P. 2202	30	1-4-5-8	A créer
Rue 01	12	2	A créer
02	30	1-2	A créer
03	12	5	A créer
04	20	1-4	A créer
05	15	1	A créer
06	15	4	A créer
07	15	1	A créer
08	15	1-4	A créer
09	15	1	A créer
10	15	1-2	A créer
11	20	1	A créer
12	15	1-2	A créer
13	12	5	A créer
14	20	1-4	A créer
15	15	4	A créer
16	15	1-4	A créer
17	15	4	A créer
18	12	4	A créer
19	20	4	A créer
20	10	5	A créer
21	8	5	A créer
22	15	5-8	A créer
23	12	4	A créer
24	15	4	A créer
25	20	4	A créer
26	20	4-7	A créer
27	20	5	A créer
28	15	4-7	A créer
29	15	4-7	A créer
30	15	4	A créer
31	20	4-5-7	A créer
32	12	5	A créer
33	12	4	A créer
34	12	5-6	A créer
35	10	4	A créer
36	10	4	A créer
37	15	4-5	A créer
38	12	5	A créer
39	20	4	A créer



40	15	4-5	A créer
Dénomination	Emprise	Feuille	Observation
41	15	4-5	A créer
42	15	5	A créer
43	15	5	A créer
44	12	4-5	A créer
45	12	5	A créer
46	15	5	A créer
47	8	5	A créer
48	15	5	A créer
49	15	5-8	A créer
50	20	2-5	A créer
51	20	5	A créer
52	15	2-5	A créer
53	15	5-8	A créer
54	15	1-2	A créer
55	12	1	A créer
56	15	2	A créer
57	12	2	A créer
58	12	8	A créer
59	12	2-3	A créer
60	15	5	A créer
61	15	2-5	A créer
62	20	5	A créer
63	12	3	A créer
64	12	3	A créer
65	12	1	A créer
66	12	1	A créer
67	15	5	A créer
68	15	5	A créer
69	10	5	A créer
70	6	5	A créer
71	10	5	A créer
72	10	5	A créer
73	15	5	A créer
74	8	5	A créer



2) Parkings :

Font et feront partie du domaine public du centre de BIRKOUAT les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre Pa, suivie de 1 à 16.

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
Pa 1	Rue 2	4 075	1	A créer
2	Rue 66	368	1	A créer
3	Rue 9-7- R.P2202	2 463	1	A créer
4	Rues 2-10-11	4 288	1	A créer
5	Rue 2	2 102	1-2	A créer
6	R.N.1	675	2	A créer
7	Rues 14-15- 16	1 003	4	A créer
8	R.N.1	3 300	4-5	A créer
9	Rue 8-16	411	1	A créer
10	Rues 31-41-R.P. 2202	1 902	5	A créer
11	Rue 68	872	5	A créer
12	Rue 33	245	4	A créer
13	Cp4-Imp5	208	5	A créer
14	Rue 69	443	5	A créer
15	Rue 68	361	5	A créer
16	R.N.1	232	2	A créer

ARTICLE 6 : Places et voies non carrossables :

1- Places :

Font et feront partie du domaine public du Centre de BIRKOUAT, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre PL, suivie des numéros 1 à 8 :

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
PL 1	Rues 67-68	2326	5	A créer
2	Rue 1	676	2	A créer
3	Rues 46	2 577	5	A créer
4	Imp.2	1 367	3	A créer
5	Rues 73-60	1 455	5	A créer
6	Imp.1	556	6	A créer
7	A côté de M4-PL7	963	2	A créer
8	Rue 56-Ci5	1 462	2	A créer
9	R.P.2202- Rue 20-CP2	1 796	5	A créer



2- Voies et chemins piétonniers et impasses :

Font et feront partie du domaine public, les voies figurées au plan, indiquées par les lettres Cp suivies des numéros de 1 à 6.

Dénomination	Emprise	Feuille	Observations
Cp 01	12	4	A créer
02	4	5	A créer
03	8	2	A créer
04	5	2	A créer
05	8	2-5	A créer
06	12	4	A créer

3- Impasse

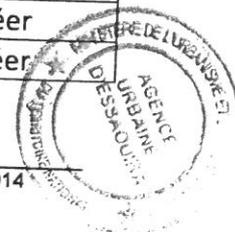
Font et feront partie du domaine public, les voies figurées au plan, indiquées par les lettres Imp. suivies des numéros de 1 à 6.

Dénomination	Emprise	Feuille	Observation
Imp. 01	12	5-6	A créer
02	12	3	A créer
03	8	5	A créer
04	8	5	A créer
05	5	2	A créer
06	12	5	A créer

ARTICLE 7 : Jardins, parcs et boisements publics :

Font et feront partie du domaine public, et sont destinés à être aménagés en jardins, parcs ou boisements, les espaces indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre V, suivie des numéros de 1 à 17.

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
V1	Rues 1-2-10	2 069	1-2	A créer
2	R.N.1-Rue 12	695	2	A créer
3	Rues 56-52-57	2 317	2	A créer
4	Rues 4-6-18-19	314	4	A créer
5	R.P.2202	344	4	A créer
6	R.N.1-Rue 44- R.P.2202	707	4	A créer
7	Rues 46-51-50	177	5	A créer
8	R.N.1-Rues 26	707	7	A créer
9	R.P.2202-Rue 49	709	8	A créer
10	RN1-RP2202	3 058	4	A créer
11	Rues 71-72	707	5	A créer
12	Rues 42-53-60	419	5	A créer
13	Rues 71-68-69	2 452	5	A créer
14	RN1-RP2202	2 422	4	A créer



ARTICLE 8 : Emplacements réservés aux services publics :

1- Administration

Le P.A. réserve des terrains pour des équipements publics et des installations sociales de différentes natures. L'occupation de ces terrains par toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autre que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, sont interdites à l'exception des affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du dahir 17 Juin 92 portant promulgation de la loi 12-90.

Les équipements publics sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci jointes précisent qu'il s'agisse d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation.

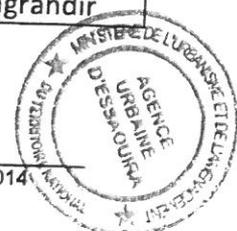
L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre A et figuré en légende sur le plan sera réservé à l'administration, suivie des numéros de 1 à 15.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie	Feuille	Observation
A 1	Ensemble artisanal	Rues 2-66-R.P.2202	2 001	1	A créer
2	Administrations	Rues 8-15-16	11 200	4-1	A créer
3	Tribunal	Rues 8-15-17	3 557	4	A créer
4	Gendarmerie	R.N.1-Rues 26-28	4 326	4-7	A créer
5	Annexe commune	Imp6- Rue 44	424	4-5	A créer
6	Ensemble culturel	Rues 40-41	3 047	4-5	A créer
7	Administration	Rues 40-31	2 214	5	A créer
8	Gare routière	Rues 1-2	6073	2	A créer
9	Château d'eau	Imp.4	260	5	Existe
10	Commune	Rues 68-69-Imp.3	4 471	5	Existe
11	O.N.E.P.	Rue 69	168	5	Existe
12	Dar Attalib	Rues 69-70	184	5	Existe
13	Poste	Rues 74	1 247	5	Existe
14	Orphelinat	Pa 14	151	5	Existe
15	Coopérative	Rues 70	414	5	Existe

2- Santé :

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre S et figurée en légende sur le plan sera réservé à la santé, et suivie du numéro 1.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie	Feuille	Observation
S1	Centre de santé	Rue 69	1 010	5	Existe à agrandir



3- Enseignement :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre E et figurée en légende sur le plan sera réservé à l'enseignement, suivie des numéros 1 à 6.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie	Feuille	Observation
e 1	Ecole primaire	Cp 3-4-Imp.5	2 590	2	Existe
2	Collège	Rues 45-50 CP2	17 140	5	Existe
3	Ecole primaire	Rues 30-31-33-36	5271	4	A créer
4	Ecole primaire	Rues 68-71-72	4 384	5	Existe
5	Lycée	Rues 8-14-16	10 782	1-4	A créer
6	Enseignement traditionnel	Rues 65-68	26 462	5	A créer

4- Lieux de culte : Mosquée

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre M et figurée en légende sur le plan sera réservé à des mosquées, suivie des numéros 1 à 6.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie	Feuille	Observation
M 1	Mosquée	Ci1-PI8	156	2	Existe
2	Mosquée	R.N.1-Rue 1	1 913	2	A créer
3	Mosquée	R.N.1	443	5	A créer
4	Mosquée	Ligne moyenne tension-PI 7	288	2	A créer
5	Mosquée	Rue 63	271	3	A créer
6	Mosquée Zaouiat	Imp.4	2 029	5	Existe

5- Sport

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre SP et figurée en légende sur le plan sera réservé à des terrains de sport, suivie des numéros de 1 à 2.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie	Feuille	Observation
SP 1	Terrain de sport	Rues 15-14-17	8 420	4	A créer
2	Complexe socio-sportif	PL3-Cp2-Rue46	2629	5	A créer



ARTICLE 9 : Emplacements réservés à des installations traditionnelles et autres éléments de la vie sociale :

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre Ci et figurée en légende sur le plan sera réservé à des installations publiques, et suivi des numéros 1 à 6.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie	Feuille	Observation
Ci 1	Cimetière	Rues 2-7-9	7 666	1	Existe
2	Cimetière	Rues 73-3-PI3	245	5	Existe
3	Cimetière	Imp.1-PI 6	10 884	2-3-4- 5-6	Existe
4	Cimetière	Imp.2-PL4	8 594	3	Existe
5	Cimetière	Rue 56-PI 8	1333	2	Existe
6	Cimetière	Rue 71-42 - Imp.4	3392	5	Existe

ARTICLE 10 : Emplacements réservés à des installations publiques :

L'espace indiqué par une représentation graphique désigné par la lettre P et figuré en légende sur le plan sera réservé à un terrain public, suivie des numéros 1 à 2.

Dénominatio n	Désignation	Situation	Superficie (m ²)	Feuille	Observations
P1	Souk	Rues 2-10	36 275	1-2	A créer
2	Extension du souk	Rues 1- 2-RN1	14 660	2	A créer

ARTICLE 11 : Servitudes :

a- Servitude non aedificandi :

Font et feront partie du domaine public et seront frappés de servitudes non aedificandi, les zones de protection des cimetières, des chaâbas, le long de la rivière, le long des lignes de moyenne et haute tension et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

b- Servitude de front bâti continu :

Le Plan d'aménagement indique une servitude de front bâti continu, par une représentation graphique particulière précisée en légende. Cette servitude concerne des immeubles édifiés à l'alignement et obligatoirement jusqu'à la hauteur maximale prévue dans la zone où ils se situent.

c- Servitude de portiques :

Sont frappées de servitude de portique, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée. Elles correspondent à des zones de commerces ou d'activités artisanales ou à des séquences spécifiques de certains axes où la nécessité est justifiée par la continuité d'une servitude de portiques déjà existante ou à créer. La profondeur de cette servitude est de 3 m.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D**

Article 1D : Définition de la zone :

La zone D1 est une zone urbaine résidentielle d'habitat de type villa destinée à l'habitat individuel sous différentes formes isolée, jumelée ou en bande.

La zone D2 peut recevoir des équipements touristiques liés à l'écotourisme, tourisme de montagne et pour héberger les visiteurs de la zaouia lors du moussem.

Article 2D : Types d'occupation ou d'utilisations interdites :

Sont interdits de la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance du lotissement ou du quartier, le justifie, la création d'un noyau commercial ou d'un petit commerce est admise ;
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif ;
- Les constructions à caractère provisoires, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

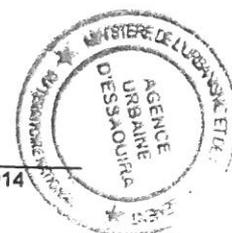
Article 3D : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau suivant indique pour chaque secteur de la zone D :

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

	COS maximum	CUS maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Secteur D1 :				
Villa en bande	1,2	60%	200m ²	10m
Villa jumelée	0,7	40%	240m ²	12m
Secteur D2 :				
Villas isolées parcelle moyenne	0,6	30%	400m ²	15m
-D- avec Activité touristique	0,45	25%	Cafés, restaurants ≥ 240m ² hôtels et auberges ≥ 400m ²	12m 15m

Ces minimums parcellaires ne s'appliquent pas aux lots insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.



Article 4D : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 7m et R+1.

Au dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,5 m. Le rez de chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,6m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

Article 5D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises :

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement sur voie pour D1 et D2.

Les reculs ne s'appliquent pas pour les murs de clôtures. Ces dernières doivent être implantées d'une manière à laisser des pistes et des voies ayant une largeur minimale de 10m.

Article 6D : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans le secteur D2, les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 5m par rapport aux limites de la parcelle.

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 5m par rapport à une des limites latérales et par rapport au fond de parcelle pour les villas jumelées et de 5m par rapport au fond de parcelle pour les villas construites en bande avec deux mitoyennetés.

Un garage peut être édifié sur la parcelle à condition qu'il fasse corps avec le bâtiment principal et qu'il soit construit dans la zone des reculs latéraux. Sa hauteur totale acrotère ne peut dépasser 2.7m avec une terrasse inaccessible et une superficie n'excédant pas 25m².

Article 7D : Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules, doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques à raison d'une place par villa.

Article 8D : Plantations :

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

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelle privatives non occupées par des constructions ;
- des aires de stationnement en surface à raison d'un arbre haute tige pour deux places ;
- des terrasses...



Article 9D : Servitudes architecturales :

Pour les villas en bande réalisées dans le secteur D1, il ne peut être prévus plus de 6 villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités sont considérées, réglementairement, des villas jumelées.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

La largeur des voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements aura une emprise minimale de 10 m.

Encorbellements:

Les encorbellements sont autorisés sur la moitié des façades, mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul.

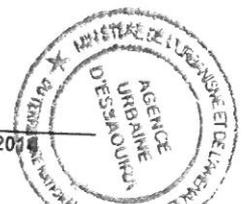
Murs de clôture:

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas en pierre blanche de la région d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,00m.

Article 10D – Conditions particulières :

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

HABITAT COLLECTIF ALIGNE EN R+2 (100m²)

HABITAT COLLECTIF ALIGNE EN R+2 (120m²)

Article 1B : Définition de la zone :

La zone B est une zone d'immeubles alignés dans laquelle les constructions constituent de mitoyen à mitoyen des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

La zone B est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces sur toute la surface du rez-de-chaussée si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 12 m, l'artisanat non polluante et les équipements administratifs.

Article 2B : Types d'occupation ou d'utilisations interdites :

Sont interdits de la zone B :

- Tous les établissements industriels de première et deuxième catégories (il est permis l'extension ou la modification des installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une aggravation du danger et des nuisances pour le voisinage) ;
- Les dépôts de plus de 500 m² ;
- Les constructions à caractère provisoires, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités touristiques.

Article 3B : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau suivant indique pour la zone B

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privatives ;
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privative.

Secteur	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur maximale du lot
Secteur B2	1,7	85%	100 m ²	8
Secteur B1	2,4	80%	120 m ²	10

Ces dispositions parcellaires ne s'appliquent pas aux lots insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.



Article 4B : Hauteur maximale des constructions :

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

- 9,5 et R+2 pour le secteur B2 et B1 sans commerce;
- 10,5 m et R+2 pour le secteur B1 et B2 avec commerce.

Au dessus de la hauteur autorisée, sont admis les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,5m. Ces dernières doivent être construites avec un recul minimum de 3m par rapport aux façades. De même, elles sont admises des buanderies qui respectent les mêmes reculs et qui ne dépassent pas 16m² de superficie.

Dans les nouveaux lotissements ou groupements d'habitations, les voies carrossables doivent avoir une largeur minimale de 12 m pour le secteur B1 et 10m pour le secteur B2 les chemins piétons peuvent avoir une largeur minimale de 10m, pour le secteur B1 non commercial, et de 8m pour le secteur B2. Dans les secteurs déjà engagés, des constructions et/ou des surélévations peuvent être autorisées sur des voies et des chemins piétons ayant des largeurs inférieure à celles précisées en haut, à condition de prévoir des recules nécessaires pour respecter la règle de prospect.

Les garages sont autorisés sur des voies carrossables ayant 10m ou plus d'emprise à condition qu'ils ne donnent pas sur des parkings. Ils peuvent être autorisés sur des voies carrossables ayant 8m et plus d'emprise dans les secteurs déjà engagés.

Article 5B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

Article 6B : Implantation des constructions par rapport au limites séparatives ou mitoyennes :

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel : $L \geq 1/2 H$ avec un minimum de 5 m pour le secteur B sans commerce et 6m pour le secteur B avec commerce.

Dans cette bande, si la conception prévoit l'implantation d'une cour, cette dernière doit avoir une superficie minimale de 16m²(4*4). Le rassemblement des cours mitoyennes est encouragé. Leurs murs ne doivent pas dépasser la hauteur du rez de chaussée.

Pour les constructions implantées à l'angle des deux voies, il n'est fixé ni COS ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limités par les règles de prospect et les plafonds de hauteurs.



Article 7B : 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 logement ;
- Une place pour 80m² de surface construite hors œuvre de bureau ;
- Une place pour 50m² de surface construite pour le commerce ;
- Une place pour quatre chambres et une place pour 20m² de salle de restauration pour les hôtels.

Article 8B : Plantations :

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haut tige au minimum pour 100m² de surface planté.

Article 9B : Servitudes architecturales :

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies sont frappés d'une servitude de galerie (servitude d'arcade). Celle-ci doit être prévu sur une profondeur de 3m et d'une hauteur sous plafond de passage de 4m et se développer sur toute la façade. La galerie doit présenter une homogénéité architecturale au niveau de chaque axe.

La largeur de ou des immeubles est limitée à 60m.

Les mêmes servitudes peuvent être obligées par la commission dans le cadre d'instruction des dossiers qui sont objet de demandes de modification ou de reconstruction des lotissements ou des groupements d'habitations.

Article 10B – Conditions particulières :

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E

ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL EN R+1

Article 1E : Définition de la zone :

La zone E est une zone urbaine d'habitat continu, individuel d'habitations à caractère traditionnel.

L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragées pour créer un habitat sur cour.

Le rez de chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupés par de l'artisanat ou de petits commerces de proximité sur toute la surface du rez-de-chaussée si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 12 m.

Article 2E : Types d'occupation ou d'utilisation interdite :

Sont interdits:

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} et 3^{ème} catégories, les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les camping et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les activités touristiques.

Article 3E : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau suivant indique pour chaque secteur de la zone E :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour les parcelles privées ;
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée ;
- Les superficies et la largeur minimales de la parcelle privée.

	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Habitat continu individuel sur petite parcelle en R+1 : E1	1,6	80 %	80 m ²	8 m

Ces dispositions parcellaires ne s'appliquent pas aux lots insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

Article 4E : Hauteur maximale des constructions :

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

- 7 m et R+1 pour le secteur E ;



Au dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,2m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,5m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5E : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

Article 6E : Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. La cour doit avoir une superficie minimale de :

- 12 m² et le petit côté de 3m minimum pour le secteur E ;
- La hauteur du mur des cours sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

Article 7E : Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur 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 œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

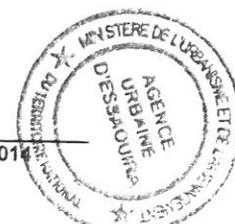
Article 8E : Plantations :

Une partie de la superficie des lotissements, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations représentent 7% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules.

Article 9E : Servitudes architecturales :

Les constructions édifiées en continuité bâti sur rue ne pourront avoir plus de 40m de long sans décrochement, la longueur total d'une bande ne pouvant dépasser 60m.

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies sont frappés d'une servitude de galerie. Celle-ci doit être prévue sur une profondeur minimale de 3m et d'une hauteur sous plafond de passage de 4m et se développer sur toute la façade. La galerie doit présenter une homogénéité architecturale au niveau de chaque axe.



Le plan d'aménagement, précise en outre, sur certains axes un alignement commercial au R.D.C. indiqué par une représentation graphique.

Les encorbellements sont autorisés sur les voies de 10m d'emprise et plus sans dépasser les 2/3 de la façade (1/3 vide, 1/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m.

La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans dépasser 1.20 m.

- L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes ainsi que devant les parkings. Elle est autorisée sur les voies carrossables d'emprise ≥ 10 m.
- Dans les quartiers déjà engagés, l'ouverture des garages peut être autorisée sur des voies carrossables de 8m d'emprise.
- Le sous sol ne sera autorisé que lorsque la topographie du terrain l'exige. Dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2.2m et ne comprendra aucune pièce habitable ni point d'eau.

Article 10E – Conditions particulières :

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER Z.R.

Article 1.Z.R. – Définition de la zone :

La zone d'habitat à restructurer est une zone d'habitat non réglementaire à restructurer pour la mettre à niveau (habitat, équipements et infrastructure) destinée à la population locale de la commune. Aucune autorisation de construction, de surélévation ou de modification ne sera délivrée avant qu'une étude de restructuration de la zone ne soit réalisée avec un cahier des charges.



ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE ET AGROALIMENTAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.a.a

Article 1 Z.a.a : Définition de la zone :

La zone Z.a.a est réservée aux activités artisanales et agroalimentaires (troisième catégorie), et un logement individuel au premier étage.

Article 2 Z.a.a – Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

Sont interdits :

- L'hôtellerie, les activités industrielles et polluantes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone Z.a.a.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings .
- Bureaux.

Article 3 Z.a.a – Possibilités maximales d'occupation du sol :

Le tableau ci-dessous indique :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- La surface constructible au sol maximal (C.U.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.
- Les minimums ne s'appliquent pas pour les lots déjà existants dans un parcellaire avant l'homologation de ce P.A.

	COS maximum	Emprise maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
Zone d'activité artisanale	1.75	100%	200 m ²	10 m	8.60

Article 4 Z.a.a – Hauteur maximale des constructions :

Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, si elles sont exigées par des impératifs techniques.

La hauteur sous plafond maximale du rez de chaussée est de 5,25m y compris la hauteur sous plafond de la mezzanine qui n'excédera pas 2,25 m de H.S.P et 1/3 de la surface du R.D.C et qui sera construite en retrait par rapport à la façade.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,5



m, dans la mesure où ces cages sont construites en respectant un recul de 3 m par rapport aux façades.

Article 5 Z.a.a – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le secteur Z.a.a., les constructions sont implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au plan d'aménagement.

Article 6 Z.a.a – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Au R.D.C, les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales et au fond de la parcelle, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des murs coupes feu adaptés L'étage observant un recul postérieur minimum de 5 m.

Article 7 Z.a.a – Stationnement des véhicules :

Dans le secteur Z.a.a., le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative à raison d'une place pour 100 m² de surface de la parcelle.

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

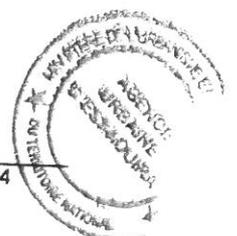
Dans le cadre de lotissement, si les dimensions, trop faibles, de parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

Article 8 Z.a.a – Plantations :

Dans le secteur Z.a.a, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Article 9 Z.a.a – Conditions particulières :

Dans le cas où le réseau d'assainissement et/ou de distribution d'eau potable font défaut, les autorisations de construire peuvent être accordées si les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable présentent les garanties exigées par l'hygiène et la salubrité, et ce, après avis des services compétents en la matière.



TISSUR ANCIEN

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE T.A.

Article 1.T.A – définition de la zone :

Cette zone concerne uniquement le tissu ancien de Zaouiat Ben Hmida formée par les anciennes constructions qui se sont édifiées le long de son histoire englobant la Zaouïa et son Marabout. Toute nouvelle construction dans cette zone est soumise à des dispositions particulières à savoir :

Son implantation et son prolongement doit être compatible avec la destination de la zone. Les propositions doivent faire l'objet d'étude de plan de masse à soumettre avant toute réalisation à l'approbation de l'administration, et ceci avant même une étude de restructuration afin d'éviter tout blocage ou tout investissement.

Ces constructions doivent :

- Eviter tout gêne entre différentes formes de constructions.
- Respecter le voisinage, le gabarit et la typologie existante (Matériaux anciens et nouveaux s'intégrant dans le tissu ancien sans aucune rupture).
- Toute construction vétuste présentant un danger pour les occupants et le voisinage doit être démolie et reconstruite sur le lieu conformément à la réglementation de la zone.
- Les constructions ne doivent pas dépasser R+1 avec accès à la terrasse.
- Hauteur totale de 8.5m toute superstructure confondue.
- Cour de 4m de largeur minimale.
- Pas d'encorbellement, ni garage sur rue d'emprise inférieure à 8m.
- Il n'est admis en terrasse qu'une buanderie de 12m² maximum.
- Parapet en terrasse d'une hauteur de 1.20m.
- L'autorisation de construction, de modification ou de lotissement dans le périmètre du tissu ancien doit faire l'objet d'un dépôt de données pour accord à une commission regroupant tous les intervenants à savoir : commune, province, agence urbaine inspection des monuments historiques.

Article 2.T.A : Types d'occupations interdites :

- L'industrie, fabrication polluantes et bruyantes des produits artisanaux, les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire et les campings.



ZONE DE PROTECTION NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R.B.

Article 1. - Définition de la zone :

C'est une zone interdite à toute construction sauf de petites unités d'exploitation ou de surveillance ne dépassant pas 100 m² maximum et une hauteur maximale de 4m. Cet espace ne doit pas servir à de l'habitat ou à de l'activité de quelques nature que ce soit.

ZONE DE RESERVE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R.A.

Article 1RA : Définition de la zone

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

Un habitat dispersé sur grande parcelle peut être admis dans la mesure où il n'exige pas la mise en place des infrastructures.

Article 2RA : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

Sont interdit 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.
- Les lotissements.

Article 3RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Dans la zone RA, les possibilités maximales d'occupation 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 :

Secteur	C.O.S. Maximum	Emprise maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
R.A.	0.10	5%	3 000 m ²	50 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lots issus d'un parcellaire déjà existant avant la date d'effet de ce P.A.



- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Article 4RA : Hauteur maximale des constructions par rapport aux emprises publiques :

La hauteur maximale est de 8,50m et R+1 pour l'habitat acrotère compris. 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 5RA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport aux pistes et voies publiques. Ce recul ne s'applique pas pour les murs de clôture. Ces derniers doivent être implantés d'une manière à laisser une largeur minimale de 10m pour les voies et les pistes.

Article 6RA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans la zone RA, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 7RA : 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 : $L > 2H$.

L'emplacement des constructions sera étudié par la commission en fonction du plan de masse du projet et en fonction de l'existant de la zone.

Article 8RA : Stationnement des véhicules :

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

Article 9RA– Conditions particulières :

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosse sceptique et puits perdu.

Article 10RA– Dépendances et clôtures :

Les garages peuvent faire corps avec le bâtiment principal lorsqu'ils sont en limite séparative de propriété. Ils doivent être construits sur la moitié postérieure du terrain, avec une hauteur ne dépassant pas 2,50 m y compris acrotère, et une superficie



n'excédant pas 25 m² et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

- **Murs de clôture:**

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas en pierre blanche de la région d'une hauteur de 1,20m surmonté d'une grille métallique ou en bois d'une hauteur de 0,60m.

Les murs de clôture en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,00m et peuvent être réalisés en maçonnerie.



ZONE DE PETITE ET MOYENNE HYDRAULIQUE**DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE P.M.H.**

Il s'agit de périmètre délimitant des surfaces agricoles à préserver dans sa vocation. Toute intervention dans ce périmètre doit se référer à la réglementation en vigueur.

