

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DE LA POLOTIQUE DE LA VILLE

وزارة التعمير والإسكان وإعداد التراب
الوطني وسياسة المدينة

PROVINCE D'ESSAOUIRA
COMMUNE D'OUNAGHA

إقليم الصويرة
جماعة أوناغة

PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
DE LA COMMUNE RURALE DE : OUNAGHA

تصميم التهيئة لمركز أوناغة

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

نظام التهيئة

AVRIL 2017

الوكالة الحضرية للصويرة
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA



BENMIMOUN M., Architecte D.P.L.G
9, Route Akreuch Souissi RabaT Tél : 037 63 22 89

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
PREAMBULE	5
CADRE GENERAL	5
ARTICLE 1 : les modifications particulières	6
1- Conditions d'octroi " modifications particulières"	7
2- Cas ou aucune modification ne doit être opérée :	7
ARTICLE 2 : OBJET DU REGLEMENT :	8
ARTICLE 3 : CHAMPS D'APLICATION :	8
ARTICLE 4 : ZONAGE	8
ARTICLE 5 : VOIES CARROSSABLES ET PARKING PUBLICS	8
1- Voies carrossables :	9
2- Parkings :	10
ARTICLE 6 : PLACES ET VOIES NON CARROSSABLES :	10
1- Places :	10
2- Voies et chemins piétonniers et impasses :	10
3- Impasse :	11
ARTICLE 7 : JARDINS, PARCS ET BOISEMENTS PUBLICS	11
ARTICLE 8 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS :	11
1- Equipement Administratif	12
2- Equipement d'Enseignement :	12
3- Equipement de Santé :	12
4- Lieux de culte : Mosquée.	13
5- Equipement sportif :	13
ARTICLE 9 : EMBLEMES RESERVE A DES INSTALLATIONS TRADITIONNELLES ET AUTRES ELEMENTS DE LA VIE SOCIALE	13
ARTICLE 10 : EMBLEMES RESERVES A DES INSTALLATIONS PUBLIQUES	13
ARTICLE 11 : SERVITUDES :	13
1- Servitude non aedificandi :	13
2- Zone d'Habitat :	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE A FORTE ET MOYENNE DENSITE"ZONE B	15
ARTICLE 1.B – DEFINITION DE LA ZONE	15
ARTICLE 2.B – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	15
ARTICLE 3.B – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	15
ARTICLE 4.B – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE 5.B – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
ARTICLE 6.B – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES	16
ARTICLE 7.B – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE 16	16
ARTICLE 8.B – STATIONNEMENT DES VEHICULES	16
ARTICLE 9.B – PLANTATIONS	17
ARTICLE 10.B – SERVITUDES ARCHITECTURALES	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : D	18
ARTICLE 1.D – DEFINITION DE LA ZONE	18
ARTICLE 2.D – TYPES D'OCCUPATION INTERDITS	18
ARTICLE 3.D – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	18
Villas jumelées : D2	19
ARTICLE 4.D – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	19



ARTICLE 5.D – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	19
ARTICLE 6.D – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	19
ARTICLE 7.D – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	19
ARTICLE 8.D – STATIONNEMENT DES VEHICULES	19
ARTICLE 9.D – PLANTATIONS	20
ARTICLE 10.D – SERVITUDES ARCHITECTURALES	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE T ZONE HOTELIERE.....	21
ARTICLE 1.T- DEFINITION DE LA ZONE	21
ARTICLE 2. T – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	21
ARTICLE 3. T – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL	21
ARTICLE 4. T – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE 5. T – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	21
ARTICLE 6. T – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES 21	
ARTICLE 7. T – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	22
ARTICLE 8. T – STATIONNEMENT DE VOITURE.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN2 ZONE INDUSTRIELLE 2ème	
CATEGORIE NON POLLUANTE.....	23
ARTICLE 1.IN – DEFINITION DE LA ZONE	23
ARTICLE 2.IN – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE.....	23
ARTICLE 3.IN – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
ARTICLE 4.IN – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE 5.IN – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	23
ARTICLE 6.IN – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	24
ARTICLE 7.IN – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	24
ARTICLE 8.IN – STATIONNEMENT DES VEHICULES	24
ARTICLE 9.IN – PLANTATIONS.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE AGRICOLE : RA.....	25
ARTICLE 1. RA : DEFINITION DE LA ZONE :	25
ARTICLE 2 RA : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :	25
ARTICLE 3 RA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS.....	25
ARTICLE 4 RA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	25
ARTICLE 5 RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	26
ARTICLE 6 RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.	26
ARTICLE 7 RA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.R. ZONE A RESTRUCTURER.....	27
ARTICLE 1.Z.R. – DEFINITION DE LA ZONE :	27



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre d'Ounagha (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

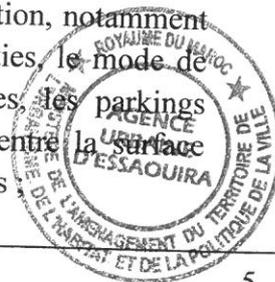
CADRE GENERAL

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 indiquent 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.

Tout en œuvrant pour une couverture de toutes les agglomérations du pays en document d'urbanisme, l'Administration se fixe comme préoccupation de garantir à ces documents une meilleure opérationnalité à travers l'amélioration de la qualité des études et la recherche de l'adhésion de tous les intervenants en matière d'aménagements aux options définies.

Les présents termes de référence ont pour objectif de définir les orientations générales devant guider le contractant dans l'élaboration des tâches à mener hors de l'établissement des études du plan d'aménagement.

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.

1- 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.

2- Cas où 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.

Tout en œuvrant pour une couverture de toutes les agglomérations du pays en matière d’urbanisme, l’Administration se fixe comme préoccupation de garantir à ces documents une meilleure opérationnalité à travers l’amélioration de la qualité des études et la recherche de l’adhésion de tous les intervenants en matière d’aménagements aux options définies.



ARTICLE 2 : OBJET DU REGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'Aménagement de la Commune d'OUNAGHA, 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 : CHAMPS D'APPLICATION :

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'aménagement de l'aire urbaine d'OUNAGHA (province d'Essaouira). Le périmètre d'aménagement de OUNAGHA est délimité par une forme polygonale délimitée par les points A, B, C, D, E, F, G, H et I définis par les coordonnées Lambert suivant :

Point	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	105 080	113 066
B	106 414	112 819
C	108 223	113 467
D	108 619	112 745
E	106 652	111 741
F	106 666	111 265
G	105 652	111 215
H	104 823	111 766
I	104 911	112 673

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

La commune de OUNAGHA comprend différentes zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende comme suit :

- | | |
|---|-------------------|
| 1- Zone d'habitat Economique à moyenne densité R+1 : | ZONE B1 ; |
| 2- Zone d'habitat Economique à forte densité R+2 : | ZONE B2 ; |
| 3- Zone d'habitat individuel à moyenne densité R+1 : | ZONE D1 ; |
| 4- Zone d'habitat individuel à faible densité R+1 : | ZONE D2 ; |
| 5- Zone d'habitat individuel à très faible densité en R+1 : | ZONE D3 ; |
| 6- Zone d'habitat à restructurer : | ZONE Z.R ; |
| 7- Zone hôtelière : | ZONE T ; |
| 8- Zone industrielle 2 ^{eme} catégorie non polluante : | ZONE IN2 ; |
| 9- Réserve agricole : | ZONE RA ; |
| 10- Zone non aedificandi. | |

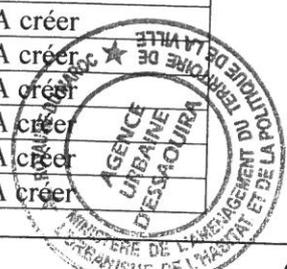
ARTICLE 5 : VOIES CARROSSABLES ET PARKING PUBLICS



Font et feront partie du domaine public de la commune de OUNAGHA, les routes, avenues, rues, et impasses figurées au plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignée par la lettre R, suivie des numéros 1 à 55.

1- Voies carrossables :

Dénomination	Emprise	Feuille	Observations
RN 08	30	2-3-4-5	Existe
RN 1	30	2-4	Existe
Rue 01	20	1-4	A créer
02	12	4	A créer
03	12	4	Existe
04	10	4	Existe
05	12	1-4	A créer
06	15	4	A créer
07	10-12	4	A créer
08	15	1-4	A créer
09	15	1-4	A créer
10	12	4	A créer
11	12-15	2-3-5	A créer
12	15	5	A créer
13	12	5	A créer
14	12	2-5	A créer
15	15	5	A créer
16	12	2-5	A créer
17	12	2-5	A créer
18	15	2-3-5	A créer
19	12	2	A créer
20	12	2	A créer
21	12	2-3	A créer
22	15	2	A créer
23	20	2-5	A créer
24	10-12	2-3	A créer
25	10-12	3	A créer
26	12	3	A créer
27	15	3	A créer
28	15	3-5-6	A créer
29	15	3-5-6	A créer
30	12	3-6	A créer
31	12	5-6	A créer
32	10	2-5	A créer
33	15	5	A créer
34	15	5	A créer
35	15	5	A créer
36	15	5	A créer
37	12-15	5	A créer
38	12	5	A créer
39	15	5	A créer
40	15	5	A créer
41	15	5	A créer
42	10	5	A créer
43	12-15	5-7-8	A créer
44	10	5	A créer
45	10	5	A créer
46	15	5	A créer
47	15	5-8	A créer
48	12	4-5	A créer



49	10	4	A créer
50	15	4-5	A créer
51	15	4	A créer
52	12	4	A créer
53	15	4	A créer
54	15	4-7	A créer
55	12	4	A créer

2- Parkings :

Font et feront partie du domaine public les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignée par la lettre Pa, suivie de 1 à 17.

Dénomination	Situation	Superficie m ²	Feuille	Observations
Pa 1	Rue 53	285	4	A créer
2	RN 08	474	4	A créer
3	RN 08- Rue 9	2025	4	A créer
4	RN 08	923	4	A créer
5	RN 08	1532	4-5	A créer
6	Rues 39	616	5	A créer
7	Rue 47	550	5	A créer
8	Rue 46	724	5	A créer
9	RN 08	775	5	A créer
10	Rue 38	261	5	A créer
11	Rue 33	674	5	A créer
12	Rues 29 -31	2879	6	A créer
13	RN 08	748	3	A créer
14	Rue 22	1412	2	A créer
15	Rue 22	490	2	A créer
16	Rue 21	541	2	A créer
17	Rue 6-7-8	200	4	A créer

ARTICLE 6 : PLACES ET VOIES NON CARROSSABLES :

1- Places :

Font et feront partie du domaine public de la commune de OUNAGHA, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désigné par la lettre PL, suivie des numéros 1 à 6.

Dénomination	Situation	Superficie m ²	Feuille	Observations
PL 1	RN 08-Rue 4	1467	4	A créer
2	Imp.2-Rue 50	1740	4	A créer
3	Rues 36-37-38	1950	5	A créer
4	Rues 29-30	652	6	A créer
5	RN 08-Rue 31,32	2144	2-3-5	A créer
6	RN 08-Rue 30	1741	3	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 15 et Imp. suivi des numéros 1 à 6.



Dénomination	Emprise	Feuille	Observations
Cp 01	6	4	A créer
02	6	4	A créer
03	12	4	A créer
04	8	4	A créer
05	Variable	4	A créer
06	2 et variable	5	A créer
07	5	4-5	A créer
08	Variable	4	A créer
09	6	4	A créer
10	4	4	A créer
11	8	4	A créer
12	12	4	A créer
13	6	4	A créer
14	6	4	A créer

3- Impasse :

Dénomination	Emprise	Feuille	Observations
Imp. 01	12	4-5	A créer
02	15	4	A créer
03	4	4	A créer
04	10	4-5	A créer
05	8	4	A créer
06	8	4	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 1 à 14.

Dénomination	Situation	Superficie m ²	Feuille	Observations
V 01	Rues 6-7-8	605	4	A créer
02	Rue 12, Imp 4	1235	4-5	A créer
03	Rue 39-43	1533	5	A créer
04	Rue 39-43-44	1471	5	A créer
05	Rue 47	1630	5	A créer
06	Rue 51-CP12	692	4	A créer
07	Rues 29-31-33	4037	5-6	A créer
08	RN 08-Rue 32	1 071	2-5	A créer
09	Rue 30	517	3	Existe
10	RN 08-Rues 24-25-26	2815	3	Existe
11	Rues 18-22	737	3	Existe
12	Rue 18	424	3	A créer
13	Rue 18	1053	3	A créer
14	Rue 40-39	464	5	A créer

ARTICLE 8 : EMBLEMES RESERVES AUX SERVICES PUBLICS

L'espace indiqué par une représentation graphique désigné par la lettre A et figuré en légende sur le plan sera réservé à un terrain public, suivie des numéros de 1 à 17.



1- Equipement Administratif

Dénomination	Situation	Affectation	Superficie m ²	Feuille	Observations
a1	RN 08-Rue 12	Commune	7616	5	Existe
a2	Rues 7-8	Centre culturel	1 242	4	A créer
a3	RN 08-Rue 51-Cp11	Cercle	6 500	4	Existe
a4	CP9- RN 08	Centre régionale d'Enseignement et de Perfectionnement Agricole	4 554	4	Existe
a5	Rues 42-39- RN 08	Direction Provincial de l'Agriculture	33754	4-5	Existe
a6	RN1-Rue 12	Eau et forêt	16 416	4-5	Existe
a7	Rue 49	Point d'eau	82	4	Existe
a8	CP10	O.N.E.1	1 102	4	Existe
a9	RN1-CP5	O.N.E.2 poste transformateur	9934	4	Existe
a10	Rues 50-54	Administration	3792	4-7	A créer
a11	Rue 31-32	Gendarmerie	4 352	2-5-6	Existe
a12	Cp 4-Rue 10-RN1	Administration	2693	4	A créer
a13	Rues 18-21	Centre artisanal	5382	2-3	A créer
a14	Rues 21-22	Bibliothèque communautaire	3 300	2	A créer
a15	Rues 18	Protection civile	2 794	2	A créer
a16	CP11-Cp12	Dépôt communal	5170	4	Existe
a17	Rues 21-22	Maison de jeune	1887	2	A créer

2- Equipement d'Enseignement :

L'espace indiqué par une représentation graphique désigné par la lettre E et figuré en légende sur le plan sera réservé à un terrain public, suivie des numéros 1 à 8.

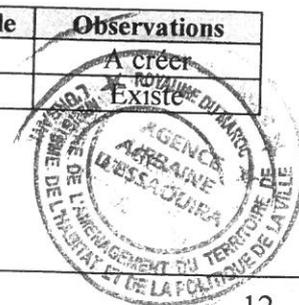
Dénomination	Situation	Affectation	Superficie m ²	Feuille	Observations
E1	RN 08-CP5	Ecole primaire	9919	4-5	Existant
E2	Cp6-Rue 12	Ecole primaire	3936	4-5	A créer
E3	R.N.1- Rues 11-12	Lycée	19 108	4-5	A créer
E4	Rues 37-38	Ecole primaire	4 429	5	A créer
E5	RN 08-Rue 30	Collège	18 452	2-5-6	Existant
E6	Rue 53-54	Ecole	4 340	4-7	A créer
E7	Rues 20-21-22	C.Q.P.	5 074	2	A créer
E8	Rue 30-RN 08	Dar Taleb	1 763	3	Existe

N.B. : Un collège existe en dehors de la restitution sur la R.R. 207 en direction de Tlat El Hanchane (lotissement ERAC).

3- Equipement de Santé :

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

Dénomination	Situation	Affectation	Superficie m ²	Feuille	Observations
S1	Rues 39-45-47	Hôpital	8 193	5	A créer
S2	RN 08	Dispensaire	1 956	5	Existe



4- Lieux de culte : Mosquée.

L'espace indiqué par une représentation graphique désigné par la lettre M et figuré en légende sur le plan sera réservé à un terrain public, suivie des numéros 1 à 5 :

Dénomination	Situation	Affectation	Superficie m ²	Feuille	Observations
M1	RN 08-Rue 4	Mosquée	474	4	Existe
M2	Rues 7-8	Mosquée	1 350	4	A créer
M3	Imp.3-CP1	Mosquée	82	4	Existe
M4	Rue 34-Cp6	Marabout	34	5	Existe
M5	Entre rue 21-22	Mosquée	1 499	2	A créer

5- Equipement sportif :

L'espace indiqué par une représentation graphique désigné par la lettre Sp et figuré en légende sur le plan sera réservé à un terrain public, suivie des numéros 1 à 4 :

Dénomination	Situation	Affectation	Superficie m ²	Feuille	Observations
Sp1	Rues 43-44-45-46	Terrain de sport	10 965	5	A créer
SP2	Rue 29	Terrain de sport	7 290	6	A créer
SP3	Rues 50-54	Terrain de sport	4 927	4-7	A créer
SP4	Rue 10-CP4	Terrain de sport de proximité	2052	4	Existe

ARTICLE 9 : EMBLEMMENT RESERVE A DES INSTALLATIONS TRADITIONNELLES ET AUTRES ELEMENTS DE LA VIE SOCIALE

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

Dénomination	Situation	Affectation	Superficie m ²	Feuille	Observations
Ci1	RN 08-CP14	Cimetière	11 350	4	Existe
Ci2	Rues 31-32-33	Cimetière	12 059	5-6	Existe

ARTICLE 10 : EMBLEMMENTS RESERVES A 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 4.

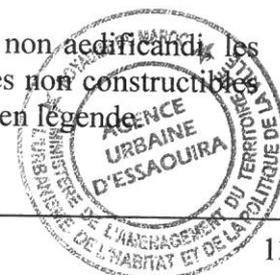
Dénomination	Situation	Affectation	Superficie m ²	Feuille	Observations
P1	-----	Relais I.A.M.	95	4	Existe
P2	RN1	Coopérative	1716	4	Existe
P3	RN1	Coopérative	594	4	Existe
P4	Rue 16-17	Projet agricole	19 952	2-5	Existe

a créer

ARTICLE 11 : SERVITUDES :

1- Servitude non aedificandi :

Font et feront partie du domaine public, et seront frappées de servitude non aedificandi les zones de protection des cimetières, des chaabas, et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende



Les servitudes non aédificandi le long des lignes de haute et moyenne tension seront caduques dès le déplacement ou le passage en système souterrain de la ligne. Dans ce cas, les terrains libérés de la servitude seront frappés du zonage limitrophe.

2- Zone d'Habitat :

Règles générales :

Les règles générales suivantes sont applicables à toutes les zones d'habitat définies ci-après :

- ◆ Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes : les ateliers de fabrication de quelque nature que se soient, les carrières, les activités industrielles etc...
- ◆ Les constructions seront bâties à l'alignement de la voie exception faite pour les zones où pour des considérations architecturales, d'autres dispositions auraient été précisées.
- ◆ Pour chaque zone, la création d'aire de stationnement est obligatoire et doit correspondre aux besoins de la zone. Le stationnement doit être prévu en dehors des parties de la voirie réservée à la circulation.
- ◆ Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 400m² de planchers en zone d'habitat et une place pour 120 m² de planchers en zone commerciale.
- ◆ Lorsque la constructibilité d'un terrain est définie par un COS et un C.E.S., celui-ci est déterminé par le rapport suivant :

$$\text{COS} = \frac{\text{SURFACE DE PLANCHER}}{\text{SURFACE DU TERRAIN}} \quad \text{CES} = \frac{\text{SURFACE BÂTIE AU SOL}}{\text{SURFACE DU TERRAIN}}$$



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE A FORTE ET MOYENNE DENSITE "ZONE B

ARTICLE 1.B – DEFINITION DE LA ZONE

Dans la "ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE DE FORTE ET MOYENNE DENSITE", l'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur les limites parcellaires est encouragée, afin de créer un habitat sur patio ou sur cour.

La zone B comprend 2 secteurs :

- Le secteur B1 est réservé à l'habitation individuelle à moyenne densité s'ouvrant sur patio ou cour d'une superficie minimale de 12m² (3x4).
- Le secteur B2 est réservé pour des petits collectifs discontinus (ensemble résidentiel) donnant sur une cour d'une superficie minimale de 16m² (4x4).

Le rez-de-chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupé par des petits commerces de proximité, pour le secteur B2, et de l'artisanat et des petits commerces pour le secteur B1 si la largeur des voies le permet.

ARTICLE 2.B – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie et les dépôts.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.B – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour cette zone, après morcellement ou lotissement les possibilités maximales d'utilisation du sol.

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale (C.U.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Secteur	C.O.S. Maximum	C. U.S. Maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
B1	1.6	80%	80 m ²	8 m
B2	2.60	87%	120 m ²	10m



ARTICLE 4.B – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- Pour le secteur B1 : $H = 8,5$ m soit R+1.
- Pour le secteur B2 : $H = 11$ m soit R+2

Au-dessus de ces auteurs 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 2,20 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

ARTICLE 5.B – 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 privative pour les secteurs B1 et B2.

Toutefois, dans le secteur B2, si l'emprise de la voie est inférieure à 8 m, le dernier étage doit être prévu en retrait sur une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

ARTICLE 6.B – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES

Dans les secteurs B1 et B2, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Le patio doit avoir une superficie minimale de 12 m² et une largeur minimale de 3m dans le secteur B1 et la cour doit avoir une superficie minimale de 16 m² et une largeur de 4 m dans le secteur B2.

ARTICLE 7.B – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée : $H < L$ avec un minimum de 8 m.

ARTICLE 8.B – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement par logement pour les 2 secteurs.
- Une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvres d'activité commerciale ou artisanale.
- Une place de stationnement pour quatre chambres pour les hôtels.
- Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restauration.



ARTICLE 9.B – PLANTATIONS

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

- Les reculs sur les voies.
- Les surfaces de parcelles privées, 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 à haute tige pour 2 places.

Une partie de la superficie des lotissements doit être réservée pour les aménagements publics divers : mails, jeux d'enfants, jardins...

Ces réservations représentent 5%, pour les secteurs B1 et B2, de superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le parking pour stationnement.

ARTICLE 10.B – SERVITUDES ARCHITECTURALES

Pour les secteurs B1 et B2, les constructions édifiées en continuité bâties sur rue ne pourront dépasser une longueur de 40 m sans décrochement, la longueur totale d'une bande ne peut dépasser 60m.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : D

- ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL A MOYENNE DENSITE ZONE D1
- ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL A FAIBLE ZONE D2
- ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL A TRES FAIBLE DENSITE ZONE D3

ARTICLE 1.D – DEFINITION DE LA ZONE

La zone D ou "Zone d'Habitat de faible densité" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous ses différentes formes : isolé, jumelée ou en bande.

Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

La zone D peut comprendre plusieurs secteurs : dans lesquels peuvent s'édifier des villas isolées, jumelées ou en bande. Ces secteurs peuvent recevoir des résidences multifamiliales si le C.O.S. et le C.E.S. de la zone sont respectés.

Pour développer l'activité touristique et préparer un espace propice la zone D3 peut recevoir ces activités sous diverses formes : gîtes ruraux, maisons d'hôtes... Ces activités doivent obéir à la réglementation en vigueur du Ministère du Tourisme.

ARTICLE 2.D – TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

- Tous les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, les petits commerces et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois si l'importance d'un ou plusieurs lotissements, d'un ou plusieurs groupes d'habitation le justifient, la création d'un noyau commercial isolé des villas, localisé sur le plan de lotissement ou groupe d'habitations et spécifié sur le cahier des charges, peut être autorisée.

ARTICLE 3.D – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone D :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- La surface constructible au sol maximal, par rapport à la superficie de la parcelle privative (C.E.S.) ;
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.



Type de villas	C.O.S. Maximum	C.E.S. Maximum	Surface Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Villas en bande : D1	0.80	53%	200 m ²	10 m
Villas jumelées : D2	0.60	40%	250 m ²	14 m
Villas isolées : D3	0.50	30%	500 m ²	20 m

ARTICLE 4.D – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+1 soit 8 m.

Le seuil du rez-de-chaussée des villas ne peut être de plus de 0.60 m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

ARTICLE 5.D – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément indiquée sur le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5 m en arrière de l'alignement des voies.

Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

ARTICLE 6.D – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m par rapport aux limites latérales et au fond des parcelles.

Toutefois pour les villas du secteur D3 et D2, lorsque les règles d'emprise le permettent, des dépendances de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve :

- Leurs superficies ne dépassent pas 25m²
- Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2.50 m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

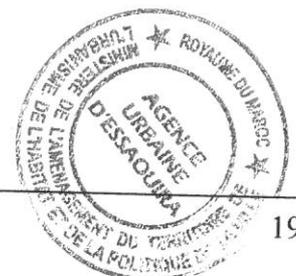
ARTICLE 7.D – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à leurs hauteurs avec un minimum de 6 m.

ARTICLE 8.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 de stationnement par habitation.
- Une place de stationnement pour 50 m² de surface construite hors œuvres pour les équipements commerciaux.
- Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restauration.

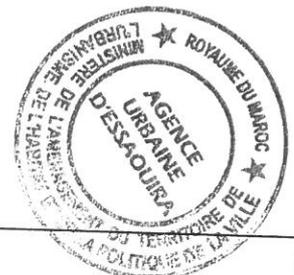


ARTICLE 9.D – PLANTATIONS

- Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :
- Doivent être plantés aussi les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les reculs sur voies, les aires de stationnement, les terrasses, etc....
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE 10.D – SERVITUDES ARCHITECTURALES

Il ne peut être prévu plus de 6 villas mitoyennes en continu ; les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE T ZONE HOTELIERE

ARTICLE 1.T- DEFINITION DE LA ZONE

La zone T est une zone réservée pour sa grande partie aux activités touristiques, ainsi qu'à toutes les activités d'accompagnement liées au tourisme.

La zone T comprend un seul secteur, à savoir :

Le secteur T est un secteur réservé exclusivement à l'activité hôtelière ou para-hôtelière.

ARTICLE 2. T – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans tous les secteurs, toutes activités industrielles et de dépôt sont interdites, ainsi que l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3. T – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone T :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative.
- La superficie constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.

	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
Secteur T	2.4	60%	1000 m ²	30

ARTICLE 4. T – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur T : construction y compris acrotère est égale à 16 m soit R+3.

ARTICLE 5. T – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur T, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies dont l'emprise est supérieure à 25 m. Si l'emprise de la voirie est inférieure à 15 m, il y aura lieu de ne pas prévoir de construction le long de cette voie, si l'emprise de la voirie est comprise entre 15 et 25 m, il sera observé un recul égale à la moitié de la longueur nécessaire pour atteindre 25 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être indiquées au plan d'aménagement pour préserver l'ordonnancement d'une rue existante ou bien pour ne pas rompre l'aménagement d'un groupe d'habitations ou tous autres projets groupés (lotissement, restructuration de quartiers).

ARTICLE 6. T – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

- Pour le secteur T, tous les points d'une construction doivent être éloignés des limites parcellaires d'une distance supérieure ou égale à 5 m.



ARTICLE 7. T – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur T, la distance séparant les façades de deux immeubles non contigus doit être égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé.

ARTICLE 8. T – STATIONNEMENT DE VOITURE

Dans l'ensemble des secteurs le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement ou en sous-sol conformes aux normes ci-après :

- Pour les hôtels : une place de stationnement pour 4 chambres.
- Pour les restaurants et café : une place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre.

La superficie de ces aires de stationnement est déterminée à raison de 25 m² par place de voiture.

Les surfaces réservées au stationnement des véhicules à l'extérieur devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par place de stationnement.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN2 ZONE INDUSTRIELLE 2ème CATEGORIE NON POLLUANTE

ARTICLE 1.IN – DEFINITION DE LA ZONE

La zone IN2 est réservée aux activités industrielles qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

Ce secteur IN2 pouvant recevoir des activités industrielles de 2ème et 3ème catégorie.

ARTICLE 2.IN – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

- L'habitat dans le secteur IN2.
Toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5000 m². Si la superficie de la parcelle est inférieure à 5000 m², un seul logement est autorisé.
Sont également interdits :
- L'hôtellerie dans le secteur IN2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone IN.
- Les établissements industriels de 2ère catégorie.

ARTICLE 3.IN – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone IN :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative.
- La superficie constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.

	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
IN2	1.2	60%	1000 m ²	30 m

ARTICLE 4.IN – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur suivante :

Pour le secteur IN2 : 10 m et R+1 et la hauteur sous plafond de la mezzanine est de 2.50m au minimum.

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

Au-dessus de cette hauteur est autorisée les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

ARTICLE 5.IN – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5 m, en secteurs IN2.



Toutefois, lorsque la parcelle est située en bordure, d'une voie publique d'emprise supérieure à 25 m, ce recul est porté à 10 m en secteurs IN2.

ARTICLE 6.IN – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

La distance entre tous points de constructions et limites séparatives et fond de parcelle, doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L > 1/2 H$ avec un minimum de 5 m et cela pour les secteurs IN2.

ARTICLE 7.IN – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs IN2, les constructions ne peuvent être séparées, par une distance inférieure à 8m.

ARTICLE 8.IN – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur IN2, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvres.

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 9.IN – PLANTATIONS

Les reculs sur voies sont prévus plantés dans le secteur IN2.

Encorbellements interdits en zones de recul latéraux

Encorbellement autorisé sur voie supérieure ou égale à 12m

Encorbellement autorisé à 1.30 de la limite latérale arrière

La surface de la mezzanine est inférieure ou égale au 1/3 de la surface couverte au sol.

La servitude de retrait par rapport à la voie publique est de 5m, la vue directe tolérée sera au minimum de 6m.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESERVE AGRICOLE : RA

ARTICLE 1. RA : DEFINITION DE LA ZONE :

Elle 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.

Dans l'ensemble de la zone, il est admis l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage, nécessitant un sol agricole et ne pouvant être incorporées à la zone industrielle en raison des nuisances inacceptables, qu'elles entraînent en milieu urbain.

Pour éviter que ces activités portent préjudices au caractère rural et naturel de la zone, les constructions doivent être largement ceinturées d'espaces verts formant écrans aux nuisances entraînées par ces installations.

ARTICLE 2 RA : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les lotissements de quelque nature qu'ils soient.
- Les activités industrielles toutes catégories.
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3 RA : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS.

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone RA :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative.
- La superficie constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.
- Un seul logement sera autorisé par parcelle.

	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
RA	0.12	6%	2500 m ²	30m

Si le titre foncier ou la réquisition foncière d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du Plan d'Aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction est ramenée à 2 500 m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 6% de la surface du terrain et 260m² de planchers hors œuvres. Seuls les agriculteurs résidents pourront construire une habitation pour leurs besoins propres sur les terrains de superficie inférieure à 10 000m².

ARTICLE 4 RA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est de 8m (R+1), acrotères compris.
- Les cages d'escaliers des terrasses accessibles, ne peuvent dépasser la hauteur totale de 2,50m, acrotères compris.
- Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.



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

Toute construction doit respecter un recul minimum de :

- 20m par rapport à l'emprise des pistes classées et routes provinciales.
- 30m par rapport à l'emprise des routes régionales.
- 50m par rapport à l'emprise des routes nationales.

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

- Toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de 10m 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, au minimum, égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée :

$$L \geq 2 H.$$

H= Hauteur de la construction. L= Distance entre les constructions

Réglementation spécifique à la zone :

- Encorbellements :

Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés à condition que leur largeur ne dépasse pas 1,30m, et une superficie ne dépassant pas le 1/3 de la surface de la façade



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.R. ZONE A RESTRUCTURER

ARTICLE 1.Z.R. – DEFINITION 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.

