

ROYAUME DU MAROC
المملكة المغربية

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
وزارة التعمير و إعداد التراب الوطني

PROVINCE D'ESSAOUIRA
COMMUNE RURALE DE SIDI HMED OU HAMED
إقليم الصويرة
الجماعة القروية لسيدي احمد أوحامد

**PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE DE SIDI HMED OU HAMED**

تصميم التهيئة لمركز سيدي احمد أوحامد

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

نظام التهيئة

Juin 2015

الوكالة الحضرية للصويرة
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA

BENMIMOUN M. , Architecte D.P.L.G
9, Rue Larbi Batma, Av. Akrach Souissi – Rabat Tél : 0537 63 22 89



SOMMAIRE

DISPOSITION GENERALES	4
Préambule	5
Cadre général	5
Article 1 : modification particulières	6
Article 2 : Objet du règlement	7
Article 3 : Périmètre d'aménagement	8
Article 4 : Zonage	8
Article 5 : Voiries carrossables et parkings publics.....	9
Article 6 : Les places et voies non carrossables	10
Article 7 : Jardins, parcs et boisements publics	10
Article 8 : Emplacements réservés aux services publics	11
Article 9 : Emplacements réservés aux installations traditionnelles et aux autres éléments de la vie sociale	12
Article 10 : Emplacements réservés aux installations publiques	12
Article 11 : Servitudes architecturales	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLAS ISOLEES A MOYENNE ET A FAIBLE DENISTE : ZONE D1-D2	14
Article 1 : Définition de la zone	14
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	14
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	14
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	15
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	15
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles	15
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	15
Article 8 : Stationnement des véhicules	15
Article 9 : Plantations	16
Article 10 : Servitudes architecturales	16
Article 11 : Conditions particulières	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT RURAL A MOYENNE DENISTE : ZONE H.R	17
Article 1 : Définition de la zone	17
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	17
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	17
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	17
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	18
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles	18
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	18
Article 8 : Stationnement des véhicules	18
Article 9 : Plantations	18
Article 10 : Servitudes architecturales	18
Article 11 : Conditions particulières	18
Article 12 : Dépendances et clôtures	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU : ZONE B1-2	20
Article 1 : Définition de la zone	20
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	20
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	20
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	20



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles	21
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	21
Article 8 : Stationnement des véhicules	21
Article 9 : Plantations	21
Article 10 : Servitudes architecturales	22
Article 11 : Conditions particulières	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT SOCIAL : ZONE H.S..	23
Article 1 : Définition de la zone	23
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	23
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	23
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	23
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	24
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles	24
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	24
Article 8 : Stationnement des véhicules	24
Article 9 : Plantations	24
Article 10 : Servitudes architecturales	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE : ZONE Z.a.a.	26
Article 1 : Définition de la zone	26
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	26
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	26
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	26
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles	27
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	27
Article 8 : Stationnement des véhicules	27
Article 9 : Plantations	27
Article 10 : Servitudes architecturales	27
Article 11 : Conditions particulières	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A RESERVE AGRICOLE : ZONE R.A.	29
Article 1 : Définition de la zone	29
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	29
Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	29
Article 4 : Hauteur maximale des constructions	29
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles ...	30
Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété	30
Article 8 : Stationnement des véhicules	30
Article 9 : Conditions particulières	30
Article 10 : dépendance et clôture	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS	31

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de **Sidi Hmed Ou Hamed** (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.
- La loi n° 00-61 relatif aux sociétés touristiques.



REGLEMENT D'AMENAGEMENT**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.

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 PARTICULIERES :

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 REGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'Aménagement du Centre de Sidi Hmed Ou Hamed, 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 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT :

Le périmètre d'aménagement est défini par une forme polygonale délimitée par les points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R et S définis par les coordonnées Lambert suivants :

Point	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	88 791,50	92 663,28
B	89 334,24	92 711,71
C	89 502,07	92 697,90
D	89 645,64	92 802,30
E	89 732,17	92 804,81
F	90 106,49	92 724,48
G	89 981,32	92 324,65
H	89 692,06	92 235,29
I	90 014,91	91 311,60
J	89 661,60	91 291,84
K	89 685,71	90 996,66
L	89 566,30	91 013,75
M	89 388,63	91 140,86
N	89 270,98	91 272,86
O	89 217,37	91 445,03
P	89 144,53	91 539,21
Q	89 013,70	91 819,31
R	88 962,60	92 037,83
S	88 672,02	92 344,54

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.

Le minimum parcellaire et les largeurs minimales des façades définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux parcelles privatives insérées dans parcellaire existant avant l'approbation de ce P.A.

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 villas isolées à moyenne densité $S \geq 500 \text{ m}^2$ en R+1 repérée par l'indice **D1** ;
- 2- Zone villas isolées à faible densité $S \geq 1000 \text{ m}^2$ en R+1 repérée par l'indice **D2** ;
- 3- Zone d'habitat rural à moyenne densité $S \geq 500 \text{ m}^2$ en R+1 repérée par l'indice **H.R.** ;
- 4- Zone d'habitat collectif continu $S \geq 100 \text{ m}^2$ en R+1 repérée par l'indice **B1** ;
- 5- Zone d'habitat collectif continu $S \geq 120 \text{ m}^2$ en R+2 repérée par l'indice **B2** ;
- 6- Zone d'habitat social collectif $S > 70 \text{ m}^2$ en R+1 repérée par l'indice **H.S.** ;
- 7- Zone d'activité artisanale $S > 100 \text{ m}^2$ en R+1 repérée par l'indice **Z.a.a.** ;
- 8- Zone de réserve agricole $S \geq 2.500 \text{ m}^2$ repérée par l'indice **R.A.** ;
- 9- Zone non aedificandi ;
- 10- Servitude architecturale.



ARTICLE 5 : VOIRIES CARROSSABLES ET PARKINGS PUBLICS**1) Voies carrossables :**

Désignation	Emprise	Feuille	Observation
R.N. 1	30	1-2	Existe à agrandir
Rue n°1	20	1-2	A créer
Rue n°2	20	2	A créer
Rue n°3	20	2	A créer
Rue n°4	20	2	A créer
Rue n°5	12	1	A créer
Rue n°6	15	2	A créer
Rue n°7	15	2	A créer
Rue n°8	12	2	A créer
Rue n°9	15 et variable	1	A créer
Rue n°10	12 et variable	2	A créer
Rue n°11	20	2	A créer
Rue n°12	12	2	A créer
Rue n°13	15	2	A créer
Rue n°14	15	2	A créer
Rue n°15	20	2	A créer
Rue n°16	20	2	A créer
Rue n°17	15	2	A créer
Rue n°18	15	1	A créer
Rue n°19	20 et variable	2	A créer
Rue n°20	15	1-2	A créer
Rue n°21	20	2	A créer
Rue n°22	15	1-2	A créer
Rue n°23	15	1-2	A créer
Rue n°24	15	1	A créer
Rue n°25	15	2	A créer
Rue n°26	15	2	A créer
Rue n°27	15	1-2	A créer
Rue n°28	15	1	A créer
Rue n°29	15	1	A créer
Rue n°30	15	1	A créer
Rue n°31	15 et variable	1	A créer

2- Chemins piétons :

Font et feront partie du domaine public du centre de *Sidi Hmed Ou Hamed* les chemins publics figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **CP**, suivie des numéros 1 à 2.

Désignation	Emprise	Observation
CP1	8	A créer
CP2	8	A créer

3- Parkings :

Font et feront partie du domaine public du centre de *Sidi Hmed Ou Hamed* les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre **Pa**, suivie de 1 à 10.



Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
Pa 1	Rues 31	200	1	A créer
2	Rue 5	250	1	A créer
3	Rue 15	379	2	A créer
4	Rue 15	230	2	A créer
5	Rue 15	281	2	A créer
6	Rue 12	948	2	A créer
7	Rue 12	424	2	A créer
8	Rue 4	984	2	A créer
9	Rue 1	1 070	2	A créer
10	Rue 2	879	2	A créer

ARTICLE 6 : PLACES ET VOIES NON CARROSSABLES

1) Places :

Font et feront partie du domaine public du Centre de *Sidi Hmed Ou Hamed*, les places figurées au plan et énumérées au tableau ci-après désignées par la lettre **PL**, suivie des numéros de 1 à 3 :

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
PL 1	Rue 29	1 559	1	A créer
2	Rue 12	740	2	A créer
3	Rue 15	5 339	2	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 25.

Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
V1	RN1-Rues 31-5	1 269	1	A créer
2	Rues 20-29	2 030	1	A créer
3	RN1- Rues 5-29	972	1	A créer
4	RN1- Rue 30	463	1	A créer
5	RN1- Rue 30	1 900	1-2	A créer
6	RN1- Rues 29-27	2 421	1-2	A créer
7	Rues 20-22-27	2 089	2	Rond point A créer
8	Rues 22-25-27	963	2	A créer
9	Rues 20-25-27	1 251	2	A créer
10	RN1-Rues 26-27	2 115	2	A créer
11	Rues 16-19	1 361	2	A créer
12	Rues 16-17-21	680	2	A créer
13	Rues 11-15-16-17	2 735	2	A créer
14	Rues 11-10-17	856	2	A créer
15	Rues 6-11-19	1 571	2	A créer
16	Rues 3-6-19	1 065	2	A créer
17	Rues 1-3-6	2 196	2	A créer



Dénomination	Situation	Superficie	Feuille	Observation
18	Rues 1-6-11	3 320	2	A créer
19	Rues 21-16-17	636	2	A créer
20	Rues 7-11-13-15	3 212	2	A créer
21	Rues 15-16-17-22	2 857	2	A créer
22	Rues 13-14-15-22	2 251	2	A créer
23	Rues 14-17-22	436	2	A créer
24	Rues 17-21-22	631	2	A créer
25	Rues 17-21-22	683	2	A créer

ARTICLE 8 : EMBLEMES RESERVES 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 8.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Feuille	Observation
a 1	Gendarmerie	Rues 5-20-29	5 257	1	A créer
2	Administration	Rues 31-20	1 129	1	A créer
3	Dar Attalib	Entre Rues 12-11	1 881	2	A créer
4	Dar Attaliba	Rues 7-12	2 045	2	A créer
5	Bureau de poste	Rues 8-6	1 883	2	A créer
6	Foyer féminin	Rues 8-6-CP1	813	2	A créer
7	Siège de la commune	Rues 6-8	2 221	2	Existe à agrandir
8	Château d'eau	Rue 6	674	2	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 l'équipement de la santé, et suivie du numéro 1.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Feuille	Observation
S1	Centre de santé	Entre Rues 6-8	1 404	2	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 aux équipements de l'enseignement, suivie des numéros 1 à 2.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Feuille	Observation
E 1	Ecole primaire	Rues 29-31	4 556	1	Existe à agrandir
2	Collège	Entre Rues 11-12-13	9 420	2	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 2.

Dénomination	Affectations	Situation	Superficie en m ²	Feuille	Observation
M 01	Mosquée	Entre Rues 8-6	767	2	A créer
02	Mosquée	Entre Rues 20-29-31	2 662	1	A créer

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.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m ²	Feuille	Observation
SP	Terrain de sport	Rues 1-12-13	8 433	2	A créer

ARTICLE 9 : EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS TRADITIONNALLES ET AUTRES ELEMENTS 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 du numéro 1.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m ²	Feuille	Observation
Ci 1	Cimetière Sidi Hmed ou Hamed	Entre Rues 2-3-19-6	7 704	2	Existe

ARTICLE 10 : EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTATLLATIONS PUBLIQUES

L'espace indiqué par une présentation graphique désignée par la lettre **P** et figurée en légende sur le plan sera réservé à des installations publiques, et suivie des numéros 1 et 2.

Dénomination	Affectation	Situation	Superficie en m ²	Feuille	Observation
P1	Souk	RN1-Rue 6	28 534	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 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D**ZONE VILLAS ISOLEES A MOYENNE DENSITE : D1**
ZONE VILLAS ISOLEES A FAIBLES DENSITE : D2**Article 1D : Définition de la zone**

La zone D est destinée à l'habitat individuel résidentiel sous forme de villas et d'équipements touristiques et suivants les indications sur plan on distingue deux zones d'habitat individuel :

- Zone D1 : Zone villas isolées à moyenne densité.
- Zone D2 : Zone villas isolées à faible densité.

Cette zone peut recevoir des installations touristiques sous forme d'auberge, maisons d'hôtes... tout en respectant la réglementation en vigueur du Ministère du Tourisme.

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 quartier le justifie, la création d'un noyau commercial ou d'un petit commerce peut être admis ;
- 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 privées ;
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privée ;
- Les superficies et la largeur minimale de la parcelle privée.

Désignation	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Villas isolées à moyenne densité : D1	0,6	30%	500 m ²	20 m
Villas isolées à faible densité : D2	0,5	25%	1000m ²	25m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.



Article 4D : Hauteur maximale des constructions

Les constructions acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 8m 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. 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 5m pour D1 et D2 par rapport à l'alignement sur voie. Les reculs ne s'appliquent pas pour les murs de clôture. Ces derniers doivent être implantés d'une manière à respecter une emprise des voies d'une largeur minimale de 10m.

Article 6D : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites latérales et fond de parcelles en D1 et 6m pour la zone D2. Pour les équipements touristiques la distance minimale doit être de la moitié de la hauteur avec un minimum de 5m.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, un garage et des dépendances peuvent être édifiés le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50m 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.
- La surface totale de ces annexes (Garage + Dépendances) ne peut excéder 25 m².

Article 7D : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de construction édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $L \geq H$ avec un minimum de 6m pour les villas des zones D1 et 10m pour la zone D2. L'emplacement des constructions sera étudié par la commission de voirie en fonction du plan de masse du projet et en fonction de l'existant de la zone.

Article 8D : 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 et d'une place pour quatre chambres et pour 20m² de salle de restauration pour les équipements touristiques.



Dimensions minimales des places de stationnement

- en surface : 2,30 m x 5,00 m
- en sous-sol ou en élévation : 2.50 x 5.00 m

Article 9D : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et 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, des terrasses.

Article 10D : Servitudes architecturales

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 fermés et ouverts sont autorisés, mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul.

- **Sous sol:**

Le sous-sol peut être effectué sous toute la surface du rez-de-chaussée mais ne doit être aménagé qu'en espaces de services (garage, dépendances...).

Le sous-sol aura une hauteur sous plafond de 2,20 m et ne comportera aucune pièce humide et à usage d'habitat.

- **Murs de clôture:**

Le mur de clôture sur voies, sera constitué d'un muret bas 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 11D – Condition particulière :

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 HR
ZONE D'HABITAT RURAL A MOYENNE DENSITE

Article 1HR: Définition de la zone :

Cette zone est réservée soit à l'exploitation agricole, soit à la résidence sur des propriétés de moyennes superficies.

Les constructions sont celles définies soit par la zone de logements isolés soit accompagnés s'il y a lieu par des bâtiments d'exploitation agricole.

Chaque parcelle ne peut recevoir qu'une seule habitation à deux niveaux.

Article 2HR- Types d'occupations ou d'utilisations interdits :

Sont interdits :

- Les activités industrielles ou les activités polluantes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le camping et le caravanning.

Article 3HR: Possibilités maximales d'utilisation 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.

Désignation	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Habitat rural à moyenne densité : H R	0.6	30%	500 m ²	20 m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

Article 4 HR: Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur maximale, acrotères compris, de 8.00m ;

Les cages d'escaliers des terrasses qui peuvent être accessibles, ne dépasseront pas la hauteur totale de 2.50m, acrotère compris et les parapets de hauteur maximale de 1.20m.

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

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

Article 6HR : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles

Toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport à toutes les limites séparatives.

Article 7HR : Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m et ce sans dépasser le CUS et le COS de la zone.

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

Article 8HR: Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation et à l'intérieur de la parcelle.

Article 9HR- Plantations

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

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

Article 10HR : Servitudes architecturales**Réglementation spécifique à la zone :****• Encorbellements:**

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés, mais leur projection au sol ne peut en aucun cas empiéter sur les marges de recul.

• Sous sol :

Les sous sol et les caves ne sont pas autorisés dans le secteur.

Article 11HR– 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.

Article 12HR– 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 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B1-B2**ZONE D'HABITAT COLLECTIF CONTINU****Article 1B : Définition de la zone**

La zone B est une zone d'habitat collectif continu 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.

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

Sont interdits dans les zones B1-B2 :

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

Article 3B : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau suivant indique pour les zones B1-B2 :

- 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 ;
- La superficie et la largeur minimales de la parcelle privée.

Les minimums parcellaires ne s'appliquent pas pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

Désignation	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Habitat collectif continu : B1	1,7	85%	100 m ²	8 m
Habitat collectif continu : B2	1,6	80%	120 m ²	10 m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les terrains 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 acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

- 7 m pour le secteur B1 sans commerce et 8 m pour le secteur B1 avec commerce.
- 11 m pour le secteur B2 sans commerce et 12 m pour le secteur 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.

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 avec un recul de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

Article 6B : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles

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 6 m.

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: Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à 8m pour le secteur B1 et 12m pour le secteur B2.

Article 8B : 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 9B : Plantations

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



Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

Article 10B : 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.

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

Article 11B – 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 H.S.
ZONE D'HABITAT SOCIAL EN R+1

ARTICLE 1 H.S. : Définition de la zone :

C'est une zone d'habitat continu à (R+1) est destinée aux logements collectifs s'ouvrant sur cour. Le rez de chaussée du bâtiment ne peut pas recevoir de garage ou de petits commerces de proximités sauf si les parcelles donnant sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 10m.

ARTICLE 2 H.S. : Types d'occupations ou d'utilisation interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les activités touristiques ;
- Les bureaux ;
- Les cliniques privées ;
- Les écoles et garderies.

ARTICLE 3 H.S. : Possibilités maximales d'utilisation 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 ;

Pour les lots ayant deux façades ou plus, sur voies, il n'est fixé ni CUS ni COS.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les habitations déjà existants dans un parcellaire ayant lieu avant la date d'effet de ce P.A.

	COS maximum	Emprise maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
Habitat social en R+1	1.76	88%	70 m ²	7 m	6,5

ARTICLE 4 H.S. : Hauteur maximale des constructions :

Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates accessibles ;
 La hauteur des murs des parapets ne peut dépasser 1.20m ;

Au dessus de la hauteur autorisée, sont admises les cages d'escalier, les parapets et la buanderie (de 10 m² maximum) en terrasse ne peuvent dépasser une hauteur totale

de 2.50m hors œuvre et doivent être construites avec un recul de 3m par rapport aux façades.

Dans les secteurs déjà engagé, les constructions et les surélévations peuvent être autorisées sur des voies ayant moins de 8m à condition de prévoir des reculs nécessaires pour respecter la règle de prospect.

ARTICLE 5 H.S. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

ARTICLE 6 H.S. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Les constructions implantées en limites séparatives, auront une cour d'une superficie minimale de 9m² (3X3).

La hauteur des murs des cours, sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

ARTICLE 7 H.S. : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation, sera prévu dans le cadre du lotissement :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher H.O. de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface H.O. d'activités commerciales.

Dimensions minimales des places de stationnement

- en surface : 2,30 m x 5,00 m
- en sous-sol ou en élévation : 2.50 x 5.00 m

ARTICLE 8 H.S. : Plantations :

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

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

ARTICLE 9 H.S. : Servitudes architecturales :

Réglementation spécifique à la zone :

- Voirie

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

- **Encorbellements :**

- ✓ Les encorbellements fermés ou ouverts 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 1/10e de l'emprise de la voie sans dépasser 1.00m ;
- ✓ Dans les secteurs déjà engagés les encorbellements peuvent être autorisés sur les voies de 8m d'emprise et plus, dans les mêmes conditions.

- **Commerce :**

L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 10m ;

La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est fixée à 4 m sans conduites de fumée.

- **Garages :**

L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes quelque soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings ;

L'ouverture des garages est autorisée sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 10m ;

ARTICLE 10 H.S. – 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 Z.a.a**ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE****Article 1 Z.a.a : Définition de la zone**

La zone Z.a.a. Comprend un secteur : le secteur Z.a.a. réservé aux activités artisanales, dans lequel peuvent également trouver place le logement des artisans, à raison d'un logement au maximum par parcelle.

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

Sont également interdits :

- L'hôtellerie dans le secteur Z.a.a.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone Z.a.a.

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.

Désignation	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Zone d'activité artisanale : Z.a.a.	1.76	88%	100 m ²	8 m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

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

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur suivante :

- Pour le secteur Z.a.a. : 8.6m et R+1.

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 2,50 m.



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 des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles

Dans le secteur Z.a.a., les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupes peu adaptés, l'étage observant un recul minimum de 4 m.

Article 7 Z.a.a – Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur Z.a.a., les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > H$, avec un minimum de 8 m.

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

Article 8 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 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 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 10 Z.a.a – Servitudes architecturales

Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés dans le secteur.

Les garages doivent 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.



REGLEMENTATION SPECIFIQUE

- 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 avec une hauteur de 2.20m.

Article 11 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R.A.

ZONE DE RESERVE AGRICOLE

Article 1RA : Définition

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 R.A. :

- 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 d'habitat.

Article 3RA : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans la zone R.A., 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 :

Désignation	COS maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur minimale du lot
Réserve agricole : R.A.	0,12	6%	2 500 m ²	25 m

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant la date d'effet de ce P.A.

Ces minimums 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 sera autorisée par parcelle.

Article 4RA : Hauteurs maximales des constructions par rapport aux emprises publiques

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



Article 5RA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de :

- 10m par rapport aux pistes et routes provinciales ;
- 15m par rapport aux routes régionales ;
- 20m par rapport aux routes nationales.

Ce recul ne s'applique pas pour les murs de clôture. Ces derniers doivent être implantés d'une manière à avoir une largeur minimale de 25m pour les voies et les pistes.

Article 6RA : Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et fonds de parcelles

Dans la zone RA, les constructions doivent respecter un recul minimal de 15m 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 : $L \geq 2H$.

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 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.

Article 10RA– Dépendances et clôtures

- **Sous-sols :**

Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés dans le secteur.

- **Garages :**

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.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Toute opération de création de lotissement ou de groupe d'habitations doit faire l'objet

d'une étude technique, urbanistique et architecturale détaillées ; en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

Ces études doivent également comporter un phasage de réalisation et respecter les dispositions suivantes :

- Prévoir des équipements complémentaires à ceux prévus par le P.A.; prenant comme référence la grille normative des équipements annexée au présent règlement. Ces équipements doivent être indiqués dans le phasage de réalisation comme étant prioritaires.
- Préserver - au minimum - 5% de la superficie brute de la parcelle à lotir à des espaces paysagers répartis ou groupés.
- Prévoir une structure viaire interne qui permet une accessibilité aisée.
- Respecter les normes de sécurité ainsi que celles relatives à la protection de l'environnement.
- Respecter les normes techniques adoptées pour les infrastructures et services urbains ; notamment ceux relatifs à la collecte des déchets.
- Prévoir un cahier des charges spécifique à la gestion durable et à l'entretien des espaces publics.
- Prévoir au cas où le lotissement concernerait plusieurs propriétaires désirant réaliser un projet commun, un contrat explicitant le mode de répartition des charges ainsi que les compensations et échanges éventuels entre propriétaires.
- L'harmonie architecturale à respecter ; notamment en matière : des hauteurs, de l'agencement des volumes, du traitement de façades, etc...
- Réserver, au minimum, 2% de la superficie brute de la parcelle à lotir aux aires de jeux.

