

ROYAUME DU MAROC

المملكة المغربية

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

وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني
الوكالة الحضرية للصويرة

PROVINCE D'ESSAOUIRA
COMMUNE RURALE DE TIDZI

إقليم الصويرة
الجماعة القروية تذي

PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE DE TIDZI

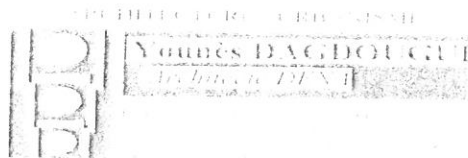
تصميم التهيئة لمركز تذي

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

نظام التهيئة

Décembre 2014

الوكالة الحضرية للصويرة
AGENCE URBAINE D'ESSAOUIRA



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
PREAMBULE	5
CADRE GENERAL :	5
ARTICLE 1 : Les modifications particulières :	6
ARTICLE 2 : Objet du règlement :	7
ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement :	7
ARTICLE 4 : Zonage :	8
ARTICLE 5 : Voiries carrossables et parkings publics :	8
ARTICLE 6 : Places et voies non carrossables :	9
ARTICLE 7: Les espaces verts :	10
ARTICLE 8 : Emplacements réservés aux services publics :	10
ARTICLE 9 : Emplacements réservés à des installations traditionnelles et autres éléments de la vie sociale :	12
ARTICLE 10 : Emplacements réservés à des installations publiques :	12
ARTICLE 11 : Servitudes :	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D	14
ARTICLE 1 D : Définition :	14
ARTICLE 2 D : Interdictions:	14
ARTICLE 3 D : Possibilités maximales d'utilisation du sol:	14
ARTICLE 4 D : Hauteur maximale des constructions :	14
ARTICLE 5 D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises :	14
ARTICLE 6D : Garage :	15
ARTICLE 7D : Stationnement des véhicules :	15
ARTICLE 8D : Plantations :	15
ARTICLE 9D : Servitudes architecturales :	15
ARTICLE 10D – Conditions particulières :	15
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B	16
ARTICLE 1.B Définition :	16
ARTICLE 2B : Types d'occupation ou d'utilisations interdites :	16
ARTICLE 3B : Possibilités maximales d'utilisation du sol :	16
ARTICLE 4B : Hauteur maximale des constructions :	17
ARTICLE 5B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	17
ARTICLE 6B : Implantation des constructions par rapport au limites séparatives ou mitoyennes :	18
ARTICLE 7B : Stationnement des véhicules :	18
ARTICLE 8B : Plantations :	18
ARTICLE 9B : Servitudes architecturales :	18
ARTICLE 10B – Conditions particulières :	19
CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE (ZAA)	20
ARTICLE 1.ZAA : Définition :	20
ARTICLE 2.ZAA: interdictions :	20
ARTICLE 3.ZAA : Possibilités maximales d'utilisation du sol:	20



ARTICLE 7.ZAA:Stationnement des véhicules :..... 21

ARTICLE 8.ZAA: Servitudes architecturales :..... 21

CHAPITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE (ZV).....22

ARTICLE 1.Z.V : Définition : 22

ARTICLE 2.Z.V: Activités interdites :..... 22

ARTICLE 3.Z.V : Possibilités maximales d'utilisation du sol : 22

ARTICLE 4.Z.V: Hauteur maximales des constructions de la zone ZV: Zone vivrière..... 22

ARTICLE 5.Z.V: Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques : 22

ARTICLE 6.Z.V: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes : 22

ARTICLE 7.Z.V: Implantation des constructions sur une même propriété : 23

ARTICLE 8.Z.V: Stationnement des véhicules : 23

ARTICLE 9.Z.V: Plantations : 23

ARTICLE 10.Z.V: Dépendances et clôtures : 23

ARTICLE 11.Z.V: Condition particulière : 23

CHAPITRE 6: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTRUCTURATION (ZR).....24

ARTICLE 1.ZR : Définition : 24

CHAPITRE 7: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE (RB)24

ARTICLE 1. - Définition de la zone : 24

CHAPITRE 8: DISPOSITIONS APPLICABLES AU DOMAINE FORESTIER.....24



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de TIDZI (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.

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

ARTICLE 1 : Les modifications particulières :

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

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

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

a- Conditions d'octroi " modifications particulières"

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



- Meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement ;
- Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour la collectivité publique.
- Opportunité économique bénéfique pour la ville, non prévue par le plan d'aménagement. Réalisation des opérations maîtrisées au lieu des lotissements destinés à l'auto-construction. Dans ce cas le promoteur peut bénéficier d'une augmentation du cos maximum de la zone (surélévation d'un niveau par exemple) tout en respectant les règles générales (prospect, rapport population/équipement et installations d'intérêt général....)
Les modifications particulières répondant à ces conditions et qui sont d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées selon les procédures en vigueur, peuvent conduire à des changements d'affectation du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de la parcelle modifiée. Une attention particulière doit être accordée à l'esprit du parti d'aménagement et à ses objectifs énumérés à l'article ci-dessus, il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipement publics et espaces verts.

b- Cas ou aucune modification ne doit être opérée :

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

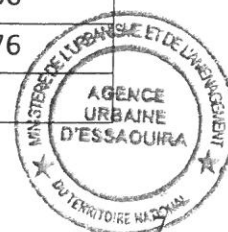
ARTICLE 2 : Objet du règlement :

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

ARTICLE 3 : Périmètre d'aménagement :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire délimitée par le polygone défini par les points suivant :

Point	X	Y	Point	X	Y
B.1	89195.60	88302.71	B.11	89265.25	86987.81
B.2	88959.14	88345.23	B.12	89412.23	87137.56
B.3	88918.26	88333.31	B.13	89496.17	87256.96
B.4	88894.64	88308.53	B.14	89641.14	87521.66
B.5	88741.59	88016.04	B.15	89741.42	87661.49
B.6	88713.92	88023.75	B.16	89823.68	87921.54
B.7	88649.31	87887.70	B.17	89806.92	88025.16
B.8	88438.81	87437.09	B.18	89630.55	88094.30
B.9	88631.86	87299.62	B.19	89277.00	88269.76
B.10	88675.62	87260.64			



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 :

- **Zone D** : Zone d'habitat individuel en R+1, $S \geq 300 \text{ m}^2$
- **Zone B** :
 - ✓ **B1** : Zone d'habitat collectif en R+1, $S \geq 100 \text{ m}^2$,
 - ✓ **B2** : Zone d'habitat collectif en R+2, $S \geq 120 \text{ m}^2$.
- **ZR** : Zone d'habitat à restructurer ;
- **ZAA** : Zone d'activité artisanale en R+2, $S \geq 120 \text{ m}^2$;
- **ZV** : Zone vivrière en R+1, $S \geq 1000 \text{ m}^2$
- **RB** : Zone de protection naturelle
- **Z.n.a** : Zone non aédificandi.

Pour l'ensemble des zones sus mentionnés, le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol, les hauteurs maximums et les conditions d'implantation des bâtiments.

ARTICLE 5 : Voiries carrossables et parkings publics :**1. Voies carrossables :**

Dénomination	Emprise en m	Observation
RN1	50	Existe
RP2208	25	Existe
Rue n°1	10	A créer
Rue n°2	15	A créer
Rue n°3	15	A créer
Rue n°4	8	A créer
Rue n°5	15	A créer
Rue n°6	8	A créer
Rue n°7	20	A créer
Rue n°8	10	Existe
Rue n°9	10	A créer
Rue n°10	15	A créer
Rue n°11	15	A créer
Rue n°12	15	A créer
Rue n°13	10	A créer
Rue n°14	8	A créer
Rue n°15	10	A créer
Rue n°16	12	A créer
Rue n°17	15	A créer
Rue n°18	15	A créer
Rue n°19	15	A créer



2. Les parkings

Font et feront partie du domaine public du centre de Tidzi les parkings figurés au plan et énumérés au tableau ci-après : désignés par la lettre Pa, suivie de 1 à 8.

Dénomination	Surfaces en m ²	Observation	Situation
Pa1	337	A créer	Entre V1et Imp 1
Pa2	523	A créer	Entre V1, V2, P2 et Imp 1
Pa3	284	A créer	Entre Sc1, P1 et Imp 3
Pa4	4722	A créer	R.N.1
Pa5	304	A créer	V4 et Rue N°13
Pa6	403	A créer	Rue N°9 et Ad 4
Pa7	140	A créer	Cp 5 et RP 2208
Pa8	174	A créer	Cp 5 et RP 2208
TOTAL	6887 m ²		

ARTICLE 6 : Places et voies non carrossables :

1- Places :

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

Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
PL1	Place	598 m ²	A créer	Entre la Rue N°14, CP2 et M1
TOTAL	598m ²			

2- Voies et chemins piétonniers et impasses :

Chemins piétonniers

Font et feront partie du domaine public, les voies figurées au plan, indiquées par les lettres Cp suivies des numéros de 1 à 7.

Dénomination	Emprise en m	Observation
Cp1	8	A créer
Cp2	5	A créer
Cp3	5	A créer
Cp4	6	A créer
Cp5	6	A créer
Cp6	6	A créer
Cp7	8	A créer



Impasse

Font et feront partie du domaine public, les voies figurées au plan, indiquées par les lettres Imp. suivies des numéros de 1 à 3.

Dénomination	Emprise	Observation
Imp 1	3	A créer
Imp2	3	A créer
Imp 3	12	A créer

ARTICLE 7: Les espaces verts :

Font et feront partie du domaine public, et sont destinés à être aménagés espaces verts indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende, et désignés par la lettre V, suivie des numéros de 1 à 4.

Dénomination	Surfaces en m ²	Observation	Situation
V.1	2522	A créer	Imp1, P2 et la Rue N°6
V.2	1485	A créer	R.N1, Imp1, imp3 et P2
V.3	332	A créer	R.N1 et Imp1
V.4	935	A créer	Pa5, Sp1, Rue 8 et 9
V.5	340	A créer	Rue N°18
TOTAL	5614m²		

ARTICLE 8 : Emplacements réservés aux services publics :**1- Administration**

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

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

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre Ad et figuré en légende sur le plan sera réservé à l'administration, suivie des numéros de 1 à 4.



Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
Ad1	Siège de la commune	2703	Existant	RN 1
Ad2	Siège de caïdat	2000	A créer	RN 1
Ad3	Gendarmerie	5003	A créer	RN 1
Ad4	Administration	5860	A créer	RN 1
TOTAL		15566m²		

2- Santé :

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

Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
S1	Centre de santé	2 000 m ²	A créer	Rue N°9, Rue N°13 et la RN1
Totale		2 000m²		

3- Enseignement :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre E et figurée en légende sur le plan sera réservé à l'enseignement, suivie des numéros 1 à 4.

Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
E1	Collège	14 194	Existant	Rue N°8, rue n°11 et la rue N°13 et P1
E2	Ecole primaire	1 472	Existant	CP 6 et la rue N°12
E3	Ecole primaire	5 746	A créer	Rue N°11 et C.P 3
E4	Lycée	10 423	A créer	Rue N°9, Rue N°11 et la rue N°13
TOTAL		31 835 m²		

4- Sport

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

Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
Sp1	Terrain de sport	5 896 m ²	A créer	Rue N°11, rue N°9, rue N°8 et V4
Total		5 896 m²		



Les équipements socioculturels :

L'espace indiqué par une représentation graphique désignée par la lettre SC et figurée en légende sur le plan sera réservé à des équipements socioculturels, suivie des numéros 1 à 3.

Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
SC1	DAR ATTALIBA	1 168	Existant	Rue N°13, Imp3, Pa 3, E1 et P1
SC2	FOYER FEMININ	1 084	A créer	Rue N°12 et rue N°16 et Cp7
SC3	Maison des jeunes	1 191	A créer	R.N.1, Rue N°12 et Cp7
TOTAL		3 443 m²		

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	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
M1	Mosquée	1089	A créer	Rue N°14 et Cp 2
M2	Mosquée	1000	En cour	Cp 5
TOTAL		2 089 m		

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

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

Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
Ci 1	Cimetière	16 210	A créer	Rue N°5 et rue N°11
TOTAL		16 210 m²		

ARTICLE 10 : Emplacements réservés à des installations publiques :

L'espace indiqué par une représentation graphique désigné par la lettre P et figuré en légende sur le plan sera réservé à une installation publique, suivie des numéros 1 à 3.



Dénomination	Affectation	Surfaces en m ²	Observation	Situation
P1	Coopérative d'argane	4 326	Existante	P2, E1, Sc1 et Rue N°11
P2	Souk	27 461	Existant	R.N.1, P1, Rue N°6, Imp 3, Pa2, V1 et Cp 4
P3	Complexe artisanal	6 697	A créer	RN1, RP2208 et Cp 5
TOTAL		38 484 m²		

ARTICLE 11 : Servitudes :

a- Servitude non aedificandi :

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

b- Servitude de portiques :

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



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

ARTICLE 1 D : Définition :

La zone D est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de type villa en bande, de densité relativement moyenne, Elle peut recevoir des activités touristiques (Riads, maison d'hôtes) conformément aux lois en vigueur.

ARTICLE 2 D : Interdictions:

Pour l'ensemble de la zone D, il est interdit :

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

ARTICLE 3 D : 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 (CES) par rapport à la superficie de la parcelle privée ;
- Les superficies et les largeurs minimales de la parcelle privée.

Secteur	COS Maximal	CES maximal	Superficie minimale	Largeur minimale	Hauteur maximale
D	1.2	0.6	300m ²	12m	8.50m

ARTICLE 4 D : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 8.5m et R+1.

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

Le Rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,6m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

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

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



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

ARTICLE 6D : Garages :

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

ARTICLE 7D : Stationnement des véhicules :

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

ARTICLE 8D : Plantations :

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

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

ARTICLE 9D : Servitudes architecturales :

Il ne peut être prévu plus de 6 villas mitoyennes en continu.

Réglementation spécifique à la zone :

Voirie :

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

Encorbellements:

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

Murs de clôture:

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

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

ARTICLE 10D – Conditions particulières :

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



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B**HABITAT ALIGNE EN R+1 ($\geq 100\text{m}^2$)****HABITAT ALIGNE EN R+2 ($\geq 120\text{m}^2$)****ARTICLE 1.B Définition :**

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

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

La zone B comprend deux secteurs B1, B2 qui se différencient essentiellement par les hauteurs maximales à autoriser.

B1 : Zone d'habitat de forte densité ou seront autorisées des habitations continues.

B2 : Zone d'habitat de forte densité de type d'habitat économique amélioré ou petit collectif où seront autorisées des habitations multifamiliales en bande.

Le R.D.C ne peut recevoir des garages ou des petits commerces que si les parcelles donnent successivement sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 12m et 15m.

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

Sont interdits de la zone B :

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

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

Le tableau suivant indique pour la zone B

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



Secteur	COS maximum	CES Emprise maximale	Surface minimale	Largeur maximale du lot	Hauteur maximale
Secteur B1	1.6	0.8	100m ²	10m	8m (sans commerce)
					9m (avec commerce)
Secteur B2	2.4	0.8	100m ²	10m	11m (sans commerce)
					12m (avec commerce)

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

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

ARTICLE 4B : Hauteur maximale des constructions :

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

- ✓ 8m (sans commerce), 9m (avec commerce) en R+1 pour le secteur B1;
- ✓ 11m (sans commerce), 12m (avec commerce) en R+2 pour le secteur B2.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

ARTICLE 7B : Stationnement des véhicules :

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

- ✓ Une place par logement ;
- ✓ Une place pour 80m² de surface construite hors œuvre de bureau ;
- ✓ Une place pour 50m² de surface construite pour le commerce.

ARTICLE 8B : Plantations :

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

ARTICLE 9B : Servitudes architecturales :

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

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

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



ARTICLE 10B – Conditions particulières :

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



CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE (ZAA)

ARTICLE 1.ZAA : Définition :

Il s'agit d'une zone d'activité artisanale recevant des constructions continues avec hauteurs limitées et COS bien défini : l'habitat à l'étage et l'activité en R.D.C

Les locaux d'activités recevront des activités artisanales non polluantes et seront destinés à la valorisation du produit local ou de terroir.

ARTICLE 2.ZAA: interdictions :

Sont interdits dans cette zone :

- ✓ Les logements individuels sous forme de villas ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière dans l'ensemble de la zone ZAA ;
- ✓ Etablissements touristiques... ;
- ✓ les établissements industriels et les dépôts ;
- ✓ Bureaux ;
- ✓ Les constructions à caractère provisoire, les campings, caravaning ;

ARTICLE 3.ZAA : 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.E.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative;
- ✓ Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.
- ✓ Les minimums ne s'appliquent pas pour les lots déjà existants dans un parcellaire avant l'homologation de ce P.A.

Secteur	COS Maximal	CES maximal	Superficie minimale	Largeur minimale	Hauteur maximale
ZAA	2.4	0.8	100m ²	8m	12m

ARTICLE 4.ZAA : Hauteurs maximales des constructions :

Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs de 12m et R+2.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse accessibles dont la hauteur maximale est de 1m20, et les cages d'escalier ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,60m dans la mesure où les articles 5,6 et 7 suivants sont respectés.

ARTICLE 5.ZAA : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur les voies d'aménagement, un recul minimum de : 3m



Ce recul peut être utilisé en tant que servitude- portique. Il respectera une hauteur de 5m. Toutefois, pour une meilleure cohérence des façades alignées, cette hauteur peut être dépassée ; sans donner droit à étage supplémentaire.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol non décompté dans le nombre de niveaux au-dessus. Toutefois, les magasins peuvent avoir des mezzanines dont la superficie ne peut dépasser la moitié (1/2) de la superficie totale du local. Elle sera en retrait de 3m par rapport à l'alignement. La hauteur sous-plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,25m hors-mis tout obstacle tels que les retombés de poutres, les passages de canalisations et autres.

ARTICLE 6.ZAA : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour rez-de-chaussée, l'étage observant un patio de 4mx4m. Ces dimensions seront toujours de à 4m x 4m même au cas de au cas de groupement des patios à 2 ou à 4.

ARTICLE 7.ZAA:Stationnement des véhicules :

Les places de parking doivent être prévues. Elles peuvent être prévues au R.D.C ou sous-sol ; à raison de :

- ✓ Une place de stationnement de véhicule par logement
- ✓ Une place pour 50m² de plancher pour le commerce
- ✓ Une place pour 100m² de plancher pour les locaux à usages de bureau.

ARTICLE 8.ZAA: Servitudes architecturales :

Voirie :

Les largeurs minimales des voies carrossables et piétonnes dans les nouveaux lotissements seront de 12m pour les voies carrossables et 8m pour les rues piétonnes.

Encorbellements :

- ✓ Les encorbellements fermés ou ouverts, sont autorisés sur les voies de 12m d'emprise et plus, sans dépasser les 2/3 de la façade (2/3 vide, 1/3 fermé) et doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1,30m.
- ✓ La largeur de l'encorbellement sera égale au un dixième (1/10^{ème}) de la voie sans dépasser 1,00m.
- ✓ Dans les secteurs déjà engagés, les encorbellements peuvent être autorisés sur des voies de 10m d'emprise et plus, dans les mêmes conditions.

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 12m.

Les locaux d'activités sont autorisés à ouvrir sur les rues piétonnes à conditions que l'activité ne génère pas des nuisances quelconques. Aucune structure même légère se sera ajoutée à la façade.



CHAPITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE (ZV)

ARTICLE 1.Z.V : Définition :

Dans la zone vivrière, les parcelles peuvent recevoir une seule habitation individuelle et des bâtiments à usage agricole et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole (Locaux pour matériels, Stockage de semences, bois,.....).

ARTICLE 2.Z.V: Activités interdites :

Sont interdits dans la zone ZV :

- ✓ les lotissements de quelque nature qu'ils soient ;
- ✓ les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers ;
- ✓ Tous les établissements industriels et d'artisanat ;
- ✓ L'habitat collectif ;
- ✓ Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3.Z.V : 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.E.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- ✓ Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Secteur	COS Maximal	CES maximal	Superficie minimale	Largeur minimale	Hauteur maximale
ZV	0.16	0.08	1000m ²	20m	8m

ARTICLE 4.Z.V: Hauteur maximales des constructions de la zone ZV: Zone vivrière

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur maximale acrotères compris, de 8 m en R+1.

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

ARTICLE 5.Z.V: Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques :

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 10m, par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques. Le recul ne s'applique pas pour les murs de clôture.

ARTICLE 6.Z.V: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans la zone ZV, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE 7.Z.V: 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.

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.V: Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des emprises des voies réservées à la circulation.

ARTICLE 9.Z.V: 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 10.Z.V: Dépendances et clôtures :

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

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.

Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie ou de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m.

ARTICLE 11.Z.V: 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.



CHAPITRE 6: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESTRUCTURATION (ZR)**ARTICLE 1.ZR : Définition :**

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.

CHAPITRE 7: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE (RB)**ARTICLE 1. - Définition de la zone :**

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

CHAPITRE 8: DISPOSITIONS APPLICABLES AU DOMAINE FORESTIER

Il s'agit du périmètre délimitant le domaine forestier à respecter. Tout équipement projeté dans ce périmètre doit se référer à la réglementation en vigueur.

