

ROYAUME DU MAROC



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

الوكالة الحضرية لبرشيد-بنسليمان

AGENCE URBAINE DE BERRECHID-BENSLIMANE



تصميم تهيئة مركز جماعة أولاد زيان

Plan d'aménagement du centre de la Commune d'Oulad Ziane
-Province de Berrechid-

نظام التهيئة

Règlement d'aménagement

- Décembre 2022-

-Version enquête publique-

RACHID MIHFAD, ARCHITECTE DENA, URBANISTE

24, Rue Moulay Rachid Apt 5 Rabat – tél 0661 77 01 26 – Fax 0537703447 mail : mihfad@hotmail.com

SOMMAIRE

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 1 : OBJET.....	8
ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	8
ARTICLE 3 : MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT :.....	10
ARTICLE 4 : SERVITUDE DE CONSTRUCTION.....	11
ARTICLE 5: DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA PROTECTION CIVILE.....	11
ARTICLE 6 : DIVISION DE L'AIRE COUVERTE PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT EN ZONES ET SERVITUDES	12
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET EMBLEMEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	14
ARTICLE 7 : VOIRIES ET CHEMINS PIETONS	14
ARTICLE 8 : PLACES.....	14
ARTICLE 9: ESPACES VERTS PUBLICS.....	14
ARTICLE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	16
ARTICLE 11 : VOIRIE ET STATIONNEMENT PUBLICS	16
ARTICLE 12 : ACCESSIBILITE.....	16
2-1- Accès piétons et accès aux personnes à mobilité réduite	16
2-2 Accès des véhicules	16
ARTICLE 13 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE.....	17
ARTICLE 14 : QUOTA EN ESPACES VERTS DES LOTISSEMENTS	17
ARTICLE 15 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT	17
ARTICLE 16 : COLLECTE DES DECHETS.....	17
ARTICLE 17 : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE 18 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	18
TITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES	19
ARTICLE 19 : DEFINITION	19
ARTICLE 20 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE	19
ARTICLE 21 : PERMEABILITE DES SOLS	20
ARTICLE 22 : EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	21
ARTICLE 23 : QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE	22
ARTICLE 24 : TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	22
ARTICLE 25 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	22

ARTICLE 26 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	22
ARTICLE 27 : MIXITE SOCIALE	23
ARTICLE 28 : REGROUPEMENT DES PARCELLES	23
ARTICLE 29 : DEVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES D'AMENAGEMENT	23
TITRE V :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA – D1/2 – (Faible densité).....	24
ARTICLE 1.D1/2 : DEFINITION	24
ARTICLE 2.D1/2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS	24
ARTICLE 3.D1/2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	24
ARTICLE 4.D1/2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE 5.D1/2 : ACCES AUX TERRASSES.....	25
ARTICLE 6.D1/2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE 7.D1/2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	25
ARTICLE 8.D1/2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	25
ARTICLE 9.D1/2 : STATIONNEMENT DES VOITURES	25
CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA – D3- (Très Faible densité).....	26
ARTICLE 1.D3 : DEFINITION	26
ARTICLE 2.D3 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS.....	26
ARTICLE 3.D3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	26
ARTICLE 4.D3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE 5.D3 : ACCES AUX TERRASSES	27
ARTICLE 6.D3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	27
ARTICLE 7.D3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	27
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE1ZONE D'HABITAT CONTINU, DE COMMERCES, DE SERVICES, D'ANIMATION, DE LOISIRS ET DE TOURISME en R+1 (Faible densité).....	28
ARTICLE 1.HE1 : DEFINITION DE LA ZONE	28
ARTICLE 2.HE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES.....	28
ARTICLE 3.HE1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	28
ARTICLE 4.HE1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE 5.HE1 : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES.....	29
ARTICLE 6.HE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	29
ARTICLE 7.HE1 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	29
ARTICLE 8.HE1 : PLANTATIONS.....	29
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE2ZONE D'HABITAT CONTINU, DE COMMERCES, DE	

SERVICES, D'ANIMATION, DE LOISIRS ET DE TOURISME en R+2 (Moyenne densité).....	30
ARTICLE 1.HE2 : DEFINITION DE LA ZONE	30
ARTICLE 2.HE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES.....	30
ARTICLE 3.HE2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	30
ARTICLE 4.HE2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE 5.HE2 : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES.....	31
ARTICLE 6.HE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	31
ARTICLE 7.HE2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	31
ARTICLE 8.HE2 : PLANTATIONS.....	31
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE (ZM) (Moyenne densité).....	32
ARTICLE 1.ZM: DEFINITION	32
ARTICLE 2.ZM : TYPES D'OCCUPATION INTERDITES	32
ARTICLE 3.ZM: CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE 4.ZM : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ET EXIGENCES IMPERATIVES	32
ARTICLE 5.ZM : PRESENTATION DE L'ASPECT ARCHITECTURAL LOCAL.....	33
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE DE 2^{ème} CATEGORIE (ZI)	34
ARTICLE 1.ZI : DEFINITION DE LA ZONE	34
ARTICLE 2.ZI : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE	34
ARTICLE 3.ZI : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE 4.ZI: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE 5.ZI : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	34
ARTICLE 6.ZI : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES.....	35
ARTICLE 7.ZI : STATIONNEMENT DES VOITURES.....	35
ARTICLE 8.ZI : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES	35
ARTICLE 9.ZI: VOIRIE	35
ARTICLE 10.ZI : SOUS-SOL	35
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE - ZA -	34
ARTICLE 11.ZI : MUR DE CLOTURE.....	35
ARTICLE 1.ZA: DEFINITION DE LA ZONE	36
ARTICLE 2.ZA: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE.....	36
ARTICLE 3.ZA: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE 4.ZA: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE 5.ZA: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	37
ARTICLE 6.ZA: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES	37
ARTICLE 7.ZA: CLOTURE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE....	37
ARTICLE 8.ZA: STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	37
ARTICLE 9.ZA: PLANTATIONS.....	37

ARTICLE 10.ZA: VOIRIE	37
ARTICLE 11.ZA: ASSAINISSEMENT	37
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER-ZR-	38
ARTICLE 1.ZR: DEFINITION DE LA ZONE.....	38
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (ZB)	38
ARTICLE 1.ZB : DEFINITION DE LA ZONE.....	38
ARTICLE 2.ZB : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES	38
ARTICLE 3.ZB : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	39
ARTICLE 4.ZB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 5.ZB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	39
ARTICLE 6.ZB : PLANTATIONS	39
CHAPITRE 10: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI.....	40
ARTICLE 1 : SERVITUDE DE HAUTE ET MOYENNE TENSION.....	40
ARTICLE 2 : SERVITUDE DES CRUES	40
ANNEXES	41
ANNEXE I : NOMENCLATURE DE LA VOIRIE CARROSSABLE	41
ANNEXE II : NOMENCLATURE DES PARKINGS	42
ANNEXE III : NOMENCLATURE DES PLACES.....	43
ANNEXE IV : NOMENCLATURE DES ESPACES VERTS PUBLICS.....	43
ANNEXE V : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS ADMINISTRATIFS	44
ANNEXE VI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL.....	44
ANNEXE VII: NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS SCOLAIRES	44
ANNEXE VIII: NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE	44
ANNEXE IX : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTSSOCIO-CULTURELS	44
ANNEXE X : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVEAUX EQUIPEMENTS DE CULTE	44
ANNEXE XI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS	45
ANNEXE XII: SUPERFICIES DES ZONAGES	45

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement accompagne le Plan d'Aménagement du **Centre de la Commune d'Ouled Ziane**, document graphique, dont il est indissociable. Le présent règlement est établi conformément aux textes suivants :

- La loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- La loi n°25-90 relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- La loi n°075-81 promulguée par le dahir n°1-81-254 du 11 Rejeb 1402 (06 Mai 1982) relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire telle qu'elle a été modifiée ;
- La loi n°61.00 (Dahir n°1-02-176 du 13 juin 2002) portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée ;
- La loi n°12-66 du 19/09/2016 sur le contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
- La loi n°47-09 relative à l'efficacité énergétique, promulguée par Dahir n°1-11-161 du 1 Kaadar 1432 (29 septembre 2011) ;
- Le Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'Urbanisme ;
- Le Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement ;
- Le dahir portant loi n°1-84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés aux cultes musulmans ;
- Le Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles ;
- Le Dahir n°1-03-58 du 10 Rabia I 1424 (12 mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- Le Dahir du 3 Chaoual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux telle que modifiée et complétée ;
- Le Dahir de 1414 relatif au domaine public routier ;
- Le Dahir n°1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;
- Le Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
- Le Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;
- Le Dahir n°1.030.59 du 10 Rabia I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Le dahir n°1.030.60 du 10 Rabia I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement et ses décrets d'application ;
- Le Dahir n°1.030.61 du 10 Rabia I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- Le Dahir n°1-88-172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) portant promulgation de la loi 06-87 relative à l'éducation physique et aux sports ;
- Le Dahir n° 1-06-153 du 30 Chaoual 1427 (22 Novembre 2006) portant loi 28-00

relative à la gestion des déchets et leurs éliminations et le décret de son application ;

- Le Décret n°2-02-640 du 2 chaâbane 1423 (09 octobre 2002), tel que modifié et complété par le décret n°2-08-681 pris pour application de la loi n°61.00 portant statut des établissements touristiques, telle que modifiée et complétée par la loi n°01-07 ;
- Le Décret n°2-18-577 du 08 chaouel 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction (RGC 2019) et des arrêtés conjoints fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application ;
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- Le Décret n°2-82-382 du 02 Rejeb 1403 (16 Avril 1983) pris pour l'application de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire telle qu'elle a été modifiée ;
- Le Décret n°2-14-499 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Le Décret n°2-64-445 du 21 Châabane (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones ;
- Le Décret n°2-72-643 du 16 Safar 1394 (11 mars 1974) complétant l'arrêté du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- Le Décret n°2-02-177 du 9 hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique.
- Le Décret n°2-05-1533 du 14 Moharram 1927 (13 Février 2006) relatif à l'assainissement autonome (BO N° 5404 du 16 Mars 2006).
- La Circulaire conjointe du Ministère de l'Intérieur et du Ministère du Tourisme n°1016, relative à la procédure d'autorisation, de classement et de contrôle des établissements d'hébergement touristique ;
- La Circulaire n°3844 du 13 Avril 2018 relative à l'opérationnalisation des zones ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme ;
- L'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- L'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux ;
- La Circulaire n°110 du 12/10/2007 relative au lieu de culte ;
- La Circulaire du 06/11/2008, intégration des énergies renouvelables et des techniques de l'efficacité énergétique dans les projets d'aménagements et de constructions.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables au **Plan d'Aménagement du centre de la Commune d'Ouled Ziane**. Il définit :

- Les règles d'utilisation du sol applicables aux différentes zones prévues par ce plan d'aménagement ;
- Les règles applicables à la construction (les hauteurs, les conditions d'implantation et d'orientation, les parkings, les distances entre bâtiments, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales) ;
- Les équipements existants, à créer ou à modifier ;
- Les servitudes établies 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 des législations particulières.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objectif de définir les conditions d'aménagement du centre de la Commune d'Ouled Ziane:

a) Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux morcellements, lotissements, groupes d'habitations et aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications des constructions existantes quelle qu'en soit la nature.

b) Toutefois, les quartiers à restructurer feront l'objet d'une étude spécifique à réaliser conformément à la réglementation et procédures en vigueur.

c) PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par les points énumérés de A à O, selon l'ordre dans lequel ils sont listés, dont les coordonnées Lambert sont présentées par le tableau ci-dessous :

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
A	305 857	313 758
B	306 505	314 133
C	306 788	313 874
D	307 014	313 552
E	307 341	312 911
F	307 525	312 642
G	308 196	311 841
H	308 031	311 627

SOMMET	COORDONNEES	
	X	Y
I	307 099	312 080
J	307 031	312 148
K	306 857	312 439
L	306 760	312 535
M	306 698	312 660
N	306 323	313 052
O	306 206	313 117

d) Modifications particulières:

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières permettant de garantir la mise en œuvre des objectifs escomptés par le plan d'aménagement peuvent être apportées à certaines dispositions de ce dernier à l'occasion de l'examen des dossiers de demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Ces modifications particulières concernent exclusivement :

- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière;
- 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 type de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

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

Les modifications particulières ne peuvent être accordées que si elles constituent:

- la réponse technique idoine pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement et ceux du schéma directeur ;
- un moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment ;
- une possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures) sans frais supplémentaires pour la collectivité territoriale ;
- Une opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement et qui est en cohérence avec le schéma directeur.

En effet, la modification particulière ne doit pas être assimilée aux "faveurs" à accorder aux promoteurs pour réaliser des projets "hors-normes", et ce, au détriment du bien-être de l'usager et contrairement 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 PA.

Elle peut être également un instrument technique pour augmenter le taux de réalisation de ses objectifs. Autrement dit, elle doit faciliter le passage entre le "projeté" et le "faisable" pour répondre à ces derniers.

Les modifications particulières qui respectent ces conditions et qui seraient d'un apport certain pour la collectivité, seront étudiées par une commission compétente, constituée notamment des représentants de l'Agence Urbaine, de la Province, de la Commune ou des collectivités territoriales concernées, ainsi que, le cas échéant, les services extérieurs ou départements ministériels concernés en charge de l'examen de ce type de projets.

La décision prise à cet effet ne doit nullement transgresser l'avis de l'Agence Urbaine en sa qualité d'entité chargée de donner un avis conforme aux demandes de création de lotissements ou de groupes d'habitations selon la réglementation en vigueur.

d- conditions d'octroi des "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-collectif et infrastructures), sans frais supplémentaires pour collectivité publique.
- Opportunité économique bénéfique pour la ville non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées par une commission spéciale désignée par les autorités compétentes.

Cette Commission est composée des services concernés qui peuvent statuer sur des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement demandés par les projets concernés.

ARTICLE 3 : MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN D'AMENAGEMENT :

Les voies d'aménagement prévues par le présent plan constituent l'ossature primaire du réseau d'infrastructure (voirie, assainissement liquide, eau potable, électricité, éclairage public, téléphone et arbres d'alignement). Elles seront réalisées par la Municipalité. Les îlots internes à cette ossature seront valorisés à l'occasion de la création des groupes d'habitations ou des lotissements. Les infrastructures internes à ces îlots seront réalisées par le lotisseur. Ce dernier prévoira également les emplacements des équipements et installations nécessaires à la vie sociale et répandant à la grille normative des équipements.

Les parcelles donnant directement sur les voies d'aménagement doivent faire l'objet d'un "front bâti" qui obéit à des règles d'ordonnancement architectural. De ce fait l'autorisation de tous lotissements comportant des lots donnant sur les voies d'aménagement est conditionnée par l'élaboration d'un dossier précis de règles et prescriptions architecturales relatives aux fronts bâtis.

e-Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises à l'occasion de l'examen des demandes d'autorisation de construire, de lotir ou de créer un groupe d'habitations, si elles portent d'une part sur l'ajustement du tracé viaire et la réaffectation de certains équipements privés d'intérêt général, et d'autres parts, si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- La nature du sol (géologique, présence de vestiges archéologiques,...) ;
- La configuration des terrains (topographie, forme, ...) ;
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantations, aspect, hauteur,...).

Les adaptations mineures répondant à ces conditions et ne portant pas atteinte aux objectifs arrêtés par le plan d'aménagement, seront étudiées par les commissions compétentes

composées notamment des représentants de l'Agence Urbaine, la Province, la Commune ou collectivité territoriale, ainsi que, le cas échéant, les services extérieurs ou départements ministériels concernés en charge de l'examen de ce type de projets.

ARTICLE 4 : SERVITUDE DE CONSTRUCTION

Les servitudes de construction définies par les règlements en vigueur, les autorisations de lotissements, par les cahiers des charges des lotissements et par les plans de construction seront strictement appliquées.

La longueur maximale d'un linéaire de front bâti est de 120m.

Les encorbellements ne sont autorisés que sur les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10m, ils sont autorisés, à condition que ces derniers ne dépassent pas une saillie de 5% de la largeur d'emprise de la voie, et leur surface ne couvre pas plus de 50% de la surface totale de la façade. Le tableau suivant indique les dimensions maximales des encorbellements en relation avec les emprises des voies :

Emprises	Profondeur
12m > e ≥ 10m	0,30m
15m > e ≥ 12m	0,80m
20m > e ≥ 15 m	1m
e ≥ 20m	1,20m à 2,00m

Le commerce n'est autorisé que sur les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15m.

A l'angle de deux voies d'inégale largeur, le droit de retour est permis sur une profondeur ne dépassant pas la largeur de la voie la plus étroite.

Pour tous les secteurs, la règle du prospect : $H=L$ (où H est la hauteur du bâtiment, L est la distance le séparant de la façade opposée), devra être observée.

ARTICLE 5: DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA PROTECTION CIVILE

Pour toutes les zones urbaines indiquées au présent règlement, Les constructions doivent observer notamment pour les tissus non encore engagés, les dispositions suivantes :

1- Toute construction doit être accessible aux engins de secours ;

2- Les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- **A) Voie Engin** : Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engins):
 - ✓ Largeur minimale = 08 m ;
 - ✓ Largeur utilisable (bandes réservées au stationnement exclues) :
 - 03 m si voie engin comprise entre 8 et 12 m
 - 06 m si voie engin > à 12 m.

Toutefois, sur une longueur inférieure à 20 m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au ci-ci-dessous voir voie échelle ».

- ✓ Force portante 160 kilos newton avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m au minimum.
 - ✓ Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m² ;
 - ✓ Rayon intérieur minimal : 11 m
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m. (S et R, sur largeur et rayon Intérieur, étant exprimés en mètres.)
 - ✓ Hauteur libre : 3,50 m
 - ✓ Pente inférieure à 15 %.
- **B) Voie Echelle** Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé vole échelle):
 - Partie de vole utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :
 - la longueur minimale est de 10 m ;
 - la largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m ; (bandes de stationnement exclues).
 - la pente maximale est inférieur à 10 %;
 - la disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 m ;
 - Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une vole utilisable par les engins de secours ;
 - Lorsque cette section est une impasse sa largeur minimale est portée à 7m avec une chaussée libre de stationnement de 7m de large au moins.
- 3- Les normes de sécurité, spécifiques à chaque construction, recommandées par les services de secours doivent être respectées.
- 4- Mettre en place un réseau Incendie (Poteaux et Bouches) de 100m/m pour la protection des populations et de leurs biens.
- 5- S'assurer que les zones concernées ne sont pas inondables.
- 6- Toutes les constructions ou lotissements sont interdits dans les zones inondables. Un recul de sécurité doit être respecté entre les endroits à risque d'inondations et les aménagements envisagés.

ARTICLE 6 : DIVISION DE L'AIRE COUVERTE PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT EN ZONES ET SERVITUDES

L'aire couverte par le plan d'aménagement comprend différentes Zones et Servitudes, comme indiqué sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurant au niveau de la légende, et répertorié dans son règlement.

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement du Centre de la Commune d'Ouled Ziane regroupe 7 zones urbaines, 3 zones à vocation économique, et 4 espaces paysagers:

ZONES URBAINES

- Zone villa jumelées et en bandes -**D1 et D2**-(Faible densité);
- Zone villa isolée -**D3**-(Très faible densité);
- Zone d'habitat économique en R+1 -**HE1**- (Faible densité);
- Zone d'habitat économique en R+2 -**HE2**- (Moyenne densité);
- Zone mixte -**ZM**- (Moyenne densité) ;
- Zone d'habitat à restructurer -**ZR**- ;
- Zone d'habitat économique R+2 avec servitude de portique - **HSP**- ;

ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

- Zone industrielle 2ème catégorie-**ZI**-;
- Zone d'Activités -**ZA**-;

ESPACES PAYSAGERS

- Une zone naturelle de parcs et jardins publics, indiquée par les lettres -**PJP**-
- Les bandes paysagères -**BP**- ;
- Servitude non aedificandi -**SNA**-;
- Zone de boisement-**ZB**-.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 7 : VOIRIES ET CHEMINS PIETONS

➤ **LES VOIES CARROSSABLES**

Feront ou feront partie du domaine public, les voies carrossables (VP1 et VP2) figurées sur le plan et répertoriées avec leur largeur d'emprise dans l'annexe - I -.

➤ **LES CHEMINS PIETONS**

Feront partie du domaine public, les chemins piétons, figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignée par les symboles (VP3 et VP4) et répertoriés avec leur largeur d'emprise dans l'annexe - II -.

ARTICLE 8 : PLACES

Feront partie du domaine public, les places indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignées par le symbole « PL » énumérées et répertoriées dans l'annexe - III -.

ARTICLE 9: ESPACES VERTS PUBLICS

Feront partie du domaine public, les espaces verts représentés sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignées par les symboles « EV » et « BP » numérotés et répertoriés dans l'annexe - IV -.

ARTICLE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics et privés d'intérêt général de différentes natures.

L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, est interdite, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, exception faite pour les affectations provisoires autorisées selon les modalités de l'article 28 du Dahir du 17 juin 1992 relatif aux lotissements.

Les règles de hauteur des équipements et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent selon la réglementation suivante :

- Equipements isolés ou en zone d'activités: h=11,5m.

Pour les équipements sis à cheval entre deux sous-secteurs, la hauteur de l'équipement ne doit pas dépasser celle du sous-secteur le plus favorable, tout en respectant le reste des dispositions en termes de COS et de CUS.

Les parcelles mitoyennes aux équipements publics et aux équipements privés, doivent observer, quel que soit le zonage, un recul minimal équivalent à la moitié de la hauteur de ses bâtiments (h/2) avec un minimum de 05m.

Les configurations spatiales des équipements sur le plan d'aménagement sont données à titre indicatif, elles peuvent être modifiées dans leur morphologie et leur implantation à condition de respecter leurs affectations, leurs superficies initiales, les paramètres de constructibilité(COS, CUS et les attributs du zonage concerné, et également l'accessibilité.

Ces équipements pourront être extraits et titrés avant la réception provisoire du lotissement, et ce afin de permettre leur réalisation.

D'une manière générale, le plan d'aménagement a prévu pour chaque équipement un parc de stationnement limitrophe. Au cas où la capacité de ces espaces serait considérée comme insuffisante pour le bon fonctionnement de l'équipement concerné, des surfaces complémentaires devront être prévues à l'intérieur du parcellaire.

Les dispositions du présent PA ne s'appliquent pas aux lotissements et groupes d'habitations autorisés avant l'approbation du présent plan d'aménagement.

Le déplacement des équipements est permis sur la même assiette foncière (TF, réquisition.), et à l'intérieur du même zonage, et avec les mêmes conditions de constructibilité. L'utilité publique suit le déplacement de ces équipements, à condition de recueillir l'avis du département concerné.

- EMPLACEMENT RESERVES AUX ETABLISSEMENTS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES :

Ces établissements sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - V -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE SERVICES PUBLICS :

Ces établissements sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - VI -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC:

Ces établissements sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - VII -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS SPORTIVES :

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - VIII -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENS DE CULTE :

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - IX -.

- EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE:

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés dans l'annexe - X -.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**ARTICLE 11 : VOIRIE ET STATIONNEMENT PUBLICS**

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique.

Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer.

La nomenclature en précise leurs largeurs d'emprise.

Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Le plan d'aménagement localise également les places et esplanades d'usage public ainsi que leurs principales caractéristiques.

Pour les parcs de stationnement, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5.00m pour les véhicules particuliers.

Toutes les voies d'aménagement sont repérées sur le plan par un numéro et une emprise. Les voies de lotissement doivent satisfaire aux exigences suivantes :

- ✓ Les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12,00 m et les parcs de stationnement doivent avoir un accès sans gêne pour la circulation, le stationnement et la sécurité publique ;
- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds des parcelles de ses voisins dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 12 : ACCESSIBILITE**2-1- Accès piétons et accès aux personnes à mobilité réduite**

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, à créer ou à modifier.

Les constructions doivent laisser un passage libre de dimensions adaptées à la circulation des usagers.

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

A l'occasion des travaux sur les constructions existantes les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

2-2 Accès des véhicules

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction
- ✓ la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic. etc.)
- ✓ le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules)
- ✓ les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur les lieux.

ARTICLE 13 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE

Toutes les constructions à réaliser seront soumises à la réglementation parasismique en vigueur.

ARTICLE 14 : QUOTA EN ESPACES VERTS DES LOTISSEMENTS

En plus des espaces libres des constructions et des parkings qui devront être aménagés, gazonnés et plantés, les lotissements devront destiner un minimum de 7% de la superficie brute de la parcelle à lotir ou 10% de la surface totale nette (diminuée des voies d'aménagement et des voies de lotissement) à des espaces paysagers groupés.

Ces espaces seront traités en tant qu'espace à dominante végétale du présent règlement.

ARTICLE 15 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Dans le cas où le réseau d'assainissement fait défaut, la demande d'autorisation, de modification ou de surélévation devrait être accompagnée d'un plan de détail de fosses septiques et puits perdus validés par les services techniques compétents.

ARTICLE 16 : COLLECTE DES DECHETS

Pour les déchets solides la commune doit assurer une collecte quotidienne et un stockage dans un lieu à l'écart de l'agglomération qui soit étanche et gardé.

ARTICLE 17 : COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**3-1- Ordonnancement architectural**

Afin de maintenir une qualité et composition architecturale homogène et équilibrée des servitudes de portique seront prévues afin de sauvegarder un équilibre et une homogénéité en ce qui concerne le type d'ouvertures, matériaux, encorbellements, traitement divers par rapport à l'existant.

3-2- Mur de clôture

La hauteur maximale de clôtures ne doit pas dépasser 1,80m y compris le mur de soubassement construit d'une hauteur maximale de 0,60m et les grillages s'élevant à 1,20m au maximum.

3-3- Garde-corps et acrotères

Les garde-corps et acrotère ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

3-4- Eaux pluviales

Toute descente d'eau pluviale, ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade, les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

3-5- Antennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade.

Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antenne : toute installation d'antennes individuelles y est interdite.

ARTICLE 18 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**1- Le climat :**

Les maitres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers.

Trois axes d'action sont à développer :

- ✓ Améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage ;
- ✓ Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager) ;
- ✓ Limiter le recours à la climatisation.

Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :

- ✓ Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été.
- ✓ Renforcer l'utilisation des pergolas, des velums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations :
 - Utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation
 - Installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'utilisation des énergies renouvelables.

2. Risques et pollution

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

Pour les terrains ayant servis à des activités particulières jugées nocives ou à risque (substances toxiques, chimiques, explosifs, ...), le pétitionnaire doit fournir une attestation d'acceptabilité environnementale validée par les services compétents, avant la délivrance de toute autorisation.

TITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 19 : DEFINITION

Afin de contribuer à l'amélioration de l'impact des outils de la planification urbaine dans un contexte marqué par des changements rapides mettant en évidence des difficultés pour faire évoluer et mettre en place de nouvelles approches face aux transformations et aux préoccupations actuelles du développement urbain, **le présent règlement intègre le principe de la règle fixe et de la règle alternative.**

Les règles alternatives intégrées dans le présent règlement concernent les éléments suivants :

- ✓ La perméabilité des sols ;
- ✓ L'efficacité et la performance énergétique ;
- ✓ Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- ✓ La qualité architecturale et urbaine ;
- ✓ La mixité sociale ;
- ✓ La contribution à la réalisation des équipements publics ;
- ✓ La contribution à la réalisation des aires de stationnement ;
- ✓ Le regroupement des parcelles ;
- ✓ Le développement des filets de hauteur le long des voies d'aménagement.

La mise en œuvre de ce principe se manifeste par des mesures concrètes et opérationnelles visant le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la rationalisation de la consommation de la ressource foncière et la maîtrise de l'étalement urbain, la renforcement de l'offre en équipements et services au public, l'amélioration de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de la résilience territoriale, la promotion de la qualité environnementale et de l'innovation urbaine et architecturale. Il est escompté à travers ce principe la genèse des nouvelles formes urbaines innovantes et de grande qualité architecturale et paysagère, présentant des nombreux avantages environnementaux et socioéconomiques à travers une bonne gestion intégrée et durable de l'espace urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers. Les règles fixes (règles quantitatives) sont celles prévues pour chaque zone ou secteur renseignant sur des éléments quantitatifs métriques : le coefficient d'utilisation du sol, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur maximale, l'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et au fond de parcelle, le ratio d'espaces verts, les ratios de places de stationnement à créer en fonction de la nature de l'occupation. Les règles alternatives (règles qualitatives) quant à elles renseignent sur la manière avec laquelle sont appréhendés les objectifs majeurs découlant du projet de territoire arrêté lors des phases d'étude, dont notamment ceux figurant au niveau du deuxième paragraphe ci-haut, ou découlant des programmes et orientations issues des politiques publiques.

ARTICLE 20 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives doit faire l'objet d'une note justificative illustrée par une analyse urbaine, architecturale et paysagère traduite par des schémas et des graphiques illustrant les modalités de prise en considération des différents aspects de La note justificative élaborée par l'équipe en charge de la maîtrise d'œuvre précisant les règles alternatives adoptées et leurs modalités de calcul doit être jointe à la demande d'obtention du permis ou de l'autorisation de lotir ou de construire des groupes d'habitations.

La mise en application de l'une ou plusieurs règles alternatives doit intégrer systématiquement celle relative à la perméabilité des sols. Les incitations sous forme de majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON en cas de l'intégration de l'une ou de l'ensemble des règles alternatives ne peuvent dépasser 25% de la surface de planchers hors œuvre nette générée par l'application de la règle fixe. Les majorations de planchers doivent être déclinées exclusivement sous forme d'attiques ou d'émergences (voir définition en annexe) ne dépassant pas la moitié du nombre de niveaux majorée prévue en application de la règle fixe du secteur où se situe le terrain objet du projet.

La surface constructible ainsi générée par la majoration de la surface de planchers hors œuvre nette SHON est soumise à l'ensemble des règles prévues par la réglementation en vigueur et notamment celles du présent règlement d'aménagement. L'implantation des émergences et des attiques peut s'appliquer sur un ou plusieurs volumes du projet, sans qu'elle ne soit généralisée sur la totalité des blocs, permettant ainsi une variation des formes architecturales et urbaines, une cohérence avec le projet et son environnement (contraintes naturelles, proximité au littoral, sites classés, topographie du site, contraintes techniques, ...) et le respect des dispositions urbanistiques en application du présent règlement d'aménagement (notamment celles liées aux servitudes, aux minima parcellaires et largeur de façades, aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques, au fond de parcelle et aux limites séparatives, aux règles de constructibilité, ratio d'espaces verts et espaces libres, ...).

L'implantation des émergences devra se limiter à une occupation ne dépassant pas 1/3 de l'emprise au sol de chaque bloc. Quant à l'implantation des attiques, ils doivent se limiter à une occupation ne dépassant pas la moitié de l'emprise au sol de chaque bloc tout en observant un retrait minimal de 3m par rapport aux alignements sur voies et par rapport à l'emprise des blocs pour les projets devant respecter un retrait par rapport à l'alignement sur voies en un ou deux niveaux sommitaux.

La majoration de la surface de planchers hors œuvre nette en application de l'une ou de plusieurs règles alternatives concerne uniquement les opérations intégrées à réaliser par le porteur du projet (projets valorisés et construits dans leur intégralité par le porteur du projet).

Les projets de lotissements et les zones à vocation économique ne sont pas éligibles à la majoration en application des règles alternatives.

ARTICLE 21 : PERMEABILITE DES SOLS

L'analyse des formes générées par l'urbanisation accélérée renseignent sur une forte imperméabilité des sols nuisant ainsi au ruissellement et au développement des conditions favorables à la biodiversité et accentuant les risques d'inondations.

Outre la création de conditions favorables à la biodiversité et à la qualité du paysage ainsi générée, cette règle alternative permettra une innovation urbaine et architecturale à travers des formes urbaines diversifiées, une emprise au sol réduite en faveur des espaces ouverts et un meilleur cadre de vie.

Cette règle alternative est traduite sous forme de majoration plafonnée de la surface de plancher hors œuvre nette dans le cas de l'atteinte d'un seuil préalablement fixé dit coefficient de perméabilité des sols.

Le Coefficient de Perméabilité des Sols (CPS) exprime le rapport entre la surface perméable et la surface globale du terrain après déduction des voies d'aménagement.

Par surface perméable, il est entendu l'ensemble des espaces végétalisés au sol permettant

l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les espaces aménagés tant que parkings paysagers adoptant des solutions de revêtement assurant l'infiltration des eaux sans ruissellement superficielle avec des caractéristiques des fondations adaptées (perméabilités et stabilités) peuvent être comptabilisés dans la surface perméable, sans toutefois dépasser un plafond de 15% de cette dernière.

Les bassins d'orage et/ou de rétention des eaux pluviales classiques ainsi que les aménagements hydrauliques ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols. Toutefois les bassins à structure alvéolaire et les dispositifs complémentaires de traitement des eaux assurant le recueil, le stockage et la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (par infiltration ou rejet à débit contrôlé) ou aux réseaux d'assainissement, peuvent être comptabilisés dans la surface perméable.

Les surfaces perméables doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations au cœur de l'opération favorisant la contiguïté des espaces libres avoisinants.

Dans le cas des îlots ouverts, les espaces perméables internes à l'îlot sont comptabilisés dans le calcul de la surface perméable et du coefficient de perméabilité des sols.

Les surfaces qui en résultent doivent être aménagées en espaces végétalisés, afin d'assurer des ruptures créant ainsi des vues traversantes favorisant l'action de la lumière et de la ventilation au cœur de l'opération.

La règle fixe relative à la création des espaces verts définit les surfaces allouées aux dits espaces (article 7 relatif aux espaces libres, plantations et espaces verts).

Le pourcentage de la SHON additionnelle générée par l'application de la règle fixe dans les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les symboles HE 1 et HE 2 est calculée comme suit :

Pourcentage de la SHON additionnelle = (100x CPS) -15%

ARTICLE 22 : EFFICACITE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Cette règle alternative concerne les projets intégrant les techniques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables comme stipulés dans le Règlement Général de Construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique des constructions et présentant des caractéristiques thermiques en terme de chauffage et de climatisation des bâtiments, et présentant une certification de qualité environnementale de type HQE, LEED ou équivalent, se basant sur les normes des bâtiments basse consommation à énergie positive et à faible empreinte carbone qui favorisent non seulement l'efficacité énergétique mais aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et le déploiement des énergies renouvelables (EnR), à travers l'utilisation de matériaux à empreinte écologique faible tel que le béton bas carbone.

Lesdits projets pourront bénéficier d'un bonus de constructibilité se traduisant par une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

La démarche de certification devra être présentée par le porteur de projet à n'importe quelle phase du projet : programme, conception, réalisation ou exploitation. Elle sera basée à la fois sur un système de management environnemental de l'opération de construction, et sur des exigences environnementales définies dans le cahier de charge qui accompagnera le dossier d'autorisation et se déclinera sur 14 cibles : Relation des bâtiments avec l'environnement immédiat, Choix intégré des procédés et produits de construction, Chantier à faibles nuisances, Gestion de l'énergie, Gestion de l'eau, Gestion des déchets d'activité, Gestion de l'entretien et de la maintenance, Confort hygrothermique, Confort acoustique, Confort

visuel, Confort olfactif, Qualité sanitaire des espaces, Qualité sanitaire de l'air et Qualité sanitaire de l'eau.

ARTICLE 23 : QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les symboles HE 1 et HE 2. Elle vise la réalisation des projets urbains innovants favorisant une meilleure expression architecturale et une plus grande variété de formes urbaines dans la limite de la surface maximale générée par l'application des règles fixes de constructibilité de la zone.

Une variation des hauteurs est tolérée, sans toutefois dépasser la moitié de la hauteur réglementaire de la zone à développer en attique.

ARTICLE 24 : TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le recours aux chaussées réservoirs comme solution alternative aux bassins de rétention permettant de stocker les eaux de ruissellement en dessous de l'infrastructure qui les génère pourra faire bénéficier le pétitionnaire qui appliquera ce dispositif d'une majoration de 5% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique. Ces dernières peuvent être construites en dessous des surfaces à forte circulation tels que les parkings ou les routes, avec obligation d'intégrer un séparateur à hydrocarbures afin d'intercepter l'infiltration des substances polluantes qui peuvent nuire à la qualité de l'eau des bassins hydrologiques environnants et par conséquent affecter les ressources en eau potable.

ARTICLE 25 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans le cas où le terrain ou une unité foncière est grevé par des équipements publics figurant au plan d'aménagement dont la surface brute dépasse le ratio de 10% édicté dans l'article n°4 du présent règlement, deux choix sont à considérer par le pétitionnaire :

- ✓ Distinguer sur plan la partie réservée aux équipements publics objet de la contribution obligatoire n'ouvrant pas droit à indemnité de celle devant faire l'objet d'acquisition par les pouvoirs publics en application des procédures en vigueur ;
- ✓ Céder sans droit à indemnisation à l'Etat la totalité de la surface affectée à l'équipement public moyennant une majoration équivalente à 20% de la SHON générée par l'application de la règle fixe uniquement au surplus de la superficie de l'équipement projeté par le plan d'aménagement.

ARTICLE 26 : CONTRIBUTION A LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Un dépassement du coefficient d'occupation du sol COS est accordé aux projets réalisant des places de stationnement additionnelles sous forme d'un bâtiment en superstructure ou d'un parking en ouvrage avec un ou plusieurs sous-sols ou à travers l'aménagement des sous-sols des places publiques et espaces verts de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement en parking.

Les choix suivants sont à considérer par le pétitionnaire :

- ✓ Parc de stationnement en superstructure ou en ouvrage : Pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 10m² de la SHON à majorer en attique.
- ✓ Stationnement en sous-sols des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement : pour chaque place additionnelle de parking réalisée, le porteur du projet bénéficiera de 15 m² de la SHON à majorer en attique.

Lorsqu'il s'agit des espaces verts et places publiques de l'opération ou projetés par le plan d'aménagement, le modèle de la réalisation et de la gestion des espaces de stationnement devra faire l'objet d'une convention avec la commune.

Des activités commerciales peuvent s'adjoindre à hauteur de 10% de la surface des espaces

aménagés en parc de stationnement en sous-sol.

Toutefois, la majoration de la SHON générée par l'application de la règle fixe ne peut aller au-delà de 5% de la SHON totale avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 places de stationnement additionnelles.

La réalisation des espaces de stationnement doit respecter l'ensemble des normes réglementaires, notamment celles édictées dans l'article 3.2 du présent règlement relatif aux aires de stationnement.

ARTICLE 27 : MIXITE SOCIALE

Dans la zone urbaine de type villas D

Au sein de la zone villa, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieure ou égale à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts correspondant à la zone HE2 (R+2) sans toutefois dépasser le 1/3 de la typologie initiale de la zone.

Cette disposition s'applique uniquement aux opérations intégrées et valorisées dans leur intégralité en villégiature et n'est pas cumulative avec les autres règles alternatives.

Dans les zones urbaines indiquées par les lettres « HE1, HE2, ZM »

La règle alternative en faveur de la mixité sociale concerne les zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres HE1, HE2, ZM où la réalisation d'un programme de logement assurant une mixité sociale est obligatoire, sans toutefois dépasser 60% de la typologie dominante (à calculer par unité).

En cas de réalisation d'un programme de logement de moyen standing, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON est accordée à hauteur de 5.

ARTICLE 28 : REGROUPEMENT DES PARCELLES

Cette disposition vise principalement à favoriser l'émergence des opérations d'ensemble à plus large échelle qu'une seule unité foncière. Elle permet notamment de faciliter la construction de terrains enclavés ou de petite taille et de favoriser la réalisation des grandes opérations intégrées.

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines indiquées par le présent plan d'aménagement par les lettres HE1, HE2, ZM & D, où la réalisation des opérations sur des grandes parcelles sont encouragés à travers le regroupement de deux ou plusieurs unités foncières contiguës jusqu'à atteindre une surface minimale supérieure ou égale à 15ha.

Dans ce cas de figure les pétitionnaires remplissant cette condition pourront bénéficier d'une majoration de 10% de la SHON totale de la zone à développer sous forme d'attique.

ARTICLE 29 : DEVELOPPEMENT DES FILETS DE HAUTEUR LE LONG DES VOIES D'AMENAGEMENT

Cette disposition s'applique aux zones d'immeubles collectifs. Elle vise principalement à favoriser la réalisation de filets de hauteur sur une profondeur maximale de 20m sous forme d'ilots implantés le long des voies d'aménagement. Les ilots doivent être obligatoirement valorisés au sein de l'opération de lotissement donnant ainsi droit à une majoration en hauteur correspondant à un seul niveau sur un maximum de 75% de la surface plancher de l'étage inférieur.

En cas de réalisation du projet dans son intégralité, le porteur du projet peut bénéficier des majorations issues de la mise en application des autres règles alternatives et ce, conformément aux dispositions de l'article 10 cité ci-haut.

TITRE V :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA – D1/2 – (Faible densité)****ARTICLE 1.D1/2 : DEFINITION**

La zone d'habitat individuel, désignée par la lettre D, est une zone urbaine résidentielle de DENSITE FAIBLE destinée à l'habitat individuel de type villa sous ses différentes formes : jumelée ou en bande. Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

Il s'agit de zones résidentielles dont la densité est inférieure à 20 log/hectare. La construction des équipements socio-collectifs et le commerce de proximité sont autorisés. Le type d'habitat est soit jumelé, soit en bandes. La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est inférieure à 30%. Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (COS) est de 0,70.

Dans cette zone peuvent être autorisés des projets résidentiels réservés à la promotion immobilière dans le cadre de groupements d'habitations clés en main de types « villas économiques »

La zone contient trois catégories :

ARTICLE 2.D1/2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Les types d'habitat autres que les villas ;

- Tous les établissements industriels et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Toute activité commerciale.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise en s'intégrant à l'aspect résidentiel.

ARTICLE 3.D1/2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles de terrains, dans le cas d'un lotissement doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales sur rue de :

Villas Individuelles	Superficies Minimales	Largeurs Minimales	Superficie maximale constructible au sol
D2 VILLAS JUMEEES	280 m ²	14 m	50 %
D1 VILLAS EN BANDES	200 m ²	10 m	40 %

ARTICLE 4.D1/2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 8m avec un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m. Le nombre de niveaux autorisé est deux, soit un étage sur rez-de-chaussée. Un sous-sol partiel ou total peut toutefois être autorisé si les conditions d'assainissement le permettent.

Au-dessus de la dalle supérieure, seule des cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m, toute superstructure comprise, sont autorisée.

ARTICLE 5.D1/2 : ACCES AUX TERRASSES

Dans la zone villa, l'accès aux terrasses est admis, auquel cas, une cage d'escaliers sera aménagée en retrait par rapport à la façade. Toute autre construction sur les terrasses est strictement interdite.

ARTICLE 6.D1/2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de villas doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et de 4 mètres par rapport au fond de la parcelle. Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, peut empiéter sur la marge de recul par rapport au domaine public, avec une superficie inférieure ou égale à la moitié la superficie de la façade $S : s \leq \frac{1}{2} S$.

ARTICLE 7.D1/2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement doivent avoir une hauteur maximale de 1,20m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré de 70cm.

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m. Cette mesure ne concerne pas les villas en bande ni les pignons aveugles construits en mitoyenneté des villas jumelées.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances d'une surface maximale de 30m² peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserve :

- ✓ Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès sur leurs terrasses qui, en aucun cas, ne sont accessibles et ne peuvent recevoir de surélévation et qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

ARTICLE 8.D1/2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de la construction avec un minimum de **8 m**.

ARTICLE 9.D1/2 : STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations, doit être assuré sur les parcelles privatives en surface ou en sous-sol.

Dans les zones à risque d'inondation, le stationnement des véhicules devra être assuré en surface, et peut être toléré en dehors des emprises des voies publiques. A cet effet, il doit être prévu sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

- ✓ Pour le logement individuel : une place de stationnement par logement.
- ✓ Pour les constructions à usage commercial ou public : une place de stationnement pour 80m² de plancher hors œuvre.

La surface nécessaire est déterminée à raison de 15 m² utile ; couvert ou non ; par emplacement de voiture.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VILLA – D3- (Très Faible densité)

ARTICLE 1.D3 : DEFINITION

La zone d'habitat individuel, désignée par la lettre D3, est une zone urbaine résidentielle de TRES FAIBLE DENSITE destinée à l'habitat individuel de type villa sous ses différentes formes, Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

Il s'agit des zones résidentielles dont la densité est inférieure à 5 log/hectare. Le type d'habitat est isolé.

Dominante espaces ouverts de loisirs, avec programmes résidentiels associés. La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES), est 10%. Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (COS) est de 0,20.

Dans cette zone peuvent être autorisés des projets résidentiels réservés à la promotion immobilière dans le cadre de groupements d'habitations clés en main de types « villas économiques »

ARTICLE 2.D3 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les types d'habitat autres que les villas ;
- Tous les établissements industriels et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Toute activité commerciale.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise en s'intégrant à l'aspect résidentiel.

ARTICLE 3.D3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles de terrains, dans le cas d'un lotissement doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales sur rue de :

Villas individuelles	Superficies minimales	Largeurs minimales	Superficie maximale constructible au sol
D3 VILLA ISOLEES	600 m ²	20 m	35%

ARTICLE 4.D3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 8m avec un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m. Le nombre de niveaux autorisé est deux, soit un étage sur rez-de-chaussée. Un sous-sol partiel ou total peut toutefois être autorisé si les conditions d'assainissement le permettent.

Au-dessus de la dalle supérieure, seule des cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m, toute superstructure comprise, sont autorisée.

ARTICLE 5.D3 : ACCES AUX TERRASSES

Dans la zone villa, l'accès aux terrasses est admis, auquel cas, une cage d'escaliers sera aménagée en retrait par rapport à la façade. Toute autre construction sur les terrasses est strictement interdite.

ARTICLE 6.D3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de villas doivent observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et de 5 mètres par rapport au fond de la parcelle. Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, peut empiéter sur la marge de recul par rapport au domaine public, avec une superficie inférieure ou égale à la moitié la superficie de la façade $S : s \leq \frac{1}{2} S$.

ARTICLE 7.D3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement doivent avoir une hauteur maximale de 1,20m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré de 70cm.

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 5m. Cette mesure ne concerne pas les villas en bande ni les pignons aveugles construits en mitoyenneté des villas jumelées.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances d'une surface maximale de 30m² peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserve :

Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès sur leurs terrasses qui, en aucun cas, ne sont accessibles.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE1 **ZONE D'HABITAT CONTINU, DE COMMERCES, DE SERVICES, D'ANIMATION, DE LOISIRS ET DE TOURISME en R+1 (Faible densité)**

ARTICLE 1.HE1 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone HE1 est une zone urbaine DE FAIBLE DENSITE dans laquelle les constructions constituent, de mitoyens à mitoyens, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiqué sur le plan d'aménagement.

Il s'agit de zones résidentielles dont la densité est inférieure à 20 log/hectare. La construction des équipements socio-collectifs et le commerce de proximité sont autorisés. Le type d'habitat est soit jumelé, soit en bandes. La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est inférieure à 30%. Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (COS) est de 0,70.

La zone HE1 est prévue pour l'habitat, les bureaux et services, les commerces, l'artisanat non polluant et les équipements administratifs et hôteliers.

ARTICLE 2.HE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits dans la zone HE1 :

- Tous les établissements industriels et les dépôts;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

ARTICLE 3.HE1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau suivant indique pour la zone HE1 ;

- ✓ Les superficies et la largeur minimale de la parcelle privative ;
- ✓ Les dimensions des cours.

Les possibilités de construction sont limitées par les règles de prospect et les plafonds de hauteurs.

	Surface minimale	Largeur minimale	Dimension de la cour
RDC habitat	100m ²	10 m	4 x 3 12 m ²
RDC commercial	120 m ²	12 m	4 x 3 12 m ²

Ces minimums ne s'appliquent pas pour les tissus engagés

ARTICLE 4.HE1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 7.5m pour RDC sans commercial et 8.5 pour RDC commercial.

Ces hauteurs incluent les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m.

La hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir prise au milieu de la façade et la corniche du bâtiment.

Le rez-de-chaussée des constructions ne peut, en aucun cas surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

La hauteur du RDC commercial est fixée à 4.50m.

ARTICLE 5.HE1 : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

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

Au-delà de la hauteur prévue par l'alignement, des étages en retrait peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° au maximum et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisés, sans dépasser la hauteur totale du secteur.

ARTICLE 6.HE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieur à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > H$, avec minimum de 4 m.

ARTICLE 7.HE1 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en surface sur emprise publique en dehors des voies carrossables, à raison de :

- 1 place par 200m² de plancher pour les logements ;
- 1 place par 80m² de plancher pour les bureaux et commerce ;
- 1 place pour 4 chambres et une place pour 10 m² de salle de restauration pour l'hébergement touristique.

Pour le tissu existant, l'ouverture des garages est permise pour les voies goudronnées de 10 et plus.

ARTICLE 8.HE1 : PLANTATIONS

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

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HE2ZONE D'HABITAT CONTINU, DE COMMERCES, DE SERVICES, D'ANIMATION, DE LOISIRS ET DE TOURISME en R+2 (Moyenne densité)

ARTICLE 1.HE2 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone HE2 est une zone urbaine DE DENSITE MOYENNE dans laquelle les constructions constituent, de mitoyens à mitoyens, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiqué sur le plan d'aménagement.

La classification en tant que "zone d'habitat de moyenne densité " désigne les zones principalement résidentielles ou constituées d'une mixité fonctionnelle homogène résidentiel-commercial. Ce groupe englobe des terres de valeurs foncières diverses et correspond à la catégorie la plus importante et la plus souple en ce qui concerne l'utilisation des terres.

La densité moyenne est de 50 logements à l'hectare. La projection des équipements socio collectifs et le commerce de proximité est permis. La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est de 70%. Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (COS) est fixé à 2,5.

La zone HE2 est prévue pour l'habitat, les bureaux et services, les commerces, l'artisanat non polluant et les équipements administratifs et hôteliers.

ARTICLE 2.HE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits dans la zone HE2 :

- Tous les établissements industriels et les dépôts;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

ARTICLE 3.HE2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau suivant indique pour la zone HE2 :

- Les superficies et la largeur minimale de la parcelle privative ;
- Les dimensions des cours.

Les possibilités de construction sont limitées par les règles de prospect et les plafonds de hauteurs.

	Surface minimale	Largeur minimale	Dimension de la cour
RDC habitat	120 m ²	10 m	4 x 4 16m ²
RDC commercial	140m ²	14 m	4 x 4 16m ²

ARTICLE 4.HE2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 10.5m pour RDC sans commercial et 11.5 pour RDC commercial.

Ces hauteurs incluent les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m.

La hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir prise au milieu de la façade et la corniche du bâtiment.

Le rez-de-chaussée des constructions ne peut, en aucun cas surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

La hauteur du RDC commercial est fixée à 4.50m.

ARTICLE 5.HE2 : IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

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

- Au-delà de la hauteur prévue par l'alignement, des étages en retrait peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° au maximum et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisés, sans dépasser la hauteur totale du secteur.

ARTICLE 6.HE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieur à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > H$, avec minimum de 4 m.

ARTICLE 7.HE2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en surface sur emprise publique en dehors des voies carrossables, à raison de :

- 1 place par 200m² de plancher pour les logements ;
- 1 place par 80m² de plancher pour les bureaux et commerce ;
- 1 place pour 4 chambres et une place pour 10 m² de salle de restauration pour l'hébergement touristique.

Pour le tissu existant, l'ouverture des garages est permise pour les voies goudronnées de 10 et plus.

ARTICLE 8.HE2 : PLANTATIONS

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

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE MIXTE (ZM) (Moyenne densité)

ARTICLE 1.ZM: DEFINITION

Il s'agit de la zone d'habitat mixte d'extension, elle est destinée à une forme urbaine où la mixité est permise. Elle est destinée à recevoir à la fois des habitations de faible ou/et moyenne densité (individuelle, habitat continu à plusieurs niveaux et/ou collectif...etc) avec des proportions adaptées à chaque type de secteur, et également l'activité économique de 3ème catégorie.

La zone ZM peut, en outre, recevoir des projets d'envergure dans l'intérêt est certain pour le Conseil Communal.

Tout nouveau projet dans cette zone doit être accompagné d'un cahier de charge qui le réglemente.

ARTICLE 2.ZM : TYPES D'OCCUPATION INTERDITES

Ne peuvent être autorisés que les activités non polluantes, selon la réglementation en vigueur, et après avis de la commission compétente.

Sont interdits dans la zone ZM :

- ✓ Les activités liées à l'industrie ou autres activités similaires ;
- ✓ Les entrepôts et les dépôts ;
- ✓ Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Des mesures s'imposent afin d'empêcher que telles activités par leur fonctionnement créent une gêne sensible pour le voisinage, (dû au bruit, aux odeurs, émanations de fumée, etc ...) portant ainsi atteinte à la commodité et à l'hygiène publique.

ARTICLE 3.ZM: CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs prévus dans la zone ZM, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Les espaces publics collectifs sont pris en considération, en respectant les conditions suivantes :

- ✓ Superficie minimum est de 160m² ;
- ✓ Au rez-de-chaussée, la parcelle est subdivisée en deux espaces séparés; un espace réservé à l'habitation et l'autre aux activités agricoles s'il y a lieu. Toutefois, les accès seront séparés. La superficie constructible autorisée est de 60% (CUS = 0.6 MAX) ;
- ✓ L'étage est permis uniquement pour usage d'habitation à hauteur de 100%. Toute construction à l'étage réservée aux activités agricoles est interdite ;
- ✓ La terrasse est accessible, il est autorisé la construction de 20% de la surface surélevée de l'étage, pour usage habitation.

ARTICLE 4.ZM : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ET EXIGENCES IMPERATIVES

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

La hauteur autorisée, en plus des aménagements en superstructure (murs, terrasses sur toit horizontale,...etc), est de 15m inclus l'acrotère. Toutefois, la hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé H≤L.

Dans le cas des parcelles présentant des surfaces importantes (≥400m²), les implantations des constructions doivent respecter un recul minimal de 4m par rapport aux limites

séparatives ou mitoyennes.

ARTICLE 5.ZM : PRESENTATION DE L'ASPECT ARCHITECTURAL LOCAL

Pour les nouvelles constructions y compris les équipements publics le respect de l'architecture locale (forme, conception et ornementation) est obligatoire.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIELLE DE 2^{ème}**CATEGORIE (ZI)****ARTICLE 1.ZI : DEFINITION DE LA ZONE**

C'est une zone réservée aux activités industrielles de deuxième catégorie, à condition qu'elles soient non polluantes ainsi qu'aux activités auxiliaires à l'activité principale.

La classification en tant que "zone d'activités" désigne tous les types d'activités économiques tels que l'industrie manufacturière, les zones franches et le commerce inter-entreprises. Bien que ce terme soit principalement utilisé pour qualifier les zones industrielles typiques, il peut englober d'autres zones de développement. Ce groupe est très flexible en termes d'utilisations potentielles. Il est toutefois limité aux usages à valeur économique ou d'activités créatrices d'emplois dans des zones relativement vastes qui peuvent être développées soit comme des zones spéciales pour les petites et moyennes entreprises, soit comme des zones d'activités pour les grandes entreprises. Les usages autorisés comprennent l'industrie, les bureaux et les services, les expositions et les centres de conférence, l'artisanat, les infrastructures techniques et de transport, les entrepôts, les petits commerces de détail.

Les activités polluantes sont autorisées dans des conditions particulières qui respectent l'intégrité de l'environnement naturel.

Des prescriptions sont prévues pour la sauvegarde de l'environnement et de l'écosystème en conformité avec la réglementation en vigueur. Il s'agit des zones prévues par les plans d'aménagement.

ARTICLE 2.ZI : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 3^{ème} catégories ;
- L'hôtellerie ;
- Dans l'ensemble de la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toute construction à usage d'habitation ou de bureaux à l'exception d'un logement de gardiennage de 30m² de surface maximale située dans la zone de recul et un service administratif de 80m² de surface maximale intégrée dans le bâtiment.

ARTICLE 3.ZI : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans cette zone, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain devront avoir les dimensions minimales de 1000m² et 30m de large.

ARTICLE 4.ZI: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 10m (R+1) maximale, comptés du pied au point le plus haut de toiture.

Une hauteur supérieure peut éventuellement être autorisée par des impératifs techniques qui l'exigent.

ARTICLE 5.ZI : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 10m en retrait de l'alignement.

Les marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

ARTICLE 6.ZI : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5m.

Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5m de large.

Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 10m.

ARTICLE 7.ZI : STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des parties de la voirie réservée à la circulation.

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

Il est exigé une place de stationnement couverte ou non par 100m² de surface de plancher hors œuvre. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules s'ajoutent les espaces ou réserver pour les dégagements nécessaires aux opérations de chargement des véhicules qui doivent être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 8.ZI : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardins, plantés et entretenus.

ARTICLE 9.ZI: VOIRIE

Les conditions techniques applicables aux voiries secondaires et aux voiries de desserte sont les suivantes :

- ✓ La largeur minimum des voies de desserte sera de 20m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- ✓ Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 10.ZI : SOUS-SOL

Quand la nature du sol le permet, un sous-sol sur la totalité du bâtiment est autorisé, réservé pour les dépôts et stockage avec 1m de soubassement.

ARTICLE 11.ZI : MUR DE CLOTURE

- ✓ Les murs de clôture de façades auront une hauteur maximale de 2,50m composés par 1,80m de maçonnerie enduite et 0,70m d'élément ajouré ;
- ✓ Les murs de clôture en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,50 réalisés soit en maçonnerie enduite, soit en grillage sur potelets.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE - ZA -

ARTICLE 1.ZA: DEFINITION DE LA ZONE

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

La classification en tant que "zone d'activités" désigne tous les types d'activités économiques tels que l'industrie manufacturière, les zones franches et le commerce inter-entreprises. Bien que ce terme soit principalement utilisé pour qualifier les zones industrielles typiques, il peut englober d'autres zones de développement. Ce groupe est très flexible en termes d'utilisations potentielles. Il est toutefois limité aux usages à valeur économique ou d'activités créatrices d'emplois dans des zones relativement vastes qui peuvent être développées soit comme des zones spéciales pour les petites et moyennes entreprises, soit comme des zones d'activités pour les grandes entreprises. Les usages autorisés comprennent l'industrie, les bureaux et les services, les expositions et les centres de conférence, l'artisanat, les infrastructures techniques et de transport, les entrepôts, les petits commerces de détail.

Les activités polluantes sont autorisées dans des conditions particulières qui respectent l'intégrité de l'environnement naturel.

Des prescriptions sont prévues pour la sauvegarde de l'environnement et de l'écosystème en conformité avec la réglementation en vigueur. Il s'agit des zones prévues par les plans d'aménagement.

Peuvent être autorisés dans cette zone les équipements d'accompagnement ayant une relation prépondérante avec la destination de la zone.

ARTICLE 2.ZA: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Sont interdits dans l'ensemble de la zone : Les lotissements d'habitat, l'habitat au rez-de-chaussée, et l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.ZA: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation au sol se calcule sur le terrain même avant morcellement ou lotissement duquel ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie figurant au plan d'aménagement.

Pour être autorisé, le morcellement ou lotissement doit prévoir des voies carrossables d'une emprise d'au moins 12 mètres (R+1) et ne comporter aucune impasse.

ZONES	C.O.S	EMPRISE maximale	SURFACE minimale	LARGEUR minimale
ZA	1.3	75%	200m ²	12

Les parcelles particulières doivent répondre aux conditions données par le tableau ci-dessous: Le tableau ci-dessous indique pour la zone

Pour les équipements d'accompagnement, il n'est pas fixé de minimum parcellaire ni de coefficient d'occupation au sol.

ARTICLE 4.ZA: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction ne pourra dépasser la hauteur de 10,5m toutes superstructures comprises. La hauteur maximale du RDC est fixée à 5.5m.

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

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m. Les marges de recul seront traitées en parkings privatifs et en espaces verts plantés.

ARTICLE 6.ZA: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

La distance entre tout point de ces constructions et la limite séparative doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq H/2$ avec un minimum de 5m. La zone de recul pourrait servir de jardin d'agrément, parking ou aire de stockage non couverte de produits non inflammable.

ARTICLE 7.ZA: CLOTURE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La zone de retrait peut être séparée du domaine public par un mur plein sur une hauteur de 1m surmonté par une grille métallique de 1.50m de hauteur maximale. Les clôtures séparant deux parcelles privatives de terrain seront constituées de murs en maçonnerie de 0.20 m minimum.

La clôture séparant deux lots peut être supprimée si les deux parcelles privatives appartiennent au même propriétaire.

L'implantation des constructions sur une même propriété doit respecter les règles de prospects suivants: La distance séparant les façades de deux bâtiments doit être égale ou supérieure à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 8m.

ARTICLE 8.ZA: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être prévu :

- Un emplacement par 80m² de surface plancher pour l'activité industrielle non polluante ;
- Un emplacement par 50m² pour les équipements d'accompagnement ;
- Un emplacement par 100m² de surface plancher pour l'activité artisanale.

Cependant, il est admis que des aires de stationnement soient aménagées hors des parcelles et ce dans le cadre du lotissement.

ARTICLE 9.ZA: PLANTATIONS

Les reculs sur voies doivent être plantés. Doivent également être plantées les surfaces libres de constructions ou de stationnement: engazonnement, arbustes et 1 arbre haute tige pour 25m² de terrain libre. Pour l'ensemble de ces zones plantées, il sera prévu l'arrosage à la charge des riverains. Il sera donné une attention particulière au système d'arrosage, ainsi qu'à un éventuel système de récupération de stockage et de recyclage des eaux pluviales, pour l'arrosage et les besoins non domestiques.

ARTICLE 10.ZA: VOIRIE

Toutes les voies de desserte des lots industriels auront une largeur minimale de 15m. Aucune voie en impasse n'est autorisée, sauf si cette dernière aboutit à une aire de stationnement commune à un lotissement.

ARTICLE 11.ZA: ASSAINISSEMENT

Les unités industrielles, soumises à l'EIE, sont tenues d'assurer un prétraitement des eaux industrielles conformément aux dispositions de la loi relative à la protection de l'environnement, sur la base d'une étude validée par un laboratoire agréé, avant leur rejet dans le réseau public.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT A**RESTRUCTURER-ZR-****ARTICLE 1.ZR: DEFINITION DE LA ZONE**

Tout tissu existant présentant des carences en matière d'organisation spatiale, de qualité architecturale, de traitement des espaces publics ou d'équipements, peut faire l'objet d'un projet spécifique de restructuration.

Toutes les zones urbanisables qui comportent des tissus sous organisés restent ouverts à ce type d'opérations.

La délimitation éventuelle de nouvelles aires à couvrir par des opérations de restructuration se fait à l'initiative de l'Agence Urbaine ou à la demande de la commune, des autorités provinciales ou des associations de quartiers ou douars, s'il y a lieu.

Les opérations de restructuration peuvent être portées totalement ou partiellement par l'autorité publique compétente ou réalisées dans un cadre de partenariat avec les services publics, la commune, les associations de quartiers ou les bénéficiaires.

Pour ce faire, une étude opérationnelle doit être élaborée. Elle devra comporter les éléments suivants :

- ✓ Le levé topographique détaillé des espaces publics permettant leur inscription en tant que domaine public ;
- ✓ Les règles relatives à la construction, à l'urbanisme, à la qualité architecturale et au traitement des espaces publics ;
- ✓ Les équipements d'infrastructures et l'accessibilité de chaque parcelle ;
- ✓ Le montage technico financier du projet et la répartition des charges.

Le projet de restructuration, une fois approuvé par les autorités compétentes servira de référence pour l'octroi des autorisations de construire, de lotir ou de changement d'affectation. Il fera l'objet d'une diffusion auprès de tous les services concernés.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE (ZB)**ARTICLE 1.ZB : DEFINITION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone constituée d'espaces verts et de boisement qu'il convient de créer en tant qu'écran végétal entre les zones urbanisées et les zones d'activités économiques. Cette zone servira aussi à stabiliser le sol contre l'érosion. Ces espaces de boisement peuvent être développés et mis en valeur, pour devenir des lieux de promenade dans lesquels peuvent être aménagés des abris ouverts autour de placettes, de bassins d'eau et des jeux d'enfants.

Toutefois, l'ensemble (les aménagements effectués dans cette zone) ne doit pas affecter son caractère naturel qui doit, au contraire, être développé en matière de plantations et de boisement. Des chemins piétonniers pour les promenades à pied peuvent être créés dans cette zone.

ARTICLE 2.ZB : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

- Tous les établissements industriels et d'artisanat ;
- Toutes constructions à usage d'habitat ;

- L'hôtellerie ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les abris édifiés ne peuvent dépasser la superficie de 8 m² par unité. La superficie cumulée des abris dans la même zone, ne peut excéder 2 % de la surface totale de la zone.

ARTICLE 4.ZB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions dans cette zone, ne peuvent dépasser la hauteur totale, hors œuvre de 3,00 m.

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

Les abris doivent observer un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement sur voies.

ARTICLE 6.ZB : PLANTATIONS

Compte tenu du caractère de la zone, l'aménagement des espaces sera minutieusement étudié et comprendra boisements, plantations en arbres d'essences acclimatées à la région et chemins piétonniers, etc.

CHAPITRE 10: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI

Sont frappées de servitude non aedificandi les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende. Il s'agit de servitudes dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturels. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés, peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment contre les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires.

Par ailleurs, pour renforcer la lutte contre ces risques et lorsque la situation, la nature et la configuration du terrain le permettent, les zones frappées de servitude non aedificandi peuvent être utilisées pour certaines activités ne nécessitant aucune construction et qui ne compromettent pas les objectifs sécuritaires pour lesquels cette servitude est instituée.

Le plan d'aménagement désigne par une légende appropriée les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- ✓ Existence de chaâbas ou cours d'eaux pluviales ;
- ✓ Existence de lignes électriques de moyennes ou de haute tension ;
- ✓ Existence de cimetière.

Les zones frappées de servitudes non aedificandi cessent de prendre effet si les autorités compétentes approuvent une nouvelle délimitation de ces zones (déplacement des lignes électriques, établissement des études de délimitation des zones inondables, etc.). Lesdites zones seront automatiquement réaffectées selon les secteurs où elles sont situées.

Toutes les zones observant des accidents topographiques, des dépressions ou situées sur la falaise, sont soumises obligatoirement à des études géotechniques validant la constructibilité des terrains avant l'examen de tout dossier.

ARTICLE 1 : SERVITUDE DE HAUTE ET MOYENNE TENSION

Sont ainsi frappées de servitude non aedificandi les zones situées en dessous des lignes de haute et moyenne tension et dont la limite est indiquée sur plan par une représentation appropriée et figurée en légende, à savoir :

- ✓ 8 m pour la ligne de Moyenne Tension 22 kv (4 m de part et d'autre de l'axe) ;
- ✓ 16 m pour la ligne de Haute Tension 60 kv (8 m de part et d'autre de l'axe) ;
- ✓ 32 m pour la ligne de très haute tension 225 kv (16 m de part et d'autre de l'axe).

Dans le cas où une ligne électrique est supprimée ou enterrée, la servitude non aedificandi correspondante doit être supprimée et remplacée par le zonage avoisinant.

ARTICLE 2 : SERVITUDE DES CRUES

Sont également frappées de servitude non aedificandi les zones des crues situées au bords des lits des oueds, mais, il y a lieu de signaler que les projets de constructions et d'aménagement devront être soumis au préalable à l'avis du service concerné (Agence du Bassin Hydraulique) avant le dépôt du dossier relatif à la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

ANNEXES**ANNEXE I : NOMENCLATURE DE LA VOIRIE CARROSSABLE****- LES VOIES PUBLIQUES**

Désignation	Emprise (m)	Observations
VP 1-1 (RP N°3336)	30	Voie classée
VP 1-2 (RP N°3627)	30	Voie classée
VP 1-3	10	A créer
VP 1-4	15	A créer
VP 2-1	15	A créer
VP 2-2	20	A créer
VP 2-3	15	A créer
VP 2-4	20	A créer
VP 2-5	15-20	A créer
VP 2-6	12-15	A créer
VP 2-7	15	A créer
VP 2-8	12	A créer
VP 2-9	15	A créer
VP 2-10	12	A créer
VP 2-11	12	A créer
VP 2-12	10	A créer
VP 2-13	10	A créer
VP 2-14	12	A créer
VP 2-15	15	A créer
VP 2-15 bis	20	A créer
VP 2-16	10	A créer
VP 2-17	15	A créer
VP 2-18	15	A créer
VP 2-19	15	A créer
VP 2-20	20	A créer
VP 2-21	20	A créer
VP 3-1	20	A créer
VP 3-2	15	A créer
VP 3-3	15	A créer
VP 3-4	15	A créer
VP 3-5	15	A créer
VP 3-6	20	A créer
VP 3-7	20	A créer
VP 3-8	13	A créer
VP 3-9	12	A créer
VP 3-10	12	A créer

VP 3-11	12	A créer
VP 3-12	12	A créer
VP 3-13	15	A créer
VP 3-14	15	A créer
VP 3-15	12	A créer
VP 3-16	12	A créer
VP 3-17	10	A créer
VP 3-18	12	A créer
VP 3-19	12	A créer
VP 3-20	12	A créer
VP 3-21	20	A créer
VP 3-22	12	A créer
VP 4-1	12	A créer
VP 4-2	8	A créer
VP 4-3	12	A créer
VP 4-4	12	A créer
VP 4-5	12	A créer
VP 4-6	10	A créer

ANNEXE II : NOMENCLATURE DES PARKINGS

Désignation	Observations	Superficie (m ²)
Pa 1	A créer	4955
Pa 2	A créer	1831
Pa 3	A créer	2837

ANNEXE III : NOMENCLATURE DES PLACES

Désignation	Observations	Superficie (m ²)
PL1	A créer	4471
PL2	A créer	748
PL3	A créer	423

ANNEXE IV : NOMENCLATURE DES ESPACES VERTS PUBLICS

Parc et Jardins publics /Espaces verts

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)	Nature
PJP 1	A créer	23 589	Parc et Jardin public
PJP 2	A créer	18486	Parc et Jardin public
EV 1	A créer	288	Espace vert
EV 2	A créer	529	Espace vert
EV 3	A créer	4843	Espace vert
EV 4	A créer	500	Espace vert
EV 5	A créer	323	Espace vert
EV 6	A créer	218	Espace vert
EV 7	A créer	176	Espace vert

Bandes Plantées

Dénomination	Observations	Superficie (m ²)	Nature
BP 1	A créer	2505	Bande plantée
BP 2	A créer	3927	Bande plantée
BP 3	A créer	1216	Bande plantée
BP 4	A créer	2799	Bande plantée
BP 5	A créer	3368	Bande plantée
BP 6	A créer	1129	Bande plantée
BP 7	A créer	1393	Bande plantée
BP 8	A créer	1366	Bande plantée
BP 9	A créer	1422	Bande plantée
BP 10	A créer	1456	Bande plantée
BP 11	A créer	2249	Bande plantée
BP 12	A créer	2306	Bande plantée
BP 13	A créer	3634	Bande plantée
BP 14	A créer	989	Bande plantée

ANNEXE V : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS

ADMINISTRATIFS

Dénomination	Affectations	Superficie (m2)	Observations
A1	Administration	11656	A créer
A2	Administration	10923	A créer
A3	Administration	1594	A créer
A4	Administration	1461	A créer
A5	Administration	3067	A créer
A6	Administration	2654	A créer

ANNEXE VI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PRIVES

D'INTERET GENERAL

Dénomination	Affectations	Superficie (m2)	Observations
G1	Equipment privé d'intérêt général	4323	A créer
G2	Equipment privé d'intérêt général	4128	A créer
G3	Equipment privé d'intérêt général	4795	A créer
G4	Equipment privé d'intérêt général	4488	A créer
G5	Equipment privé d'intérêt général	12594	A créer
G6	Equipment privé d'intérêt général	7848	A créer

ANNEXE VII: NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS

SCOLAIRES

Dénomination	Affectations	Superficie (m2)	Observations
E1	Etablissement scolaire et préscolaire	33740	Existant (en partie)
E2	Etablissement scolaire	17542	A créer

ANNEXE VIII: NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SANTE

Dénomination	Affectations	Superficie (m2)	Observations
S	Dispensaire	2655	Existant

ANNEXE IX : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS SOCIO-

CULTURELS

Dénomination	Affectations	Superficie (m2)	Observations
B	Bibliothèque	2658	A créer
CSC	Centre socio-culturel de proximité multi-fonctionnel	2354	A créer

ANNEXE X : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVEAUX EQUIPEMENTS DE CULTE

Dénomination	Affectations	Superficie (m2)	Observations
M1	Mosquée	3936	Existant
M2	Mosquée	4068	A créer

ANNEXE XI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dénomination	Affectations	Superficie (m2)	Observations
SL	Sport et Loisirs	1811	A créer

ANNEXE XII: SUPERFICIES DES ZONAGES

Plan d'aménagement du Centre de la Commune d'Ouled Ziane	
Zonages	Superficie (m2)
ZONE VILLA JUMEELES ET BANDES (D1/2)	77 955
ZONE VILLA ISOLEE (D3)	74 808
ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE A DEUX NIVEAUX (R+1) (HE1)	59 804
ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE A TROIS NIVEAUX (R+2) (HE2)	413 463
HABITAT ECONOMIQUE R+2 AVEC SERVITUDE DE PORTIQUE (HSP)	12 852
ZONE A RESTRUCTURER (ZR)	159 034
ZONE MIXTE (ZM)	108 059
ZONE D'ACTIVITE (ZA)	116 726
ZONE INDUSTRIELLE 2ème CATEGORIE (ZI)	221 315
ZONE DE BOISEMENT (ZB)	65 568
SERVITUDE NON AEDIFICANDI (SNA)	55 730
EQUIPEMENTS	138 296
PARC ET JARDIN PUBLIC, ESPACES VERTS ET BANDE PLANTÉE	78 710
PLACES ET PARKINGS	15 265
VOIRIE	413 984
PERIMETRE D'AMENAGEMENT	2.011.569