



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 جماعة سيدي عبد الخالق
وجزء من تراب جماعة أولاد عبو
-أقليم برشيد-



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE SIDI ABDELKHALEK ET UNE PARTIE
DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'OULED ABBOU
-PROVINCE DE BERRECHID-

نظام التهيئة
Règlement d'aménagement

-Décembre 2022-
-Version enquête publique-

SOMMAIRE

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CADRE REGLEMENTAIRE.....	4
ARTICLE 2 : OBJET.....	6
ARTICLE 3 : CHAMPS D'APPLICATION	6
ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCTROI DES «modifications particulières»:.....	7
ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES.....	8
ARTICLE 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :	8
ARTICLE 8 - SERVITUDE DE CONSTRUCTION	9
ARTICLE 9: DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA PROTECTION CIVILE.....	9
ARTICLE 10 : CONDITIONS PARTICULIERES.....	10
ARTICLE 11 : MESURES TRANSITOIRES.....	11

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA VOIRIE ET..... 11

EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.....	11
ARTICLE 12 : VOIES	11
ARTICLE 13 : EMBLEMMENT RESERVES AUX ETABLISSEMENTS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES.....	11
ARTICLE 14 : EMBLEMMENT RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC:	11
ARTICLE 15 : EMBLEMMENT RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE.....	11
ARTICLE 16 : EMBLEMMENT RESERVES AUX INSTALLATIONS SPORTIVES :	12
ARTICLE 17: ACCESSIBILITE	12
ARTICLE 18 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE :	12
ARTICLE 19 : QUOTA EN ESPACES VERTS DES LOTISSEMENTS :	12
ARTICLE 20 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT	13
ARTICLE 21 : COLLECTE DES DECHETS	13
ARTICLE 22 : REVISION DES SERVITUDES.....	13
ARTICLE 23 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	13

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "D1/2"(FAIBLE DENSITE) 19

ARTICLE 34 : DEFINITION DE LA ZONE	19
ARTICLE 35 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE 36 : POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL	19
ARTICLE 37: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS....	20
ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	20
ARTICLE 39 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	20
ARTICLE 40 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	

SUR UN MEME TERRAIN	20
---------------------	----

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "HE2" (MOYENNE DENSITE)

21

ARTICLE 41: DEFINITION DE LA ZONE	21
ARTICLE 42 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	21
ARTICLE 43: POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL	21
ARTICLE 44: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	22
ARTICLE 45: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	22
ARTICLE 46 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	22

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT A RESTRUCTURER « ZR »

.....	23
-------	----

ARTICLE 47: DEFINITION DE LA ZONE	23
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE 'ZV"	23
ARTICLE 48: DEFINITION DE LA ZONE	23
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "I3"	23
ARTICLE48 : DEFINITION DE LA ZONE	23
ARTICLE 49 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	23
ARTICLE 50: POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL	23
ARTICLE 51: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE 52 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	24
ARTICLE 53: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
ARTICLE 54 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	24
ANNEXE I : NOMENCLATURE DE LA VOIRIE CARROSSABLE	25
ANNEXE II : NOMENCLATURE DES CHEMINS PIETONS.....	26
ANNEXE III : NOMENCLATURE DES PLACES.....	26
ANNEXE IV : NOMENCLATURE DES PARKINGS	27
ANNEXE V : NOMENCLATURE DES PARCS ET JARDINS PUBLICS/ESPACES VERTS PUBLICS	27
ANNEXE VI : NOMENCLATURE DES BANDES PLANTEES :	28
ANNEXE VII :	30
NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DES ADMINISTRATIONS ET SERVICES PUBLICS:.....	30
ANNEXE VIII : NOMENCLATURE DESEMPACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC:	30
ANNEXE XI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE:	30
ANNEXE X : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SPORT:.....	30

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CADRE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement accompagne le document graphique **du Plan d'Aménagement du centre de la commune de Sidi Abdelkhalek et de sa zone périphérique située au territoire de la commune d'Oulad Abbou, Province de Berrechid**, dont il est indissociable.

Ce règlement est établi en vertu des dispositions du dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de **la loi n° 12-90** relative à l'urbanisme, ainsi qu'aux documents suivants :

- **La loi n° 47-09** relative à l'efficacité énergétique promulguée par le Dahir n° 1-11- 161 du 1er kaada 1432. (B.O. n° 5996 du 17 novembre 2011);
- **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 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** portant loi n°1-84-150 du 6 Moharam 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés aux cultes musulmans ;

- **Le dahir** du 3 Chaoual 1332 (25 octobre 1914) portant règlement des établissements
Insalubres, incommodes ou dangereux ;
- **Le dahir** de 1414 relatif au domaine public routier ;
- **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 générale 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 jourmada II 1352 (13 octobre 1933) portant classement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- **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 ;
- **Circulaire n° 110** du 12/10/2007 relative au lieu de culte;
- **Circulaire du 06/11/2008**, intégration des énergies renouvelables et des techniques de l'efficacité énergétique dans les projets d'aménagements et de constructions ;
- **L'arrêté viziriel** du 22 Jourmada 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.

ARTICLE 2 : OBJET

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables au Plan d'Aménagement du centre de la commune de Sidi Abdelkhalek et une partie de sa zone périphérique située au territoire d'Oulad Abbou. 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 3 : CHAMPS D'APPLICATION

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

Point	X	Y
A	256879.86	283088.81
B	256869.72	283060.20
C	256735.23	283081.47
D	256735.23	282951.28
E	256712.97	282905.60
F	256558.32	282784.58
G	256556.40	282478.47
H	259267.40	282107.30
I	259415.93	282460.40
J	259554.30	282632.25
K	259560.87	282662.18

Le présent règlement du Plan d'Aménagement a pour objectif de définir les conditions d'aménagement du centre de la commune de Sidi Abdelkhalek :

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

b) Les quartiers à restructurer feront l'objet d'une étude spécifique à élaborer conformément à la réglementation et procédures en vigueur.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 ;
- 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.

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.

ARTICLE 5 : 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 6 : 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 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de Sidi Abdelkhalek et une partie du territoire de la commune d'Ouled Abbou regroupe des zones urbaines résidentielles et des zones à vocation économique, indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurant au niveau de la légende, et répertoriés dans son règlement. Celles-ci sont énumérées ci-après :

ZONES URBAINES RESIDENTIELLE

- Zone d'habitat économique en R+2 de moyenne densité -**HE2**- ;
- Zone Villa jumelées et en bandes / Zone d'habitat de faible densité - **D1/D2** - ;
- Zone d'habitat à restructurer - **ZR**-
- Zone vivrière -**ZV**-

ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

- Zone d'activité -**I3**-.

SERVITUDES

- Servitude non aedificandi.

ARTICLE 8 - 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 (Ouvert et fermé) 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	1m

Le commerce n'est autorisé que sur les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 12m.

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 9: 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 minimal = 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-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 inférieure 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 vol 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 7 m avec une chaussée libre de stationnement de 7 m 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 10 : CONDITIONS PARTICULIERES

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 explicitant les solutions techniques relatives au traitement des eaux usées et pluviales. Pour les déchets solides la commune doit assurer un ramassage quotidien et un stockage dans un endroit à l'écart de l'agglomération qui soit étanche et gardé.

Tout projet situé dans ou près de la zone inondable doit être soumis à l'agence du bassin hydraulique pour avis avant autorisation.

Pour toutes les châabas et cours d'eau situés dans une parcelle sont inconstructibles et qu'il faut respecter les francs bords et leurs servitudes (bande de 6 m de part et d'autre des limites des berges) qui doivent être qualifié en tant que zone non aedificandi.

Tout déversement des eaux usées domestiques dans le domaine public hydraulique nécessite l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par l'Agence du Bassin Hydraulique.

Pour tout projet de lotissement, de construction, d'aménagement et de réhabilitation, il faut se conformer au règlement RPS 2013 fixant les règles parasismiques.

ARTICLE 11 : MESURES TRANSITOIRES

Pour les parcelles déjà immatriculées avant l'entrée en vigueur du présent PA, qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement au niveau de la surface minimale à respecter, une tolérance pourra être accordée afin de les rendre constructibles ; dans le respect des règles du prospect et des vues directes relatives à la zone concernée.

Les porteurs de projets doivent contribuer à la réalisation de l'hors site de façon proportionnelle avec la plus-value résultante du plan d'aménagement. Cette contribution sera calculée sur la base d'une formule à proposer par une commission administrative élargie (m² par type de zonage).

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

ARTICLE 12 : VOIES

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées. 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 10,00m 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.

LES VOIES CARROSSABLES

Font ou feront partie du domaine public, les voies carrossables (route et rue) 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 le symbole « C.P » et répertoriés avec leur largeur d'emprise dans l'annexe -II-.

ARTICLE 13 : EMBLACEMENT 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 -VII-.

ARTICLE 14 : EMBLACEMENTS 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 - VIII -.

ARTICLE 15 : EMBLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTE

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

ARTICLE 16 : EMBLACEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS SPORTIVES :

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

Par ailleurs, le promoteur ; doit se conformer aux dispositions de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

En sus des équipements de proximité, chaque opération, devra, réserver - au minimum - un ratio de 5% de la superficie brute de la parcelle à lotir ou 8% de la surface totale diminuée des voies et équipements d'aménagement, ou 10% de la surface totale diminuée des voies et équipements d'aménagement et des voies du lotissement, à des espaces paysagers de préférence groupés. Ces espaces seront traités en tant qu'espace à dominance végétale, et 2% à réserver pour des aires de jeux de superficie groupée consistante, et 3% pour parkings et aires de stationnement.

ARTICLE 17: ACCESSIBILITE

- 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.

- 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 18 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE

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

ARTICLE 19 : 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 20 : 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 21 : 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 22 : Révision des servitudes

Des adaptations des dispositions afférentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières, peuvent être accordées sous réserve de l'accord des services gestionnaires concernés. Les dispositions urbanistiques des zones ainsi libérées seront applicables aux demandes de permis de construire et aux autorisations de lotir et de créer un groupe d'habitations.

ARTICLE 23 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- 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.

- 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 III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES ALTERNATIVES

ARTICLE 24 : 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 REGLES ALTERNATIVES INTEGREES DANS LE PRESENT REGLEMENT CONCERNENT LES ELEMENTS 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 25 : Modalités 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 prévus 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 26 : Perméabilité 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 en 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 27: Contribution à la réalisation des équipements 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 28 : Contribution à la réalisation 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 29 : Mixité sociale

Au sein de la zone villa, une mixité sociale est encouragée sur des unités foncières supérieures ou égales à deux hectares à travers la réalisation d'immeubles orientés sur espaces verts en R+2 sans 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.

Article 30 : 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 prévues par le présent plan d'aménagement, 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 31 : Efficacité et performance énergétique

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 32 : Qualité architecturale et urbaine

Cette règle alternative concerne les projets relevant des zones urbaines prévues par le présent plan d'aménagement. 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 33 : 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.

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone "D1/2"(faible densité)

Article 34 : Définition de la zone

La zone "D1/2" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de densité inférieure à 20 logements à l'hectare, sous formes de : villas jumelées et villas en bande et de résidences en villégiature.

La zone se caractérise par un faible coefficient d'emprise au sol des constructions (inférieur à 30%) avec un COS de 0,70.

Dans la zone "D1/2", peuvent s'adjoindre à l'habitat individuel, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipements doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

Article 35 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les dépôts et les entrepôts;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 36 : Possibilité maximale d'utilisation du sol

- Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone D1/2 :
- La surface constructible maximale au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ou le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.).
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

SECTEUR	Désignation	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S
SecteurD1	En bande	200m ²	12m	50%
SecteurD2	Villas jumelées	300m ²	15m	40%

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrain destinées à la villégiature créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir des dimensions minimales de 10 000m² et de 60m de large.

Les résidences en villégiature peuvent prendre place dans tous les secteurs de la zone D1/2, sans toutefois dépasser un nombre de 18 unités à l'hectare tout en favorisant les villas en bande et jumelées afin créer des espaces verts communs.

La surface maximale constructible au sol pour les commerces et services de proximité au cas où ils seraient autorisés est limitée à 50%, avec un minimum parcellaire de 3000m² pour les établissements scolaires et de 2000m² pour les cliniques.

Les sous-sols sont autorisés dans la limite de la surface construite, la hauteur sous plafond doit y être de 2,50m.

Article 37: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée, toutes superstructures comprises, est de 8,50m (R+ 1étage).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière des façades.

Article 38 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de toute voie doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

Article 39 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul supérieur ou égal à 4m (cette mesure ne concerne pas les habitations individuelles en bande, ni la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées).

Pour les constructions d'habitations individuelles isolées et jumelées, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des garages ou dépendances peuvent être édifiés le long des limites séparatives à conditions que leur hauteur ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui en aucun cas ne pourront recevoir de surélévations et qu'ils soient implantés en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

Dans le cas de maisons individuelles en bandes, le nombre de villas en bande ne doit dépasser six unités. La longueur de chaque rangée de constructions ne pourra dépasser 60m à l'exception de cas de retour d'angle sur voies ou places.

Article 40 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance séparant les façades en vis à vis d'une même maison individuelle devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5m.

Pour les résidences en villégiature, la distance séparant les façades de deux constructions non contiguës devra être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8m.

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone "HE2" (moyenne densité)

Article 41: Définition de la zone

La zone HE2 est une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif de densité moyenne de 50 logements à l'hectare.

La projection des équipements socio-collectifs et le commerce de proximité est permise. 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 au maximum à 2,5.

Cette zone peut recevoir du logement, des activités de commerces, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité assurant ainsi une mixité fonctionnelle.

Dans les zones engagées uniquement pour les logements individuels, des activités commerciales de proximité non nuisibles peuvent être tolérées si elles donnent sur des axes qui sont déjà engagés par le commerce et que la hauteur sous plafond du Rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 4m.

Le linéaire de façade doit comporter obligatoirement des ouvertures sous forme de balcons pour chaque unité de logement sur au moins le ¼ d'une façade avec un minimum de 2m.

Article 42 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie ;
- Les entrepôts et dépôts;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 43: Possibilité maximale d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain créé après lotissement postérieurement au présent plan d'aménagement :

- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives ;

Secteurs	Surface minimale	Largeur minimale	Cour
HE2	100m ²	8m	4X4

Article 44: Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+2 étages) pour le RDC habitat ;
- 13,50m (RDC+2 étages) pour le RDC commercial ;

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie. Des signaux architecturaux justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

Article 45: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme d'ouvertures...).

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1,2 comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Article 46 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les constructions, la superficie des cours et les longueurs de vues directes des locaux, quelle que soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

- Minimum de surface de cour : 16,00m².
- Largeur minimum de la cour : 4,00m
- Les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

- Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage naturel et d'aération.
- La distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 12m

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone d'habitat à restructurer « ZR »

Article 47: Définition de la zone

Il s'agit d'une zone comprenant des noyaux d'habitat irrégulier. Nécessitant l'élaboration d'études spécifiques à la restructuration conformément à la réglementation et procédures en vigueur.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone vivrière « ZV »

Article 48: Définition de la zone

Il s'agit d'une zone résidentielle dont la densité est inférieure à 5log/hectare. Le type d'habitat est isolé. Dominance d'espaces agricoles, avec programmes résidentiels associés. La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES), est inférieure à 10°/°. Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (COS) est de 0,20. Le minimum parcellaire est de 2500 m². La hauteur maximale est de 8,50 m en R+1.

La zone vivrière comprend des terrains à vocation strictement agricole. Dans l'ensemble de la zone ZV, seule est admise l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole. Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

CHAPITRE V - Dispositions applicables à la zone "I3"

Article48 : Définition de la zone

La zone "I3" est une zone d'activités économiques qui est le complément indispensable des zones d'habitation. Elle peut recevoir des activités industrielles classées de troisième catégorie, artisanales, tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Elle peut également accueillir de l'hôtellerie.

Article 49 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de première et deuxième catégorie ;
- Les logements à l'exception des locaux d'habitation nécessaires à la surveillance et au gardiennage ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.

Article 50: Possibilité maximale d'utilisation du sol

- Dans la zone I3, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est limitée à 50%.
Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, devront avoir les dimensions minimales suivantes :
- 300m² et de 15m de large.

Article 51: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "I" est fixée comme suit :

- 10,50m (RDC+1étage).

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf pour des raisons techniques particulières à certains types de projets imposants des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, ou en cas de nécessité technique, ces éléments peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

La hauteur sous plafond des locaux d'activités ne pourra être inférieure à 4m.

Article 52 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction dans cette zone doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une voie existante ou dans le cas de parcs d'activité intégrés.

Article 53: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état.

Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe- feu.

Article 54 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 10m.

Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être ménagé 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 12m.

ANNEXE I : NOMENCLATURE DE LA VOIRIE CARROSSABLE

- LES ROUTES :

Désignation	Emprise (mètre)	Observations
Route régionale n° 318	30 m	Existante

- LES RUES :

Désignation	Emprise (m)	Longueur (m)	Observations
VP 1-1	30 m	2716	Existante en partie sous forme de piste
VP 2-1	20 m	924	A créer
VP 2-2	10 - 12 m	479	Existante en partie sous forme de piste
VP 2-3	12 - 20 m	2838	Existante en partie sous forme de piste
VP 2-4	20 m	2701	A créer
VP 3-1	20 m	622	Existante sous forme de piste
VP 3-2	20 m	623	A créer
VP 3-3	20 m	608	Existante sous forme de piste
VP 3-4	20 m	596	Existante sous forme de piste
VP 3-5	20 m	581	A créer
VP 3-6	20 m	578	A créer
VP 4-1	12 m	827	Existante en partie sous forme de piste
VP 4-2	10 m	61	A créer
VP 4-3	10 - 12 m	325	Existante en partie sous forme de piste
VP 4-4	12 m	527	Existante en partie sous forme de piste
VP 4-5	15 m	151	A créer
VP 4-6	12 m	515	Existante en partie sous forme de piste
VP 4-7	10 m	223	Existante en partie sous forme de piste
VP 4-8	10 - 15 m	600	A créer
VP 4-9	15 m	283	A créer
VP 4-10	20 m	279	A créer
VP 4-11	20 m	490	A créer
VP 4-12	10 m	491	A créer
VP 4-13	20 m	252	Existante en partie sous forme de piste

ANNEXE II : NOMENCLATURE DES CHEMINS PIETONS

Désignation	Largeur d'emprise (m)	Observation
CP 1	9 m	Existante sous forme de piste
CP 2	10 m	A créer
CP 3	9 m	Existante sous forme de piste
CP 4	8 m	Existante sous forme de piste
CP 5	8 m	Existante en partie sous forme de piste

ANNEXE III : NOMENCLATURE DES PLACES

Désignation	Superficie (m ²)	Observation
PL 1	1321	A créer
PL 2	10.384	A créer

ANNEXE IV : NOMENCLATURE DES PARKINGS

Désignation	Superficie (m ²)	Observation
Pa 1	289	A créer
Pa 2	44	A créer
Pa 3	44	A créer
Pa 4	44	A créer
Pa 5	44	A créer
Pa 6	50	A créer
Pa 7	44	A créer
Pa 8	44	A créer
Pa 9	44	A créer
Pa 10	44	A créer
Pa 11	44	A créer
Pa 12	57	A créer
Pa 13	57	A créer
Pa 14	57	A créer
Pa 15	120	A créer
Pa 16	57	A créer
Pa 17	57	A créer
Pa 18	57	A créer
Pa 19	123	A créer
Pa 20	123	A créer
Pa 21	97	A créer
Pa 22	99	A créer
Pa 23	167	A créer
Pa 24	106	A créer
Pa 25	106	A créer
Pa 26	112	A créer

ANNEXE V : NOMENCLATURE DES PARCS ET JARDINS PUBLICS/ESPACES VERTS PUBLICS

Désignation	Superficie (m ²)
PJP 1	2749
PJP 2	12.801
EV 1	51
EV 2	40
EV 3	41
EV 4	39
EV 5	40
EV 6	40

EV 7	40
EV 8	40
EV 9	40
EV 10	40
EV 11	198
EV 12	40
EV 13	27
EV 14	27
EV 15	27
EV 16	27
EV 17	27
EV 18	27
EV 19	15
EV 20	101
EV 21	83
EV 22	83
EV 23	200
EV 24	127
EV 25	2229
EV 26	180

ANNEXE VI : NOMENCLATURE DES BANDES PLANTEES :

Désignation	Superficie (m²)
BP 1	3081
BP 2	2537
BP 3	552
BP 4	2215
BP 5	2171
BP 6	931
BP 7	2222
BP 8	2100
BP 9	1100
BP 10	1915
BP 11	1733
BP 12	1836
BP 13	933
BP 14	1411
BP 15	1646
BP 16	1092
BP 17	780
BP 18	918

BP 19	364
BP 20	96
BP 21	76
BP 22	1457
BP 23	3059
BP 24	2656
BP 25	4744
BP 26	2464
BP 27	2690
BP 28	2410
BP 29	2770
BP 30	5873
BP 31	2635
BP 32	2735

ANNEXE VII :**NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DES ADMINISTRATIONS ET SERVICES PUBLICS :**

Dénominations	Désignation	Surface (m²)	Observation
A1	Equipement administratif selon le besoin	1594	A créer
A2	Equipement administratif selon le besoin	982	A créer
ESC	Equipement socio-culturel de proximité multi –fonctionnel	5566	A créer
CS	Centre de santé	801	A créer
CC	Centre commercial	3232	A créer

ANNEXE VIII : NOMENCLATURE DESEMPACEMENTS RESERVES AUX ETABLISSEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC :

Dénominations	Désignations	Surface (m²)	Observation
Ec	Primaire et Collège	12 668	A créer

ANNEXE XI : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE CULTTE :

Dénominations	Désignations	Surface (m²)	Observation
M1	Mosquée	128	Existante
M2	Mosquée	600	A créer
M3	Mosquée	1588	A créer

ANNEXE X : NOMENCLATURE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS DE SPORT :

Dénominations	Désignations	Surface (m²)	Observation
SP	Espace sport	4205	A créer