

ROYAUME DU MAROC

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

AGENCE URBAINE  
ET DE SAUVEGARDE DE FES  
DEPARTEMENT DES ETUDES

**PLAN D'AMENAGEMENT  
DU CENTRE AIN ALLAH  
COMMUNE SEBAA ROUADI  
PROVINCE DE MOULAY YACOUB**

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT**

**Version Homologation**

**Avril 2018**

## **SOMMAIRE**

	<b><u>Page</u></b>
<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>04</b>
Article 1 : Objet	04
Article 2 : Champ d'application du règlement	05
Article 3 : Périmètre d'aménagement	06
Article 4 : Division de l'aire couverte par le plan d'aménagement en zones et Servitudes	07
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS</u></b>	<b>07</b>
<b><u>Chapitre 1 : Nomenclature des voies et équipements publics</u></b>	<b>07</b>
Article 5 : Voies et stationnement publics	07
Article 6 : Esplanade	07
Article 7 : Espaces verts publics	10
Article 8 : Zones de reboisement	10
Article 9 : Equipements publics	10
Article 10 : Accès aux personnes handicapées	13
Article 11 : Règlementation parasismique	13
Article 12 : Quota en espaces verts des lotissements	13
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES</u></b>	<b>14</b>
Article 13 : Domaine hydraulique	14
Article 14 : Sous sol	14
<b><u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES</u></b>	<b>15</b>
<b><u>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone E1</u></b>	<b>15</b>
Article 15 : Destination du secteur	16
Article 16 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	16
Article 17 : Possibilités maximales d'utilisation du sol	15
Article 18 : Hauteur maximale des constructions	15
Article 19 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	15
Article 20 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	16
Article 21 : Implantation des constructions sur une même propriété	16
Article 22 : Voirie	16
Article 23 : Stationnement des véhicules	16
Article 24 : Plantations	16
Article 25 : Dispositions particulières	17

<b><u>Chapitre 3</u> : Dispositions applicables à la zone d'Installation Touristique ZIT</b>	<b>18</b>
<b>Article 26</b> : Définition de la zone	<b>18</b>
<b>Article 27</b> : Types d'occupation ou d'utilisation interdits	<b>16</b>
<b>Article 28</b> : Possibilités maximales d'utilisation du sol	<b>18</b>
<b>Article 29</b> : Voies de desserte	<b>16</b>
<b>Article 30</b> : Implantation des constructions sur une même propriété	<b>16</b>
<b>Article 31</b> : Espaces libres et plantations privatives	<b>18</b>
<b><u>Chapitre 4</u> : Dispositions applicables à la Zone Rurale RA</b>	<b>19</b>
<b>Article 32</b> : Définition de la zone	<b>19</b>
<b>Article 33</b> : Type d'occupation ou d'utilisation interdits	<b>19</b>
<b>Article 34</b> : Possibilités maximales d'utilisation du sol	<b>19</b>
<b>Article 35</b> : Hauteur maximale des constructions	<b>19</b>
<b>Article 36</b> : Implantation par rapport aux emprises publiques	<b>20</b>
<b>Article 37</b> : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	<b>20</b>
<b>Article 38</b> : Implantation des constructions sur une même propriété	<b>20</b>
<b><u>Chapitre 5</u> : Dispositions applicables à la Zone de Boisement RB</b>	<b>21</b>
<b>Article 39</b> : Définition de la zone	<b>21</b>

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement accompagne **le plan d'aménagement d'Ain Allah (Commune Sebaâ Rouadi)**, document graphique auquel il est indispensable.

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'aménagement du Centre d'Ain Allah, le règlement est établi conformément au Titre II, Article 8 et suivants 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 :

- Loi n° 25-90 promulguée par Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitation ;
- 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° 2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1992) pris pour l'application de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir portant Loi n°1-84-150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman ;
- Le Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières ;
- Le Dahir n° 1-3-59 du 10 Rabie II 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 Rabie II (14 Octobre 1992) portant promulgation de la Loi n° 11-03 relative à la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Le Dahir n° 1-03-60 du Rabie 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- L'Arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1352 portant classement des établissements insalubres incommodes et dangereux ;
- L'Arrêté Viziriel du 15 Safar 1372 (4 novembre 1952) déterminant les mesures générales de protection et de salubrité applicables à tous les établissements dans lesquels est exercée une profession commerciale, industrielle ou libérale ;
- L'Arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant la réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique ;

- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de la construction applicable à ces zones ;
- Le Décret n° 2-02-177 du 9 Hija 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 de génie parasismique ;
- Le Dahir n° 1-03-58 du 10 rebia I 1424 (12 mai 2003) portant loi n°10-03 relative aux accessibilités ;
- La Circulaire n°65/DGUAAT/DUA/SJ du 30 Mars 1994 relative à la réglementation de la construction dans le milieu rural ;
- Le Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétiques des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment;
- le Décret n° 2-14-499 du 20 Hija 2015 (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;
- Et toute réglementation relative au domaine de la construction et de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

Le présent règlement d'aménagement a pour objet de définir les dispositions réglementaires applicables au Plan d'Aménagement du centre d'Ain Allah. 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**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux nouveaux morcellements, lotissements et constructions ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes.

Toutefois, les lotissements approuvés « ne varieture » avant la date d'approbation du présent Plan d'Aménagement continuent à être valides s'ils répondent aux dispositions légales du Dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et de morcellements.

### **ARTICLE 3 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT**

Le périmètre d'aménagement est délimité par la ligne polygonale passant par des points énumérés de A à B' dont les coordonnées Lambert sont :

Point	X	Y	Point	X	Y
A	523633.92	382653.78	O	524479.77	381607.44
B	523868.54	382653.59	P	524474.90	381611.79
C	524293.78	382622.62	Q	524376.36	381625.58
D	524272.30	382327.30	R	524338.72	381620.82
E	524277.18	382322.09	S	524244.84	381582.18
F	525284.72	382299.59	T	523874.18	381523.60
G	526008.42	382142.73	U	523975.23	381734.15
H	525977.73	381869.11	V	524002.75	381893.63
I	525901.59	381781.00	W	523997.00	381899.41
J	525809.10	381756.66	X	523852.05	381874.95
K	525809.10	381724.86	Y	523938.51	382299.08
L	525965.52	381649.57	Z	523933.77	382303.32
M	524749.84	381580.18	A'	523590.58	382314.91
N	524536.67	381468.74	B'	523498.34	382338.47

### **ARTICLE 4 : 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 et qui sont énumérées ci-après :

- Zone **-E1-** ;
- Zone d'Installation Touristique **-ZIT-**;
- Zone rurale **-RA-** ;
- Zone de Boisement **-RB-**.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **CHAPITRE 1 : NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### **ARTICLE 5 : VOIES ET STATIONNEMENT PUBLICS**

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 10,00 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.

#### **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 au tableau ci-après :

##### **- Les routes :**

Désignation	Emprise (m)	Etat	Observations
Route Nationale n° 04	30	Existante à aménager	
Route Provinciale 5013	20	Existante à aménager	

##### **- Les rues :**

Désignation	Emprise (m)	Etat	Observations
AA01	20	Existante en partie sous forme de piste	
AA02	Variable	Existante en partie sous forme de piste	
AA03	10	Projeté	
AA04	12	Projeté	
AA05	10	Projeté	
AA06	10	Projeté	

<b>Désignation</b>	<b>Emprise (m)</b>	<b>Etat</b>	<b>Observations</b>
AA07	20	Existante en partie sous forme de piste	
AA08	15	Projeté	
AA09	15	Projeté	
AA10	15	Projeté	
AA11	15	Projeté	
AA12	15	Projeté	
AA13	Variable	projeté	
AA14	10	Existante en partie sous forme de piste	
AA15	10	Projeté	
AA16	10	Projeté	
AA17	10	Projeté	
AA18	15	Projeté	
AA19	10	Projeté	
AA20	10	Projeté	
AA21	12	Projeté	
AA22	15	Projeté	
AA23	20	Projeté	
AA24	15	Existante en partie sous forme de piste	
AA25	15	Existante en partie sous forme de piste	
AA26	10	Projeté	
AA27	10	Existante en partie sous forme de piste	
AA28	15	Projeté	
AA29	15	Projeté	
AA30	20	Projeté	
AA31	15	Projeté	
AA32	15	Projeté	
AA33	15	Projeté	
AA34	15	Projeté	
AA35	15	Projeté	
AA36	20	Existante en partie sous forme de piste	
AA37	20	Existante en partie sous forme de piste	
AA38	12	Existante en partie sous forme de piste	



### **➤ - Les chemins piétons**

Feront partie du domaine public, les chemins piétons figurés sur le plan, représentés dans le règlement par le symbole « **C.P** » et énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau ci-après :

Désignation	Emprise (m)	Etat	Observations
CP01	10	Projeté	
CP02	10	Projeté	
CP03	06	Projeté	
CP04	08	Projeté	
CP05	08	Projeté	
CP06	08	Projeté	

### **➤ - Les parkings**

Feront partie du domaine public, les parkings figurés sur le plan par une représentation graphique appropriée, répertoriés dans le règlement par le symbole « **Ps** » et énumérés au tableau ci-après.

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observations
Ps 01	223	Projeté	
Ps 02	156	Projeté	
Ps 03	239	Projeté	
Ps 04	218	Projeté	
Ps 05	168	Projeté	
Ps 06	188	Projeté	
Ps 07	604	Projeté	
Ps 08	1.840	Projeté	
Ps 09	860	Projeté	
Ps 10	110	Projeté	

### **ARTICLE 6 : ESPLANADE**

Feront partie du domaine public, les esplanades indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, désignées par le symbole « **ES** » énumérées et répertoriées comme suit :

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observations
PL01	4.800	Projeté	
PL02	660	Projeté	
PL03	410	Projeté	
PL04	180	Projeté	

## **ARTICLE 7 : ESPACES VERTS PUBLICS**

Font ou feront partie du domaine public, les espaces verts représentés sur le plan par le dessin approprié, par le symbole « **EV** » numérotés et répertoriés comme suit :

<b>Désignation</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Etat</b>	<b>Observations</b>
EV01	115	Projeté	
EV02	65	Projeté	
EV03	110	Projeté	
EV04	110	Projeté	
EV05	65	Projeté	
EV06	115	Projeté	
EV07	6.230	Projeté	
EV08	1.086	Projeté	
EV09	2.260	Projeté	
EV10	1.080	Projeté	
EV11	1.090	Projeté	

## **ARTICLE 8 : ZONES DE REBOISEMENT**

Ce sont des zones déjà boisées ou proposées à l'être. Dans ces zones toute construction en dure est proscrite. Des constructions en structures légères, utilisant des matériaux naturels, destinés à offrir des services aux usagers des espaces boisés ouverts au public peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- Les constructions doivent être à rez-de-chaussée, d'une hauteur n'excédant pas 4 mètres;
- L'emprise au sol d'un tenant d'une unité ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup>;
- L'emprise au sol des différentes unités d'un projet ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après. Dans ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

L'implantation des équipements prévus par ce Plan d'Aménagement sur ces terrains doit respecter les règles de hauteur, de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que le CES et le COS de la zone au niveau de laquelle elles sont imposées. Cependant, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, ces règles peuvent faire l'objet de réadaptation ou de modification de la part des services compétents.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage, vis-à-vis... etc. des constructions avoisinantes.

Les zonages d'habitat ou autres du plan d'aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public si les dispositions réglementaires auxquelles elles sont assujetties leurs seront applicables et s'ils s'y intègrent et sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

Lorsque le terrain affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti en à un autre équipement.

Les équipements publics doivent être de bonne facture, d'une architecture adaptée au site et au climat de la région, aussi, doivent ils impérativement adopter une toiture en pente, faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale, recouverte de tuiles rouges sur tous les corps du bâtiment. L'utilisation de la pierre locale en façade sera privilégiée, y compris les soubassements dont la hauteur ne devra pas excéder 1 m.

▪ **Emplacements réservés aux Administrations :**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
A01	Cercle	1.444	Existant
A02	Caïda	377	Existante
A03	Commune	4.628	Existante
A04	Commune	309	Existante
A05	Logement de fonction	934	Existant
A06	Logement de fonction	2.375	Existant

▪ **Emplacements réservés aux Equipements et Services Publics :**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
P01	Centre des handicapés	2.588	Existant
P02	Maison des jeunes	1.520	Existante
P03	Equipement public	1.110	Projeté
P04	Foyer Féminin	1.166	Projeté
P05	Equipement public	1.350	Projeté
P06	Equipement public	1.210	Projeté
P07	Equipement public	6.250	Projeté
P08	Equipement public	5.020	Projeté
P09	Equipement public	630	Projeté

▪ **Emplacements réservés aux Etablissements d'enseignement :**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
E01	Ecole	1.627	Existante
E02	Ecole	140	Existante
E03	Collège	3.230	Projeté

▪ **Emplacement réservé à l'Equipement de santé :**

Cette installation est représentée sur le plan par un graphisme et un symbole approprié et répertorié comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
S01	Centre de santé	1.648	Existant

▪ **Emplacements réservés aux Equipements de sport :**

Ces installations sont représentées sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
SP01	Complexe socio-sportif	5.847	Existant
SP02	Terrain de sport	15.533	Existant

▪ **Emplacements réservés aux Etablissements de culte :**

Ces services publics sont représentés sur le plan par des graphismes et des symboles appropriés et répertoriés comme suit :

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
M01	Mosquée	577	Existante
M02	Mosquée	115	Existante
M03	Mosquée	450	Existante
M04	Mosquée	1.368	Projeté

▪ **Emplacements réservés aux cimetières :**

Le Plan d'Aménagement localise et délimite deux cimetières existants. Il est représenté sur le plan par des graphismes et les symboles appropriés, et répertoriés dans le tableau ci-dessous.

Conformément aux dispositions du Dahir du 29 avril 1938 portant création de zones d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles, sont interdits les établissements bruyants tels (salles de spectacle, débits de boisson, industries classées, terrains de jeux, etc.), autour des cimetières recevant des sépultures et des cimetières désaffectés depuis moins de cinq ans, sur une profondeur de 100 m, et les constructions sur une profondeur de 30 m. Toutefois, cette servitude non aedificandi de 30 m peut recevoir tout projet d'aménagement (parking, espaces verts, espaces récréatifs, etc...) et aucune construction n'y est permise.

Dénomination	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observations
C01	Cimetière	8.700	Existant - Extention

**ARTICLE 10 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPEES**

Les lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires, de formation ainsi que les services et administrations doivent disposer de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage par les personnes handicapées.

**ARTICLE 11 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE**

Les constructions devront être conçues et réalisées dans le respect des dispositions de la réglementation parasismique RPS 2000.

**ARTICLE 12 : 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 du terrain à un espace vert groupé. Celui-ci fera l'objet d'une étude d'aménagement spécifique, qui une fois avalisée par l'administration, sera suivi d'exécution.

### **TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES** **A L'ENSEMBLE DES ZONES**

#### **ARTICLE 13 : DOMAINE HYDRAULIQUE**

Toute autorisation de construire ou de lotir sur des terrains concernés par le domaine public hydraulique est tributaire du respect des servitudes relatives à ce domaine et des infrastructures existantes conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 14 : SOUS SOL**

Les sous sols sont autorisés et peuvent être partiels, ou correspondre à la totalité de la superficie du RDC, sans la dépasser, si la topographie du terrain l'exige, et si le branchement au réseau d'assainissement peut se faire gravitairement, sous les conditions suivantes :

- Le sous sol ne doit pas être habitable ;
- Il doit être bien éclairé et aéré ;
- Sa hauteur sous plafond sera de 2.50 mètre et la hauteur du sous bassement ne dépassera pas 1 mètre.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

### **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E1**

#### **ARTICLE 15 : DESTINATION DU SECTEUR**

La zone **E1** est destinée à l'habitat.

A ce type d'habitat peuvent s'adjoindre des activités diverses de proximité, ainsi que des équipements nécessaires à la vie de la cité.

#### **ARTICLE 16 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème, 3ème catégories ;
- Les dépôts de plus de 500 m<sup>2</sup> ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 17 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS) ni CES.  
Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 80 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 18 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 8.00 m (R+1)**

Les toitures seront obligatoirement en 2 versants en tuiles rouges avec une pente moyenne de 15%, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

Les hauteurs des murs de clôture seront de 1,20 m sur l'alignement, et de 2,20 m sur les limites séparatives entre les lots.

#### **ARTICLE 19 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies. Si elles sont implantées en arrière de l'alignement, les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

## **ARTICLE 20 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Toutes constructions nouvelles doivent être implantées en limites séparatives. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul 4 m.

## **ARTICLE 21 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis de deux constructions sur une même parcelle, devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m ( $L > \text{ou} = H$ ).

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles, façade en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs, ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale est ramenée à 4m.

## **ARTICLE 22 : VOIRIE**

La largeur minimale des voies sera de 8 m.

## **ARTICLE 23 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

- Commerces : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite.
- Habitat : Une place par logement.
- Bureaux : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.

## **ARTICLE 24 : PLANTATIONS**

Les surfaces libres privées non réservées au stationnement des véhicules devront être traitées en jardins, plantées et entretenues à raison de deux arbres haute tige minimum par 100 m<sup>2</sup>.



## **ARTICLE 25 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de morceler, de modifier ou de surélever doit être étudiée dans le cadre de la Circulaire Interministérielle n° 17799 du 01 Novembre 2006 relative aux projets de lotissements, de groupes d'habitations, de morcellements et de constructions à réaliser à proximité des Palais et Demeures Royaux

### **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'INSTALLATION TOURISTIQUE - ZIT-**

#### **ARTICLE 26 : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone touristique est une zone dans laquelle des projets à caractère touristique, comportant obligatoirement un composant hébergement, peuvent y être édifiés.

#### **ARTICLE 27 : MINIMUM PARCELLAIRE**

Les projets devront avoir une assise foncière minimale de 1000 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 25 m.

#### **ARTICLE 28 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- Le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS), ne doit pas dépasser 0,35 ;
- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), ne doit pas dépasser 1.

#### **ARTICLE 29 : VOIES DE DESSERTE**

Les voies carrossables de desserte ne peuvent avoir des emprises inférieures à 10,00 m ; les voies piétonnes et les places publiques ne peuvent être d'une largeur inférieure à 8,00 m, et d'une manière générale, elles doivent être d'une emprise (L) supérieure ou égale à la hauteur (H) des constructions :  $H \leq L$ .

#### **ARTICLE 30 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, le prospect minima et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de 8 m et 64 m<sup>2</sup>. Dans le cas des pièces non habitables, le prospect minimum peut être ramené à 4 m, sans sujétion quant à la superficie minimale libre.

#### **ARTICLE 31 : 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 100 m<sup>2</sup>. En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES** **A LA ZONE RURALE -RA-**

### **ARTICLE 32 : DEFINITION DE LA ZONE**

C'est une zone agricole où peuvent s'implanter des constructions à deux niveaux (R+1). Le R.D.C peut avoir un usage agricole ou habitable.

### **ARTICLE 33 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Création de lotissement ou groupes d'habitation ;
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, touristique ou hôtelier.

### **ARTICLE 34 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Les parcelles des terrains devront avoir :

- Une superficie minimale de 50000,00 m<sup>2</sup> et 50,00 m de façade sur voie ou piste ;
- Si le terrain ne répond pas au minimum parcellaire requis, l'autorisation de construire est soumise à l'appréciation de la commission d'examen des plans en tenant compte du recul ;
- Les constructions devront être implantées en observant un recul de 10m par rapport à la route ou la piste d'accès
- La superficie constructible ne doit pas dépasser 1/10 de la superficie de la parcelle sans dépasser 500,00 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un usage agricole et 300 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une habitation.
- La construction d'un étage, destiné uniquement à l'habitat, est autorisée sur une partie équivalente à la moitié de la surface construite au R.D.C et sans dépasser 100,00 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 35 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne pourront dépasser la hauteur de
- 9,00 m ;
- La hauteur sous plafond du R.D.C :
- S'il est destiné à l'habitat il doit avoir une hauteur de 3,00 m maximale ;
- S'il est destiné pour autre usage lié aux activités agricoles il doit avoir une hauteur minimale de 4,00 m ;
- La hauteur de sous plafond de l'étage ne doit pas dépasser 3,00m.

**ARTICLE 36 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit s'implanter à un recul minimal de 10,00 m par rapport aux emprises des voies.

**ARTICLE 37 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point la plus proche à la limite parcellaire (postérieurs et latérales) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments ( $L \geq H/2$ ) et sans être inférieure à 5,00 m.

**ARTICLE 38 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance de  $L > 2/3 H$ .

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT RB**

### **ARTICLE 39 : DEFINITION DE LA ZONE**

Zone de protection de site totale, constituée par des espaces naturels qu'il convient de protéger, en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Toute construction y est interdite. Toutefois, de petites constructions basses, de 4 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, seront admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites.