

المملكة المغربية

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

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

PROVINCE DE SETTAT
COMMUNE SIDI DAHBI

إقليم سطات
جماعة سيدي الذهبي

**PLAN D'AMENAGEMENT DU CENTRE
LAKYAYLA - OULED CHEIKH**

تصميم تهيئة مركز الكيايلة – أولاد الشيخ

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

ضابطة التهيئة

Version EPDCC

Juillet 2024

الوكالة الحضرية لسطات
AGENCE URBAINE DE SETTAT

Sommaire

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES:	4
ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES	4
ARTICLE 2 : CADRE GENERAL	5
ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	6
ARTICLE 4 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT	6
ARTICLE 5 : EFFETS DU REGLEMENT	6
ARTICLE 6 : OBJET DU REGLEMENT	7
ARTICLE 7 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES	7
1.7. Conditions d'octroi des "modifications particulières" :	7
2.7. Cas où aucune modification ne doit être opérée :	8
ARTICLE 8 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS	8
.....	9
TITRE II: NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS:	9
ARTICLE 9 : VOIRIES, PARKINGS PUBLICS, PLACES PUBLIQUES, ESPACES VERTS, CHEMINS PIETONNIERS ET IMPASSES	9
ARTICLE 10 : EQUIPEMENTS	11
1.10. Changement d'affectation des équipements publics	12
TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES:	13
ARTICLE 11 : RACCORDEMENT AUX RESEAUX DIVERS POUR PROJETS DE CONSTRUCTION, LOTISSEMENTS ET GROUPES D'HABITATIONS	13
ARTICLE 12 : OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI SNA	13
ARTICLE 13 : PLANTATIONS ET ESPACES VERTS	14
TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE « HE2 »:	15
ARTICLE 14 : DEFINITION DE LA ZONE	15
ARTICLE 15 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	15
ARTICLE 16 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	15
1.16. Hauteur maximale des constructions.....	15
2.16. Servitude d'arcades	15
3.16. Cours	16
4.16. Encorbellements et balcons	16
5.16. Terrasses.....	16
6.16. Sous-sols.....	16
7.16. Stationnement des véhicules	16
ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	16
1.17. Par rapport aux voies et aux emprises publiques	16
2.17. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes	17
TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT MIXTE "HEm»:	18
ARTICLE 18 : DEFINITION DE LA ZONE	18
A- 1er cas : Parcelles sans lotissement :	18

ARTICLE 19 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	18
ARTICLE 20 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	18
1.20. Hauteur maximale des constructions	18
2.20. Terrasses	18
3.20. Sous-sols	18
4.20. Stationnement des véhicules	18
5.20. Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites de la propriété.	18
B- 2ème cas : Parcelles issues d'un lotissement :.....	19
TITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Ei3):.....	20
ARTICLE 21 : DEFINITION DE LA ZONE	20
ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	20
ARTICLE 23 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	20
1.23. Hauteur maximale des constructions	20
2.23. Encorbellements et balcons	20
3.23. Terrasses	21
4.23. Sous-sols	21
5.23. Stationnement des véhicules	21
6.23. Plantations	21
ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	21
1.24. Par rapport aux voies et aux emprises publiques	21
2.24. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes	21
.....	22
TITRE VII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE COMMERCE ET DE SERVICES (EiCs):....	22
ARTICLE 25 : DEFINITION DE LA ZONE	22
ARTICLE 26 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
ARTICLE 27 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.....	22
1.27. Dimensions des parcelles :.....	22
2.27. Possibilités maximales d'utilisation du sol :	22
3.27. Hauteur maximale des constructions :	22
4.27. Sous-sols	22
5.27. Stationnement des véhicules	22
6.27. Plantations	22
ARTICLE 28 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
1.28. Par rapport à la voie et aux emprises publiques	22
2.28. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes	22
TITRE VIII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE «Av»:.....	23
ARTICLE 29 : DEFINITION DE LA ZONE	23
ARTICLE 30 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE 31 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	23
1.31. Terrasses	23
2.31. Mur de clôture.....	24

3.31. Hauteurs maximales des constructions	24
4.31. Stationnement des véhicules	24
ARTICLE 32 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	24
1.32. Par rapport aux clôtures	24
2.32. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes	24
TITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT "Nb ".....	25

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES:

ARTICLE 1 : REFERENCES AUX TEXTES

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement du centre de lakayyla-ouled cheikh sis à la commune de Sidi Dahbi, relevant de la province de Settat. Le présent document, défini ci-après par règlement, est indissociable des pièces graphiques ci-jointes. L'ensemble, composé du règlement et du document graphique, est intitulé Plan d'Aménagement ou PA.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires ci-après :

- ✓ La loi 12-90 promulguée par le dahir 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- ✓ 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 ;
- ✓ La Loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- ✓ La loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction promulguée par le Dahir 1.16.124 en date du 25 Aout 2016, et publié au BO n°6501 en date du 19 Septembre 2016;
- ✓ La Loi n°10-03 promulguée par le dahir n°1-03-58 du 10 Rabia I 1424 (12 mai 2003) relative aux accessibilités ;
- ✓ Dahir n°1.19.18 du 7 Joumada II, 1440 (13 Février 2019) portant promulgation de la loi n°47.18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement ;
- ✓ La Loi n° 47-09 promulguée par le Dahir n° 1-11-161 du 1er kaada 1432 relative à l'efficacité énergétique ;
- ✓ 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, groupes d'habitations et morcellements ;
- ✓ 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 construction applicable à ces zones ;
- ✓ Le Décret 02.12.682 du 17 Rejeb 1434 (28 Mai 2013) modifiant Le décret n° 2-02-177 du 09 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2013) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national de génie parasismique ;
- ✓ Le Décret n°2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction 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 Dahir n°1-03-59 du 10 Rabii 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 Dahir n°1-03-60 du 10 Rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- ✓ Le Dahir n°1-03-61 du 10 Rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- ✓ Le Dahir du 29 avril 1938 (28 Safar 1357) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières ;
- ✓ Dahir n° 1-14-09 du 4 Joumada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi cadre n° 99-12 portant charte nationale de l'environnement et du développement durable ;
- ✓ La Loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire ;

- ✓ Le Décret n°2-82-382 du 2 rejev 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire, promulguée par le Dahir n°1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 Mai 1982)
- ✓ La circulaire 1605 du 15 Février 2018, relative au référentiel de l'urbanisme durable ;
- ✓ La circulaire 1606 du 15 Février 2018, relative au référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général ;
- ✓ La circulaire 1607 du 15 Février 2018, relative au référentiel de densité et forme urbaine.
- ✓ L'Arrêté Viziriel du 9 mars 1953 (22 Joumada II 1372) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- ✓ Dahir portant loi N°1.84.150 du 6 Moharram 1405 (2 Octobre 1984) relatif aux lieux de culte musulman .

ARTICLE 2 : CADRE GENERAL

Le plan d'aménagement tel qu'il est prévu par la loi N°12-90 relative à l'urbanisme a pour objectif d'assurer l'encadrement et la maîtrise de la croissance des agglomérations auxquelles il s'applique, de promouvoir la qualité architecturale et esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion d'ensemble de l'espace aménagé.

Le règlement d'aménagement définit les règles précises d'utilisation du sol.

Aux termes de l'article 19 de la loi 12-90 précitée, le plan d'aménagement a pour objet de définir tout ou partie des éléments suivants :

- 1- L'affectation des différentes zones suivant l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées telles que zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone maraîchère, zone agricole et zone forestière, etc. ;
- 2- Les zones dans lesquelles toute construction est interdite ;
- 3- Les limites de la voirie (voies, places, parkings) à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4- Les limites des espaces verts publics (boisements, parcs, jardins), des terrains de jeux et des espaces libres divers tels que espaces destinés aux manifestations culturelles et folkloriques, à conserver, modifier ou à créer ;
- 5- Les limites des espaces destinés aux activités sportives à créer conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi n° 06.87 relative à l'éducation physique et aux sports promulguée par le dahir n° 1.88.172 du 13 Chaoual 1409 (19 Mai 1989) et les limites des mêmes espaces à conserver ou à modifier ;
- 6- Les emplacements réservés aux équipements publics tels que les équipements sanitaires, culturels et d'enseignement ainsi que les bâtiments administratifs, les mosquées et les cimetières...;
- 7- Les emplacements réservés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général dont la réalisation incombe au secteur privé tels que centres commerciaux, centres de loisirs etc. ;
- 8- Les quartiers, monuments, sites historiques ou archéologiques, sites et zones naturelles telles que zones vertes publiques ou privées à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, et éventuellement les règles qui leur sont applicables ;
- 9- Les règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;

- 10- Les servitudes 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 de législations particulières ;
- 11- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée ;
- 12- Les périmètres des secteurs à restructurer et des secteurs à rénover ;
- 13- Les zones dont l'aménagement fait l'objet d'un régime juridique particulier.

Le plan d'aménagement indique éventuellement celles de ses dispositions prévues en application des paragraphes 1, 9 et 11 de l'article 19 de la loi 12-90, qui peuvent à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, faire l'objet d'une modification particulière. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée.

Cette "modification particulière" doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus pour le PA. Elle peut être également un instrument technique pour augmenter le taux "d'applicabilité" des objectifs du présent plan d'aménagement. Elle doit, de ce fait, combler l'écart entre les schémas prévus et les schémas "faisables".

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

Toutefois, les lotissements approuvés « ne varieture », les groupes d'habitation et les projets autorisés avant la date d'ouverture de l'enquête publique 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 4 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement est délimité par une forme polygonale déterminée par les points **de 1 à 18**, définis par les coordonnées Lambert comme suit :

POINTS	COORDONNEES	POINTS	COORDONNEES
A1	X=335455.56 ; Y=274662.67	A2	X=335870.98 ; Y=273456.44
A3	X=336162.27 ; Y=273405.18	A4	X=336798.80 ; Y=273190.33
A5	X=336873.23 ; Y=272987.25	A6	X=336714.78 ; Y=272900.59
A7	X=335816.86 ; Y=271522.83	A8	X=335294.58 ; Y=271717.17
A9	X=335165.21 ; Y=272369.55	A10	X=334606.18 ; Y=272919.11
A11	X=335047.07 ; Y=274505.46	A12	X=335137.60 ; Y=274632.90

ARTICLE 5 : EFFETS DU REGLEMENT

Les dispositions de ce règlement - comme celles du document graphique qui l'accompagne - sont opposables aux tiers, conformément aux Articles 27 à 30 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme. Le conseil communal "prend toutes les mesures nécessaires en concertation avec l'administration pour la réalisation et le respect des dispositions du plan d'aménagement" Article 31 de la loi n°12-90. L'approbation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la voirie, places publiques, parkings, espaces verts, espaces libres et équipements publics conformément à l'article 28 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Conformément à l'Article 19 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme, des modifications particulières peuvent être apportées pour ce qui concerne certaines dispositions du plan d'aménagement à l'occasion de l'examen des dossiers de demande d'autorisation des groupes d'habitations ou de lotissements. Elles doivent obéir aux conditions arrêtées par l'Article 7 du présent règlement. Les modifications éventuelles 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 mode de clôture, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, les parkings couverts ou non, les distances des bâtiments entre eux, le rapport entre la surface constructible et la surface totale du terrain, les servitudes architecturales ;
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une périodicité déterminée.

Conformément à l'article 19, Alinéa 11, des zones ont été délimitées pour une ouverture à l'urbanisation suivant une périodicité à respecter. Cette dernière doit respecter l'ordre de priorité indiqué sur le document graphique. Les dates de lancement de l'urbanisation des secteurs respectifs dépendent du niveau de saturation du secteur antérieur. L'Administration jugera le moment opportun pour le lancement de ses secteurs selon un timing déterminé.

ARTICLE 6 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet la définition des conditions d'aménagement du centre de Lakyayla-ouled cheikh sis à la commune de Sidi Dahbi, suivant les options d'aménagement retenues, notamment en favorisant, la qualification du centre et son renforcement, en privilégiant la dynamisation de son développement urbain, et visant à assoir les bases d'une croissance active du centre, lui conférant une place privilégiée et influente au sein de son environnement local, provincial et régional, et le qualifiant pour impulser le développement socio-économique du territoire communal, tel que c'est indiqué par un graphisme approprié sur le plan d'aménagement.

ARTICLE 7 : LES MODIFICATIONS PARTICULIERES

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

En effet, la modification particulière ne doit pas être assimilée aux "faveurs" à accorder aux promoteurs pour réaliser des projets "hors-normes" au détriment du bien-être de l'utilisateur 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 pour le PA. Elle peut être également un instrument technique pour augmenter le taux "d'applicabilité" des objectifs du présent plan d'aménagement.

1.7. 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 :

- Ou - Meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement,
- Ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.
- Ou - Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-

- collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour collectivité publique.
- Ou - Opportunité économique bénéfique pour le centre de la commune ; non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées par une commission spéciale nommée à cet effet peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de l'îlot modifié. Une attention particulière doit être accordée à l'esprit du parti d'aménagement et à ses objectifs énumérés à l'article 6. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture de leurs besoins en équipements publics.

2.7. Cas où aucune modification ne doit être opérée :

Les modifications ne peuvent être opérées à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement énumérés à l'article 6.

ARTICLE 8 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le P.A. comprend différentes zones indiquées sur le plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, figurée en légende comme suit :

- 1- Zone d'Habitat économique (HE2);**
- 2- Zone d'habitat mixte (HEm) ;**
- 3- Zone d'activités de 3^{ème} catégorie (Ei3) ;**
- 4- Zone de commerce et de services (EiCs) ;**
- 5- Zone vivrière (Av) ;**
- 6- Zone de boisement (Nb) ;**
- 7- Zones de servitudes (ZNA).**

TITRE II: NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS:

ARTICLE 9 : VOIRIES, PARKINGS PUBLICS, PLACES PUBLIQUES, ESPACES VERTS, CHEMINS PIETONNIERS ET IMPASSES

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des parkings et des chemins piétonniers.

Les voies sont désignées par "**Voie**" suivie d'un numéro d'ordre, les parkings sont désignés par les lettres "**Pa**", les chemins piétons sont désignés par les lettres "**CP**", les espaces verts sont désignés par les lettres "**EV**" , les impasses sont désignés par les lettres "**IMP**", et les places publiques sont désignées par le symbole "**PL**".

L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des voies d'aménagement, des chemins piétons, des impasses, des espaces verts, des parkings et des places publiques (Article 28 de la loi n° 12-90).

Tous les chemins piétons et les rues ne figurant pas dans le plan d'aménagement, peuvent être acceptés selon le levé topographique reflétant la réalité des lieux, ainsi que les emprises peuvent être revues. Pour les voies d'aménagement, la commission chargée de l'instruction des demandes de construction, de lotissement ou des groupes d'habitation peut réajuster les alignements des constructions, des lotissements et groupes d'habitation à autoriser en tenant compte les alignements existants autorisés et la différence entre la précision et l'échelle de la restitution et les plans topographiques objets de l'autorisation demandée.

1. Voies carrossables :

Dénomination	Emprise	Etat
Voie classée RN n° 12	40-50m	Existante
Voie 1	20m	Existante en partie
Voie 2	15m	A créer
Voie 3	15	A créer
Voie 4	15m	A créer
Voie 5	12 m	A créer
Voie 6	15m	A créer
Voie 7	20m et variable	A créer
Voie 8	15m	A créer
Voie 9	20m	A créer
Voie 10	15m	A créer
Voie 11	20m	A créer
Voie 12	15m	A créer
Voie 13	12 m	A créer
Voie 14	20m	A créer
Voie 15	15m	A créer
Voie 16	12m	A créer
Voie 17	10 m	A créer
Voie 18	15 m	A créer
Voie 19	12m	A créer
Voie 20	12 m	A créer
Voie 21	12 m	A créer
Voie 22	15 m	A créer

Voie 23	20 m	A créer
Voie 24	20 m	A créer
Voie 25	20 m	A créer
Voie 26	20 m	A créer
Voie 27	20 m	A créer
Voie 28	20 m	A créer
Voie 29	12 m	A créer
Voie 30	10 m	A créer
Voie 31	12 m	A créer
Voie 32	12 m	A créer
Voie 33	20 m	A créer
Voie 34	15 m	A créer
Voie 35	20 m	A créer
Voie 36	15 m	A créer
Voie 37	15 m	A créer
Voie 38	15 m	A créer
Voie 39	12 m	A créer
Voie 40	12 m	A créer
Voie 41	20 m	A créer
Voie 42	20 m	A créer
Voie 43	15 m	A créer
Voie 44	15 m	A créer

2. Chemins piétonniers :

Dénomination	Emprise	Etat
CP1	8 m	A créer
CP2	8 m	A créer
CP3	variable	A créer

3. Impasse :

Dénomination	Emprise	Etat
Imp 1	5.5 m	Existant

4. Parkings :

Dénomination	Superficie en m²	Etat
Pa 1	300	A créer
Pa 2	344	A créer
Pa 3	246	A créer
Pa 4	520	A créer
Pa 5	881	A créer
Pa 6	450	A créer
Pa 7	595	A créer

5. Places Publiques:

Dénomination	Superficie en m ²	Etat
PL1	1378	A créer
PL2	833	A créer
PL3	1115	A créer

6. Espaces verts:

Dénomination	Superficie en m ²	Affectation	Etat
EV1	1212	Jardin public	A créer
EV2	573	Jardin public	A créer
EV3	60	Bande verte	A créer
EV4	1653	Bande verte	A créer

ARTICLE 10 : EQUIPEMENTS

Le P.A. réserve des terrains pour des équipements publics, des équipements collectifs et des installations d'intérêt général.

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées ci-dessous. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Les équipements auront une hauteur maximale compatible avec celle de la zone où ils se situent. Toutefois des hauteurs supplémentaires peuvent être accordées sous réserve du respect des règles du prospect (H=L).

Les équipements sont localisés sur le plan d'aménagement et les nomenclatures ci-jointes précisent s'il s'agit d'équipements existants ou à créer, leur nature et leur affectation. Les équipements de sport sont désignés par la lettre "SP", les installations culturelles désignées par la lettre "M et CIM", les équipements selon le besoin réservés aux services publics sont désignés par les lettres "Eq", les équipements d'enseignement sont désignés par la lettre "E", les équipements socioculturels sont désignés par les lettres "MJ" et "FF", et les équipements privés d'intérêt général sont désignés par la lettre "G".

Equipement de Sport :

Dénomination	Superficie en m ²	Affectation	Etat
Sp1	9395	Complexe socio-sportif de proximité	A créer

Emplacements réservés aux installations culturelles :

Dénomination	Superficie en m ²	Affectation	Etat
M1	601	Mosquée	Existante
M2	2029	Mosquée	A créer
Cim1	20226	Cimetière	Existant
Cim2	32	Cimetière	Existant

Emplacements réservés aux services publics :

Dénomination	Superficie en m²	Affectation	Etat
Eq1	2002	Equipement selon le besoin	A créer
Eq2	1439	Equipement selon le besoin	A créer
F. F	529	Foyer Féminin	A créer
M.J	600	Maison des jeunes	A créer

Emplacement réservé à l'équipement de l'enseignement

Dénomination	Superficie en m²	Affectation	Etat
E1	5818	Ecole primaire	Existante

Emplacement réservé à l'équipement privé d'intérêt général

Dénomination	Superficie en m²	Affectation	Etat
G1	3000	Équipement privé d'intérêt général	A créer

1.10. Changement d'affectation des équipements publics

Le changement d'affectation de l'équipement public par un autre équipement du même caractère public, n'aura lieu qu'après accord de la commission composée du Gouverneur de la Province, du Directeur de l'Agence Urbaine, de l'inspecteur l'Urbanisme de l'Architecture et de l'Aménagement du Territoire National, du Président de la Commune et les services concernés. Ledit changement doit prévoir toutes les pièces à fournir à savoir la main levée du département ministériel concerné sans apporter un impact négatif sur le voisinage.

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES:

ARTICLE 11 : RACCORDEMENT AUX RESEAUX DIVERS POUR PROJETS DE CONSTRUCTION, LOTISSEMENTS ET GROUPES D'HABITATIONS

Toute demande d'autorisation de régularisation, de modification ou d'extension doit être étudiée au cas par cas, en vue d'assurer les conditions minimales de sécurité, d'hygiène, de circulation et d'esthétique : alignement, prospect vis à vis...

Les constructions existantes respectant le plan d'aménagement peuvent être raccordées aux différents réseaux d'équipements réalisés et à venir, après approbation de leurs dossiers de régularisation.

En ce qui concerne l'assainissement, et en attendant la réalisation des réseaux prévus, des solutions provisoires respectant les exigences minimales d'hygiène et de salubrité, peuvent être mise en place après approbation des services concernés.

Les constructions nouvelles sont autorisées que si la parcelle concernée est raccordable aux différents réseaux d'infrastructures existants ou à venir.

Toute opération de raccordement ou d'autorisation de régularisation, modification, extension, construction est conditionnée par la participation des pétitionnaires aux dépenses de réalisation des équipements d'infrastructures déjà réalisés ou à venir.

ARTICLE 12 : OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE NON AEDIFICANDI SNA

Sont et seront frappés de servitudes non aedificandi, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurée en légende.

Trois types de servitudes sont prévus dans le cadre de ce plan d'aménagement:

- Zone de servitude non aedificandi liée aux lignes électriques;
- Zone de servitude non aedificandi liée aux Servitudes des cimetières;
- Zone de servitude liée aux risques d'inondations.

Dans les zones de servitude non aedificandi liées aux lignes électriques, servitude du cimetière et les risques d'inondations, toute construction de quelle que nature que ce soit est formellement interdite ;

En cas de suppression de la cause de ladite servitude, les terrains libérés bénéficieront du zonage du secteur où ils se situent.

Tous les projets de lotissements et de constructions, autorisés ou à autoriser, mais qui sont frappés en totalité ou en partie par une servitude non aedificandi, doivent être soumis aux services et organismes publics concernés : ONEE, Agence du Bassin Hydraulique... pour avis concernant les mesures de protection des zones touchées par cette servitude.

Dans les zones d'habitat ,d'activité et de services HEM, HE2,EiCs, Ei3 et AV dans un souci de cohérence urbaine, la commission chargée de l'instruction des demandes d'autorisation des projets de construction, de lotissement ou de groupes d'habitation, peut étendre les dispositions suivantes à l'ensemble de l'îlot frappé partiellement par cette servitude :

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

- Pour toutes les chaâbas et cours d'eau situés dans une parcelle sont inconstructibles et qu'il faut respecter les francs bords et leurs servitudes (bande de 6m de part et d'autre des limites des berges) qui doivent être qualifiées 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.

Au cas où des études ou solutions techniques, compte tenu de la situation actuelle ou future dans l'aire d'étude, sont réalisées et validées par les services compétents de l'Agence du bassin hydraulique, montrent la suppression des risques d'inondations dans le centre de LAKYAYLA- OULED CHEIKH sis à la commune de sidi dahbi, elles seront intégrées dans le plan d'aménagement et sans recourir à sa refonte.

ARTICLE 13 : PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Tout lotissement, groupe d'habitations ou opération nouvellement créée, doit réserver un espace vert groupé (5% de la superficie globale) en une seule parcelle qui peut recevoir des aires de jeux, des places publiques ou des jardins publics.

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE « HE2 »:

ARTICLE 14 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat économique « HE2 » est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou en fond de parcelle. Les règles d'urbanisme définissent une densité, des hauteurs maximales, des prospects et des vues directes minimales à l'intérieur des terrains. Aux ensembles d'habitations doivent pouvoir s'adjoindre les activités de proximité qui en sont le prolongement nécessaire tels que le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements de proximités et d'intérêt général peuvent trouver place dans cette zone.

Dans les nouveaux lotissements en R+2, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

ARTICLE 15 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les autres types d'habitat autres que celui défini ci-haut.

ARTICLE 16 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles privatives après lotissement doivent avoir les dimensions minimales de **120 m²** et **10 m** de largeur.

Le coefficient d'occupation du sol de chaque parcelle après lotissement est de **2,7**.

1.16. Hauteur maximale des constructions

Largeur de la voie	Nb de Niveaux	Affectation du RDC	Hauteur maximale construction*	Hauteur du RDC
Voies inférieures à 15m	R+2	Habitable	11.5 m	3 m
Voies supérieures ou égales à 15m		Commercial	14.5 m	5.25 m

* Hauteur maximale y compris l'acrotère.

Sur les voies d'une emprise supérieure ou égale à 15m avec rez-de-chaussée commercial, sa hauteur maximale est fixée à 5,25m. Dans ce cas, la mezzanine doit être construite à 2,80m minimum du sol et ne doit pas dépasser 50% de la surface du rez-de-chaussée avec un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement de la façade principale.

La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des habitations voisines.

Dans le secteur engagé, des modifications des constructions existantes peuvent être autorisées, tout en respectant un minimum parcellaire de 80m², et ce conformément à la réglementation et les normes d'urbanisme en vigueur.

2.16. Servitude d'arcades

Pour l'ensemble des lots donnant sur la RN12, une servitude d'arcades devrait être respectée. Tous les RDC commerciaux doivent prévoir une servitude d'arcade d'une profondeur de 3m.

3.16. Cours

Les constructions comporteront obligatoirement une cour, non jointive au domaine public.

La superficie minimale des cours, mesurée en dehors de toutes saillies, est déterminée de la façon suivante :

- Surface minimale de la cour : **16,00 m²**.
- Largeur minimale de la cour : **4,00 m**.

Les cours étant destinées à l'éclairage, l'aération et l'ensoleillement. Les lots disposant de deux ou trois façades sur rues peuvent ne pas comporter de cours, dans la mesure où l'ensemble des pièces habitables seront éclairées avec vue directe de quatre mètres ou moins.

Les cours peuvent être situées contre la limite séparative à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

En aucun cas les cours ne pourront être couvertes.

Dans le cas de rez de chaussée commercial, la cour sera réalisée à partir de la dalle haute du rez de chaussée.

4.16. Encorbellements et balcons

Les encorbellements dans les constructions destinées à l'habitat sont de :

- 0.80m pour les constructions donnant sur des voies d'emprise inférieure à 15m ;
- 1m pour les constructions donnant sur des voies d'emprise supérieure ou égale à 15m ;
- Les encorbellements fermés ne doivent pas dépasser les 1/3 de la façade, le reste peut être aménagé en balcon ou vide ;
- Les balcons et ouvertures doivent observer un recul minimum de 1m par rapport aux limites des constructions mitoyennes ;
- L'encorbellement doit commencer à partir de la hauteur de l'étage.

5.16. Terrasses

Les terrasses sont accessibles. Aucune construction n'est permise, seule la cage d'escaliers est autorisée.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser **2,20 m**.

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser **1,20 m**.

6.16. Sous-sols

Les sous-sols sont interdits dans la zone HE2.

7.16. Stationnement des véhicules

Dans le cadre du lotissement, Le lotisseur doit prévoir des places de stationnement (en dehors de la voirie publique) aux normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre intégrée au projet de commerce.

ARTICLE 17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.17. Par rapport aux voies et aux emprises publiques

La hauteur « H » de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à la distance « L » comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé de la voie ($H \leq L$), sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.

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

2.17. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 m.

Les cours peuvent être situées contre les limites séparatives, à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

ARTICLE 18 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat mixte HEm est une zone évolutive, pouvant recevoir 2 types d'habitat :

- **1er cas** : Un habitat sans lotissement, une habitation unique sur la parcelle est autorisée ;
- **2ème cas** : Un lotissement d'habitat, s'il s'agit de plusieurs constructions sur une même parcelle, après lotissement du terrain d'origine sous forme d'habitat économique continu à trois niveaux (R+2).

A- 1er cas : Parcelles sans lotissement :

ARTICLE 19 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

ARTICLE 20 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

La construction dans la zone affectée HEm obéit aux règles suivantes :

- Parcellaire minimum : 2000m². Ce minimum ne s'applique pas aux terrains existants avant la date de l'ouverture de l'enquête publique du présent Plan d'Aménagement.
- Surface maximale bâtie pour l'habitat : 200m² dans l'ensemble avec ses dépendances liées à l'activité agricole;

1.20. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 8.5 m (R+1) y compris l'acrotère.

2.20. Terrasses

Les terrasses sont accessibles. Aucune construction n'est permise, seule la cage d'escaliers est autorisée.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser **2,20** m.

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser **1,20** m.

3.20. Sous-sols

Les sous-sols sont interdits dans la zone **HEM**.

4.20. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré dans la parcelle privative en dehors de la voie publique.

5.20. Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites de la propriété

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques d'un minimum de **10m**.

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites de la propriété d'un minimum de **5m**.

B- 2ème cas : Parcelles issues d'un lotissement :

Dans ce cas, la zone HEm est une zone urbaine destinée essentiellement aux logements individuels après lotissement du terrain d'origine sous forme d'habitat économique continu, suivant les dispositions applicables à la zone d'habitat économique « HE2 ».

TITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (EI3):

ARTICLE 21 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone « Ei3 » est une zone industrielle de 3ème catégorie et d'activités réservée aux activités artisanales et aux activités économiques de 3ème catégorie, les locaux dédiés à l'administration communautaire de la zone, les équipements et services divers d'accueil, ...etc

Dans les nouveaux lotissements, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

ARTICLE 22 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégorie ;
- Les dépôts non liés à l'activité de la zone ;
- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 23 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement, une superficie de 150 m² avec une largeur de 10 m minimum. Le COS pour la parcelle privative est au maximum de 1,2.

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative est de 60%, et 40% de la surface sera réservée à une cour qui servira l'activité du local en question.

1.23. Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de 10 m (R+1), y compris l'acrotère.

La hauteur de RDC est fixée à 5.25 m, la mezzanine doit être construite à 2,80m minimum du sol et ne doit pas dépasser 50% de la surface du magasin avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement de la façade principale. La mezzanine sera réservée aux bureaux.

L'étage est réservé à l'habitat (un seul logement).

2.23. Encorbellements et balcons

Les encorbellements pour l'habitat (un seul logement) sont de :

- L'encorbellement est fixé à 0.80m pour les constructions donnant sur des voies d'emprise supérieure ou égale à 12m ;
- Les encorbellements fermés ne doivent pas dépasser les 1/3 de la façade, le reste peut être aménagé en balcon ou vide ;
- Les balcons et ouvertures doivent observer un recul minimum de 1m par rapport aux limites des constructions mitoyennes ;
- L'encorbellement doit commencer à partir de la hauteur de l'étage.

3.23. Terrasses

Les terrasses sont accessibles. Aucune construction n'est permise, seule la cage d'escaliers est autorisée.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser **2,20** m.

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser **1,20** m.

4.23. Sous-sols

Les sous-sols sont interdits dans cette zone.

5.23. Stationnement des véhicules

Dans le secteur Ei3, des places de stationnements doivent être prévues comme suit :

- Une place pour 25 m² de plancher hors œuvre intégrée au projet pour l'activité artisanale.
- Une place pour 25m² pour les équipements d'accompagnement.
- Une place de stationnement par logement à l'étage.

6.23. Plantations

Les espaces libres ci-après, doivent être traités en jardins et (ou) plantés :

- Les reculs des constructions sur voies ;
- Les surfaces libres des constructions, à raison d'1 arbre de haute-tige pour 100m² minimum;
- Les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute-tige pour 2 places de parkings.

ARTICLE 24 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.24. Par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limites des voies et emprises.

2.24. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des parcelles. Lorsqu'elles sont implantées en retrait de ces limites elles doivent respecter un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur ($L > H/2$) avec un minimum de 4 m. Les cours peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du rez-de-chaussée.

ARTICLE 25 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone de commerce et de services et une zone d'activité économique qui peut abriter des stations de distribution du carburant, et espaces de restauration, des plateaux bureaux et des commerces. Cette zone est située le long de la route nationale n°12.

Dans les nouveaux lotissements, les voies carrossables doivent avoir une emprise minimale de 12m.

ARTICLE 26 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone EiCs :

- L'ouverture de carrières ;
- L'activité industrielle de toute catégorie ;
- L'habitat autre que le logement de gardien.
- L'habitat de toute nature.

ARTICLE 27 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

1.27. Dimensions des parcelles :

- Les parcelles de terrain destinées à ce type d'installations devront avoir une superficie minimale de 450 m².
- La largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 20 m

2.27. Possibilités maximales d'utilisation du sol :

- Le coefficient d'utilisation du sol doit être inférieur ou égale à 60 %.
- Le coefficient d'occupation du sol doit être inférieur ou égale à 1,2.

3.27. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale de la construction, acrotère compris, est de 10 m. Elle se compose de 2 niveaux (R+1).

L'étage doit être strictement réservé aux activités liées au RDC et à l'usage des bureaux et salles de réunions.

4.27. Sous-sols

Les sous-sols sont interdits dans cette zone.

5.27. Stationnement des véhicules

Une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre intégrée au projet de commerce.

6.27. Plantations

La zone EiCs doit être verdoyante. De ce fait les propriétaires sont tenus de planter et/ou engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 28 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.28. Par rapport à la voie et aux emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la voie

2.28. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 5m.

TITRE VIII: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE «Av»:

ARTICLE 29 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone vivrière est une zone à vocation agricole et qui se compose de parcelle sur lesquelles ne peuvent être réalisés que l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

ARTICLE 30 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Av :

- Les lotissements de toute nature ;
- Les morcellements de toute nature ;
- Les activités industrielles de toute catégorie;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;

ARTICLE 31 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique :

- La surface constructible au sol maximal (C.U.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative ;
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives ;
- Parcellaire minimum : 2000m². Ce minimum ne s'applique pas aux terrains existants avant la date de l'ouverture de l'enquête publique du présent Plan d'Aménagement.

Zone	Superficie Minimale du lot	CUS maximum
Zone vivrière « Av » en R+1	2 000 m ²	La maison individuelle ainsi que les dépendances agricoles ne peuvent pas dépasser le CUS de 15 % (c'est-à-dire 300 m ² dans l'ensemble).

Une seule construction de type maison individuelle sera autorisée par parcelle.

Le propriétaire doit assurer l'accessibilité à son terrain et ce avant la construction.

1.31. Terrasses

Les terrasses sont accessibles. Aucune construction n'est permise, seule la cage d'escaliers est autorisée.

La hauteur de la cage d'escaliers ne doit pas dépasser **2,20 m**.

La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas dépasser **1,20 m**.

2.31. Mur de clôture

Les clôtures seront constituées d'une porte en dur qui indique l'entrée, le reste de la clôture sera réalisé en claire voie avec végétation.

Le mur de clôture doit observer un recul minimal de :

- 5 m par rapport à l'axe des pistes existantes ;
- 10 m par rapport aux limites de l'emprise des routes classées (RN, RR et RP).

3.31. Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale est de 8m (R+1) pour usage d'habitation.
Les dépendances sont limitées au RDC sans dépasser 5.50m.

4.31. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré dans la parcelle privative en dehors de la voie publique.

ARTICLE 32 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.32. Par rapport aux clôtures

Toute construction doit observer un recul minimal de 10 m par rapport aux clôtures donnant sur les pistes et routes (RN, RR et RP).

2.32. Par rapport aux limites séparatives mitoyennes

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

3.32. Sur une même propriété

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à la hauteur de la construction la plus élevée : $L \geq H$.

TITRE IX: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BOISEMENT "Nb ":

La zone de boisement « **Nb** » est une zone de protection du site total, 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.

La zone « **Nb** » est une zone de boisement renfermant des terrains exploités par des carrières en activités ou abandonnées.

Dès l'arrêt des travaux d'exploitation des carrières des zones correspondantes, l'exploiteur doit tenir en compte les dispositions nécessaires relatives à l'étude d'impact sur l'environnement.

Ce réaménagement des sites objet des carrières abandonnées devrait être impérativement sous forme de boisement.

Toute nouvelle ouverture de carrière y est interdite.

Toute nouvelle construction y est interdite.