

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

AGENCE URBAINE DE TANGER

PLAN D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE
DE LA COMMUNE RURALE DE
SAHEL CHAMALI

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

Version de la phase de homologation

Août 2012

Cabinet Mrabet Architecte

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| SOMMAIRE | 1 |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| CHAPITRE 1 . DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| ARTICLE 1 . PERIMETRE D'AMENAGEMENT | 3 |
| ARTICLE 2 . CHAMP D'APPLICATION | 3 |
| ARTICLE 3 . DIVISION DU TERRITIRE DE L'ETUDE EN ZONES | 3 |
| ARTICLE 4 . VOIRIE, PARCS DE STATIONNEMENT ET PLACES PUBLIQUES | 4 |
| ARTICLE 5 . ESPACES VERTS PUBLICS | 4 |
| Zone de boisement (SB) | 4 |
| Espace vert urbain (V) | 4 |
| ARTICLE 6 . EQUIPEMENTS PUBLICS | 4 |
| ARTICLE 7 : EQUIPEMENT DE PROXIMITE | 5 |
| ARTICLE 8 : ACCES AUX PERSONNES A MOTRICITE REDUITE | 5 |
| ARTICLE 9 : PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME | 5 |
| ARTICLE 10 : PROTECTION DES COURS D'EAU | 5 |
| ARTICLE 11 : CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE | 5 |
| ARTICLE 12 : CIMETIERE | 6 |
| ARTICLE 13 : ZONE DE LOISIRS (ZL) | 6 |
| ARTICLE 14 : SERVITUDE DE ZONE NON AEDIFICANDI (ZNA) | 6 |
| ARTICLE 15 : ZONE DE LAGUNAGE | 7 |
| TITRE II : NOMENCLATURE DES TERRAINS RESERVES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS | 10 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 18 |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 18 |
| CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR1 | 22 |
| CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR2 | 24 |
| CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE (ZAC) | 27 |
| CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZA) | 29 |

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.

Le présent règlement accompagne le plan d'aménagement touristique, document graphique dont il est indissociable. Le règlement est établi conformément

- La loi 12-90 promulguée par le dahir 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme.
- Décret n°2.92.832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- loi n°25-90 promulguée par dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- Décret n°2.92.833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- Décret n°2.64.445 du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.
- Décret n°2.81.25 du 23 Hijja 1401 (22 Octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'art et d'antiquité.
- Dahir des cimetières (Dahir du 28 Safar 1357(29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement des cimetières dans les villes nouvelles).
- A l'arrêté viziriel du 22 Joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- Loi 61-00 promulguée par le dahir 1-02-176 du 1er Rabii 1423 (13 juin 2002) relative aux établissements touristiques.
- A la loi 01/07 édictant les mesures particulières relatives aux résidences de promotion touristique
- La circulaire conjointe entre le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace et le Ministère de l'Energie, des Mines, de l'Eau et de l'Environnement relative à l'intégration des énergies renouvelables et des techniques de l'efficacité énergétique dans les projets d'aménagement et de construction.

ARTICLE 1 : PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Le périmètre d'aménagement de la commune de Sahel Chamali est délimité au Nord par la commune urbaine de Assilah, et à l'Ouest par l'Océan Atlantique.

| | | | | | |
|----|---------------|---------------|-----|---------------|---------------|
| B1 | X = 439731.08 | Y = 535910.13 | B9 | X = 440833.06 | Y = 533365.80 |
| B2 | X = 440691.05 | Y = 535910.71 | B10 | X = 440603.07 | Y = 532733.58 |
| B3 | X = 440972.41 | Y = 535721.05 | B11 | X = 440810.66 | Y = 532366.57 |
| B4 | X = 440974.33 | Y = 535404.92 | B12 | X = 443719.22 | Y = 530173.06 |
| B5 | X = 441046.49 | Y = 535339.60 | B13 | X = 442063.18 | Y = 527303.85 |
| B6 | X = 441178.04 | Y = 535055.52 | B14 | X = 439614.78 | Y = 527100.33 |
| B7 | X = 441178.04 | Y = 534607.22 | B15 | X = 436527.18 | Y = 527354.79 |
| B8 | X = 440959.55 | Y = 533986.51 | | | |

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement d'aménagement s'applique à une partie du territoire de la Commune Rurale de Sahel Chamali.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux créations de complexes touristiques ou résidentiels d'habitats, aux constructions nouvelles ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et des constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement. Les opérations de morcellement et de lotissement de terrains pour en revendre les parcelles sont strictement interdites. Seuls les projets d'aménagement urbain seront autorisés dans le périmètre du plan d'aménagement touristique.

Les projets approuvés « ne varietur », avant la date d'homologation de ce Plan d'Aménagement, continuent à être valides selon le délai légal qui leur est accordé. Ils doivent être pris en considération dans le cadre dudit document. En cas de mission de leur report sur ce plan d'aménagement, ils sont tacitement pris en considération.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE D'ETUDE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'aménagement touristique de la commune urbaine de Sahel Chamali est divisée en zones à savoir :

- Les zones d'habitation repérées par la lettre **A** ;
- Les zones d'habitat rural repérées par les lettres **HR** ;
- Les zones d'activités repérées par les lettres **ZAC** ;
- Les zones agricoles repérées par les lettres **ZA**.

Les limites des zones sont indiquées sur le plan d'aménagement et reportées sur la légende dudit document.

ARTICLE 4 : VOIRIE, PARCS DE STATIONNEMENT ET PLACES PUBLIQUES

Pour les voies carrossables et piétonnes, les parcs de stationnement, les places publiques existantes ou à créer, représentées et répertoriées sur le plan d'aménagement. La nomenclature en précise leurs emprises et leurs situations.

Ces voies, ces parcs de stationnement et ces places publiques feront partie du domaine public de la Commune urbaine de Sahel chamali.

ARTICLE 5 : ESPACES VERTS PUBLICS

Le plan d'aménagement Commune urbaine de Sahel Chamali réserve des terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, qui sont indiqués sur le Plan d'Aménagement et la Nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts publics ou privés, toute construction est interdite à l'exception des petits édifices bas indispensables pour l'entretien de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3 m, de petits kiosques de 2mx2m ou des toilettes publiques. Ces petits bâtiments respecteront des distances d'implantation minimale de 1km entre eux.

Zone de boisement (SB)

Plusieurs zones de boisement ont été prévues comme protection des espaces naturels et des vues à savoir :

- Le long des voies de circulation, un espace de boisement a été prévu afin d'éviter les constructions à front de voie. Cet espace a une largeur de 50 mètres sur la voie de 30 mètre et 30 m sur les voies de 20m
- En façade du littoral Atlantique afin de préserver l'espace naturel dunaire de l'Atlantique et éviter les constructions dispersées à front de mer.
- Sur les terrains très en pente afin d'éviter l'érosion, Les arbres assureront la fixation et la stabilité du sol
- Les constructions existantes pourront être rénovées sans dépasser leur surface et volume existants

Ce couvert végétal permettra à la zone de préserver et de renforcer un équilibre écologique. Les boisements seront plantés en partenariat par les Eaux et Forêts, la commune et les propriétaires des terrains. Ces derniers pourront bénéficier des ressources de la coupe à condition de replanter leur terrain.

Espace vert urbain (V)

Le plan d'aménagement touristique prévoit plusieurs espaces verts urbains dans les centres aménagés, à côté des places, des parkings, et sur des rond-points de circulation.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics de différentes natures. Ils sont reportés sur la légende du Plan d'aménagement et indiqués par les indices suivants :

| | | | |
|-----------|----------------------|------------|-------------|
| Eq | : Equipement Publics | Cim | : Cimetière |
| E | : Enseignement | PI | : Place |
| SP | : Terrain de sport | M | : Mosquée |

L'occupation de ces terrains pour toute autre destination est interdite, notamment la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, à l'exception des affectations provisoires autorisées et permises par la législation en vigueur.

Pour tout équipement public prévu par le plan d'aménagement, il est obligatoire de prévoir un parking de stationnement approprié et ce, à l'intérieur des emprises qui lui sont réservées.

ARTICLE 7 : EQUIPEMENTS DE PROXIMITE.

Tout projet de lotissement, de création de groupes d'habitations ou de complexes touristiques doit prévoir des équipements de proximité répondant à la grille normative en vigueur et ce, en plus des équipements socio-collectifs prévus par le présent Plan d'Aménagement. De même, il y a lieu de prévoir des parcs de stationnement selon les besoins.

ARTICLE 8 : ACCES AUX PERSONNES A MOTRICITE REDUITE

Les dispositions urbanistiques et architecturales appliquées aux équipements publics, aux espaces et lieux publics et aux immeubles résidentiels, doivent prévoir des rampes, des ascenseurs et des installations adaptés et ce, en vue de faciliter leur usage et leur accès pour les personnes à motricité réduite.

ARTICLE 9 : PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME.

Dans toute laire couverte par le présent plan d'aménagement et tout au long de la côte, le domaine public maritime doit être préservé et protégé avec les reculs réglementaires requis et ce, selon les limites définies par le décret de protection établi à cet effet, déterminant les points avec les coordonnées Lambert le définissant en tant que zone inconstructible « non-aedificandi ». Le domaine public maritime doit être accessible par tous et en tout endroit, et séparé des zones aménagées par des voies carrossables ou piétonnes telles que des corniches piétonnes.

ARTICLE 10 : PROTECTION DES COURS D'EAU

Dans toute laire couverte par le plan d'aménagement, tous les cours d'eau doivent être préservés et protégés avec des servitudes non-aedificandi imposés par les services de l'Agence du Bassin Hydraulique de Loukouss.

ARTICLE 11 : Charte architecturale et paysagère

Les constructions à édifier ou à modifier doivent respecter les dispositions urbanistiques, architecturales et paysagères de la charte architecturale et paysagère

couvrant cette zone (toitures en pente, tuiles couleur naturelle, arcades, couleur blanche, etc.).

La protection des monuments historiques et des sites classés, sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère chargé des Affaires Culturelles.

CHAPITRE 12 : CIMETIERES

Le Plan d'Aménagement localise et limite les cimetières existants :

- Chaque douar bénéficie de son cimetière ;
- Tous les cimetières doivent être bordés d'une zone non aedificandi de 30 m de largeur.

CHAPITRE 13 : ZONE DE LOISIRS (ZL)

La zone de loisirs est réservée aux activités de détente et de repos (camping, club équestre, piscine, etc.) dans un cadre naturel de verdure. Les constructions à y édifier sont strictement réservées aux services d'accueil et de loisirs. L'aspect global doit rester celui d'une zone plantée, aménagée pour recevoir un public recherchant la détente et le repos.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne doit pas dépasser 4% et le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à un maximum de 0,04. La hauteur maximum est fixée à 4 m. Le minimum parcellaire est de 1 Ha. Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieures à celles requises, dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains aient eu date certaine avant le 12 septembre 2008.

CHAPITRE 14 : SERVITUDE DE ZONE NON AEDIFICANDI (ZNA)

Cette servitude est instituée soit en fonction des règlements propres aux différents équipements d'infrastructure et des lois en vigueur tel que le Dahir du 29 Avril 1938 protégeant les cimetières, soit en fonction de l'importance et la nature du site naturel à protéger.

Dans les zones frappées par une servitude non aedificandi, toute construction de quelle que nature que ce soit est formellement interdite. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés, tel que figurant dans le plan d'aménagement, peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder des risques de pollution et de nuisances notamment contre les dépôts d'ordures sauvages ou les constructions non réglementaires et insalubres. Par ailleurs, pour renforcer la lutte contre ces risques et lorsque la situation, la nature et la configuration du terrain le permettent, les zones frappées de servitude non aedificandi peuvent être utilisées pour certaines activités ne nécessitant aucune construction et qui ne compromettent pas les objectifs sécuritaires pour lesquels cette servitude est instituée (vergers, agriculture, etc.).

a) Une zone non aedificandi a été créée le long de l'oued Nachla. Il est à signaler que toutes les Talwegs indiqués sur le plan sont des zones non aedificandi.

b) La Zone non aedificandi de protection du littoral est située en limite de l'Océan Atlantique. Elle est destinée à assurer la sauvegarde des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur grande valeur paysagère.

Cette zone est inconstructible, sauf celles qui contribuent à entretenir la zone, toute intervention susceptible de modifier l'état des lieux est interdite, notamment le défrichage ou l'entreposage de matériaux de natures diverses.

Sont réservés, les aménagements servant à l'observation des lieux, tels que les sentiers et postes d'observation.

Le littoral avec plusieurs kilomètres de plages non encore urbanisées constitue un atout de grande importance. Sa mise en valeur touristique¹ nécessite la protection des paysages remarquables, des zones humides, et éviter la pollution humaine. En dehors des zones agricoles, la végétation est constituée par une formation arbustive, composée de cystes, de bruyères et de Chamaerops. Ce maquis longe toute la côte de la zone étendue du nord au sud. Il est utilisé comme pâturage pour le bétail. Il est entrecoupé par des parties herbacées riches en graminées.

Cette végétation naturelle² est défrichée pour laisser la place à l'agriculture entraînant parfois des problèmes d'érosion liés à la topographie du terrain. Il est à noter que ces petites parcelles de terrains en pente ont une rentabilité très faible et que ce n'est que le manque de ressources et d'activités économiques qui entraîne la population à les défricher.

Le littoral de Sahel Chamali est encore très peu « agressé » et ceci à cause de sa faible accessibilité.

L'écosystème de cette zone est très fragile. L'endiguage, l'urbanisation, les rejets d'assainissement directement dans la mer peuvent le compromettre de façon irrémédiable. La zone de contact terre-eau est une zone de très grande productivité primaire qui permet la vie de multiples végétaux et animaux. Environ 60% des poissons³ pêchés sur l'ensemble du globe se nourrissent et se reproduisent dans cette frange étroite de la mer où le fond est assez proche pour recevoir les rayons du soleil.

c) La zone de protection naturelle est destinée à assurer la sauvegarde d'un biotope, milieu naturel de la faune et la flore de la Région. Elle est située sur la plage Roda sur la rive Sud de l'oued Nachla.

Cette zone est inconstructible, toute intervention susceptible de modifier l'état des lieux est interdite, notamment le défrichage ou l'entreposage de matériaux de natures diverses.

Mêmes les aménagements servant à l'observation des lieux, tels que les sentiers et postes d'observation doivent être autorisés de manière à ne pas perturber le biotope, après avis des naturalistes.

CHAPITRE 15 : ZONE DE LAGUNAGE

Des Zones de lagunage ont été prévues pour chaque douar. Ces zones sont situées au point le plus bas par rapport au douar. Elles sont destinées à recevoir les bassins de décantation et d'épandage pour l'assainissement liquide du douar.

¹ SNAT rapport 4 les orientations

² SDAULT rapport diagnostic

³ SDAULT rapport diagnostic

Le lagunage consiste à établir un écoulement lent par gravité des eaux usées dans plusieurs bassins de rétention (3 à 5) peu profonds (de 1,2 à 0,4 m) en éliminant le risque d'infiltration dans les eaux souterraines.

L'eau usée arrive d'abord dans les pré-traitements : dégraisseurs, déshuileurs, désableurs, etc. qui, comme leur noms l'indiquent, sont chargés d'éliminer les particules solides et les graisses.

Les premiers bassins sont des bassins à micro-organisme, où est dégradée la matière organique contenue dans les eaux usées. L'eau transite ensuite dans des bassins moins profonds, à macrophytes (iris, roseaux, joncs...). Ceux-ci absorbent les éléments minéraux issus de la dégradation de la matière organique pour leur croissance.

Cette technique présente l'inconvénient de nécessiter une surface importante, entre 15 et 20 m² pour un volume de 50 m³ d'eau, voilà pourquoi on lui attribue la propriété extensive. Le temps de séjour doit être élevé (minimum 30 jours, voire plus). Les boues se concentrant sur le fond et intervenant dans la biologie du système ne doivent être évacuées qu'après quelques 5 à 10 années.

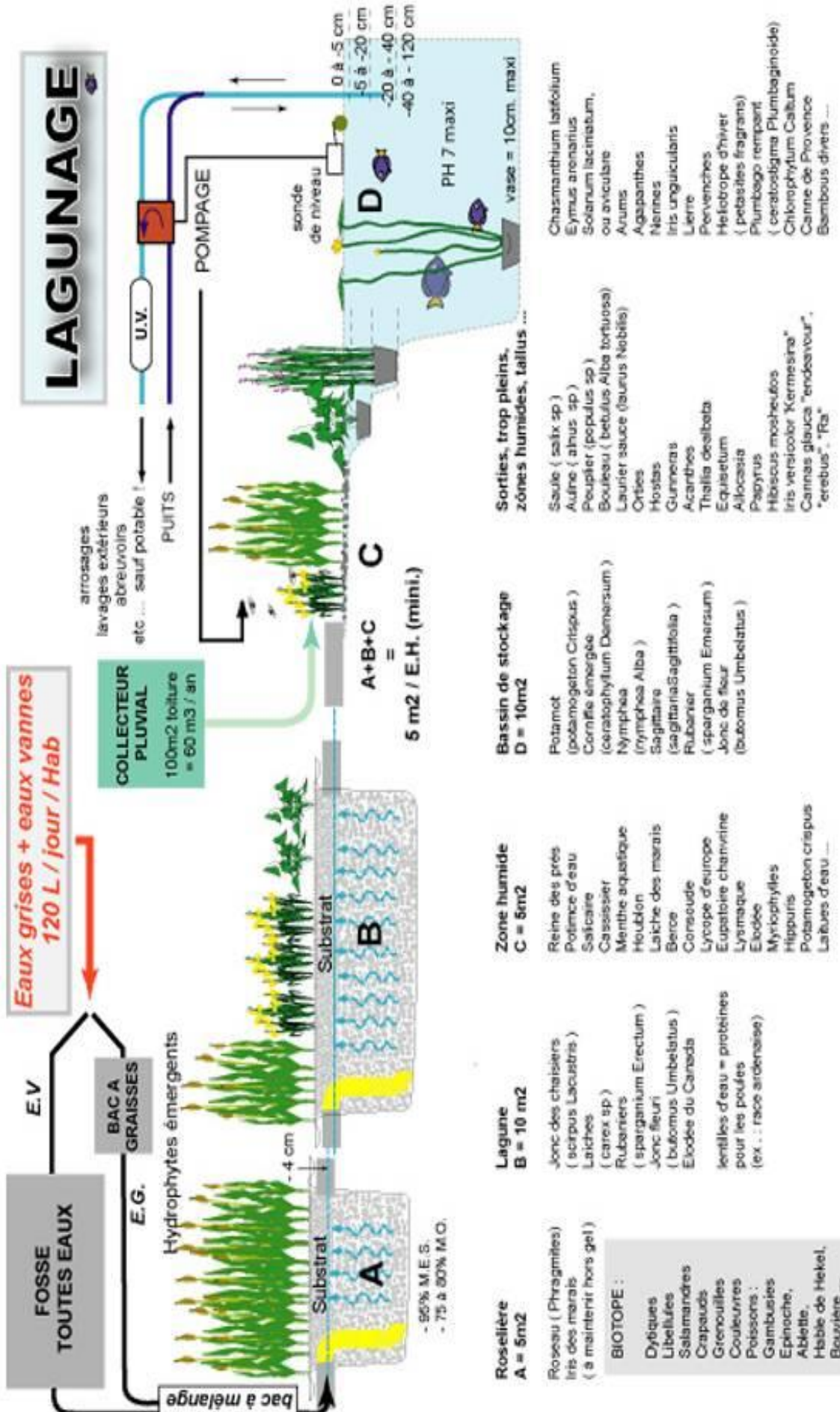
Les lagunes sont généralement construites sous forme de bassins de terre, pourvus de talus ayant une pente d'un tiers. Si une protection contre l'infiltration dans les eaux souterraines est nécessaire, les fonds et les remblais doivent être colmatés. Elles sont généralement rectangulaires.

L'eau qui sort de ce système est conforme aux normes et peut être utilisée pour l'irrigation.

Par ailleurs, cette solution est bien adaptée pour une population allant jusqu'à 2000 personnes. Elle présente une très bonne intégration paysagère.

Il est à noter que les grands projets touristiques devront intégrer un système de assainissement avec une station de épuration permettant la réutilisation des eaux usées pour l'arrosage des espaces verts.

Page suivante :
Coupe de principe dans une station de lagunage



6 à 8 plantes au m² - 0,4m² de plantation / 1m³ de bassin - 1 poisson au m³ et/ou 0,80m long. cumulée / m³ - Substrat 15/25 en fond sur 20/30 cm - 5/15 sur 20 cm en surface

TITRE II : NOMENCLATURE DES TERRAINS RESERVES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1- LES BOULEVARDS :

Font ou feront partie du domaine public de la Commune Urbaine d'Assilah les boulevards figurés sur le Plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, indiqués en légende et désignés par l'indice « Bd » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| Boulevards | Planche | Emprise | | De la Rue | A la Rue |
|------------|---------------|----------|---------|---|--------------------------------|
| | | Existant | A créer | | |
| Bd N°1 | F1 | | 20 | Assilah- Bd n°3 | Ps 1 Plage Lak Hammam |
| Bd N°2 | F2 | | 20 | Bd N°3 | RS 415 Au niveau de Démina |
| Bd N°3 | F1- F2- F4-F5 | | 20 | Sud d'Assilah | RS 415 Au niveau de Mejlaw |
| Bd N°4 | F2 | | 20 | Bd N°3 Zone touristique Sidi Mghait | Rue N°15 |
| Bd N°5 | F4 | | 20 | Bd N°3 Zone touristique Sud | Bd N°4 Zone touristique Sud |
| Bd N°6 | F4-F5 | | 20 | Bd N°3 Beni meslem | RS 415 Mejlaw Nord |

2- LES VOIES CARROSSABLES :

Font ou feront partie du domaine public de la Commune rurale de Sahel chamali les routes, rues et impasses figurés sur le Plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, indiqués en légende et désignés par l'indice « Rue » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| N°de la Rue | Planche | Emprise | | De la Rue | A la Rue |
|-------------|---------|----------|---------|-----------|----------|
| | | Existant | A créer | | |
| Rue N°1 | F1 | | 12 | RS 415 | Rue N°6 |
| Rue N°2 | F1 | | 12 | Bd N°1 | Rue N°3 |
| Rue N°3 | F1 | | 12 | RS 415 | Rue N°1 |
| Rue N°4 | F1 | | 8 | CP 12 | Rue N°6 |
| Rue N°5 | F1 | | 10 | RS 415 | Rue N°6 |
| Rue N°6 | F2 | | 12 | RS 415 | Bd N°3 |

| | | | | | |
|----------|-------|--|----|----------|----------|
| Rue N°7 | F2 | | 10 | Bd N°2 | Rue N°8 |
| Rue N°8 | F2 | | 10 | RS 415 | Bd N°3 |
| Rue N°9 | F2 | | 12 | Rue N°8 | Bd N°3 |
| Rue N°10 | F2-F4 | | 12 | Rue N°8 | Bd N°3 |
| Rue n°11 | F4 | | 12 | Bd N°4 | Bd N°3 |
| Rue n°12 | F4 | | 12 | Rue N°11 | Rue N°11 |
| Rue n°13 | F4 | | 15 | Bd N°3 | Bd N°4 |
| Rue n°14 | F4 | | 12 | Bd N°5 | Bd N°3 |
| Rue n°15 | F4 | | 12 | Bd N°5 | Bd N°4 |
| Rue n°16 | F4 | | 12 | Rue N°14 | Rue N°14 |
| Rue n°17 | F5 | | 10 | Bd N°6 | RS 415 |
| Rue n°18 | F5 | | 12 | RS 415 | Rue N°22 |
| Rue n°19 | F5 | | 12 | CP N°49 | Rue N°18 |
| Rue n°20 | F5 | | 10 | Rue N°21 | RS 415 |
| Rue n°21 | F5 | | 12 | RS 415 | CP N°49 |
| Rue n°22 | F5 | | 10 | Rue N°18 | Rue N°23 |
| Rue n°23 | F5 | | 10 | Rue N°27 | RS 415 |
| Rue n°24 | F5 | | 12 | Rue N°23 | RS 415 |
| Rue n°25 | F5 | | 8 | Rue N°23 | Rue N°28 |
| Rue n°26 | F5 | | 12 | Rue N°17 | Rue N°28 |
| Rue n°27 | F5 | | 10 | RS 415 | Rue N°20 |
| Rue n°28 | F5 | | 12 | Rue N°25 | Rue N°23 |
| Rue n°29 | F5 | | 10 | RS 415 | Rue N°28 |
| Rue n°30 | F5 | | 10 | Bd N°3 | Rue N°26 |
| Rue n°31 | F5 | | 10 | RS 415 | Vers sud |

3- LES CHEMINS PIETONNIERS :

Font ou feront partie du domaine public de la Commune rurale de Sahel chamali les chemins piétons figurés sur le Plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, indiqués en légende et désignés par l'indice « CP » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| Equipements | Planche | Emprise | De la Rue | A la Rue |
|-------------|----------|---------|----------------------|----------|
| CPN 1 | F1-F2-F4 | 15-12 | De la limite au nord | Bd N°5 |
| CPN 2 | F1 | 6 | CP N°6 | CP N°12 |

| | | | | |
|--------|----|-----|----------|----------|
| CPN 4 | F1 | 4 | Rue N°3 | Rue N°1 |
| CPN 5 | F1 | 4 | Rue N°3 | Rue N°1 |
| CPN 6 | F1 | 8 | Rue N°6 | RS 415 |
| CPN 7 | F1 | 4 | Rue N°1 | Rue N°4 |
| CPN 8 | F1 | 4 | Rue N°1 | Rue N°1 |
| CPN 9 | F1 | 4 | Rue N°1 | CP N°7 |
| CPN 10 | F1 | 4 | CP N°7 | Rue N°4 |
| CPN 11 | F1 | 6 | Rue N°4 | CP N°12 |
| CPN 12 | F1 | 6 | RS 415 | Rue N°1 |
| CPN 13 | F1 | 4 | CP N°12 | Rue N°4 |
| CPN 14 | F1 | 4 | Rue N°1 | CP N°12 |
| CPN 15 | F1 | 4 | Rue N°1 | CP N°14 |
| CPN 16 | F1 | 4 | CP N°12 | Rue N°6 |
| CPN 17 | F2 | 6 | Bd N°3 | Rue N°8 |
| CPN 18 | F2 | 6 | Rue N°8 | Bd N°3 |
| CPN 19 | F2 | 6 | CP N°18 | Rue N°9 |
| CPN 20 | F2 | 4 | CP N°18 | CP N°21 |
| CPN 21 | F2 | 6 | CP N°22 | CP N°18 |
| CPN 22 | F2 | 4 | Rue N°10 | CP N°21 |
| CPN 23 | F2 | 4 | Rue N°10 | CP N°18 |
| CPN 24 | F2 | 4 | Rue N°10 | CP N°18 |
| CPN 25 | F2 | 6 | CP N°24 | Rue N°9 |
| CPN 26 | F2 | 6 | CP N°18 | CP N°27 |
| CPN 27 | F2 | 4 | CP N°18 | Rue N°9 |
| CPN 28 | F2 | 4 | CP N°27 | Rue N°9 |
| CPN 29 | F4 | 4 | Rue N°12 | CP N°30 |
| CPN 30 | F4 | 4 | Rue N°10 | Rue N°11 |
| CPN 31 | F4 | 4 | CP N°30 | Rue N°12 |
| CPN 32 | F4 | 3-4 | CP N°31 | Rue N°11 |
| CPN 33 | F4 | 4 | CP N°31 | Rue N°11 |
| CPN 34 | F4 | 6 | Bd N°3 | Rue N°14 |
| CPN 35 | F4 | 6 | CP N°34 | CP N°36 |
| CPN 36 | F4 | 6 | CP N°34 | CP N°35 |
| CPN 37 | F4 | 6 | CP N°34 | Rue N°14 |

| | | | | |
|--------|----|-----|----------|----------|
| CPN 38 | F4 | 4 | Rue N°14 | Rue N°14 |
| CPN 39 | F4 | 3 | CP N°38 | CP N°40 |
| CPN 40 | F4 | 3-4 | CP N°38 | Rue N°14 |
| CPN 41 | F4 | 3 | CP N°40 | Rue N°14 |
| CPN 42 | F4 | 4 | Rue N°14 | Rue N°15 |
| CPN 43 | F4 | 4 | Rue N°14 | Rue N°15 |
| CPN 44 | F4 | 4 | Rue N°14 | Rue N°14 |
| CPN 45 | F4 | 4 | Rue N°14 | Rue N°16 |
| CPN 46 | F4 | 4 | CP N°45 | CP N°47 |
| CPN 47 | F4 | 4 | Rue N°14 | Rue N°14 |
| CPN 48 | F5 | 4 | Rue N°18 | Rue N°18 |
| CPN 49 | F5 | 4 | Rue N°19 | Rue N°21 |
| CPN 50 | F5 | 3 | CP N°49 | Rue N°20 |
| CPN 51 | F5 | 6 | CP N°17 | CP N°53 |
| CPN 52 | F5 | 6 | CP N°51 | Rue N°26 |
| CPN 53 | F5 | 6 | Rue N°26 | CP N°52 |
| CPN 54 | F5 | 6 | Rue N°26 | Rue N°30 |
| CPN 55 | F5 | 6 | Rue N°26 | Vers sud |

4- **PARKINGS :**

Font ou feront partie du domaine public de la Commune rurale de Sahel chamali les parkings figurés sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée, indiqués en légende et désignés par l'indice « Ps » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| Equipements | Planche | Surfaces (en Ha) | | Situation |
|-------------|---------|------------------|---------|----------------------------|
| | | Existant | A créer | |
| Ps 1 | F1 | | 2.70 | Bd N°1 |
| Ps 2 | F2 | | 0.61 | Bd N°4 |
| Ps 3 | F4 | | 1.43 | Bd N°5 |
| Ps 4 | F5 | | 0.19 | Rue N°21-23 |
| Ps 5 | F3 | | 0.9 | Devant l'école de Demina |
| Ps 6 | F1 | | 0.27 | Rue N°4- CP N°11 |
| Ps 7 | F1 | | 0.13 | Devant l'école de Tendafel |

5- PLACES :

Font ou feront partie du domaine public de la Commune rurale de Sahel chamali les places figurées sur le Plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, indiquées en légende et désignées par l'indice « PI » suivi d'un numéro et énumérées au tableau ci-après :

| Equipements | Planche | Affectation | Surfaces (en Ha) | | Situation |
|-------------|---------|-------------|------------------|---------|---------------------|
| | | | Existant | A créer | |
| PI 1 | F1 | | | 0.17 | CP N°7 |
| PI 4 | F1 | | | 0.09 | Rue N°1-CP N°15 |
| PI 5 | F4 | | | 0.03 | CP N°30-31 |
| PI 6 | F4 | | | 0.07 | Rue N°11-CP N°31-33 |
| PI 7 | F4 | | | 0.33 | Rue N°15-CP N°42 |
| PI 8 | F4 | | | 0.19 | Rue N°14-15-CP N°43 |
| PI 9 | F4 | | | 0.07 | CP N°45 |
| PI 10 | F5 | | | 0.08 | CP N°48 |
| PI 11 | F5 | | | 0.15 | Devant collège |

6- LES ESPACES VERTS :

Font ou feront partie du domaine public de la Commune rurale de Sahel chamali, les zones destinées à être aménagées en espaces verts ou en boisements figurées sur le Plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, indiquées en légende et désignées par l'indice « V » suivi d'un numéro et énumérées au tableau ci-après :

| Les Espaces vert n° | Planche | Surface (en ha) | | Situation |
|---------------------|---------|-----------------|---------|------------------|
| | | Existant | A créer | |
| V1 | F2 | | 0.12 | RS 415- Bd N°2 |
| V2 | F2 | | 0.12 | Rue N°8- RS 415 |
| V3 | F4 | | 0.10 | Bd N°3- Bd N°4 |
| V4 | F4 | | 0.12 | Bd N°5 |
| V5 | F4 | | 0.12 | Bd N°5- Rue N°13 |
| V6 | F5 | | 0.05 | Rue N°27 |
| V7 | F5 | | 0.88 | Rue N°18-19 |

7- EQUIPEMENTS PUBLICS

7.1. EQUIPEMENTS :

Sont ou seront réservés aux services publics les espaces figurés sur le Plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, indiqués en légende par l'indice « Eq » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| Equipements | Planche | Affectation | Surface (en Ha) | Observation | Situation |
|-------------|------------------------------------|----------------------|-----------------|-------------|----------------------------|
| Eq1 | F5 | Commune | 0.30 | | Douar Mejlaw-RS 415 |
| Eq2 | F5 | caïdat | 0.23 | | Douar Mejlaw-RS 415 |
| Eq3 | F5 | Gendarmerie | 0.23 | | Douar Mejlaw-RS 415 |
| Eq4 | F5 | Maison communautaire | 0.1 | | Douar Mejlaw(à côté de M7) |
| Eq5 | F5 | Centre de Santé | 0.37 | | Douar Mejlaw(à côté de E6) |
| Eq6 | F5 | Commerces | 0.09 | | Douar Mejlaw(à côté de M8) |
| Eq7 | F5 | Commerces | 0.09 | | Douar Mejlaw(à côté de M8) |
| Eq8 | F5 | Equipement social | 0.53 | | Douar Mejlaw-RS 415 |
| Eq9 | F1 | Equipement social | 0.51 | | Tendafel |
| Eq10 | Supprimé suite Commission Centrale | | | | |
| Eq11 | F21 | Equipement social | 1.11 | | Demina |

8- EQUIPEMENT DE L'ENSEIGNEMENT

Sont ou seront réservés aux équipements de l'enseignement et de la formation professionnelle les espaces figurés sur le Plan d'aménagement par une représentation graphique appropriée, indiqués en légende par l'indice « E » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| N° | Planche | affectation | surface | observation | Situation |
|----|---------|-------------|---------|-----------------|---------------|
| E1 | F1 | Ecole | 0.16 | Existant | Douar El Akba |
| E2 | F2 | Ecole | 0.40 | A créer | Douar démina |
| E3 | F2 | Collège | 1.59 | Ecole existante | Douar démina |

| | | | | | |
|----|----|---------|------|----------|-------------------|
| E4 | F4 | Ecole | 0.15 | Existant | Douar beni meslem |
| E5 | F4 | Ecole | 0.34 | Existant | Douar beni meslem |
| E6 | F5 | Ecole | 1.5 | Existant | Douar Mejlaw |
| E7 | F5 | Collège | 1.00 | A créer | Douar Mejlaw |

9- EQUIPEMENTS DE SPORT

Sont ou seront réservés à des équipements de sport, les espaces figurés sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique approprié, indiqués en légende par l'indice « Sp » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| Equipements | Planche | Surfaces (en Ha) | | Situation | Affectation |
|-------------|---------|------------------|---------|-------------------|------------------|
| | | Existant | A créer | | |
| SP1 | F1 | | 1.02 | Douar Tendafel | Terrain de sport |
| SP2 | F2 | | 1.02 | Douar démina | Terrain de sport |
| SP3 | F4 | | 1.20 | Douar beni meslem | Terrain de sport |
| SP4 | F4 | | 0.67 | Douar Bnouniyine | Terrain de sport |
| SP5 | F5 | | 0.8 | Douar Mejlaw | Terrain de sport |

10-LIEUX DU CULTE

Sont ou seront affectés à des installations traditionnelles et de culte, les espaces figurés sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique approprié, indiqués en légende par l'indice « M » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| Equipements | Planche | Surfaces (en Ha) | | Situation |
|-------------|---------|------------------|---------|-------------------------|
| | | Existant | A créer | |
| M 1 | F1 | 0.07 | | Douar Tendafel |
| M 2 | F1 | 0.05 | | Douar El Akba |
| M 3 | F2 | 0.13 | | Douar démina |
| M 4 | F4 | 0.8 | | Douar beni meslem |
| M 5 | F4 | 0.13 | | Douar Rhouna |
| M 6 | F5 | 0.07 | | Douar Mejlaw |
| M 7 | F5 | 0.15 | | Douar Mejlaw |
| Mausolée | F2 | 0.27 | | CP N°1Plage Sidi Mghait |

11-CIMETIERES:

Sont ou seront affectés aux cimetières, les espaces figurés sur le Plan d'Aménagement par une représentation graphique appropriée, indiqués en légende par l'indice « Cim » suivi d'un numéro et énumérés au tableau ci-après :

| N° | Planche | Surfaces (en Ha) | | Situation |
|-------|---------|------------------|---------|-------------------|
| | | Existant | A créer | |
| Cim 1 | F1 | 1.70 | | Douar Tendafel |
| Cim 2 | F4 | 1.10 | | Douar Beni Meslem |
| Cim 3 | F5 | 3.80 | | Douar Mejlaw |

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

N.B : Toutes ces zones peuvent recevoir des équipements touristiques, commerciaux, culturels, sportifs, sanitaires et animations diverses. Toutefois ces équipements devront respecter le C.O.S. et le C.U.S. de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 1.A È DEFINITION DE LA ZONE

La zone A ou "Zone d'Habitat de faible densité" est une zone résidentielle destinée à l'habitat individuel sous ses différentes formes : villas isolés, jumelées ou en bande.

ARTICLE 2.A È TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone « A »:

- Les établissements industriels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Tous les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, les petits commerces et les dépôts.

Si l'importance d'une ou plusieurs opérations urbaines, d'un ou plusieurs groupes d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas, localisé sur le plan du groupe d'habitations et spécifié sur le cahier des charges, peut être autorisé à condition de veiller à son intégration dans la zone concernée.

ARTICLE 3.A È POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque zone :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) pour la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

| Secteur | C.O.S. maximum | C .U.S. maximu m | Surface minimale du lot | Largeur minimale du lot | Nbre de niveau |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|--|--|-----------------------|
| A | 0,5 | 30% | 600 m ² | 20 m | R + 1 |
| A1 | 0,4 | 20% | 2000 m ² | 30 m | R + 1 |

N.B. La surface constructible à l'étage est égale à 80% de la surface construite au rez-de-chaussée.

Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieures à celles requises, dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains aient eu date certaine avant le **12 septembre 2008, date de lancement du présent Plan d'Aménagement.**

La commission chargée de l'examen des demandes d'autorisation de construire instituée à cet effet, jugera des dispositions à appliquer auxdites parcelles (COS, CUS, largeur minimale de façade) sans pour autant dépasser les hauteurs requises dans la zone en question.

Pour les terrains de plus de 1.000m² de surface, des groupements d'habitation peuvent être autorisés avec les conditions suivantes :

| Secteur | C.O.S Maximum | C.U.S Maximum | % Villas en bande | Largeur minimale du lot |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Groupement | 0.6 | 30% | 40% de villas en bande | 40m |

ARTICLE 4.A È HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : **R+1 soit 8,50 m** (hors toiture en pente et excepté des points ponctuels tels que coupoles) ; Les toitures comporteront 75% de toiture en pente recouvertes de tuiles rouges naturelles.
- Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,30 m par rapport au niveau du trottoir fini, calculé au niveau de l'entrée principale.

ARTICLE 5.A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m par rapport à la voie et par rapport aux mitoyens.

Ces marges de recul doivent être traitées en jardin. Aucune construction (abri, garage, cabane etc) ne pourra être tolérée dans cette zone de recul.

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

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à leurs hauteurs avec un minimum de 6m.

ARTICLE 7.A È DEPENDANCES ET CLOTURES

- Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur maximale sous plafond de 2,50 m. Ils ne peuvent, en aucun cas, recevoir ni cuisines, ni pièces habitables et ne doivent pas comporter des points d'eau, ni d'entrées indépendantes.
- Les garages peuvent faire corps avec le bâtiment principal (sauf pour les villas en bande) lorsqu'ils sont en limite séparative de propriété. Ils doivent être construits sur la

moitié postérieure du terrain, avec une hauteur ne dépassant pas 2,50 m y compris acrotère, et une superficie ne dépassant pas 25 m² et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

- La hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 1,00 m et peut être surmontée d'un treillis à ossature métallique doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis métallique est de 0,80 m.
- Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie ou de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,20 m.

ARTICLE 9.A È STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Une place de stationnement par habitation ;
- Une place de stationnement pour 50 m² de surface construite hors %uvres pour les équipements de proximité tels que les centres commerciaux, les crèches, ò etc.
- Une place de stationnement pour quatre chambres pour les hôtels ;
- Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restauration.

ARTICLE 10.A È PLANTATIONS

- Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée ;
- Doivent être plantés aussi les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les reculs sur voies, les aires de stationnement, etc.õ
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE 10.A : CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les constructions à édifier ou à modifier doivent respecter les dispositions urbanistiques, architecturales et paysagères de la charte architecturale et paysagère couvrant cette zone (toitures en pente, tuiles couleur naturelle, arcades, couleur blancheõ etc).

ARTICLE 11.A : TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades seront chaulées en blanc. Elles pourront avoir un soubassement en pierre. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein avec des lames large de 0,16 à 0,22m. Elles seront renforcées par des montants et traverse en bois plein. Les toitures seront en pente de 15 % à 25% et recouvertes de tuiles rouges naturelles. Seul 30% des toitures pourront être des toitures terrasses.

Les boiseries seront peintes en bleue ou laissées naturelles.

Pour tous les secteurs A, dans le souci d'obtenir une qualité architecturale et urbanistique, un dossier comprenant un plan d'ordonnement architectural et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volume, hauteur, encorbellement, zone de retrait, couleur, matériaux ..., doit accompagner le dossier de demande d'autorisation de construction à déposer auprès de la Commune.

ARTICLE 12.A : ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

L'architecture des villas devra développer les principes de l'architecture bioclimatique :

- Orientation Nord Sud
- Mur extérieur épais pour assurer une bonne inertie thermique au logement
- Capteur solaire pour l'eau chaude sanitaire
- Puits canadien
- Plancher solaire
- Mur trombe
- Protection solaire d'été
- Récupération des Eaux pluviales

ARTICLE 13.A : GESTION

Les zones résidentielles nouvellement lotie par des opérations immobilières seront organisées sous forme de cité-jardin.

Ces cités doivent obligatoirement être dotées de locaux communautaires tels que les conciergeries, les locaux techniques, le bureau pour le syndic etc

Ces zone résidentielles seront construites et entièrement aménagées (espaces verts, trottoirs, éclairage public, mobilier urbain), les opérations de morcellement et de vente de lot de terrain sont interdites. Ces ensembles résidentiels auront une gestion commune (syndic) qui assurera l'entretien des espaces communs.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR1

ARTICLE 1.HR1 È DEFINITION DE LA ZONE

La zone HR1 est une zone dédiée à l'habitat de type rural. La typologie actuelle sera maintenue. Les constructions en terre ou en moellon ainsi que les toits de chaume seront encouragées.

Le rez-de-chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupé par des petits commerces de proximité, de l'artisanat ou des locaux agricoles et d'élevage.

ARTICLE 2.HR1 È TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories et les dépôts.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'élevage intensif
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.HR1 È POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Pour la zone HR1 les parcelles existantes ne pourront plus être morcelées. Le minimum parcellaire pour une nouvelle construction sera de 300m² minimum. Les maisons existantes pourront être rénovées ou connaître des extensions dans la limite du CUS et du COS cité ci-dessous.

Dans la zone HR1, les constructions nouvelles satisferont les conditions de CUS et de COS suivants pour l'ensemble de la parcelle.

Le tableau ci-dessous indique pour chaque zone :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) pour la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

Des groupements d'habitation peuvent être autorisés avec les conditions suivantes :

| Zone | C.O.S. maximum | C.U.S. maximum | Surface minimale du lot | Nbre de niveau |
|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| HR1 | 0,60 | 35% | 300 m ² | R+1 |

N.B. La surface constructible à l'étage est égale à 80% de la surface construite au rez-de-chaussée.

Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieures à celles requises, dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains

aient eu date certaine avant le **12 septembre 2008, date de lancement du présent Plan d'Aménagement.**

ARTICLE 4.HR1 È HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone HR1, la hauteur des constructions sera de 8,50 mètres

ARTICLE 5.HR1 È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 4m par rapport à la voie et par rapport aux mitoyens.

Ces marges de recul doivent être traitées en jardin. Aucune construction (abri, garage, cabane etc) ne pourra être tolérée dans cette zone de recul.

ARTICLE 6.HR1 È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale par rapport à des limites latérales et du fond de la parcelle de H/2 avec un minimum de 4m.

ARTICLE 7.HR1 È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les cours ou patios, s'ils existent, doivent avoir une surface minimale de 20 m² avec une largeur minimale de 4 m en vis-à-vis.

La distance minimale séparant les façades vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à **leurs hauteurs** (H=L) avec un minimum de 8m.

ARTICLE 8.HR1È PLANTATIONS

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

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

ARTICLE 9.HR1 È MESURES SPECIFIQUES POUR LA ZONE HR1

L'architecture traditionnelle devra être respectée tant sur ses modes de constructions que sur sa typologie et son fonctionnement interne.

La référence imposée en matière de conception architecturale est celle de la «maison rurale », construite autour d'une cour intérieure. Toute construction devra se conformer et le retour à cette référence pourra être exigé à l'occasion de toute opération de construction individuelle touchant à la structure d'une construction existante.

Les murs extérieurs seront porteurs et devront avoir une largeur minimale de 0,40m.

Les murs seront en pisé, en pierres apparentes ou chaulé en blancs. Les toitures seront en pente recouvertes de chaumes, de tôle ou de tuiles.

Les enduits seront des enduits bâtards légèrement talochés. Les angles seront adoucis.

ARTICLE 10.HR1 È ACCES

Les terrains qui ne pourront pas avoir d'accès de au moins 3 mètres de large sont inconstructibles. Le levé topographique doit mettre en évidence l'accès au terrain par rapport au plan d'urbanisation et aux voies principales. Le maître de l'ouvrage devra stipuler avec sa demande les servitudes d'accès.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE HR2

ARTICLE 1.HR2 È DEFINITION DE LA ZONE

La zone H.R.2 ou "Zone d'Habitat rural" est une zone résidentielle destinée à l'habitat dispersé de type rural. Les constructions en terre ou en moellon ainsi que les toits de chaume seront encouragées.

Le rez-de-chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupé par des petits locaux agricoles et d'élevage. Cette activité devra rester restreinte et être de type familial.

ARTICLE 2.HR2 È TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone :

- Tous les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, les petits commerces et les dépôts ;
- L'élevage intensif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.HR2 È POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque zone :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative ;
- Le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) pour la parcelle privative ;
- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

| Secteur | C.O.S. maximum | C .U.S. maximum | Surface minimale du lot | Nbre de niveau |
|----------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| HR2 | 0,15 | 8% | 5000 m ² | R + 1 |

N.B. La surface constructible à l'étage est égale à 80% de la surface construite au rez-de-chaussée.

Pour le secteur HR2, la surface constructible à l'étage est égale à 80% de la surface construite au rez-de-chaussée.

Pour la zone HR2, la surface construite ne pourra en aucun cas dépasser 800m².

Le minimum parcellaire est de 5000 m².

Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieures à celles requises, dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains aient eu date certaine avant le **12 septembre 2008, date de lancement du présent Plan d'Aménagement.**

ARTICLE 4.HR2 È HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de R+1 soit 8,50 m de hauteur, mesuré à tous les points des façades, acrotère compris.

ARTICLE 5.HR2 È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément indiquée sur le Plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 20 mètres par rapport à la voie principale.

Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément. Aucune construction, abri, garage ou cabane ne pourra être tolérée dans cette zone de recul.

Les espaces de boisement prévu par le P.A.T. le long des voies principales doivent être plantés et entretenus au droit de la parcelle aménagée aux frais de l'aménageur de la parcelle.

ARTICLE 6.HR2 È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans le secteur H.R.2, les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale par rapport aux limites latérales et du fond de la parcelle de 10 mètres.

ARTICLE 7.HR2 È DEPENDANCES ET CLOTURES

La superficie des dépendances est comprise dans le C.O.S. appliqué au terrain.

Les terrains seront clôturés par des haies végétales.

ARTICLE 8.HR2 È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à leurs hauteurs avec un minimum de 6 m.

ARTICLE 9.HR2 È PLANTATIONS

- Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée ;
- Doivent être plantés aussi les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les reculs sur voies, les aires de stationnement, etcõ
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE 10.HR2 : TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades seront chaulées en blanc ou réalisées en moellon de la région. Elles pourront avoir un soubassement en pierre. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein avec des lames large de 0,16 à 0,22m. Elles seront renforcées par des montants et traverse en bois plein. Les toitures seront en pente de 15 % et recouvertes de tuiles rouges naturelles. Seul 30% des toitures pourront être des toitures terrasses.

Les boiseries seront peintes en bleue ou laissées naturelles.

Pour tous les secteurs HR, dans le souci d'obtenir une qualité architecturale et urbanistique, un dossier comprenant un plan d'ordonnement architectural et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volume, hauteur, encorbellement, zone de retrait, couleur, matériaux ..., doit accompagner le dossier de demande d'autorisation de construction à déposer auprès de la Municipalité.

ARTICLE 12.HR2 : ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

L'architecture des habitations devra développer les principes de l'architecture bioclimatique :

- Orientation Nord Sud
- Mur extérieur épais pour assurer une bonne inertie thermique au logement
- Capteur solaire pour l'eau chaude sanitaire
- Puits canadien
- Plancher solaire
- Mur trombe
- Protection solaire d'été
- Récupération des eaux pluviales

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE (ZAC)

ARTICLE 1. ZAC È DEFINITION DE LA ZONE

La zone ZAC est réservée aux activités artisanales et de petite transformation de type agro-industrie : fromagerie, unité de traitement des herbes aromatiques, mise en conditionnement du miel, conditionnement des fruits, pressoir pour l'huile d'olive, etc. L'habitat sera autorisé à l'étage.

ARTICLE 2. ZAC È TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone :

- L'hôtellerie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone AIN.

ARTICLE 3. ZAC È POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour la zone ZAC :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative
- La surface constructible au sol maximal, par rapport à la superficie de la parcelle privative (C.U.S.)
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives

| zone | C.O.S. maximum | C.U.S. maximum | Surface minimale du lot | Largeur minimale du lot | Nbre de niveau |
|-------------|---------------------------|---------------------------|--|--|-----------------------|
| ZAC | 1 | 60% | 1000 m ² | 30 m | R + 1 |

N.B. La surface constructible à l'étage est égale à 80% de la surface construite au rez-de-chaussée.

Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieures à celles requises, dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains aient eu date certaine avant le **12 septembre 2008, date de lancement du présent Plan d'Aménagement.**

ARTICLE 4. ZAC È HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions maximales, y compris acrotères, sera limitée à 8,50 m sans dépasser deux niveaux : le rez-de-chaussée + un étage.

ARTICLE 5. ZAC È IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en bordure, d'une voie publique d'emprise supérieure à 20m, ce recul est porté à 10 m.

ARTICLE 6.ZAC È IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre tous points de constructions et limites séparatives et fond de parcelle, doit être avoir un minimum de 4 m.

ARTICLE 7.ZAC È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les cours ou patios, s'ils existent, doivent avoir une surface minimale de 20 m² avec une largeur minimale de 4 m en vis-à-vis.

La distance minimale séparant les façades vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à **leurs hauteurs** (H=L) avec un minimum de 5m.

ARTICLE 8.ZAC È STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur ZAC, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors %uvres.

Aux espaces aménagés pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes les précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention de chargement et déchargement des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

ARTICLE 9.ZAC È PLANTATIONS

Les reculs sur voies sont prévus plantés dans le secteur ZAC.

Les espaces de boisement prévu par le P.A.T. le long des voies principales doivent être plantés et entretenus au droit de la parcelle aménagée aux frais de l'aménageur de la parcelle.

ARTICLE 10.ZAC È ENVIRONNEMENT

Ces petites unités devront être non polluantes et prendre toutes les dispositions nécessaires quant au traitement de leur rejet tant solide que liquide. Une note d'impact sur l'environnement devra être remise avec le dossier de demande d'autorisation de construire.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZA)

ARTICLE 1.ZA È DEFINITION DE LA ZONE

Les zones ZA ou "Zone Agricole" sont des zones agricoles à usage de habitation, ou d'exploitation agricole.

ARTICLE 2.ZA È TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone :

- Tous les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, les petits commerces et les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.ZA È POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour la zone ZA:

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative
- La surface constructible au sol maximal, par rapport à la superficie de la parcelle privative (C.U.S.)
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives

| zone | C.O.S. maximum | C .U.S. maximu m | Surface minimale du lot | Largeur minimale du lot | Nbre de niveau |
|-------------|---------------------------|---------------------------------|--|--|-----------------------|
| ZA | 0.04 | 2% | 10 000 m ² | 30 m | R + 1 |

La surface au sol ne pouvant excéder en aucun cas 800m² pour cette zone ZA.

Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieures à celles requises, dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains aient eu date certaine avant le **12 septembre 2008, date de lancement du présent Plan d'Aménagement.**

ARTICLE 4.ZA È HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction ne peut excéder 8,50m toute superstructure comprise.

ARTICLE 5.ZA È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément indiquée sur le Plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 20 mètres par rapport à la voie principale.

Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément. Aucune construction, abri, garage ou cabane ne pourra être tolérée dans cette zone de recul.

ARTICLE 6.ZA È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans les secteurs ZA, les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale par rapport aux limites latérales et du fond de la parcelle de 5 mètres.

ARTICLE 7.ZA È DEPENDANCES ET CLOTURES

La superficie des dépendances est comprise dans le C.O.S. appliqué au terrain.

Les terrains seront clôturés par des haies végétales.

ARTICLE 8.ZA È IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à leurs hauteurs avec un minimum de 6 m.