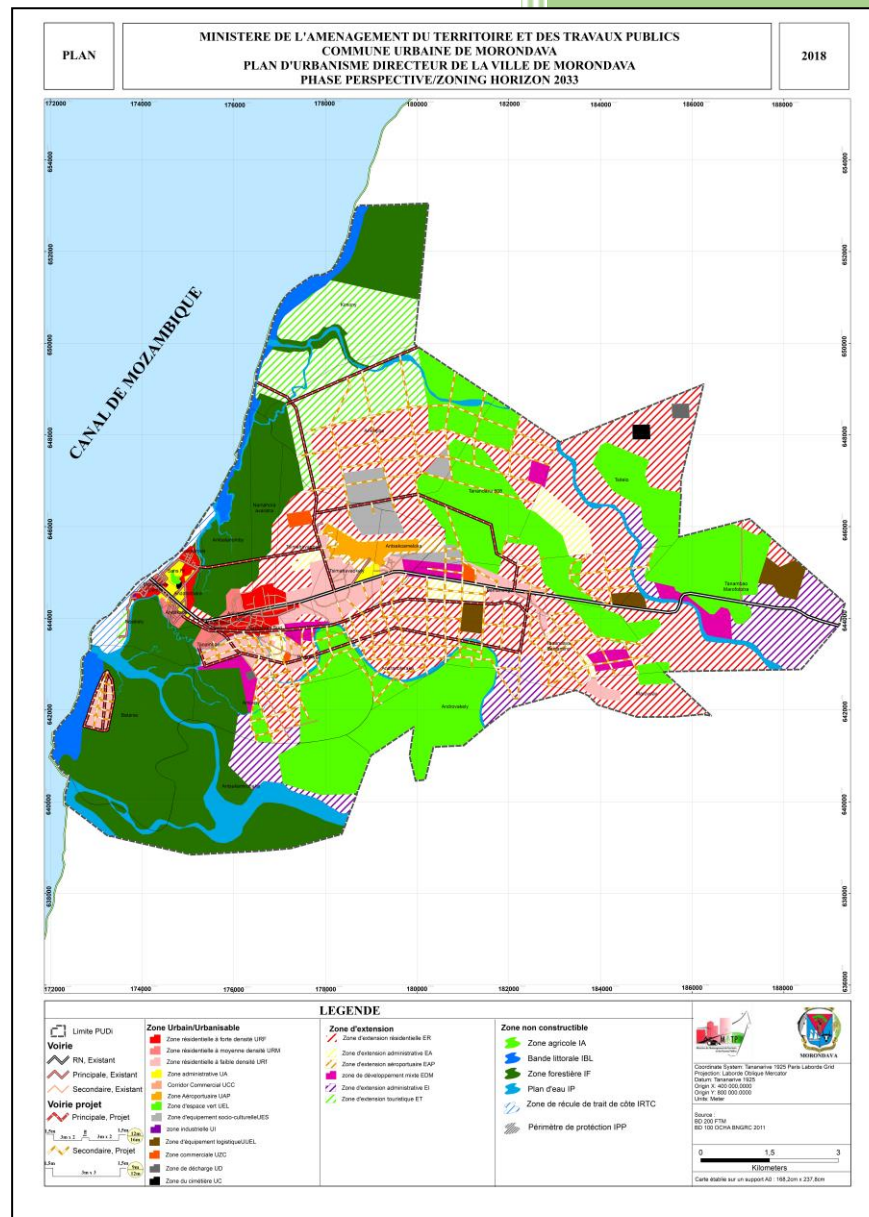


REGLEMENT D'URBANISME POUR L'AGGLOMERATION DE MORONDAVA HORIZON 2033



Livrable 5

Bureau d'Etude FENEC

SOMMAIRE

SOMMAIRE	i
PRINCIPES DE BASE DU REGLEMENT D'URBANISME.....	1
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLIQUEES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES D'EXTENSION	4
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLIQUEES AUX ZONES NATURELLES ET INCONSTRUCTIBLES.....	88
TABLE DES MATIERES	98

PRINCIPES DE BASE DU REGLEMENT D'URBANISME

La présente réglementation est bâtie sur la base des principes suivants :

- **Progressive et évolutive** : c'est-à-dire en fonction des priorités d'action en termes d'enjeux requérant une attention immédiate (Servitude publique, habitat et mode de construction, hygiène et mesure normative, foncier, ...)
- **Ouverte et concertée** : c'est-à-dire qu'elle devrait faire l'objet d'un programme continuuel de communication, de promotion et de sensibilisation aux objectifs visés auprès :
 - de la population, en général axé sur une campagne conduite à l'échelle des quartiers
 - et, particulièrement des entrepreneurs du secteur de la construction, incluant l'information sur les sanctions encourues en cas de non observation des règles.

Les informations de base comme la carte d'occupation des sols et la liste des usages non autorisés par secteur devraient être affichées en permanence aux bureaux de la mairie et de chaque *Fokontany*.

Par ailleurs, il est recommandé en termes de gestion et de suivi des applications de la réglementation, de suivre une démarche rationnelle. C'est-à-dire, toujours rester dans l'objectivité pour la résolution des différents en prônant au plus haut lieu l'importance de l'intérêt collectif par rapport aux intérêts particuliers.

La création d'une Commission Municipale de l'Urbanisme au niveau de chaque Mairie est prévue par dans *la loi 2015-052 relative à l'Urbanisme et de l'Habitat chapitre II, section V, article 12*. Cette Commission tient des séances de concertation et d'examen des dossiers d'urbanisme avec les acteurs principaux afin d'identifier et contrôler l'application de la réglementation et afin de proposer à l'autorité compétente des décisions règlementaires.

- **Simple** : c'est-à-dire qu'elle est définie selon les objectifs suivants :
 - recourir à des normes de premier niveau adaptées aux réalités de chaque secteur : hauteur autorisée, ratio d'occupation du bâtiment sur le terrain et stationnement

- faire appliquer les normes spécifiques à respecter : type architectural, ventilation, éclairage, matériaux, etc...
- limiter le plus possible les cas d'exception, voire supprimer les dérogations,
- énoncer clairement et uniquement les usages permis et non autorisés par secteur

REGLEMENTS D'URBANISME DU PUDI DE L'AGGLOMERATION DE MORONDAVA

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 01 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique au périmètre d'étude tel définit dans les planches graphiques du PUDI.

Ce périmètre est délimité par :

- L'ensemble du territoire dans les limites de la Commune Urbaine de Morondava
- Une partie de la Commune Rurale de Bemanonga telle qu'elle est délimitée sur le plan

Article 02 : Portée respective du règlement et de la réglementation relative à la Construction et à l'urbanisme à Madagascar

Le présent règlement complète par la zone qu'il concerne la réglementation générale régissant l'urbanisme et la construction à Madagascar qui reste en vigueur.

Article 03 : Division du territoire en zones

Le territoire urbain sur lequel porte les dispositions réglementaires est subdivisé en plusieurs zones (zoning) principalement en trois catégories de zones :

U. : la lettre « U » sert à désigner toute zone urbanisée ou en cours d'urbanisation ; ce sont les Unités Urbaines

E. : la lettre « E » sert à désigner toute zone d'extension dans le plan

I. : la lettre « I » sert à désigner toute zone naturelle ou zone Inconstructible

Unités Urbaines :

URF : Zone résidentielle à forte densité

URM : Zone résidentielle à moyenne densité

URf : Zone résidentielle à faible densité

UZC : Zone commerciale

UI : Zone industrielle

Zone d'équipement public (UUEL, UD, UES, UC, UEL, UAP)

Zone d'extension :

ER : Zone d'extension résidentielle

ET : Zone touristique

EA : Zone d'extension administrative

EDM : Zone de développement mixte

EI : Zone d'extension industrielle

Zone inconstructible :

IA : Zone agricole

IF : Zone forestière

IRTC : Zone de recul de trait de côte

IPP : Périmètre de protection

Article 04 : Adaptations Mineures

Sont appelées adaptations mineures. Les dérogations qui de par leur nature ou par leur faible importance, n'aboutissent pas à un changement du type d'urbanisme.

Elles concernent essentiellement une utilisation adéquate du sol compte tenu de la forme des terrains.

**CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLIQUEES AUX ZONES URBAINES
ET AUX ZONES D'EXTENSION**

URF

(ZONE D'HABITAT A FORTE DENSITE)

URF (ZONE D'HABITAT A FORTE DENSITE)

C'est la Zone d'habitat de forte densité, qu'il est nécessaire de dédensifier ou de limiter la densification et où l'amélioration des ouvrages d'assainissement, la viabilisation, l'implantation d'Equipements de quartiers sont nécessaires. Elle est localisée principalement dans les zones d'habitat des Fokontany, du Morondava centre, Sans Fil, Avaradrova, Andabatoara, Ankisirasira sud, Ankisirasira Nord, Namahora Nord et Namahora Sud.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains privés est libre, exceptée concernant les terrains déclarés d'utilité publique ou réservés à l'emplacement d'équipement communautaire de base.

Toute transaction de terrains publics ne se fait qu'avec une collectivité territoriale ou avec un ministère susceptible d'intervenir raisonnablement dans la zone.

Article 03 : Disposition fiscale

Tout terrain public ou privé est tenu à être aménagé, excepté les terrains destinés pour devenir un espace vert ou une servitude publique ou déclaré d'utilité publique. Tout terrain aménagé et toute transaction foncière font l'objet d'une recette fiscale selon la réglementation fiscale en vigueur.

Article 04 : Morcellement de terrain

Outres les réglementations foncières sur le morcellement de terrain, il y est autorisé si toute parcelle morcelée a au moins 200 m² de surface avec un front minimum de 10 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera un droit de préemption d'une durée de cinq (5) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdites dans la zone :

- L'implantation et l'extension des établissements industriels ou de petites activités créant des nuisances (bruits, pollutions, encombrements, ...)
- Les constructions à usage exclusif de dépôts nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement dont la surface excède 200 m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les ateliers de réparation de camions et de véhicules légers ;
- Les ateliers de boiserie (traitement, transformation, ...)
- L'abattage d'arbre sauf pour des cas entrant dans l'amélioration des conditions de sécurité ou pour cause d'utilité publique
- La transformation des logements existants pour d'autre forme ou d'autre usage

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitat et sur pilotis de 0,5 à 1m dans les quartiers d'Avaradrova, Sans Fil, Nosikely
- Les commerces ;
- Les dépôts liés à la fonction commerciale dont la surface n'excède pas 200 m² ;
- Les équipements administratifs et socio-collectifs
- Les ateliers destinés à la petite réparation à condition que leur surface ait au minimum 100 m² et n'excède pas 400 m², respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance.
- Les ateliers d'artisanat dont la surface n'excédant pas 150 m² et respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- La régularisation foncière des terrains privés et publics ;
- Les réserves foncières pour l'emplacement des équipements communautaires et les servitudes publiques ;
- La réhabilitation, création de voirie, de réseaux, d'espaces verts, et de sites culturels et sportifs ;
- La mise en conformité des constructions par rapport aux normes d'hygiène et de sécurité ;
- La réglementation des constructions provisoires ou précaires
- La localisation de la zone de recasement s'il y a déplacement de population (P.U.Dé)
- Emplacement particulier et réglementé pour les petits garages à nuisance et les scieries, commerce de bois (PUDé)
- La limitation de la densité à 150 hab/ Ha pour les quartiers d'habitation de moins de 3niveaux

Section IV : Condition de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins ;
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis que par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 5,5 m, pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...) ;
- Tout passage piétonnier doit être supérieur à 2 m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe, ou elle devrait se situer à une distance inférieure à 200 m de la borne fontaine la plus proche.

En l'absence de réseau public, la construction de puits peut être autorisée sous réserve qu'il y ait au préalable un contrôle sanitaire destiné à vérifier la qualité des eaux.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'égout quand il existe ou raccordée à un exutoire naturel.

En l'absence du réseau public, des solutions individuelles d'assainissement sont obligatoires (fosse septique, puisard ...) pour le respect de l'environnement local.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou être amenées vers des exutoires naturels du site.

Et les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 300 m² et un front minimum de 10 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions y compris les garages et annexes incorporés ne doit pas dépassée 50 % de la surface si la parcelle est déjà construite.

Pour les parcelles qui n'ont pas été construites, celui-ci est limité à 30 %.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 60 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière-plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Une construction ne peut en aucun cas contenir plus de 3 niveaux (RDC et 2 étages), l'ensemble de bâti mesuré à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 12 m pour les autres zones concernées.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Ces prescriptions seront fixées par un arrêté municipal sur les conseils d'un homme de l'art.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et doit respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Référence : Construction à usage d'habitation : le nombre d'emplacement de véhicule est d'une place de parking par logement

Pour les établissements commerciaux ou autres activités : une place de parking par 50 m² de plancher commercial ou d'activité.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Toute parcelle de terrain dont la surface ne satisfait pas à l'article 04 ci-dessus, doit faire l'objet d'une fusion avec une autre parcelle la jouxtant ou cédée à une collectivité pour une destination publique telle qu'espace vert ou espace d'activité non bâti.

URM
(ZONE D'HABITATION DE DENSITE MOYENNE)

URM (ZONE D'HABITATION DE DENSITE MOYENNE)

C'est la Zone d'habitat, de densité moyenne qu'il est nécessaire de limiter la densité locale et où l'amélioration des ouvrages d'assainissement, la viabilisation, l'implantation d'Equipements de quartiers sont aussi nécessaires. Cette zone se situe dans les Fokontany de : Tanambao, Ambalanomby et d'Andakabe...

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains privés est libre, exceptée concernant les terrains déclarés d'utilité publique ou réservé à l'emplacement d'équipement communautaire de base.

Toute transaction de terrains publics ne se fait qu'avec une collectivité territoriale ou avec un ministère susceptible d'intervenir raisonnablement dans la zone.

Article 03 : Disposition fiscale

Tout terrain public ou privé est tenu à être aménagé, excepté un terrain destiné pour devenir un espace vert ou une servitude publique ou déclaré d'utilité publique. Tout terrain aménagé et toute transaction foncière font l'objet d'une recette fiscale selon la réglementation fiscale en vigueur.

Article 04 : Morcellement de terrain

Outres les réglementations foncières sur le morcellement de terrain, il y est autorisé si toute parcelle morcelée a au moins 350 m² de surface avec un front minimum de 10 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera un droit de préemption d'une durée de cinq (5) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdites dans la zone :

- L'implantation et l'extension des établissements industriels ou de petites activités créant des nuisances (bruits, pollutions, encombrements, ...)
- Les constructions à usage exclusif de dépôts nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement dont la surface excède 100 m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les ateliers de réparation de camions et de véhicules légers ;
- Les ateliers de boiserie (traitement, transformation, ...)
- L'abattage d'arbre sauf pour des cas entrant dans l'amélioration des conditions de sécurité ou pour cause d'utilité publique
- La transformation des logements existants pour d'autre forme ou d'autre usage est soumise à l'autorisation du service technique Municipal, du représentant du Ministère chargé de l'aménagement du territoire et les autres responsables compétents (ministère de tutelle de l'habitat)
- Toute construction sur des terrains présentant des pentes supérieures à 25%, sauf présentation de plan d'aménagement remédiant ces paramètres de construction, ou autre justification technique à l'appui (travaux de terrassement, analyse technique, ...)

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les commerces ;
- Les dépôts liés à la fonction commerciale dont la surface n'excède pas 200 m² ;
- Les équipements administratifs et socio-collectifs
- Les ateliers destinés à la petite réparation à condition que leur surface ait au minimum 100 m² et n'excède pas 400 m², respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance.

- Les ateliers d'artisanat dont la surface n'excédant pas 150 m² et respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- La régularisation foncière des terrains privés et publics ;
- Les réserves foncières pour l'emplacement des équipements communautaires et les servitudes publiques ;
- La réhabilitation, création de voirie, de réseaux, d'espaces verts, et de sites culturels et sportifs ;
- La mise en conformité des constructions par rapport aux normes d'hygiène et de sécurité ;
- La réglementation des constructions provisoires ou précaires
- Emplacement particulier et réglementé pour les petits garages à nuisance et les scieries, commerce de bois (PUDé)
- La limitation de la densité à 100 hab/Ha pour les quartiers d'habitation de moins de 3 niveaux.

Section IV : Condition de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins ;
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis que par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 5,5 m, pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...) ;
- Tout passage piétonnier doit être supérieur à 2 m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe, ou elle devrait se situer à une distance inférieure à 200 m de la borne fontaine la plus proche.

En l'absence de réseau public, la construction de puits peut être autorisée sous réserve qu'il y ait au préalable un contrôle sanitaire destiné à vérifier la qualité des eaux.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'égout quand il existe ou raccordée à un exutoire naturel.

En l'absence du réseau public, des solutions individuelles d'assainissement sont obligatoires (fosse septique, puisard ...) pour le respect de l'environnement local.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou être amenées vers des exutoires naturels du site.

Et les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 350 m² et un front minimum de 10 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions y compris les garages et annexes incorporées ne doit pas dépasser 60 % de la surface si la parcelle est déjà construite.

Pour les parcelles où il n'y a pas encore de construction dessus, ce Coefficient d'Emprise du Sol est limité à 40 %

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 65 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière-plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Une construction ne peut en aucun cas contenir plus de 3 niveaux (RDC et 2 étages), l'ensemble de bâti mesuré à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 12 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et doit respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Référence : Construction à usage d'habitation : le nombre d'emplacement de véhicule est d'une place de parking par logement

Pour les établissements commerciaux ou autres activités : une place de parking par 50 m² de plancher commercial ou d'activité.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Toute parcelle de terrain dont la surface ne satisfait pas à l'article 04 ci-dessus, doit faire l'objet d'une fusion avec une autre parcelle la jouxtant ou cédée à une collectivité pour une destination publique telle qu'espace vert ou espace d'activité non bâti.

URf
(ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE)

URf (ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE)

C'est la Zone d'habitat à densité faible ou lâche qu'il est possible de densifier et où l'assainissement, la viabilisation, l'implantation d'équipements de quartiers sont nécessaires.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains privés est libre, exceptée concernant les terrains déclaré d'utilité publique ou réservés à l'emplacement d'équipement communautaire de base,

Toute transaction de terrains publics ne se fait qu'avec une collectivité territoriale ou avec un Ministère susceptible d'intervenir raisonnablement dans la zone.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Outre les réglementations foncières sur le morcellement de terrain il y est autorisé si toute parcelle morcelée ait au moins 400 m² de surface avec un front minimum de 10 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera un droit de préemption d'une durée de cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- L'implantation et l'extension des établissements industriels ou de petites activités créant des nuisances (bruits, pollutions, encombrements ...)
- Les constructions à usage exclusif de dépôts nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement dont la surface excède 200 m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

- Les ateliers de réparation de camions et de véhicules légers ;
- Les ateliers de boiserie (traitement, transformation ...)
- Le transformation des logements existants pour d'autre forme ou d'autre usage et soumis à l'autorisation du service technique Municipal du représentant du Ministère chargé de l'aménagement du territoire et les autres responsables compétents (Ministère de tutelle de l'habitat)

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitat
- Les commerces
- Les dépôts liés à la fonction commerciale dont la surface n'excède pas 200 m²
- Les équipements administratifs et sociaux-collectifs
- Les ateliers destinés à la petite réparation à condition que leur surface ait au minimum 100 m² et n'excède pas 400 m², respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance
- Les ateliers d'artisanat dont la surface n'excèdent pas 150 m² et respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- La régularisation foncière des terrains privés et publics ;
- Les réserves foncières pour l'emplacement des équipements communautaires et les servitudes publiques ;
- Réhabilitation, création de voirie, de réseaux, d'espaces verts, et de sites culturels et sportifs ;
- La mise en conformité des constructions par rapport aux normes d'hygiène et de sécurité ;
- La localisation de la zone de recasement s'il y a déplacement de population (PUDé)
- La limitation de la densité à 75 hab/Ha pour les quartiers d'habitation à 4 niveaux.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins :
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 5,5 m pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...) :
- Tout passage piétonnier devrait être supérieur à 2 m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe, ou elle devrait se situer à une distance inférieure à 200 m de la borne fontaine la plus proche.

En l'absence de réseau public, la construction de puits peut être autorisée sous réserve qu'il y ait au préalable un contrôle sanitaire destinée à vérifier la qualité des eaux.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'égout quand il existe ou raccordée à un exutoire naturel.

En l'absence du réseau public, des solutions individuelles d'assainissement sont obligatoires (fosse septique, puisard ...) pour le respect de l'environnement local.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et ne doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire. En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 10 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions y compris les garages et annexes incorporées ne doit pas dépasser 50 % de la surface si la parcelle est déjà construite.

Pour les parcelles où il n'y a pas encore de construction dessus, ce Coefficient d'Emprise du Sol est limité à 40 %.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 70 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrières plans doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)

Article 14 : Hauteurs maximales des constructions

Une construction ne peut être en aucun cas comportée plus de 4 niveaux (RDC et 3 étages). L'ensemble de bâti mesuré à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 16 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et devant respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Référence : Construction à usage d'habitation : le nombre d'emplacement de véhicule est d'une place de parking par logement.

Pour les établissements commerciaux ou autres activités : une place de parking par 50 m² de plancher commercial ou, d'activité.

UCC
(Corridor Commercial)

UCC (Corridor Commercial)

C'est la zone d'implantation des marchés municipaux et des zones commerciales bordant la route nationale dans les quartiers de Namahora Nord et Namahora Sud.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Les transactions seront libres qu'elles soient des terrains privés en dehors des terrains déclarés d'utilité publique, que des terrains publics où la transaction sera faite avec une collectivité territoriale.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Outre les réglementations foncières sur le morcellement de terrain. Il y est autorisé si toute parcelle morcelée ait au moins 1 200 m² de surface avec un front minimum de 15 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera un droit de préemption d'une durée limitée de cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les établissements industriels ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous ;

- Les constructions à usage d'habitation destinées au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments ;
- Les constructions de restauration destinées aux employés de la zone ;
- Les établissements commerciaux ;
- D'autres implantations de tout équipement public ou privé à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone (bureau, station de service, ...)

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Zone soumise impérativement et prioritairement au PUDé ;
- La mise en conformité des établissements au Décret MECIE ;
- Les lotissements sont autorisés à condition que les parcelles loties aient une surface au moins égale à 1 200 m² ;
- Le renforcement de la viabilisation de la zone.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins ;
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 6 m pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...) ;
- Tout passage piétonnier devrait être supérieur à 2m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne devront

rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux recommandations du cahier de charge de la zone et du décret MECIE.

Eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Tout déversement en puisard, fossé drainant, est strictement interdit.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 1 200 m² et un front minimum de 15 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

Le C.E.S. maximum est de 50 %.

Le C.E.S. peut atteindre 60 % dans le cas d'une opération groupée (opération regroupant plusieurs établissements dans un même programme de construction).

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 65% de sa surface

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

Toute construction doit respecter l'alignement en vigueur par rapport aux voies publiques. Par rapport aux limites séparatives de la parcelle, les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière-plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles en vigueur.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété doivent avoir une distance d'au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (portes et fenêtres).

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Une construction ne peut pas contenir plus de 3 niveaux (R+2).

L'ensemble du bâti à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 12m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit avoir un aspect architectural en harmonie avec ses milieux environnants. Il en est ainsi celui des façades et des clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et devant respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Les installations commerciales devront comprendre sur la parcelle des aires de stationnement des véhicules de livraison et de services, également les stationnements des véhicules selon la nature et le besoin de fréquentation de la zone.

En aucun cas, le stationnement ne devra se faire sur les voies publiques.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Les surfaces des espaces verts et plantés seront au moins égale à 5 % de la surface totale.

UI
(ZONE INDUSTRIELLE existante)

UI (ZONE INDUSTRIELLE existante)

C'est la Zone d'implantation de la logistique pétrolière

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Des réserves pour équipements publics pourront être indiquées

Toute transaction de terrains privés ou publics ayant une superficie supérieure à 900 m² est libre.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Le morcellement est autorisé si la parcelle morcelée ait au moins 900 m² de surface avec un front minimum de 15 m, suivi d'autorisation du service technique Municipal, du représentant du Ministère chargé de l'aménagement du territoire.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les établissements commerciaux ;
- Les établissements industriels polluants (dans le cas d'une zone industrielle non polluante)

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitation destinée au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments ;
- Les constructions de restauration destinées aux employés de la zone ;
- Les établissements industriels non polluants
- D'autres implantations de tout équipement public ou privé à condition qu'il soit directement lié aux activités de la zone (bureau, station de service, ...)

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Zone soumise impérativement et prioritairement au PUDé ;
- La mise en conformité des établissements au Décret MECIE ;
- Les lotissements sont autorisés à condition que les parcelles loties aient une surface au moins égale à 900 m² ;
- Le renforcement de la viabilisation de la zone.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins ;
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 6 m pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...) ;
- Tout passage piétonnier devrait être supérieur à 2m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux recommandations du cahier de charge de la zone et du décret MECIE.

Eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Tout déversement en puisard, fossé drainant, est strictement interdit.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 900m² et un front minimum de 15 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

Le C.E.S. maximum est de 50 %.

Le C.E.S. peut atteindre 60 % dans le cas d'une opération groupée (opération regroupant plusieurs établissements dans un même programme de construction).

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 65% de sa surface

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

Toute construction doit respecter l'alignement en vigueur par rapport aux voies publiques. Par rapport aux limites séparatives de la parcelle, les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière-plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles en vigueur.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété doivent avoir une distance d'au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (portes et fenêtres).

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Une construction ne peut pas contenir plus de 5 niveaux (R+4).

L'ensemble du bâti à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 20m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit avoir un aspect architectural en harmonie avec ses milieux environnants. Il en est ainsi celui des façades et des clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et devant respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Les installations industrielles devront comprendre sur la parcelle des aires de stationnement des véhicules de livraison et de services.

En aucun cas, le stationnement ne devra se faire sur les voies publiques.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

La surface des espaces verts et plantés sera au moins égale à 5 % de la surface totale

**ZONE D'EQUIPEMENT PUBLIC et ZONE
ADMINISTRATIVE**

ZONE D'EQUIPEMENT PUBLIC ET ZONE ADMINISTRATIVE

Il s'agit d'une zone ou d'un secteur destiné à des constructions ou occupation relevant d'une autorité administrative spécifique qui y exerce un droit d'occupation exclusif ou fixe les modalités de la gestion de son domaine.

C'est principalement la zone d'implantation d'un ou de groupement d'équipements publics.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrain est interdite sauf entre l'Etat et les collectivités.

Le domaine est frappé d'utilité publique.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée à cinq (02) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sauf logements de fonctionnement ;
- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux de toute nature ;
- Les maisons de stockages, de dépôts ou d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions affectées à l'administration ainsi qu'au fonctionnement de la zone, aux activités culturelles, sportives et aux affaires administratives ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement du personnel dont la présence est indispensable à l'exploitation ou à la sécurisation de l'établissement.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Le renforcement de la viabilisation et la réhabilitation des infrastructures de la zone ;
- la clôture du domaine ;
- La régularisation foncière du domaine.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte au public ne peut faire l'objet d'aucune mode d'occupation.
- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute construction qui nécessite une alimentation en eau.

Eaux usées :

Pour toute opération, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation devrait être raccordée au réseau public s'il existe.

En l'absence du réseau public, on peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Les terrains devront avoir une forme régulière compatible à l'exploitation de l'équipement et des constructions.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface affectée.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 60 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrières plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)

Article 14 : Hauteurs maximales des constructions

Une construction ne peut être en aucun cas comporté plus de 3 niveaux (RDC et 2 étages) l'ensemble de bâti mesurée à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 12 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant. Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est interdite dans la zone quel que soit sa nature et sa forme.

Article 17 : Stationnement

Des places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant en rapport avec la nature de la fréquentation de la zone.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

L'espace libre hors construction hormis le parking et les voiries doit être aménagé au profit de l'environnement et être ouvert au public.

ZONE AEROPORTUAIRE

UAP

UAP (ZONE AEROPORTUAIRE)

Il s'agit de la zone de l'aéroport et son emprise dont l'occupation relève d'une autorité administrative spécifique qui y exerce un droit d'occupation exclusif ou fixe les modalités de la gestion de son domaine.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrain est interdite sauf entre l'Etat et les collectivités.

Le domaine est frappé d'utilité publique.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

NEANT

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sauf logements de fonctionnement ;
- Les établissements industriels, artisanaux de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement du personnel dont la présence est indispensable à l'exploitation ou à la sécurisation de l'établissement.
- Les maisons de stockages, de dépôts ou d'entrepôts ;

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Le renforcement de la viabilisation et la réhabilitation des infrastructures de la zone ;
- la clôture du domaine ;
- La régularisation foncière du domaine.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte au public ne peut faire l'objet d'aucune mode d'occupation.
- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute construction qui nécessite une alimentation en eau.

Eaux usées :

Pour toute opération, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation devrait être raccordée au réseau public s'il existe.

En l'absence du réseau public, on peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Les terrains devront avoir une forme régulière compatible à l'exploitation de l'équipement et des constructions.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface affectée.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 60 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)
- Toutes forme d'habitation qui se trouve aux alentours de l'emprise de l'aéroport ne doit pas comporté plus de 2niveaux (RDC et 1 étage), l'ensemble de bâti mesurée à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 8m.

Article 14 : Hauteurs maximales des constructions

Une construction ne peut être en aucun cas comporté plus de 3 niveaux (RDC et 2 étages) l'ensemble de bâti mesurée à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 12 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant. Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est interdite dans la zone quel que soit sa nature et sa forme.

Article 17 : Stationnement

Des places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant en rapport avec la nature de la fréquentation de la zone.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

L'espace libre hors construction hormis le parking et les voiries doit être aménagé au profit de l'environnement et être ouvert au public.

ER
(ZONE D'EXTENSION RESIDENTIELLE)

ER (ZONE D'EXTENSION RESIDENTIELLE)

C'est la Zone d'extension de l'habitat avec les Equipements appropriés et/ou les grands Equipements socio-collectifs futurs de la ville : «Ecoles, Lycées, Hôpital, Parcs-Espaces verts, Complexes sportifs, etc...»

Définition des zones d'habitation

La zone d'extension urbaine (dominante habitation) appelée **ER** dans le présent règlement et représentant la zone d'extension de l'habitat à dominante sociale est une partie du territoire dans laquelle l'occupation du sol à la date d'établissement du Plan d'urbanisme était nulle ou suffisamment faible pour que les constructions nouvelles soient assujetties à des règles de construction considérées comme minimales pour assurer la desserte, l'hygiène et le confort.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain à urbaniser est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains privés est libre, exceptée concernant les terrains déclarés d'utilité publique ou réservé à l'emplacement d'équipement communautaire de base.

Toute transaction de terrains publics ne se fait qu'avec une collectivité territoriale ou avec un Ministère susceptible d'intervenir raisonnablement dans la zone.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Le morcellement est autorisé si la parcelle morcelée ait au moins 400 m² de surface avec un front minimum de 10 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée à cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- L'implantation et l'extension des établissements industriels ou de petites activités créant des nuisances (bruits, pollutions, encombrements, ...)
- Les constructions à usage exclusif de dépôts nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement dont la surface excède 200 m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les ateliers de réparation de camions et de véhicules légers ;
- Les ateliers de boiseries (traitement, transformation, ...)
- La transformation des logements existants pour d'autre forme ou d'autre usage et soumis à l'autorisation du Service technique Municipal, du représentant du Ministère chargé de l'aménagement du territoire et les autres responsables compétents (Ministère de tutelle de l'habitat)

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les commerces ;
- Les dépôts liés à la fonction commerciale dont la surface n'excède pas 200 m² ;
- Les équipements administratifs et socio-collectifs ;
- Les ateliers destinés à la petite réparation à condition que leur surface ait au minimum 100 m² et n'excède pas 400 m², respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance.
- Les ateliers d'artisanat dont la surface n'excèdent pas 150 m² et respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Zone soumise impérativement et prioritairement au PUDé ;
- La régularisation foncière des terrains privés et publics ;
- Les réserves foncières pour l'emplacement des équipements communautaires et les servitudes publiques ;
- La viabilisation effective de la zone ;
- La promotion du type d'architecture locale, et les matériaux locaux ;
- La limitation de la densité à 300 hab/ha.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins ;
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 7 m pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance,...)
- Tout passage piétonnier devrait être supérieur à 2,5 m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe, ou elle devrait se situer à une distance inférieure à 200 m de la borne fontaine la plus proche.

En l'absence de réseau public, la construction de puits peut être autorisée sous réserve qu'il y ait au préalable un contrôle sanitaire destiné à vérifier la qualité des eaux.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'égout quand il existe ou raccordée à un exutoire naturel.

En l'absence du réseau public, des solutions individuelles d'assainissement sont obligatoires (fosse septique, puisard...) pour le respect de l'environnement local.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Et les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 10 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions y compris les garages et annexes incorporées ne doit pas dépasser 50 % de la parcelle.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 65 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)

Article 14 : Hauteurs maximales des constructions

Une construction ne peut être en aucun cas comportée plus de 4 niveaux (RDC et 3 étages). L'ensemble de bâti mesurée à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 16 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute demande de construction provisoire doit suivre la même procédure d'approbation d'une construction en dur (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et devant respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Référence : Construction à usage d'habitation : le nombre d'emplacement de véhicule est d'une place de parking par logement.

Pour les établissements commerciaux ou autres activités : une place de parking par 50 m² de plancher commercial ou, d'activité.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Tout terrain présentant un risque d'inondation, en milieu urbain est tenu à être protégé contre l'inondation par l'utilisation des couvertures végétales ou d'autres techniques permettant de réduire les risques.

EI
(ZONE D'EXTENSION INDUSTRIELLE)

EI (ZONE D'EXTENSION INDUSTRIELLE)

C'est la zone d'extension de l'implantation de futures unités industrielles.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain à urbaniser est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Des réserves de terrains pour équipements publics pourront être indiquées et déclarées d'utilité publique

Toute transaction de terrains privés ou publics ayant une superficie supérieure à 1 500 m² est libre.

Article 03 : Disposition fiscale

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Outre les réglementations foncières sur le morcellement de terrain. Il y est autorisé si toute parcelle morcelée ait au moins 1 500 m² de surface avec un front minimum de 20 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée à cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les établissements commerciaux ;
- Les établissements industriels polluants (dans le cas d'une zone industrielle non polluante)

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous ;

- Les constructions à usage d'habitation destinée au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments ;
- Les constructions de restauration destinées aux employés de la zone ;
- Les établissements industriels non polluants
- D'autres implantations de tout équipement public ou privé à condition qu'il soit directement lié aux activités de la zone (bureau, station de service, ...)

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Zone soumise impérativement et prioritairement au PUDé
- La mise en application de la mise en conformité des futurs établissements au Décret MECIE (études d'impacts, ...)
- Les lotissements sont autorisés à condition que les parcelles loties aient une surface au moins égale à 1500 m²
- La viabilisation de la zone

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis que par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 6 m pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...)
- Tout passage piétonnier devrait être supérieur à 2,5 m d'emprise

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux recommandations du cahier de charge de la zone et du décret MECIE.

Eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Tout déversement en puisard, fossé drainant, est strictement interdit.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public s'il existe.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 1500m² et un front minimum de 20 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

Le C.E.S. maximum est de 50 %.

Le C.E.S. peut atteindre 60 % dans le cas d'une opération groupée (opération regroupant plusieurs établissements dans un même programme de construction).

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 70% de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

Toute construction doit respecter l'alignement en vigueur par rapport aux voies publiques. Par rapport aux limites séparatives de la parcelle, les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière-plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles en vigueur.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété doivent avoir une distance d'au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (portes et fenêtres).

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Une construction ne peut pas contenir plus de 6 niveaux (R+5).

L'ensemble du bâti à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 24m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit avoir un aspect architectural en harmonie avec ses milieux environnants. Il en est ainsi celui des façades et des clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et devant respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Les installations industrielles devront comprendre sur la parcelle des aires de stationnement des véhicules de livraison et de services.

En aucun cas, le stationnement ne devra se faire sur les voies publiques.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

La surface des espaces verts et plantés sera au moins égale à 5 % de la surface totale.

ET
(ZONE D'EXTENSION TOURISTIQUE)

ET (ZONE D'EXTENSION TOURISTIQUE)

C'est la zone d'extension relative au tourisme et à une zone d'habitation de haut standing.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains privés est libre, exceptée concernant les terrains déclarés d'utilité publique ou réservés à l'emplacement d'équipement communautaire de base.

Toute transaction de terrains publics ne se fait qu'avec une collectivité territoriale ou avec un Ministère susceptible d'intervenir raisonnablement dans la zone.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Le morcellement est autorisé à condition que la parcelle morcelée ait au moins 400 m² de surface avec un front minimum de 15 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée de cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- L'implantation et l'extension des établissements industriels ou de petites activités créant des nuisances (bruits, pollutions, encombrements, ...)

- Les constructions à usage d'habitation exclusive, de dépôts nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les ateliers de réparation de camions et de véhicules légers ;
- Les ateliers de boiseries (traitement, transformation, ...)
- La transformation des logements existants sous d'autre forme ou d'autre usage est soumise à l'autorisation du Service technique Municipal, du représentant du Ministère chargé de l'aménagement du territoire et des autres responsables compétents (Ministère de tutelle de l'habitat)

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous ;

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les établissements hôteliers et de restauration ;
- Les dépôts liés à la fonction commerciale dont la surface n'excède pas 200 m² ;
- Les équipements administratifs et socio-collectifs ;
- Les ateliers d'artisanat dont la surface n'excèdent pas 150 m² et respectant l'environnement autour et ne présentant aucune nuisance.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- La régularisation foncière des terrains privés et publics ;
- Les réserves foncières pour l'emplacement des équipements communautaires et les servitudes publiques ;
- La réhabilitation, création de voirie, de réseaux, d'espaces verts, et de sites culturels et sportifs ;
- La mise en application de la mise en conformité des futurs établissements au Décret MECIE (études d'impacts, ...)
- La localisation de la zone de recasement s'il y a déplacement de population (PUDé)
- La limitation de la densité à 200 hab/Ha pour les quartiers d'habitation de un à deux étages.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins :
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 7 m pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...) :
- Tout passage piétonnier devrait être supérieur à 2 m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe, ou elle devrait se situer à une distance inférieure à 200 m de la borne fontaine la plus proche.

En l'absence de réseau public, la construction de puits peut être autorisée sous réserve qu'il y ait au préalable un contrôle sanitaire destiné à vérifier la qualité des eaux.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'égout quand il existe ou raccordée à un exutoire naturel.

En l'absence du réseau public, des solutions individuelles d'assainissement sont obligatoires (fosse septique, puisard ...) pour le respect de l'environnement local.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Et les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 15 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions y compris les garages et annexes incorporées ne doit pas dépasser 60 % de la parcelle.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 70 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrières plans doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)

Article 14 : Hauteurs maximales des constructions

Une construction ne peut être en aucun cas comportée plus de 4 niveaux (RDC et 3 étages). L'ensemble du bâti mesuré à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 16 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toutes constructions provisoires sont fortement interdites dans la zone, sauf pour les constructions entrant dans le cadre de la conservation des patrimoines culturels et historiques.

Article 17 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Référence : Construction à usage d'habitation : le nombre d'emplacement de véhicule est d'une place de parking par logement.

Pour les établissements commerciaux ou autres activités : une place de parking par 50 m² de plancher commercial ou, d'activité.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Tout terrain présentant un risque d'inondation, en milieu urbain est tenu à être protégé contre l'inondation par l'utilisation des couvertures végétales ou d'autres techniques permettant de réduire les risques.

**ZONE D'EXTENSION EN EQUIPEMENT PUBLIC ET
ADMINISTRATIVE**

ZONE D'EXTENSION EN EQUIPEMENT PUBLIC ET ADMINISTRATIVE

C'est la zone d'implantation de futures unités d'un ou de groupement d'équipements publics.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain à urbaniser est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrain est interdite sauf entre l'Etat et les Collectivités. Le domaine est frappé d'utilité publique.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée de cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sauf logements de fonctionnement ;
- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux de toute nature ;
- Les maisons de stockages, de dépôts ou d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous ;

- Les constructions affectées à l'administration ainsi qu'au fonctionnement de la zone, aux activités culturelles, sportives et aux affaires administratives ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement du personnel dont la présence est indispensable à l'exploitation ou à la sécurisation de l'établissement.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Zone soumise impérativement et prioritairement au PUDé ;
- La viabilisation de la zone ;
- La clôture du domaine ;
- La régularisation foncière du domaine.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte au public ne peut faire l'objet d'aucune mode d'occupation.
- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute construction qui nécessite une alimentation en eau.

Eaux usées :

Pour toute opération, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

En l'absence du réseau public, des solutions individuelles d'assainissement sont obligatoires (fosse septique, puisard ...) pour le respect de l'environnement local.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Et les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation devrait raccordée au réseau public s'il existe.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Les terrains devront avoir une forme régulière compatible à l'exploitation de l'équipement et des constructions.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface affectée.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 60 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière plans doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)

Article 14 : Hauteurs maximales des constructions

Une construction ne peut être en aucun cas comportée plus de 4 niveaux (RDC et 3 étages). L'ensemble de bâti mesuré à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 16 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant. Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Construction provisoires

Toute construction provisoire est interdite dans la zone quel que soit sa nature et sa forme.

Article 17 : Stationnement

Des places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant en rapport avec la nature de la fréquentation de la zone.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

L'espace libre hors construction hormis les parkings et les voiries doit être aménagé au profit de l'environnement et être ouvert au public.

UZC
(ZONE D'EXTENSION COMMERCIALE)

UZC (ZONE D'EXTENSION COMMERCIALE)

C'est la zone d'implantation de plusieurs unités de Centre Commercial à l'échelle des marchés spécialisés

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Des réserves pour équipements publics pourront être indiquées.

Toute transaction de terrains privés ou publics ayant une superficie supérieure à 1 200 m² est libre.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Outre les réglementations foncières sur le morcellement de terrain. Il y est autorisé si toute parcelle morcelée ait au moins 1 200 m² de surface avec un front minimum de 15 m.

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée à cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation ;

- Les établissements industriels ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous ;

- Les constructions à usage d'habitation destinée au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments ;
- Les constructions de restauration destinées aux employés de la zone ;
- Les établissements commerciaux ;
- D'autres implantations de tout équipement public ou privé à condition qu'il soit directement lié aux activités de la zone (bureau, station de service, ...)

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Zone soumise impérativement et prioritairement au PUDé ;
- Les lotissements sont autorisés à condition que les parcelles lotis aient une surface au moins égale à 1 200 m² ;
- La viabilisation de la zone.

Section IV : Condition de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins.
- Les constructions et édifices ne peuvent être desservis par la voirie existante, à créer ou à modifier et jamais inférieure à 6 m pour le passage de véhicules de sécurité (ambulance, pompiers) ou d'hygiène publique (collecte de déchets, vidange de fosses d'aisance, ...)
- Tout passage piétonnier devrait être supérieur à 2,5 m d'emprise.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux recommandations du cahier de charge de la zone et du décret MECIE.

Eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Tout déversement en puisard, fossé drainant, est strictement interdit.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 1200m² et un front minimum de 15 m.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

Le C.E.S. maximum est de 50 %.

Le C.E.S. peut atteindre 60 % dans le cas d'une opération groupée (opération regroupant plusieurs établissements dans un même programme de construction).

La surface des zones imperméables du terrain morcelé ne doit pas excéder 75% de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

Toute construction doit respecter l'alignement en vigueur par rapport aux voies publiques. Par rapport aux limites séparatives de la parcelle, les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière-plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles en vigueur.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété doivent avoir une distance d'au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (portes et fenêtres).

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Une construction ne peut pas contenir plus de 4 niveaux (R+3).

L'ensemble du bâti à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 16m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit avoir un aspect architectural en harmonie avec ses milieux environnants. Il en est ainsi celui des façades et des clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et devant respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 17 : Stationnement

Les installations industrielles devront comprendre sur la parcelle des aires de stationnement des véhicules de livraison et de services, également les stationnements des véhicules selon la nature et le besoin de fréquentation de la zone.

En aucun cas, le stationnement ne devra se faire sur les voies publiques.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

La surface des espaces verts et plantés sera au moins égale à 5 % de la surface totale.

EDM
(ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE)

EDM (ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE)

C'est la Zone où sont prévus des Aménagements mixtes (équipements, activités,...) : Grands Equipements, Complexe de loisirs ou Sportifs, Administratifs, commercial etc.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain à urbaniser est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains est interdite sauf entre l'Etat et les Collectivités.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

Outre les réglementations foncières sur le morcellement de terrain. Il y est autorisé si toute parcelle morcelée ait au moins 400 m² de surface avec un front minimum de 15 m

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée à cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

En références aux cahiers des charges de la zone

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

En références aux cahiers des charges de la zone

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Zone soumise impérativement et prioritairement au PUDé ;
- Aménagement et viabilisation de la zone ;
- Régularisation foncière.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte au public ne peut faire l'objet d'aucune mode d'occupation.
- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.

Article 10 : Desserte par les réseaux

- Eau potable :
- Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau
- Eaux usées :
- Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux recommandations du cahier de charge de la zone et du décret MECIE.
- Eaux pluviales :
- Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant, est strictement interdit.
- Réseau électrique :
- Toute construction ou installation peut être raccordée au réseau public selon la volonté du propriétaire.
- En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les nouvelles parcelles doivent avoir une surface minimale de 400m² et un front minimum de 15 m.

-

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

- Le C.E.S. maximum est de 50 %.
- Le C.E.S. peut atteindre 60 % dans le cas d'une opération groupée (opération regroupant plusieurs établissements dans un même programme de construction).

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

Toute construction doit respecter l'alignement en vigueur par rapport aux voies publiques. Par rapport aux limites séparatives de la parcelle, les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrière-plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles en vigueur.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété doivent avoir une distance d'au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (portes et fenêtres).

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Une construction ne peut pas contenir plus de 4 niveaux (R+3).

L'ensemble du bâti à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 16m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit avoir un aspect architectural en harmonie avec ses milieux environnants. Il en est ainsi celui des façades et des clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est conditionnée par la même procédure d'une construction régulière (demande de permis de construire, demande d'alignement, ...) et devant respecter les conditions d'hygiène, de sécurité, type architectural local, ...

Article 18 : Traitement des espaces non construits

L'espace libre hors construction hormis les parkings et les voiries doit être aménagé au profit de l'environnement et être ouvert au public.

UEL (ZONE D'EXTENSION ESPACE VERT)

UEL (ZONE D'EXTENSION ESPACE VERT)

C'est la zone d'espaces libres urbains ou périurbains ou devant être aménagés en verdure ou devant être sauvegardés en espace vert

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescriptions d'un titre foncier

Tout terrain à conserver est tenu d'avoir un titre foncier.

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction est libre mais elle est soumise à une autorisation préalable des responsables administratifs et territoriaux compétents.

Article 03 : Dispositions fiscales

NEANT

Article 04 : Parcelle de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

NEANT

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdites dans la zone :

Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces d'intérêt public sauf locaux de gardiennage et annexes liés à la gestion et à l'entretien de l'espace.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée

Les constructions ou aménagements destinés à transformer ces zones en espace d'intérêt public et à améliorer l'équilibre environnemental.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescriptions d'urbanisme

Sont prescrites dans la zone :

- La protection ferme et mise en valeur des patrimoines naturels ;
- La priorisation des activités autorisées.

Section IV : Condition de l'occupation du sol

Articles 09 au 18 :

NEANT

ZONE D'EXTENSION AEROPORTUAIRE

EAP

EAP (ZONE D'EXTENSION AEROPORTUAIRE)

Il s'agit de la zone d'extension de l'aéroport et son emprise dont l'occupation relève d'une autorité administrative spécifique qui y exerce un droit d'occupation exclusif ou fixe les modalités de la gestion de son domaine.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrain est interdite sauf entre l'Etat et les collectivités.

Le domaine est frappé d'utilité publique.

Article 03 : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé serait tenu à être mis en valeur suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 04 : Morcellement de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

NEANT

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sauf logements de fonctionnement ;
- Les établissements industriels, artisanaux de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement du personnel dont la présence est indispensable à l'exploitation ou à la sécurisation de l'établissement.
- Les maisons de stockages, de dépôts ou d'entrepôts ;

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- La zone est soumise impérativement et prioritairement au PUDé
- Le renforcement de la viabilisation et la réhabilitation des infrastructures de la zone ;
- la clôture du domaine ;
- La régularisation foncière du domaine.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

- Tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou une voie privée ouverte au public ne peut faire l'objet d'aucune mode d'occupation.
- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute construction qui nécessite une alimentation en eau.

Eaux usées :

Pour toute opération, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et doivent tenir compte de leurs écoulements vers les exutoires.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation devrait être raccordée au réseau public s'il existe.

En l'absence du réseau public, on peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Les terrains devront avoir une forme régulière compatible à l'exploitation de l'équipement et des constructions.

Article 12 : Coefficient d'Emprise du Sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface affectée.

La surface des zones imperméables à l'eau de pluie de la parcelle ne doit pas excéder 60 % de sa surface.

Article 13 : Implantation par rapport aux limites

- Implantation par rapport aux voies publiques : toute construction doit respecter l'alignement en vigueur
- Implantation par rapport aux limites séparatives de la parcelle : les constructions doivent avoir leur façade sur rue alignée, et les constructions en arrières plan doivent être implantées par rapport aux constructions mitoyennes suivant les règles de prospect en vigueur
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété : deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m des façades comportant des ouvertures (porte et fenêtre)
- Toutes forme d'habitation qui se trouve aux alentours de l'emprise de l'aéroport ne doit pas comporté plus de 2niveaux (RDC et 1 étage), l'ensemble de bâti mesurée à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 8m.

Article 14 : Hauteurs maximales des constructions

Une construction ne peut être en aucun cas comporté plus de 3 niveaux (RDC et 2 étages) l'ensemble de bâti mesurée à partir du niveau de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'ouvrage ne doit pas dépasser 12 m.

Article 15 : Aspect extérieur

Toute construction doit présenter un aspect architectural en harmonie avec son caractère et avec le milieu environnant. Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

De même les matériaux utilisés pour les clôtures.

Article 16 : Constructions provisoires

Toute construction provisoire est interdite dans la zone quel que soit sa nature et sa forme.

Article 17 : Stationnement

Des places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant en rapport avec la nature de la fréquentation de la zone.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

L'espace libre hors construction hormis le parking et les voiries doit être aménagé au profit de l'environnement et être ouvert au public.

UC (Cimetière)

UC (CIMETIERE)

C'est la zone affectée en cimetière, elle doit être considérée comme verte et équipée.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain à urbaniser est tenu d'avoir un titre foncier.

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains est interdite sauf entre l'Etat ou les Collectivités Territoriales.

Le domaine est frappé d'utilité publique.

Article 03a : Dispositions d'aménagement

Tout terrain public ou privé situé dans une zone de périmètre d'urbanisation serait tenu à être aménagé suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 03b : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé situé dans cette zone de périmètre d'urbanisation est tenu à contribuer à la concrétisation des projets d'urbanisation locaux par des mesures fiscales initiées par la commune ou par l'Etat, selon les textes en vigueur.

On peut en citer : la i) taxation pour contribution à la concrétisation des projets locaux ou ii) la taxation pour non occupation de terrain afin d'éviter toute spéculation foncière.

Article 04 : Parcelle de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

Le droit de préemption est à appliquer dans une délimitation précisée par les actions prioritaires de la Commune dans la zone. Il reste valable pour une durée limitée à deux (02) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature d'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Toutes les formes d'occupation des sols sans relations directes avec l'aménagement de ces zones en cimetières ;
- Les défrichements et déboisement sauf les travaux d'entretien et de précaution de la zone contre les catastrophes naturelles.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions destinées à compléter l'aménagement de ces zones en cimetière, telles que clôtures, maison de gardien, ...

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescriptions d'urbanisme

Sont prescrites dans la zone :

- La viabilisation de la zone ;
- La clôture du domaine;
- La régularisation foncière du domaine.

Section III : Condition d'occupation du sol

Article 09 au 17 :

NEANT

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Les arbres existants doivent être conservés au maximum.

UD (Site de Décharge Puplic)

UD (SITE DE DECHARGE PUBLIC)

C'est la zone affectée en décharge public, elle doit être considérée comme saine et équipée.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain à urbaniser est tenu d'avoir un titre foncier.

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains est interdite sauf entre l'Etat ou les Collectivités Territoriales.

Le domaine est frappé d'utilité publique.

Article 03a : Dispositions d'aménagement

Tout terrain public ou privé situé dans une zone de périmètre d'urbanisation serait tenu à être aménagé suivant la nature de l'occupation du sol.

Article 03b : Dispositions fiscales

Tout terrain public ou privé situé dans cette zone de périmètre d'urbanisation est tenu à contribuer à la concrétisation des projets d'urbanisation locaux par des mesures fiscales initiées par la commune ou par l'Etat, selon les textes en vigueur.

On peut en citer : la i) taxation pour contribution à la concrétisation des projets locaux ou ii) la taxation pour non occupation de terrain afin d'éviter toute spéculation foncière.

Article 04 : Parcelle de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

Le droit de préemption est à appliquer dans une délimitation précisée par les actions prioritaires de la Commune dans la zone. Il reste valable pour une durée limitée à deux (02) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature d'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Toutes les formes d'occupation des sols sans relations directes avec l'aménagement de ces zones en site de décharge ;
- Les défrichements et déboisement sauf les travaux d'entretien et de précaution de la zone contre les catastrophes naturelles.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions destinées à compléter l'aménagement de ces zones site de décharge, telles que les usines de traitement et de transformation de déchet, maison de gardien, ...

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescriptions d'urbanisme

Sont prescrites dans la zone :

- La viabilisation de la zone ;
- La clôture du domaine;
- La régularisation foncière du domaine.

Section III : Condition d'occupation du sol

Article 09 au 17 :

NEANT

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Les arbres existants doivent être conservés au maximum.

**CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLIQUEES AUX ZONES
NATURELLES ET INCONSTRUCTIBLES**

**IF
(ZONE BOISSEE)**

IF (ZONE BOISSEE)

C'est la Zone à espaces fortement boisés ou à reboiser en milieu urbain qui doivent être protégés afin d'assurer un environnement équilibré pour les zones urbanisées.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains privés est libre mais elle est soumise à une autorisation préalable des responsables administratifs compétents et territoriaux.

Article 03 : Disposition fiscale

NEANT

Article 04 : Morcellement de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera un droit de préemption d'une durée limitée de cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

Toute forme d'occupation du sol sous relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces d'intérêts public sauf locaux de gardiennage et annexes liés à la gestion et à l'entretien de l'espace.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

NEANT

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- Protection ferme et valorisation du site ;
- Aménagement et protection de la zone contre les catastrophes naturels (coupe-feu, ...)

Section IV : Condition de l'occupation du sol

Article 09 au 18 :

NEANT

IA
(ZONE AGRICOLE / AGROPASTORALE)

IA (ZONE AGRICOLE / AGROPASTORALE)

C'est la Zone de superficie importante en milieu urbain (rizières, zones de maraîchers, arboriculture, pisciculture ...) qui mérite d'être fortement protégée où toute urbanisation est fortement interdite tant que la zone d'extension urbaine est encore suffisante; durant l'application du Plan d'Urbanisme.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction est libre sauf terrain destiné d'utilité publique pour le bon fonctionnement de la zone (barrage, ...).

Article 03 : Disposition fiscale

NEANT

Article 04 : Morcellement de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera un droit de préemption d'une durée limitée à cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation tant que la zone d'extension urbaine est encore suffisante;

- Les constructions à usage de Commerce et de Bureau tant que la zone d'extension urbaine est encore suffisante;
- Les établissements industriels et les maisons de dépôts tant que la zone d'extension urbaine est encore suffisante;

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisés dans la zone :

- Les bâtiments et dépôts destinés à l'exploitation agricole dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement du personnel nécessaire à l'exploitation agricole.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- La protection ferme des zones agricoles et humides ;
- La promotion des travaux d'aménagement liés à l'exploitation agricole.

Section IV : Condition de l'occupation du sol

Article 09 au 17 :

NEANT

Article 18 : Traitement des espaces non construits

Plantations d'arbre ou aménagement en espace vert.

IRTC et IPP
(ZONE DE REcul DE TRAIT DE COTE et PERIMETRE DE PROTECTION)

IRTC et IPP (ZONE DE REcul DE TRAIT DE COTE et PERIMETRE DE PROTECTION)

C'est un espace où toute construction est interdite car réservé aux servitudes publiques :

Périmètre de protection, bande littorale, bord de lac, rivière, canaux ...servitudes d'Alignement de passage public, etc. ;

Espaces tampons à proximité de grandes zones industrielles à risque.

Section I : Dispositions foncières

Article 01 : Prescription d'un titre foncier

Tout terrain urbain est prescrit d'avoir un titre foncier

Article 02 : Dispositions relatives aux acquisitions de terrains

Toute transaction de terrains est interdite sauf entre l'Etat et les Collectivités. Le domaine est frappé d'utilité publique.

Article 03 : Dispositions fiscales

NEANT

Article 04 : Morcellement de terrain

NEANT

Article 05 : Droit de préemption

La Commune disposera d'un droit de préemption d'une durée limitée à cinq (05) ans dès l'entrée en vigueur dudit règlement et ne peut être renouvelé.

Section II : Nature de l'utilisation du sol

Article 06 : Utilisation du sol interdite

Sont interdits dans la zone :

Toute forme d'occupation du sol.

Article 07 : Utilisation du sol autorisée sous condition

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les plantations d'arbres sur les extrémités de la zone de servitude ;
- Les aménagements en espaces verts en attendant l'aménagement effectif de la zone.

Section III : Prescription d'urbanisme

Article 08 : Prescription d'urbanisme

Sont prescrits dans la zone :

- La délimitation et matérialisation de la zone affectée.

Section IV : Conditions de l'occupation du sol

Article 09 : Accès et voirie

NEANT.

Article 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute construction qui nécessite une alimentation en eau lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, d'autres solutions respectant l'environnement autour peut être utilisées.

Eaux usées :

Pour toute opération, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

En l'absence du réseau public, le système d'assainissement doit respecter les prescriptions environnementales autour, suivi d'une autorisation du service technique municipal.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eau de ruissellement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou amenée vers des exutoires naturels du site.

Et les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluvial.

Réseau électrique :

Toute construction ou installation devrait raccordée au réseau public s'il existe.

En l'absence du réseau public, le propriétaire peut faire recours à d'autres sources d'énergie (renouvelable ou non) sous réserve de respecter les spécificités environnementales de son exploitation.

Article 11 : Caractéristiques des terrains

Les terrains devront avoir une forme régulière comptable à l'exploitation de l'équipement et des constructions.

Article 12 au 16: Coefficient d'Emprise du Sol

NEANT

Article 17 : Stationnement

Des places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant en rapport avec la nature de la fréquentation de la zone.

Article 18 : Traitement des espaces non construits

NEANT

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	i
PRINCIPES DE BASE DU REGLEMENT D'URBANISME.....	1
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLIQUEES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES D'EXTENSION	4
URF (ZONE D'HABITAT A FORTE DENSITE).....	5
URM (ZONE D'HABITATION DE DENSITE MOYENNE).....	12
URf (ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE)	19
UCC (Corridor Commercial)	25
UI (ZONE INDUSTRIELLE existante).....	30
ZONE D'EQUIPEMENT PUBLIC ET ZONE ADMINISTRATIVE	35
UAP (ZONE AEROPORTUAIRE)	40
ER (ZONE D'EXTENSION RESIDENTIELLE)	45
EI (ZONE D'EXTENSION INDUSTRIELLE).....	51
ET (ZONE D'EXTENSION TOURISTIQUE).....	56
ZONE D'EXTENSION EN EQUIPEMENT PUBLIC ET ADMINISTRATIVE	62
UZC (ZONE D'EXTENSION COMMERCIALE)	67
EDM (ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE)	72
UEL (ZONE D'EXTENSION ESPACE VERT).....	76
EAP (ZONE D'EXTENSION AEROPORTUAIRE).....	78
UC (CIMETIERE)	83
UD (SITE DE DECHARGE PUBLIC).....	86
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLIQUEES AUX ZONES NATURELLES ET INCONSTRUCTIBLES	88
IF (ZONE BOISSEE).....	89
IA (ZONE AGRICOLE / AGROPASTORALE).....	92
IRTC et IPP (ZONE DE REcul DE TRAIT DE COTE et PERIMETRE DE PROTECTION)	95
TABLE DES MATIERES	98