

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AGENCE URBAINE
ET DE SAUVEGARDE DE FES

DEPARTEMENT DES ETUDES

PREFECTURE DE FES

COMMUNE RURALE DE SIDI HARAZEM

**PLAN D'AMENAGEMENT DU
CENTRE SIDI HARAZEM - SKHINATE**



Version Homologation

JUILLET 2015

TABLE DE MATIERES

	<u>Page</u>
<u>INTRODUCTION</u>	04
<u>I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT</u>	04
<u>II/ DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE</u>	05
1 - SITUATION ET LIMITES	05
2 – RELIEF	06
2-1 <u>Topographie du site</u>	06
2-2 <u>Structure géologique du site</u>	07
3 - LE CLIMAT	08
4 - RESSOURCES HYDRIQUES	09
5 - STRUCTURE FONCIERE	10
6 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES	10
6-1 <u>Dynamique démographique</u>	10
6-2 <u>Caractéristiques socio-économiques</u>	11
6-2-1 Scolarisation	11
6-2-2 L'emploi	11
a – activités	11
b - Situation dans la profession	12
c - Pauvreté et développement humain	12
7- ACTIVITES ECONOMIQUES	12
7-1 <u>Agriculture</u>	13
7-2 <u>Tourisme</u>	13
7-3 <u>Industrie</u>	14

8- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE	14
8-1 <u>Equipements publics</u>	14
8-2 <u>Equipements d'infrastructure</u>	15
8-2-1 Réseau viaire	15
8-2-2 Electricité	15
8-2-3 Eau potable et assainissement	15
9- URBANISATION ET MORPHOLOGIE DU CADRE BATI	15
10 - EVALUATION DES PREVISIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT HOMOLOGUE	18
10-1 <u>Secteur d'habitat</u>	18
10-2 <u>Equipements</u>	20
III/ <u>ELEMENTS DE SYNTHESE</u>	22
1 – ATOUTS	22
2 – CONTRAINTES	22
IV/ <u>OPTIONS MAJEURES DU PLAN D'AMENAGEMENT</u>	22
<u>NOMENCLATURE</u>	24
<u>REGLEMENT</u>	30

INTRODUCTION

Cette étude a pour objet la révision des dispositions du Plan d'Aménagement du Centre Sidi Harazem-Skhinate homologué sous n° 443 en date du 01 Novembre 1996, en vue de doter le Centre d'un nouveau document d'urbanisme destiné à encadrer sa croissance spatiale et son développement urbanistique et socio-économique.

Le présent rapport est constitué des rubriques suivantes :

- Objectif du Plan d'Aménagement ;
- Analyse et diagnostic de la situation actuelle, aussi bien de la Commune que du Centre ;
- Options majeures d'aménagement ;
- Nomenclature des différentes entités graphiques ;
- Règlement d'aménagement.

I/ DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT

Conformément aux textes réglementaires en vigueur, notamment la Loi 12-90 relative à l'urbanisme et particulièrement son Article 26, et dans le cadre de la concertation et la synergie entre l'Autorité Locale, la Commune et l'Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fès et les autres partenaires, le présent projet vise l'élaboration d'un nouveau Plan d'Aménagement pour le Centre Sidi Harazem-Skhinate.

Il est composé d'un plan graphique au 1/2.000^{ème}, du présent rapport justificatif et d'un règlement.

Il a pour objectif d'adapter les prévisions de l'ancien schéma d'orientation à la réalité du terrain et d'intégrer les différents projets initiés par les différents opérateurs dans la zone.

Il vise également à sauvegarder la vocation touristique, l'encadrement et la maîtrise de sa croissance dans un cadre qui permet la préservation et l'amélioration de l'environnement, tout en assurant la promotion de la qualité architecturale et l'esthétique du cadre bâti.

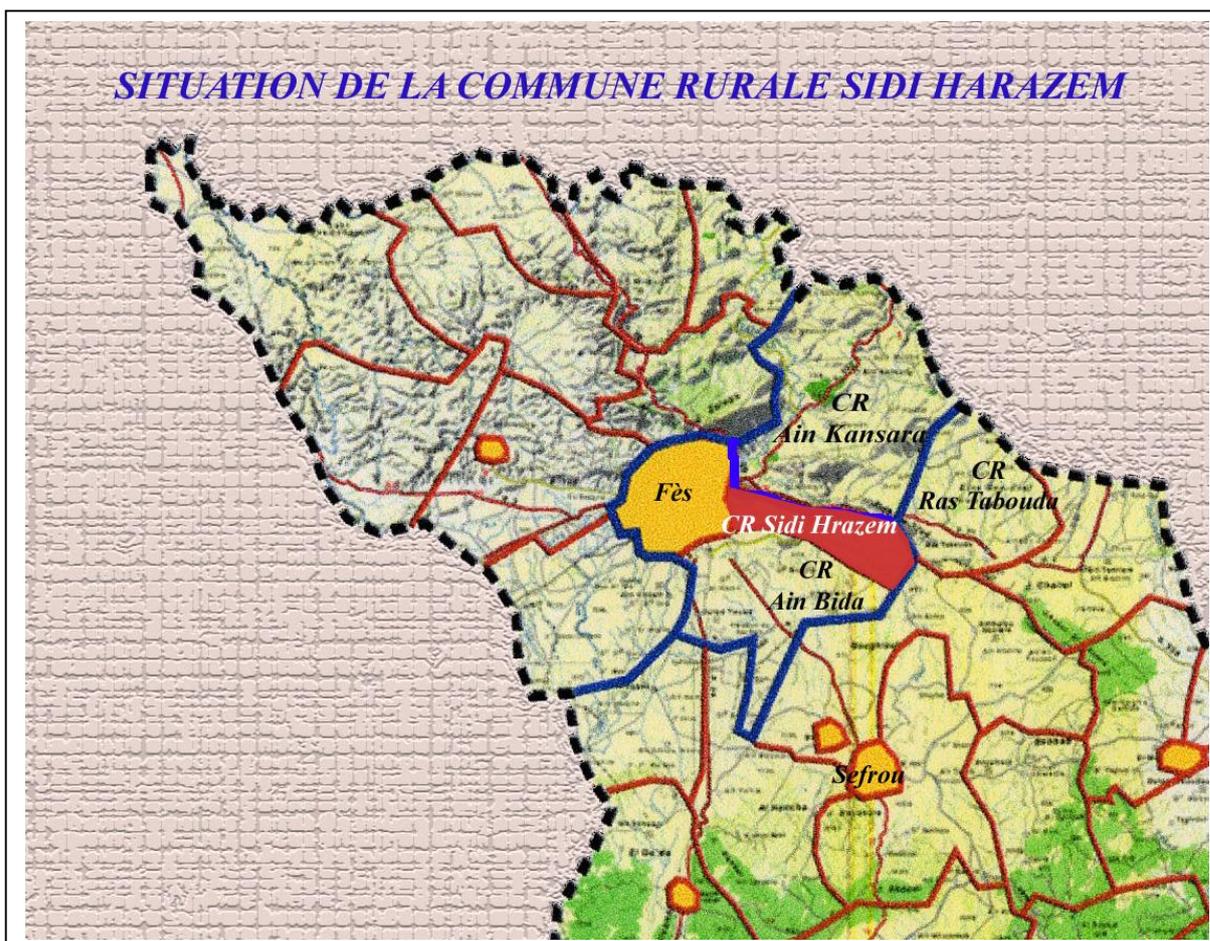
II/ DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE

1 - SITUATION ET LIMITES

Le Centre de Sidi Harazem-Skhinate se situe à environ 12 km au Sud-Est de la ville de Fès. Il fait partie de la Commune Rurale de Sidi Harazem qui dépend administrativement de la Préfecture de Fès, du Cercle Fès-Banlieue et du Caïdat Sidi Harazem.

Le Centre couvre une superficie d'environ 141 ha (100 ha pour Skhinate et 41 ha pour Sidi Harazem)

Carte n° 1 : Situation de la Commune



Cette Commune est limitée :

- Au Nord par la Commune Rurale Aïn Kansara ;
- A l'Est par la Commune Rurale Aïn Kansara et la Commune Rurale Ras Tabouda ;
- Au Sud par la Commune Rurale Aïn Bida ;
- A l'Ouest par la Commune Urbaine de Fès.

Les deux Centres bénéficient d'une situation privilégiée par rapport aux voies de communication, aux pôles d'activités et aux équipements structurants de la ville de Fès.

Ainsi, le Centre de Sidi Harazem-Skhinate est situé à proximité de la Route Nationale RN6 Fès-Oujda, à laquelle il est relié par deux bretelles de deux kilomètres environ. De même, l'autoroute Fès-Oujda qui traverse le territoire de la Commune à proximité du Centre. Enfin, sa proximité de la ville de Fès (12 km à l'Est de la ville).

2 - RELIEF

2-1 Topographie du site

Le Centre de Skhinate s'est développé sur le replat de la colline qui domine, au nord, la vallée du Sebou et, au Sud, la Station Thermale Sidi Harazem.

Carte n° 2 : Situation de la Commune Rurale de Sidi Harazem par rapport à Fès

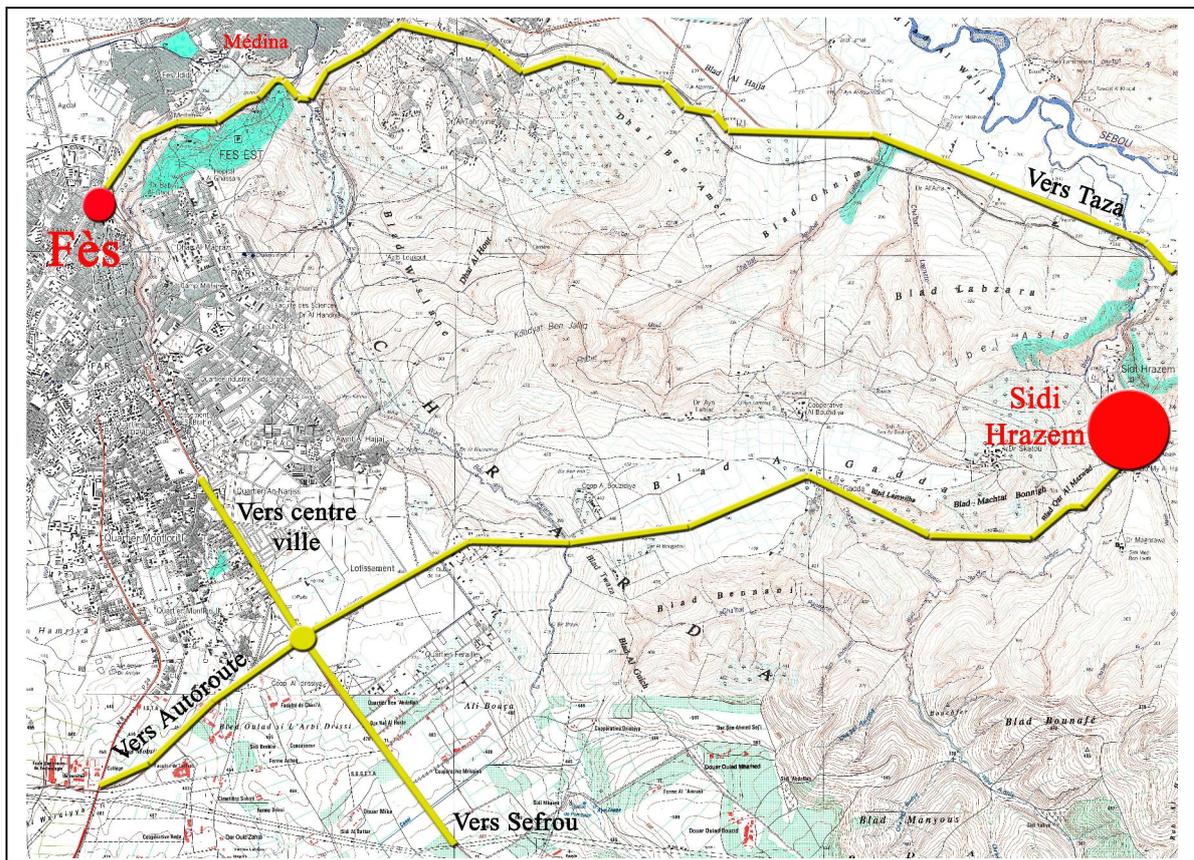
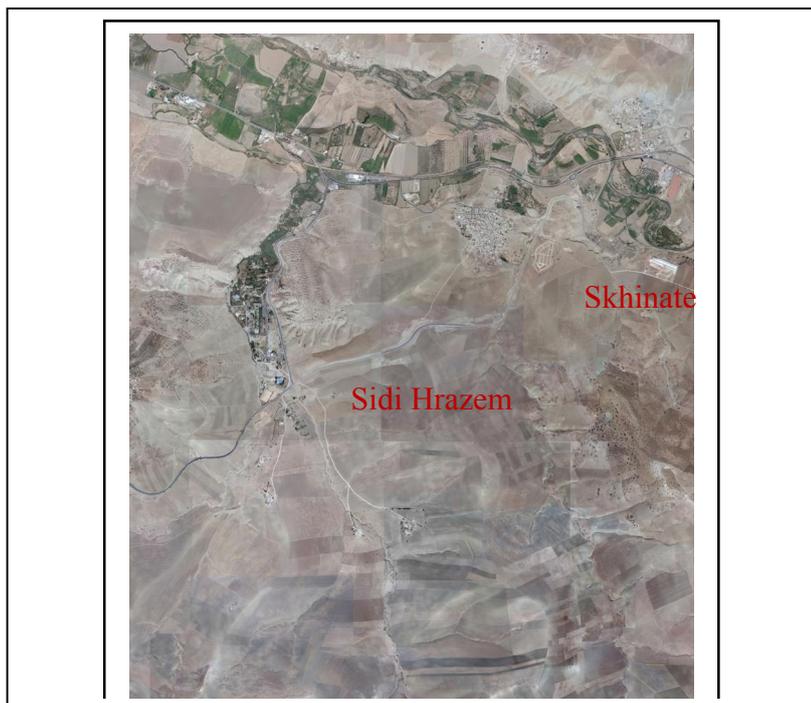


Photo aérienne : Situation des Centres

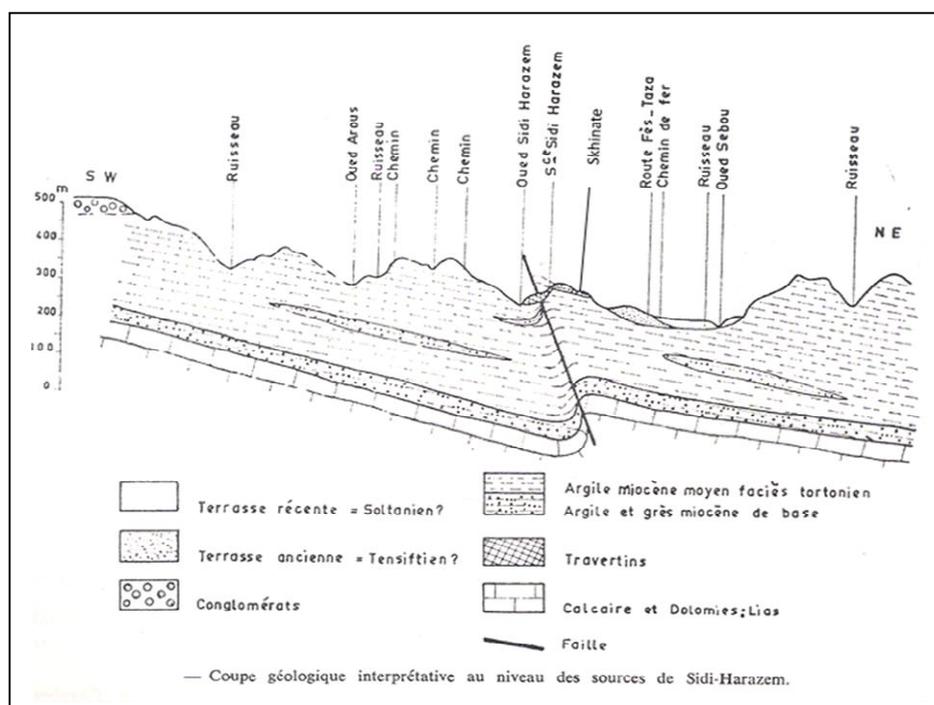


Mais son relief est, dans le détail, relativement accidenté ce qui limite les possibilités de son extension.

Le Centre de Sidi Harazem s'est développé dans une dépression en contrebas d'une falaise. Cette dépression est drainée par l'Oued Sidi Harazem.

2-2 Structure géologique du site

Coupe géologique interprétative au niveau des Sources de Sidi Harazem



La colline dominant la Station Thermale de Sidi Harazem est constituée d'une épaisse couche d'argile (200 m) recouverte d'une couverture peu épaisse d'argiles gréseux. C'est sur le replat formé par cette couche que s'est développé l'Agglomération Skhinate. Il est important de signaler aussi que la falaise dominant la station correspond à une faille datant du mioène (tertiaire), c'est à travers cette faille que jaillissent les eaux de la station.

Le Centre de Sidi Harazem s'est développé dans une dépression creusée par l'Oued Sidi Harazem le long de la ligne de la faille.

La stabilité de la faille et les formations grés-argileuses du site de Skhinate font qu'il n'y a pas de risques sismiques majeurs pour ce Centre, ainsi que pour le Complexe Thermal de Sidi Harazem.

2 - LE CLIMAT

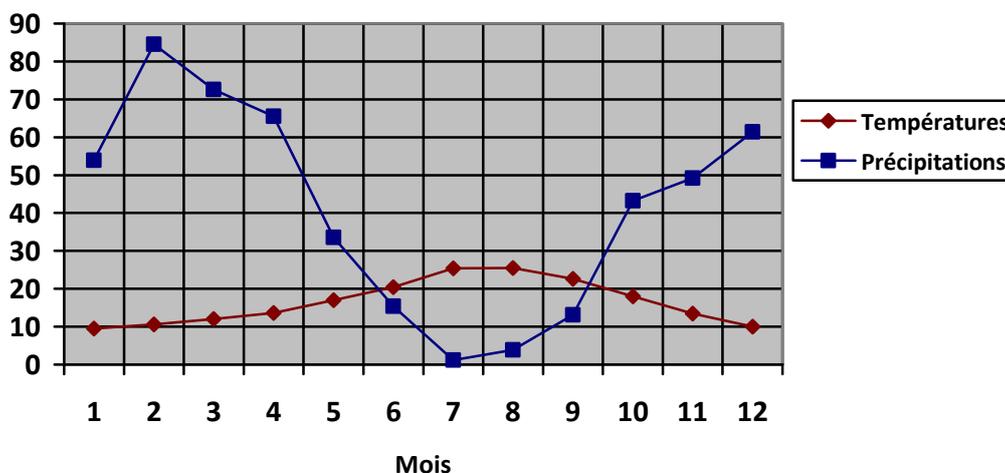
Le climat du Centre de Sidi Harazem-Skhinate est de type méditerranéen doux et humide en hiver. Il est chaud et sec en été. Ce climat se caractérise par des précipitations irrégulières d'une année à l'autre et d'une saison à l'autre.

Tableau n° 1 : Températures et précipitations moyennes à Fès

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
T	9,5	10,6	12	13,6	17	20,4	25,4	25,5	22,6	18	13,5	10
Pr	53,9	84,5	72,6	65,5	33,6	15,4	1,2	3,9	13,1	43,2	59,2	61,4

Source : Météorologie Nationale Moyenne de 31 ans (1978 à 2008)

Figure n° 1 : Températures et précipitations moyennes mensuelles à Fès

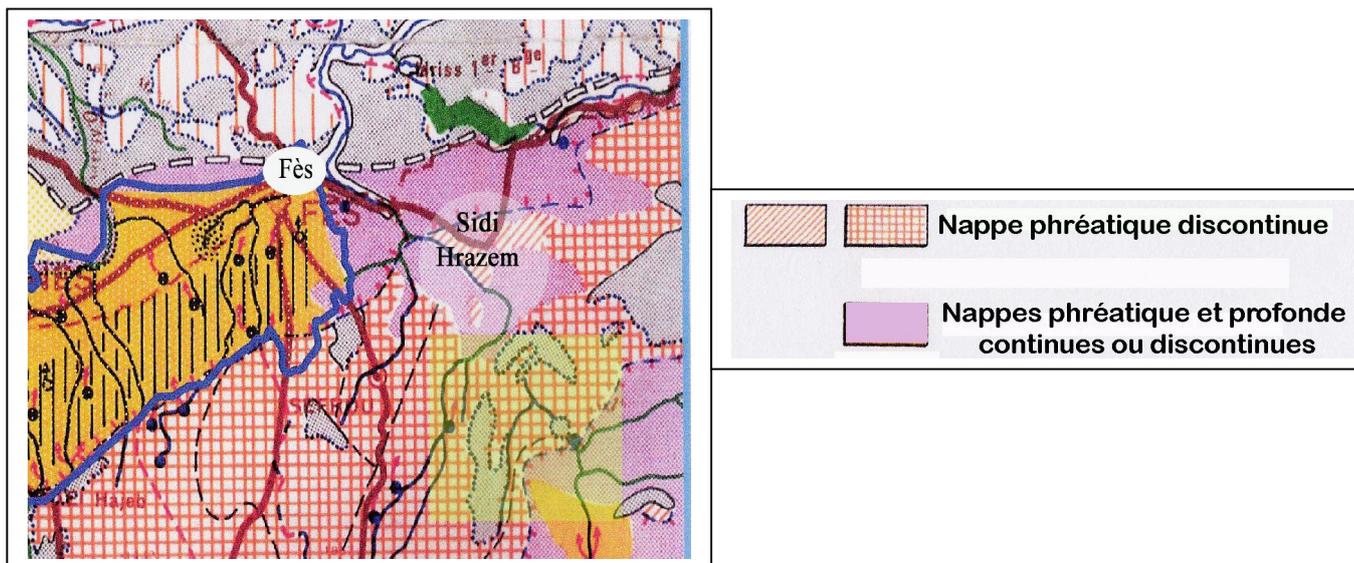


La moyenne annuelle des précipitations (calculée sur 31 ans) est de 507 mm par an, mais celle enregistrée en 1982 est de 846,6 mm par an, quant à la température moyenne mensuelle, elle oscille entre 9,5°C et 25,5°C.

4 - RESSOURCES HYDRIQUES

Etant donné que l'Agglomération est située sur une colline, on n'y trouve pas de ressources hydriques superficielles, exception faite de l'Oued Sebou qui s'écoule au Nord du site dans une large vallée et l'Oued qui draine les eaux de la Source Thermale de Sidi Harazem. Mais les deux Oueds bénéficient à la population du Centre de Skhinate pour l'approvisionnement en eau potable et l'irrigation dans la vallée. Par contre, on note l'existence d'une nappe profonde contenant des eaux thermales.

Carte n° 3 : Carte hydrologique



Source : Agence de bassin Hydraulique de Sebou

Carte n° 4 : Carte réseau hydrographique superficiel du Centre Sidi Harazem-Skhinate



5 - STRUCTURE FONCIERE

Les statuts fonciers existant dans la Commune sont indiqués dans le tableau suivant :

Tableau n° 2 : Statut foncier

Types	Melk	Collectif	Habous	Guich	Domaine	Total
Superficie (ha)	2.544	988	171	14	35	3.752
%	67,8	26,3	4,5	0,3	0,3	100

Près du tiers (31,2 %) des terres regroupent les statuts appartenant aux collectifs, Habous et Guich.

Quant au reste du patrimoine, il est constitué essentiellement des terrains Melk (67,8 %). Il convient de souligner que la Commune dispose d'un patrimoine domanial d'une superficie d'environ 35 ha. Quant au Centre Skhinate, il est dominé par les terrains habous.

6 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES

6-1 Dynamique démographique

En 1960, le Centre de Skhinate n'était qu'un simple douar peuplé de 234 habitants répartis en 50 foyers (ménages). Entre 1960 et 1971, il a connu une véritable explosion démographique puisque son taux d'accroissement moyen annuel a atteint 18,46 % au cours de cette décennie.

Cette croissance est due à l'immigration vers le Centre des populations venues des environs.

Depuis, sa croissance démographique s'est progressivement ralentie et s'est stabilisée à environ 1 % légèrement supérieure à la moyenne du Maroc rural.

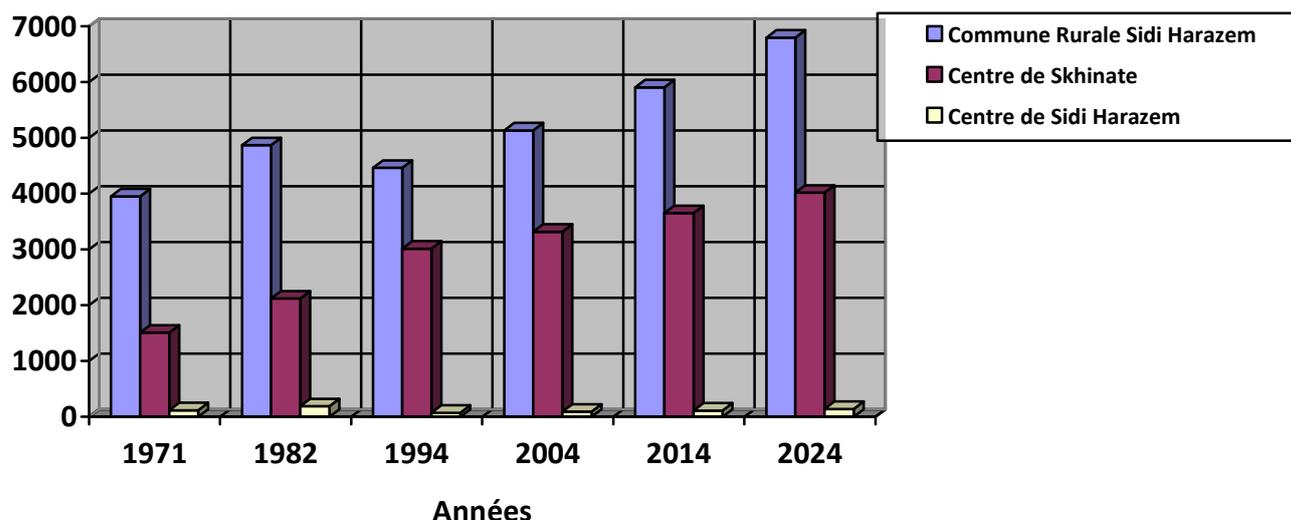
Tableau n° 3 : Evolution de la population de la Commune et des deux Centres de 1971 à 2024

Années	1971	1982	1994	2004	2014*	2024*
Commune Rurale Sidi Harazem	3.950	4.867	4.461	5.133	5.906	6.796
Centre Skhinate	1.509	2.121	3.014	3.317	3.650	4.017
Centre Sidi Harazem	120	190	74	92	114	142

Source : R.G.P.H. (1971, 1982, 1994 et 2004)

* Projections faites sur la base du taux observé entre 1994 et 2024

Figure n° 2 : Evolution de la population de la Commune de Sidi Harazem et du Centre de Skhinate



Concernant le Centre de Sidi Harazem, qui constitue le Chef-lieu de la Commune, il comptait 120 habitants (42 ménages) en 1971. En 2004, l'effectif de sa population n'était que de 92 habitants (28 ménages). Il est probable que l'aménagement de la Station a entraîné le déplacement de la population qui était sur le site.

En tenant compte des taux d'accroissement de la population entre 1994 et 2004 (1,41 % pour la Commune de Sidi Harazem, 0,96 % pour le Centre Skhinate et de 2,20 % pour le Centre de Sidi Harazem), la population de la Commune de Sidi Harazem serait de 5.906 habitants en 2014, celle du Centre de Skhinate atteindrait 3.650 habitants et celle du Centre de Sidi Harazem serait de 114 habitants à la même date.

6-2 Caractéristiques socio-économiques de la Commune Rurale Sidi Harazem

6-2-1 Scolarisation

Le taux de scolarisation chez les enfants âgés de 10 ans et plus au moment du recensement, au début de l'année scolaire 2004-2005 est de 54,1 % pour les deux sexes (66,9 % chez les garçons et 41,2 % chez les filles), pour cela de grands efforts restent à déployer en matière d'équipement scolaire.

6-2-2 L'emploi

a - activités

Le taux d'activité est de 35,5 %. Il est de 58,7 % chez les hommes et de 11,2 % chez les femmes.

b - Situation dans la profession

La répartition de la population active selon la situation dans la profession était en 2004 comme suit :

Tableau n° 4 : Situation dans la profession de la population active de la Commune de Sidi Harazem en 2004

	Employeur	Indep avec local	Indep domicile	Indep ambulant	Salarié	Aide familial	Apprenti
Hommes	4,7	24,1	0,5	12,7	37,7	19,7	0,5
Femmes	2,2	8,2	33,0	2,2	41,2	9,9	3,3
Total	4,4	22,2	4,6	11,4	38,2	18,5	0,8

Source : R.G.P.H 2004

Ainsi, il ressort des données du tableau cité ci-dessus que les salariés sont les plus dominants avec 38,2 %.

c - Pauvreté et développement humain

Le taux de pauvreté enregistré au niveau de l'ensemble de la Commune de Sidi Harazem est de 17,36 %. Il est relativement moins élevé au niveau du Centre de Skhinate (16,41 %), mais il dépasse de loin les taux des différents Arrondissements de Fès entre 10,69 % pour l'Arrondissement des Mérinides et 7,76 % pour l'Arrondissement de Saïs.

La situation est différente, quant au taux de vulnérabilité celui-ci est plus élevé au niveau du Centre de Skhinate (22,73 %) comparativement à l'ensemble de la Commune (20,91 %).

Concernant le développement humain qui se base essentiellement sur l'état de santé, le niveau de scolarisation, l'analphabétisme et le niveau de vie des habitants, l'Indice de Développement Humain (I.D.H.) est plus élevé au centre de Skhinate (0,572) que dans l'ensemble de la Commune (0,559). Au niveau de la Préfecture de Fès, l'I.D.H. varie entre un minimum de 0,609 (Arrondissement de Jnane El Ward) et maximum de 0,700 (Arrondissement de Saïs).

7- ACTIVITES ECONOMIQUES

L'activité économique de la population de la Commune repose essentiellement sur l'agriculture et le tourisme.

7-1 Agriculture

L'agriculture constitue la principale activité économique dans la Commune de Sidi Harazem.

Tableau n° 5 : Structure des propriétés agricoles

Nombre d'exploitations	S.A.U.	Superficie irriguée	Superficie en bour	Superficie Totale
299	3.752	132	3.620	7.803

Source : RGA 1996

La Superficie Agricole Utile (S.A.U.) est de 3.752 ha, dont 132 ha sont irrigués et 3.620 ha en bour.

Tableau n° 6 : Occupation du sol

Céréales	Légumineuses	Maraîchage	Fourrage	Plantations fruitières	Jachère	Total
2.544	268	74	36	132	132	3.186

Source : RGA 1996

Les principales cultures pratiquées dans la Commune sont les céréales (2.544 ha), les fourragères (36 ha), les légumineuses (268 ha), les maraichages (74 ha), les plantations fruitières (132 ha), les jachères (132 ha), soit un total de **3.186 ha.**

7-2 Tourisme

La Station Thermale de Sidi Harazem est très fréquentée par une clientèle surtout marocaine. Les habitants de Skhinate tirent des ressources complémentaires à travers le logement des visiteurs marocaines de conditions modestes. C'est l'une des raisons de la croissance démographique et spatiale du Centre de Skhinate (il est à signaler que le tourisme représente l'activité essentielle des habitants des deux Centres).



7-3- Industrie

La Commune dispose d'un certain nombre d'unités industrielles, dont le plus importants est l'usine de mise en bouteille de l'eau de la Source de Sidi Harazem. On recense également l'existence des unités éparpillées dans le territoire de la Commune et notamment le long de la voie reliant Fès à Sidi Harazem.



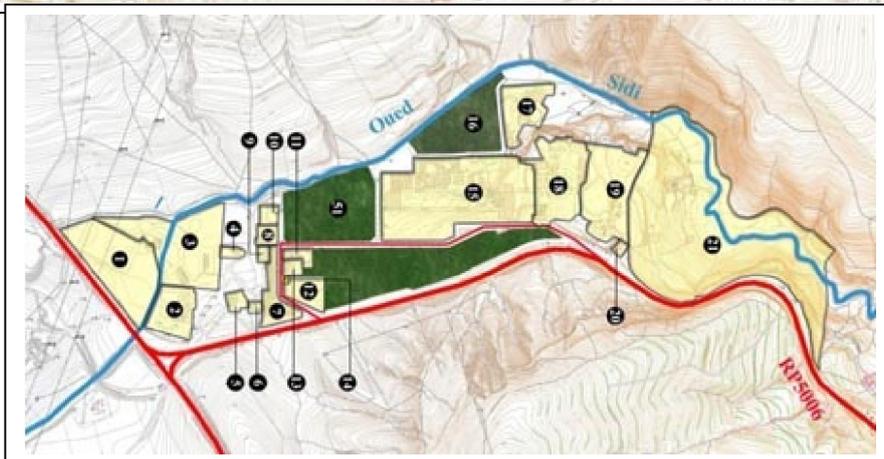
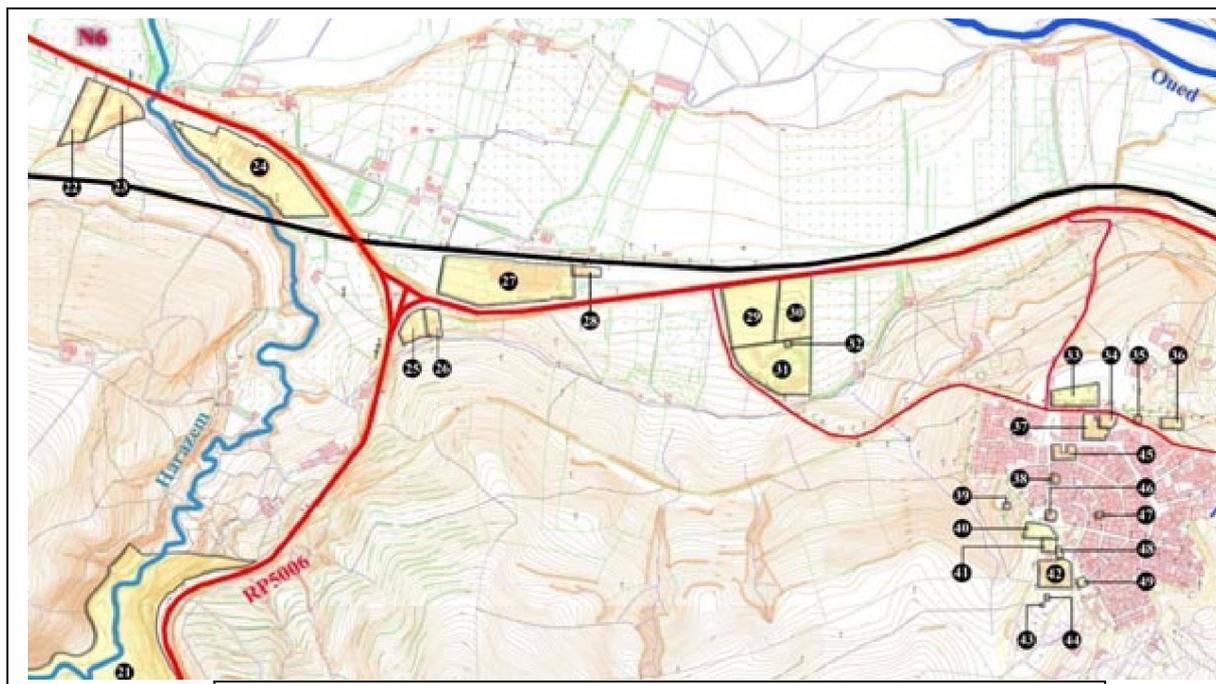
8- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE

8-1 Equipements publics

Les Centres Sidi hrazem-Skhinat disposent des principaux équipements nécessaires pour le fonctionnement de la vie sociale de la population y existant. Ainsi, on note l'existence de 17 équipements répartis comme suit :

- 05 équipements administratifs;
- 12 équipements sociaux.

Carte n° 5 : Situation des équipements et des infrastructures



8-2 Equipements d'infrastructure

8-2-1 Réseau viaire

Le territoire de la Commune de Sidi Harazem est desservi par un réseau viaire qui repose, en grande partie, sur la Route Nationale N6. De plus, elle est traversée par les voies RP5006 et RP5027 qui relient les centres à la RN6 voie structurante desservant Fès et Taza.

Ce réseau viaire est complété par des pistes qui permettent de relier les différents douars de la Commune.

Concernant le Centre Sidi Harazem, de part sa situation privilégiée par rapport aux voies de communication et sa proximité de la ville de Fès, Il est pourvu d'une rocade à savoir RP5027 qui assure le transit des véhicules et par conséquent évite les problèmes d'encombrement de la circulation au niveau dudit Centre.

8-2-2 Electricité

Dans le cadre du programme national d'électrification du monde rural, une grande partie des Douars de la Commune ont été équipés en électricité. Le taux de branchement a atteint 91,4 % (Skhinate) et 100 % (Centre Sidi Harazem).

8-2-3 Eau potable et assainissement

La R.A.D.E.E.F. assure la production et la distribution de l'eau potable au niveau de la Commune Rurale de Sidi Harazem (Centre) et Skhinate (Centre).

Ainsi, la population desservie en eau potable à Sidi Harazem représente 597 clients, soit 131/s (une production propre de 411.613 m³ par pompage de la Source Ain Barda).

9- URBANISATION ET MORPHOLOGIE DU CADRE BATI

L'urbanisation des Agglomérations Sidi Harazem et Skhinate est très éparpillée en raison des conditions topographiques et hydrogéologiques.

Au sein de chaque Centre, l'urbanisation est très groupée à Skhinate et légèrement disparate à Sidi Harazem en raison des espaces interstitiels. De plus, il convient de souligner l'existence d'une structure viaire à l'Est de Skhinate due à la viabilisation d'un projet autorisé.

Le tissu urbain du Centre de Sidi Harazem est bien organisé et respecte les normes urbanistiques. Il est bien doté en équipements publics et d'infrastructure, tels que la Station Thermale, l'Hôtel, les maisons de fonctionnaires, les Administrations et les équipements d'intérêt général.

L'Agglomération de Skhinate s'est développée de façon spontanée, mais son tissu est disposé sous forme de bandes radioconcentriques.

A l'origine, l'habitat était précaire (constructions en pisé), mais il a beaucoup évolué depuis les années soixante dix.

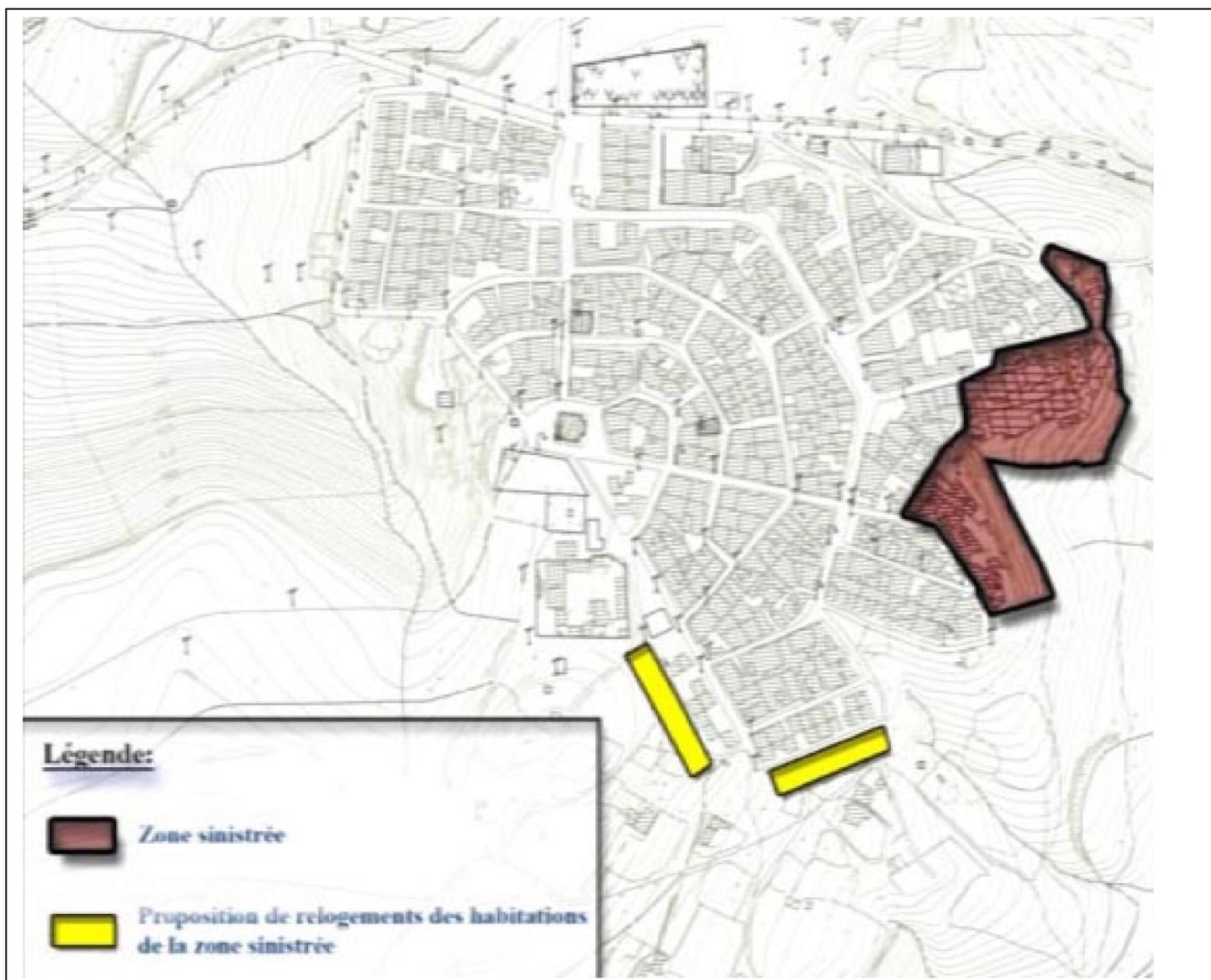
Aujourd'hui, la répartition du cadre bâti se présente comme suit :

- Habitat traditionnel : **67,4 %**
- Habitat précaire : **22,6 %**



Néanmoins, il convient de souligner que le Centre Skhinat abrite des habitations précaires situées dans une zone instable qui pose problème de stabilité et de sécurité des résidents.

Carte n° 6: Relogement des habitants de la zone sinistrée



10 – EVALUATION DES PREVISIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT HOMOLOGUE

10-1 Secteur d'habitat

Les types de zones d'habitats prévues par l'ancien Plan d'Aménagement sont :

- Zone d'habitat économique à R+1;
- Zone d'habitat économique à R+2;
- Zone d'habitat individuel (villa) de types D1 et D2;
- Zone d'habitat collectif de type B4 à R+2;

Carte n° 7 : Evaluation des réalisations du Plan d'Aménagement en matière d'habitat en matière d'habitat

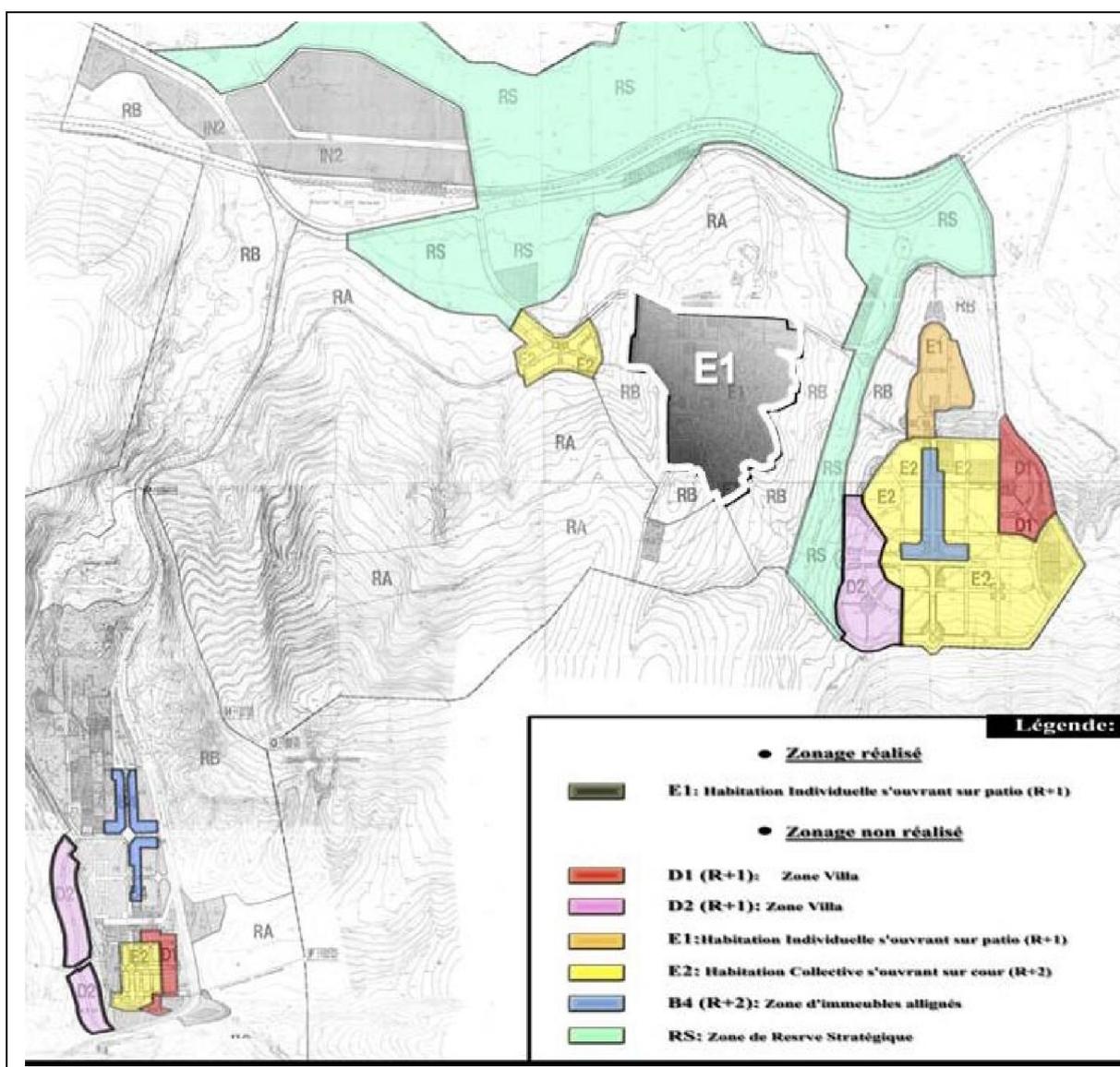


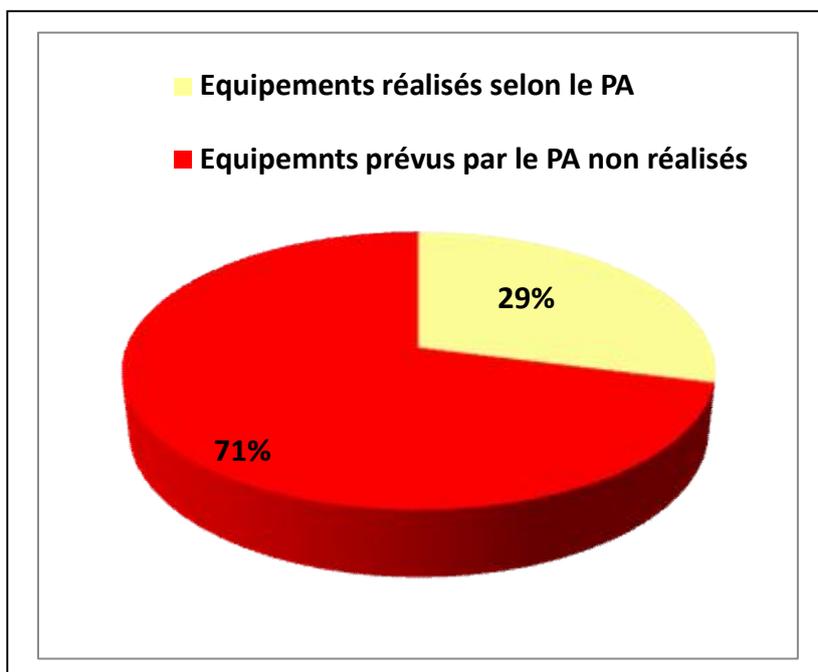
Tableau n° 7 : Nombre de dossiers déposés entre 2000 et 2010 dans la Commune Rurale de Sidi Harazem-Skhinat

Commune	Logement				Lotissement /morcellement	
	Habitat économique	Habitat social	Immeuble	Villa	Lotissement	Morcellement
Nombre dossiers déposés	01	00	00	00	02	10

Entre 2000 et 2010, 13 dossiers ont déposés dans la Commune, dont 10 sont des morcellements qui concernent essentiellement la zone rurale.

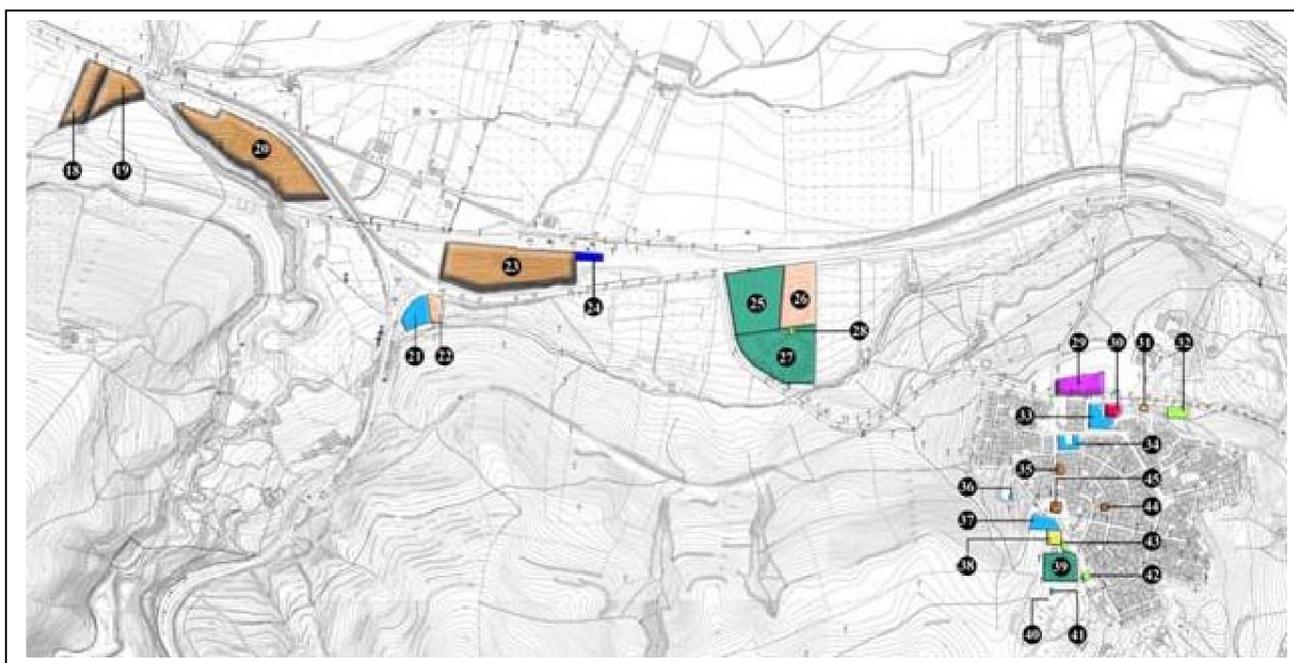
10-2 Equipements

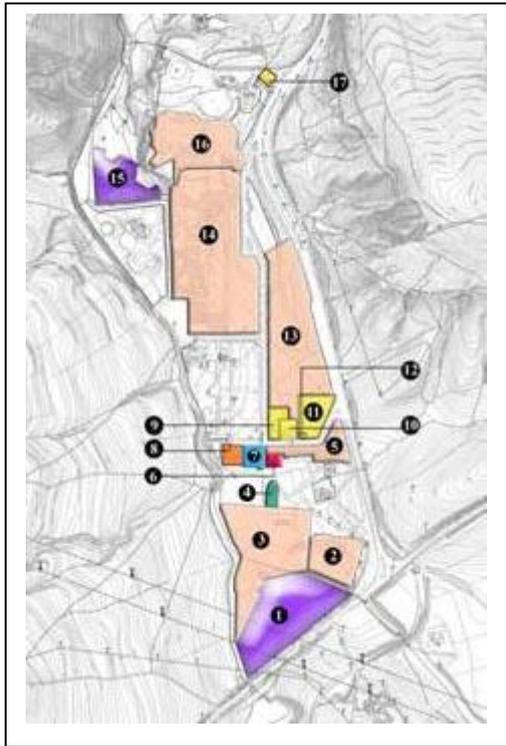
20 équipements publics sont prévus par l'ancien Plan d'Aménagement, dont 29 % ont été réalisés et concernent essentiellement des équipements sociaux et administratifs à savoir Lycée, Centre de santé, Caïdat et un Centre commercial.



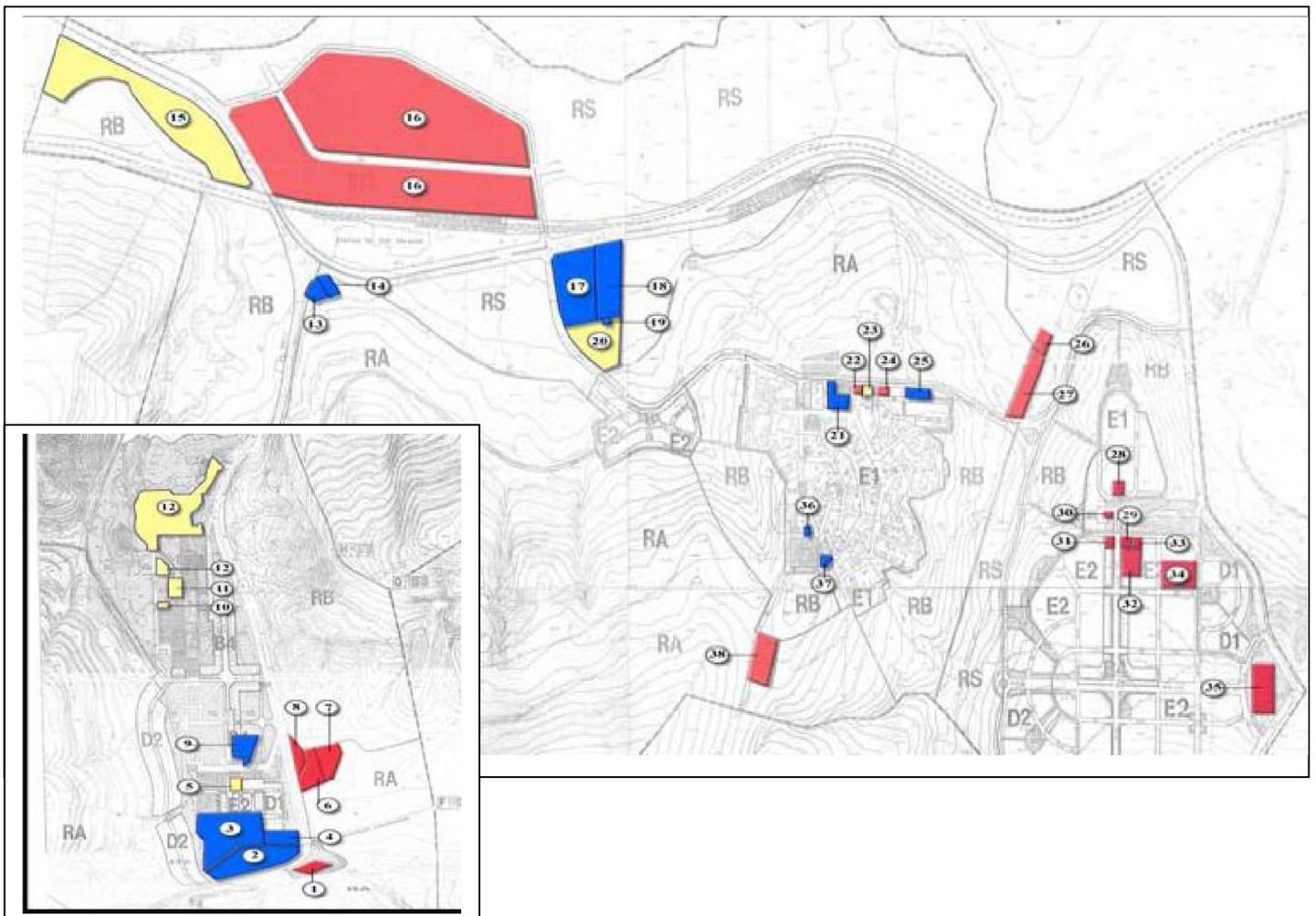
Néanmoins, il convient de souligner que 12 équipements publics ont été réalisés en dehors des prévisions du Plan d'Aménagement homologué, ce qui totalise 16 équipements édifiés dans les deux Centres. De plus, le Centre Skhinat a connu la réalisation d'un motel.

Carte n° 8 : Situation des équipements dans les 2 Centres





Carte n° 9 : Réalisation des équipements publics par rapport au Plan d'Aménagement



Légende:			
	Equipements prévus par PA non réalisés		Equipements réalisés en dehors du PA
	Equipements réalisés selon le PA		
① Terrain de sport	⑪ Commerces , cafés	⑳ Dépôt	⑳ Bureau de poste
② Terrain de sport	⑫ Commerces , cafés	㉑ Bureau de poste	㉑ Marché de plein air
③ Camping	⑬ Station de service	㉒ Caidat	㉒ Commissariat de police
④ Piscine Communale	⑭ Equipement touristique	㉓ Gendarmerie	㉓ Terrain de sport
⑤ Centre de santé	⑮ Zone industrielle	㉔ Maison de jeune	㉔ Terrain de sport
⑥ Gare Routière	⑯ Zone industrielle	㉕ Station d'épuration	㉕ Complexe Social
⑦ Cimetière	⑰ Lycée	㉖ Abattoir	㉖ Centre de formation et d'éducation
⑧ Cimetière	⑱ Motel Al Akhaouayne	㉗ Equipement administratif à préciser	㉗ Terrain de sport
⑨ Station de service	⑲ Dar Attaliba	㉘ Centre de santé	
⑩ Commerces , cafés	㉚ Collège Ouahda	㉙ Mosquée	

III/ ELEMENTS DE SYNTHESE

1 - ATOUTS

- Station thermale de Sidi Harazem qui définit la vocation touristique du Centre et procure des emplois et des revenus à la population;
- Proximité de Fès (visiteurs) ;
- Les deux Centres disposent de facilité de communication.

2 - CONTRAINTES

- Les conditions physiques limitent l'extension des deux Centres, entraînant une urbanisation disparate ;
- Absence des liaisons entre les trois entités urbaines existantes ;
- Manque de certains équipements publics ;
- Eparpillement des unités d'activités ;
- Manque des espaces de stationnement ;
- Risque de sismicité à cause de la proximité de la faille, même si cette dernière n'a jamais bougé depuis le miocène ;

IV/ OPTIONS MAJEURES DU PLAN D'AMENAGEMENT

Suite à l'analyse des opportunités et des contraintes des sites du projet, il ressort les options majeures suivantes :

- Confirmer la vocation touristique du Centre Sidi Harazem, d'une part, par la suppression du zonage d'habitat prévu par l'ancien Plan d'Aménagement dudit Centre et par la projection des zones touristiques supplémentaires le long des espaces longeant l'usine de traitement et de mise en bouteille des eaux thermales ;

- Structuration du Centre Skhinate par des voies et par l'injection des équipements de proximité ;
- Création des zones de protection naturelle, en vue de sauvegarder le patrimoine vert du site et en évitant toute construction sur des zones à risque ;
- Création des liaisons directes entre les trois entités urbaines par des axes structurants ;
- Extension de l'urbanisation au niveau du site ayant fait l'objet d'un projet autorisé ;
- Projection des espaces de loisirs et de détente pour les besoins de la population résidente et des visiteurs, notamment la création d'un parc urbain ;
- Création d'un village touristique au niveau du Centre Skhinate surplombant la RN6 ;
- Mise en valeur de la Station de l'O.N.C.F. par des aménagements paysagers et traitement architectural des façades.

NOMENCLATURE

1 - VOIRIE

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
V01	30	Existant	RN06
V02	20	Existant	RP5006
V03	10	A créer	
V04	15	Existant	
V05	15	Piste existante	A élargir
V06	15	A créer	
V07	20	A créer	
V08	10	A créer	
V09	15	A créer	
V10	10	A créer	
V11	15	Existant	
V12	10	A créer	
V13	20	Existant	
V14	10	A créer	
V15	15	A créer	
V16	15	A créer	
V17	15	A créer	
V18	20	A créer	
V19	15	A créer	
V20	20	A créer	
V21	15	A créer	
V22	15	A créer	
V23	10	A créer	
V24	16	A créer	
V25	15	A créer	
V26	15	A créer	
V27	12	A créer	
V28	12	A créer	
V29	10	A créer	
V30	10	A créer	
V31	10	A créer	
V32	10	A créer	
V33	11 et 12	Existant	
V34	10	A créer	
V35	10	A créer	
V36	10	Existant	
V37	10	A créer	
V38	10	A créer	
V39	10	A créer	
V40	10	A créer	
V41	10	A créer	
V42	16	Existant	
V43	15	A créer	
V44	15	A créer	
V45	10	A créer	
V46	10	A créer	
V47	12	A créer	
V48	10	A créer	
V49	15	A créer	
V50	10	A créer	
V51	12	A créer	

2 – RONDS-POINT

Dénomination	Superficie (m)	Etat	Observation
RP01	684	A créer	
RP02	244	A créer	
RP03	358	A créer	

3 – CHEMINS PIETONS

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
CP01	10	A créer	
CP02	10	A créer	
CP03	10	A créer	
CP04	10	A créer	
CP05	10	A créer	
CP06	08	A créer	
CP07	06	A créer	
CP08	06	A créer	
CP09	06	A créer	
CP10	05	A créer	
CP11	10	A créer	
CP12	04	Existant	
CP13	10	A créer	
CP14	08	Existante en partie	A prolonger

4– ESPACES VERTS

Dénomination	Superficie (m ²)	Etat	Observation
EV01	2.338	A créer	
EV02	5.604	A créer	
EV03	4.859	A créer	
EV04	19.900	A créer	
EV05	2.180	A créer	
EV06	507	A créer	
EV07	15.200	A créer	
EV08	15.700	A créer	
EV09	20.900	A créer	
EV10	2.441	A créer	
EV11	840	A créer	
EV13	678	A créer	
EV12	-	-	Sans objet
EV14	1.836	A créer	
EV15	878	A créer	
EV16	18.769	A créer	
EV17	3.780	A créer	
EV18	1.259	A créer	
EV19	18	A créer	
EV20	18.104	A créer	
EV21	648	A créer	
EV22	70.162	A créer	

Dénomination	Superficie (m ²)	Etat	Observation
EV23	31.696	A créer	
EV24	360	Existant	
EV25	5.900	Existant	
EV26	4.394	A créer	
EV27	20.340	Existant	
EV28	544	A créer	
EV29	379	A créer	
EV30	363	A créer	
EV31	647	A créer	
EV32	221	A créer	
EV33	340	A créer	
EV34	1.773	A créer	
EV35	1.582	A créer	
EV36	1.156	A créer	
EV37	175	A créer	

5 – SERVICES PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
P01	Camping	13.100	Existant	A réaménager
P02	Piscine couverte	9.454	Existant	
P03	Marché communal	1.658	Existant	
P04	Service public	1.112	A créer	
P05	Piscine	9.815	Existant	
P06	Poste	560	Existant	
P07	Gare ferroviaire	807	Existant	
P08	Service public	1.144	A créer	
P09	Dépôt communal	1.674	Existant	
P10	Abattoir	1.750	Existant	
P11	Souk	850	Existant	
P12	Centre éducatif	233	Existant	
P13	Service public	63	A créer	
P14	Service public	360	A créer	
P15	Service public	1.244	A créer	
P16	Centre socio-culturel	1.684	Existant	
P17	Service public	347	A créer	
P18	Service public	547	A créer	
P19	Service public	588	A créer	
P20	Service public	1.684	A créer	
P21	Château d'eau	507	Existant	

6 – ENSEIGNEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
E01	Ecole	1.085	A créer	
E02	Lycée	9.753	A créer	
E03	Collège	13.061	Existant	
E04	Ecole	4.730	Existant	
E05	Ecole	5.045	A créer	
E06	Ecole	1.125	A créer	Extension de E04
E07	Ecole	10.455	A créer	

7- SANTE

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
S01	Centre de santé urbaine	550	Existant	
S02	Centre de santé urbaine	710	Existant	
S03	Centre de santé urbaine	376	A créer	
S04	Centre de santé urbaine	1.260	A créer	

8 – EQUIPEMENTS CULTUELS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
M01	Mosquée	948	Existant	
M02	Mosquée	1.599	A créer	
M03	Mosquée	283	Existant	
M04	Mosquée	208	Existant	
M05	Mosquée	134	Existant	
C01	Cimetière	4.363	Existant	A élargir

9 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
SP01	Equipement sportif	26.406	Existant	
SP02	Terrain de sport	4.487	A créer	
SP03	Terrain de sport	4.690	A créer	

10 – EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL (TOURISTIQUE)

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
G01	Station de service	3.432	Existant	

11 – ADMINISTRATIONS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
A01	Siège communal	1.402	Existant	
A02	Annexe de la Caïdat	124	Existant	
A03	Gendarmerie Royale	4.189	Existant	
A04	P.T.T.	504	A créer	
A05	Administration	359	A créer	
A06	Caïdat	102	Existant	
A07	Equipement attribué à la Commune	84	A créer	
A08	Garde royal	1460	Existant	

12 – PLACES PUBLIQUES

Dénomination	Superficie (m ²)	Etat	Observation
PL01	504	A créer	
PL02	1.142	A créer	
PL03	4.371	A créer	
PL04	504	A créer	
PL05	138	A créer	
PL06	437	A créer	
PL07	-	-	Sans objet
PL08	-	-	Sans objet
PL09	2.022	A créer	
PL10	53	A créer	
PL11	594	A créer	
PL12	919	A créer	
PL13	228	A créer	
PL14	943	A créer	
PL15	424	A créer	

13 – PARCS DE STATIONNEMENT

Dénomination	Superficie (m ²)	Etat	Observation
PS01	1.295	Existant	
PS02	1.049	A créer	
PS03	599	Existant	
PS04	8.899	A créer	
PS05	4.378	Existant	
PS06	1.763	Existant	
PS07	2.554	Existant	
PS08	1.040	Existant	
PS09	698	A créer	
PS10	1.219	A créer	
PS11	1.911	A créer	
PS12	363	A créer	



REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Règlement accompagne le plan d'aménagement, document graphique dont il est indissociable.

Le présent règlement est soumis aux dispositions de :

- La Loi 12-90 promulguée par le dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative à l'urbanisme ;
- Du Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- La Loi 25-90 promulguée par dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Du Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Dahir n° 1-80 -341 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n°22 – 80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions, des objets d'Art et d'antiquité tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°19-05 promulguée par le dahir n°1-06-102 du 15 juin 2006 ;
- Décret n° 2–81- 25 du 23 Hijja 1401 (22 octobre 1981) pris pour l'application de la loi n°22 – 80 précitée ;
- Dahir n°1-03-59 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ;
- Décret n°2-02-177 du 9 Hijja 1422 (22 février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S. 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le comité national du génie parasismique ;
- Dahir n°1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n°10-95 sur l'eau ;
- Dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts ;
- Dahir du 1er juillet 1914 (7 Châabane 1332) sur le domaine public ;
- Du décret n° 2-64-445 du 21 Châabane 1384 (26 Décembre 1964) qui définit les zones d'habitat économique.
- Dahir portant loi n° 1- 84-150 du 6 Moharrem 1405 (2 octobre 1984) relatif aux édifices affectés au culte musulman, tel qu'il a été modifié et complété par la loi 29-04 promulguée par le dahir n°1-07-56 du 23 mars 2007.

- Dahir n° 1-81-254 du 11 Rajeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.
- Décret n° 2-82-382 du 2 Rajeb 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi 7-81 précitée.
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités
- Dahir du 28 Safar 1357 (29 avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
- Dahir n°1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- L'arrête viziriel du 22 Joumada 1372(9Mars1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
- L'arrêté viziriel du 22 joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- Arrête 1751-02, fixant les normes de classement des établissements touristiques.
- Dahir portant loi relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitations (loi n° 1-76-258 du 25 Chaoual 1397/8 octobre 1977).
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Plan d'Aménagement du Centre Sidi Harazem-Skhinat tel que délimité sur plan.

Les dispositions dudit règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des installations et constructions existantes, intervenant après l'homologation de ce règlement. Les lotissements approuvés «Ne Varietur», avant la date d'homologation du plan d'aménagement, continuent à être valides et restent régis par les dispositions de leurs cahiers de charges si, à l'expiration du délai légal de trois ans qui court à partir de la date de délivrance de l'autorisation, les travaux d'équipement prévus ont été réalisés.

Le périmètre d'aménagement du présent projet est défini par les coordonnées Lambert cités dans le tableau suivant :

H01 { X : 546.669 Y : 383.061	H02 { X : 547.343 Y : 382.814	H03 { X : 547.632 Y : 382.667
H04 { X : 547.908 Y : 382.559	H05 { X : 547.996 Y : 382.510	H06 { X : 548.064 Y : 382.436
H07 { X : 548.161 Y : 382.302	H08 { X : 548.298 Y : 382.280	H09 { X : 548.415 Y : 382.269
H10 { X : 548.580 Y : 382.259	H11 { X : 548.765 Y : 382.246	H12 { X : 549.217 Y : 382.307
H13 { X : 549.253 Y : 382.314	H14 { X : 549.461 Y : 382.385	H15 { X : 549.553 Y : 382.399
H16 { X : 549.696 Y : 382.365	H17 { X : 549.848 Y : 382.391	H18 { X : 549.959 Y : 382.240
H19 { X : 550.087 Y : 382.223	H20 { X : 550.206 Y : 382.270	H21 { X : 550.252 Y : 382.301

H22 $\begin{cases} X : 550.291 \\ Y : 382.333 \end{cases}$	H23 $\begin{cases} X : 550.322 \\ Y : 382.276 \end{cases}$	H24 $\begin{cases} X : 550.347 \\ Y : 382.184 \end{cases}$
H25 $\begin{cases} X : 550.373 \\ Y : 382.102 \end{cases}$	H26 $\begin{cases} X : 550.411 \\ Y : 381.769 \end{cases}$	H27 $\begin{cases} X : 550.419 \\ Y : 381.742 \end{cases}$
H28 $\begin{cases} X : 550.437 \\ Y : 381.720 \end{cases}$	H29 $\begin{cases} X : 550.516 \\ Y : 381.650 \end{cases}$	H30 $\begin{cases} X : 550.538 \\ Y : 381.620 \end{cases}$
H31 $\begin{cases} X : 550.571 \\ Y : 381.510 \end{cases}$	H32 $\begin{cases} X : 550.733 \\ Y : 381.292 \end{cases}$	H33 $\begin{cases} X : 550.586 \\ Y : 381.230 \end{cases}$
H34 $\begin{cases} X : 550.427 \\ Y : 381.183 \end{cases}$	H35 $\begin{cases} X : 550.365 \\ Y : 381.180 \end{cases}$	H36 $\begin{cases} X : 549.968 \\ Y : 381.197 \end{cases}$
H37 $\begin{cases} X : 549.913 \\ Y : 381.228 \end{cases}$	H38 $\begin{cases} X : 549.745 \\ Y : 381.397 \end{cases}$	H39 $\begin{cases} X : 549.611 \\ Y : 381.406 \end{cases}$
H40 $\begin{cases} X : 549.539 \\ Y : 381.369 \end{cases}$	H41 $\begin{cases} X : 549.459 \\ Y : 381.386 \end{cases}$	H42 $\begin{cases} X : 549.420 \\ Y : 381.419 \end{cases}$
H43 $\begin{cases} X : 549.341 \\ Y : 381.463 \end{cases}$	H44 $\begin{cases} X : 549.141 \\ Y : 381.145 \end{cases}$	H45 $\begin{cases} X : 549.087 \\ Y : 381.046 \end{cases}$
H46 $\begin{cases} X : 549.025 \\ Y : 380.977 \end{cases}$	H47 $\begin{cases} X : 548.891 \\ Y : 380.879 \end{cases}$	H48 $\begin{cases} X : 548.846 \\ Y : 380.836 \end{cases}$
H49 $\begin{cases} X : 548.797 \\ Y : 380.774 \end{cases}$	H50 $\begin{cases} X : 548.755 \\ Y : 380.737 \end{cases}$	H51 $\begin{cases} X : 548.658 \\ Y : 380.670 \end{cases}$
H52 $\begin{cases} X : 548.624 \\ Y : 380.611 \end{cases}$	H53 $\begin{cases} X : 548.424 \\ Y : 380.543 \end{cases}$	H54 $\begin{cases} X : 548.177 \\ Y : 380.487 \end{cases}$
H55 $\begin{cases} X : 547.962 \\ Y : 380.359 \end{cases}$	H56 $\begin{cases} X : 547.906 \\ Y : 380.311 \end{cases}$	H57 $\begin{cases} X : 547.861 \\ Y : 380.274 \end{cases}$

H58 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.922 \\ Y : 380.212 \end{array} \right.$	H59 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.866 \\ Y : 380.170 \end{array} \right.$	H60 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.907 \\ Y : 380.165 \end{array} \right.$
H61 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.933 \\ Y : 380.142 \end{array} \right.$	H62 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.967 \\ Y : 380.073 \end{array} \right.$	H63 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.983 \\ Y : 379.821 \end{array} \right.$
H64 $\left\{ \begin{array}{l} X : 548.028 \\ Y : 379.725 \end{array} \right.$	H65 $\left\{ \begin{array}{l} X : 548.047 \\ Y : 379.622 \end{array} \right.$	H66 $\left\{ \begin{array}{l} X : 548.078 \\ Y : 379.514 \end{array} \right.$
H67 $\left\{ \begin{array}{l} X : 548.083 \\ Y : 379.367 \end{array} \right.$	H68 $\left\{ \begin{array}{l} X : 548.071 \\ Y : 379.340 \end{array} \right.$	H69 $\left\{ \begin{array}{l} X : 548.044 \\ Y : 379.330 \end{array} \right.$
H70 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.792 \\ Y : 379.311 \end{array} \right.$	H71 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.770 \\ Y : 379.322 \end{array} \right.$	H72 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.737 \\ Y : 379.462 \end{array} \right.$
H73 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.737 \\ Y : 379.524 \end{array} \right.$	H74 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.788 \\ Y : 379.679 \end{array} \right.$	H75 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.841 \\ Y : 379.925 \end{array} \right.$
H76 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.852 \\ Y : 380.141 \end{array} \right.$	H77 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.819 \\ Y : 380.120 \end{array} \right.$	H78 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.705 \\ Y : 380.146 \end{array} \right.$
H79 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.666 \\ Y : 380.114 \end{array} \right.$	H80 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.630 \\ Y : 380.210 \end{array} \right.$	H81 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.629 \\ Y : 380.328 \end{array} \right.$
H82 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.641 \\ Y : 380.370 \end{array} \right.$	H83 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.607 \\ Y : 380.450 \end{array} \right.$	H84 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.609 \\ Y : 380.481 \end{array} \right.$
H85 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.598 \\ Y : 380.553 \end{array} \right.$	H86 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.581 \\ Y : 380.595 \end{array} \right.$	H87 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.568 \\ Y : 380.643 \end{array} \right.$
H88 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.546 \\ Y : 380.692 \end{array} \right.$	H89 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.520 \\ Y : 380.788 \end{array} \right.$	H90 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.485 \\ Y : 380.836 \end{array} \right.$
H91 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.341 \\ Y : 381.037 \end{array} \right.$	H92 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.328 \\ Y : 381.108 \end{array} \right.$	H93 $\left\{ \begin{array}{l} X : 547.421 \\ Y : 381.306 \end{array} \right.$

$$\text{H94} \begin{cases} X : 547.422 \\ Y : 381.390 \end{cases}$$

$$\text{H95} \begin{cases} X : 547.475 \\ Y : 381.465 \end{cases}$$

$$\text{H96} \begin{cases} X : 547.582 \\ Y : 381.495 \end{cases}$$

$$\text{H97} \begin{cases} X : 547.630 \\ Y : 381.550 \end{cases}$$

$$\text{H98} \begin{cases} X : 547.614 \\ Y : 381.599 \end{cases}$$

$$\text{H99} \begin{cases} X : 547.859 \\ Y : 381.961 \end{cases}$$

$$\text{H100} \begin{cases} X : 547.871 \\ Y : 382.102 \end{cases}$$

$$\text{H101} \begin{cases} X : 547.928 \\ Y : 382.177 \end{cases}$$

$$\text{H102} \begin{cases} X : 547.842 \\ Y : 382.328 \end{cases}$$

$$\text{H103} \begin{cases} X : 547.524 \\ Y : 382.417 \end{cases}$$

$$\text{H104} \begin{cases} X : 547.573 \\ Y : 382.529 \end{cases}$$

$$\text{H105} \begin{cases} X : 547.083 \\ Y : 382.733 \end{cases}$$

$$\text{H106} \begin{cases} X : 547.044 \\ Y : 382.639 \end{cases}$$

$$\text{H107} \begin{cases} X : 546.950 \\ Y : 382.679 \end{cases}$$

$$\text{H108} \begin{cases} X : 546.993 \\ Y : 382.818 \end{cases}$$

$$\text{H109} \begin{cases} X : 546.899 \\ Y : 382.850 \end{cases}$$

$$\text{H110} \begin{cases} X : 546.896 \\ Y : 382.833 \end{cases}$$

$$\text{H111} \begin{cases} X : 546.777 \\ Y : 382.857 \end{cases}$$

$$\text{H112} \begin{cases} X : 546.623 \\ Y : 382.890 \end{cases}$$

$$\text{H113} \begin{cases} X : 546.652 \\ Y : 383.009 \end{cases}$$

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement du Centre Sidi Harazem-Skhinate est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone B (Secteur B3 et Secteur B4) ;
- Zone E (Secteur E2 et Secteur E2S) ;
- Zone ER (Secteur E2R) ;
- Zone D (Secteur DE) ;
- Zone ZAL (Secteur ZAL) ;
- Zone ZAT (Secteur ZAT) ;
- Zone VT : Village Touristique (Secteur VT).
- Parc Urbain ;
- Zone IN (Secteur IN2) ;
- Zone RB
- Zone Rurale RA

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **SECTEUR B3**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone B ou zone «d'immeubles alignés» est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que se soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le Secteur B3 est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories ;
- Les dépôts de plus de 500 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Le minimum parcellaire de la parcelle est libre. La largeur minimale de façade est fixée à 12 m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 15 m et R+3.

L'étage situé au dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions (H) peut être inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par 12 : $H \leq L \times 1,2$

- H : hauteur des constructions ;
- L : Distance entre alignements.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeur inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie ; les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fonds de parcelle sera égale ou supérieure à 5 m.

Toutefois, des constructions pouvant être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée, les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance supérieur ou égale à 4,5 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 9 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureaux : Une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces: Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre ;

- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements ou groupement d'habitation doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins,...

Ces réservations en espace regroupé sous forme d'équipements (jeux, espaces plantés) représenteront 10 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules dans le respect des Articles 30 et 31 de la Loi 25-90.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **SECTEUR B4**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone B ou zone « d'immeubles alignés » est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que se soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le secteur B4 est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories.
- Les dépôts de plus de 500 m².

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles classées existantes peut-être autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, et ne modifient pas le caractère du secteur.

- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est de 2.

La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives (C.E.S.) est de : 70%.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 200m² et 10m de large.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies et dont la superficie est inférieure à 300 m², il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11m et R+2.

L'étage situé au dessus du Rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un entresol non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport: aux voies, aux limites séparatives aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$, avec :

H : Hauteur des constructions.
L : Distance entre alignements.

Au delà de la hauteur sur voie maximale autorisée, un étage en retrait peut-être construit s'il s'inscrit dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies d'inégale largeur, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, des constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fonds de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L > 1/2 H$ avec un minimum de 4 m.

Toutefois, des constructions pouvant être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du Rez-de-chaussée, les constructions

dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis à vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut-être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitations, l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création des voies de 12 m d'emprise.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement
- Bureaux : une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre.
- Commerces: Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30m x 5.00m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50m x 5.00m.

PLANTATIONS :

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantés.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

SERVITUDES ARCHITECTURALES :

Le Plan d'Aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude d'architecture.

Cette servitude impose l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques ou arcades à rez-de-chaussée des immeubles considérés, suivant

les prescriptions de l'arrêté municipal permanent, portant règlement de voirie et de construction.

Le Plan d'Aménagement indique, en outre, une servitude de « Front bâti continu », indiquée par une représentation graphique particulière. Cette servitude, concerne des immeubles édifiés à l'alignement, sans retrait ni saillie au sol, et obligatoirement jusqu'à la hauteur prévue pour le secteur où ils se situent.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE E **SECTEUR E2**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone E est une zone mixte constituée, en grande partie, des quartiers d'habitat dense, composés d'habitations multifamiliales sur cour : secteur E2.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Les dépôts de plus de 120 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- Les campings et les caravanings.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le tableau ci-dessous indique, pour le Secteur E2 de la zone E, la superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

Type d'habitat	Surface minimale (en m)	Largeur minimale (en m)	Dimension sur cour (en m)
E2	80	8	4 x 4

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveau suivants :

11 m (R+2) pour E2

Au-dessus de cette hauteur, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle pour le Secteur E2.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, les cours auront une superficie minimale telle que définit dans le tableau ci-dessus.

Lorsque le R.D.C. est occupé par le commerce, la cour sera observée à partir du 1^{er} étage.

Dans le Secteur E2, les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cours. En cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 8 m pour le Secteur E2.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et des groupements d'habitations.

Ces réservations représenteront 10 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ER **SECTEUR E2R**

Le Secteur E2R concerne le Centre Skhinat doté d'un plan de restructuration validé et restera régi par les prescriptions de son cahier de charges.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D **SECTEUR DE**

DESTINATION DU SECTEUR :

La Zone V ou «zone de Villas de Moyenne Densité» est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat sous différentes formes.

Le Secteur VE est destiné à l'habitat mono-familial : Villas économiques accolées ou en bande.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat, les dépôts et l'hôtellerie.

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

- L'habitat collectif ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à :

Pour les villas accolées : 225 m² et 15 m de large ;

Pour les villas en bande : 150 m² et 10 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R+1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut, en aucun cas, être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2,50 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m.

Pour les villas accolées, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faibles importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance minimale séparant les façades en vis à vis des constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H \leq L$ avec un minimum de 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- Une place par villa ;
- Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En sous-sol ou en élévation : 2,50 x 5,00 m.

PLANTATIONS :

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

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelle privative, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, ...etc.

Les aires de stationnements des équipements commerciaux seront plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

SERVITUDES ARCHITECTURALES :

Pour les villas en bande, il ne pourra pas être prévu plus de six villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées, comme des villas accolées.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ANIMATION ET DE LOISIRS ZAL SECTEUR ZAL

DESTINATION DE LA ZONE :

Le Secteur ZAL dit Secteur d'Animation et de Loisirs est destiné à recevoir des espaces de restauration, de jeux, d'animation, de loisirs et d'expositions.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdites dans le Secteur Z.A.L. :

- Toute construction destinée à l'Industrie ;
- Les dépôts et entrepôts de toute nature ;
- Toute construction de locaux à usage d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, tel que caravaning ;
- Toute opération de lotissement.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur totale de 8 m (R+1).

Au dessus de la hauteur de 8 m sont autorisés, les sorties de cages d'escalier et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20 m, à la condition que les trois articles qui suivent soient respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 m au moins de l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en mitoyenneté et la distance entre tout point d'une construction et limite séparative, latérale ou de fond de parcelle, doit être égale à 6 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 6 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules devra être à l'intérieur de la parcelle, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les marges de reculs à raison de :

- 1 place pour 20 m² de salle de restauration.

PLANTATIONS :

Les surfaces libres de construction doivent faire l'objet :

- d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- d'aménagement et d'implantation de végétaux adaptés à l'environnement,
- d'aménagement et d'entretien de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'arbres de haut tige, à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ZAT **SECTEUR ZAT**

DESTINATION DU SECTEUR :

Le Secteur ZAT dit Secteur de Loisirs et de grands Equipements.

L'objectif étant la projection d'une zone d'activités de loisirs, d'hôtellerie, de show-room, d'exposition, d'animation et des équipements d'intérêt général, en vue de créer un pôle d'animation et de service dans un cadre verdoyant.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdites dans le Secteur ZAT :

- Toute construction destinée à l'Industrie ;
- Les dépôts et entrepôts de toute nature ;
- Toute construction de locaux à usage d'habitat, à l'exception d'un logement de fonction exigé par le gardiennage ou le bon fonctionnement des équipements.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, tel que caravaning.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,25.

La surface constructible au sol est limitée à 15 % de la surface parcellaire.

La superficie minimale d'une parcelle pour être constructible est fixée à 1ha. Cette restriction ne s'applique pas aux parcelles créées avant la mise en application du Plan d'Aménagement.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur totale de 12,5 m (R+2).

Au dessus de cette hauteur sont autorisées, les sorties de cages d'escalier et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20 m, à la condition que les trois articles qui suivent soient respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 m au moins de l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en mitoyenneté et la distance entre tout point d'une construction et limite séparative, latérale ou de fond de parcelle, doit être égale à 5 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules devra être à l'intérieur de la parcelle, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans marges de reculs, à raison de :

- Logements de fonction : 1 place par logement ;
- Bureaux : 1 place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : 1 place pour quatre chambres et 1 place pour 20 m² de salle de restauration.

PLANTATIONS :

Les surfaces libres de construction doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface libre et plantée.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

VOIRIES :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Le nombre d'accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne peut être autorisé que sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ZAT **SECTEUR ZAT1**

DESTINATION DU SECTEUR :

Le Secteur ZAT1 dit Secteur de Loisirs et de grands Equipements.

L'objectif étant la projection d'une zone d'activités de loisirs, d'hôtellerie, de show-room, d'exposition, d'animation, de station thermale et des équipements d'intérêt général, en vue de créer un pôle d'animation et de service dans un cadre verdoyant.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdites dans le Secteur ZAT1 :

- Toute construction destinée à l'Industrie ;
- Les dépôts et entrepôts de toute nature ;
- Toute construction de locaux à usage d'habitat, à l'exception d'un logement de fonction exigé par le gardiennage ou le bon fonctionnement des équipements.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire, tel que caravaning.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,25.

La surface constructible au sol est limitée à 15 % de la surface parcellaire.

La superficie minimale d'une parcelle pour être constructible est fixée à 1ha. Cette restriction ne s'applique pas aux parcelles créées avant la mise en application du Plan d'Aménagement.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur totale de 12,5 m (R+2).

Au dessus de cette hauteur sont autorisées, les sorties de cages d'escalier et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20 m, à la condition que les trois articles qui suivent soient respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 m au moins de l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions ne peuvent pas être édifiées en mitoyenneté et la distance entre tout point d'une construction et limite séparative, latérale ou de fond de parcelle, doit être égale à 5 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules devra être à l'intérieur de la parcelle, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans marges de reculs, à raison de :

- Logements de fonction : 1 place par logement ;
- Bureaux : 1 place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : 1 place pour quatre chambres et 1 place pour 20 m² de salle de restauration.

PLANTATIONS :

Les surfaces libres de construction doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface libre et plantée.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

VOIRIES :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Le nombre d'accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne peut être autorisé que sur la voie où la gêne à la circulation est la moindre.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE VT **SECTEUR VT**

DESTINATION DE LA ZONE :

La zone VT « village Touristique » est une zone destinée à recevoir des activités et des équipements touristiques. Les constructions doivent être discontinues et s'ouvrent sur des espaces libres.

Sont admis dans cette zone, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique et construction de bureaux, commerces, et de services liés à un équipement touristique.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories, et les dépôts de toutes natures ;
- Toutes constructions destinées à recevoir de l'habitation ;
- Les constructions à caractères provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture des commerces.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie de la parcelle privative (C.E.S) est de 10 %.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est libre

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 5.000 m²

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

8.5m (R + 1)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions doivent observer un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions sur une même propriété sera égale ou supérieure à 10m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en fonction des normes suivantes :

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

PLANTATIONS :

Seront prévus plantés :

- Les reculs sur voie des constructions ;
- Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ;
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- Du type de clôtures.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- Un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS :

La totalité des espaces non bâtis devront :

- Faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- Etre aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- Etre aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, le recul de 5m par rapport à l'alignement devra être engazonné et planté.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU PARC URBAIN

DESTINATION DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à recevoir toute activité d'animation dont la fonction principale est la récréation, l'animation sportive, festive et culturelle, y compris leurs installations annexes, telles que terrains de sport, cafés-restaurants, théâtre de plein air, parcs pour enfants, piscines, campings, etc...

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les établissements industriels de toutes catégories, et les dépôts de toutes natures ;
- Toutes constructions destinées à recevoir de l'habitation ;
- Les constructions à caractères provisoire et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture des commerces ;
- Toute opération de lotissement.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

La surface minimale de la parcelle ne peut être inférieure à 2 ha.

La surface couverte de ceux-ci ne peut dépasser les 20% de la superficie de la parcelle

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 m. Cette hauteur peut être dépassée pour des raisons techniques concernant l'installation de certains édifices.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Toute construction doit s'éloigner de 15m par rapport à la voie et 15m par rapport aux mitoyens.

VOIRIES :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La totalité des espaces non bâtis devront :

- Faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- Etre aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- Etre aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. Toutefois, tout projet doit faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IN **SECTEUR IN2**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone IN est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte-tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celle-ci.

Le secteur IN2 est destiné aux activités industrielles de 2ème catégorie et aux dépôts de 500 m² de surface maximale.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les logements sont interdits.

Toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, sera admise si la superficie de la parcelle est supérieure à 5000 m². Si la superficie est inférieure à 5000 m², un seul logement sera autorisé.

Sont également interdites :

- L'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Pour le secteur IN2, il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (C.O.S), ni surface maximale d'emprise au sol (C.E.S) dans la mesure où les articles relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir après lotissement, une surface et une largeur minimale de 500 m², et 20 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser : 14m.

Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1 m 20, et les cages d'escaliers

ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Lorsque la parcelle est située en bordure d'une voie publique d'emprise supérieure à 25 m, ces reculs seront portés à 10 m..

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance entre tous points des constructions et les limites séparatives doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq 1/2 H$ avec un minimum de 5m.

Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle à raison d'une place pour 300 m² de surface de plancher hors-œuvre.

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

PLANTATIONS :

Seront prévus plantées, les reculs sur voies.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE RB

DEFINITION DE LA ZONE RB :

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

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

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE E **SECTEUR E2S**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone E est une zone mixte constituée, en grande partie, des quartiers d'habitat dense, composés d'habitations multifamiliales sur cour : Secteur E2S.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Les dépôts de plus de 120 m² ;
- Les constructions à caractère provisoire ;
- Les campings et les caravanings.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le tableau ci-dessous indique, pour le Secteur E2S de la zone E, la superficie et la largeur minimale des parcelles privatives.

Type d'habitat	Surface minimale (en m)	Largeur minimale (en m)	Dimension sur cour (en m)
E2	100	10	4 x 5

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveau suivants :

12 m (R+2)

Au-dessus de cette hauteur, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, les cours auront une superficie minimale telle que définit dans le tableau ci-dessus.

Lorsque le R.D.C. est occupé par le commerce, la cour sera observée à partir du 1^{er} étage.

Les lots ayant plus d'une façade sont dispensés de cours. En cas de nécessité, une cour est à prévoir en respectant les règles de vis-à-vis et d'implantation telles que définit ci-dessus.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à 10 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30 m x 5.00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00 m.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitations, l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création des voies de 12 m d'emprise.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements et des groupements d'habitations sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et des groupements d'habitations.

Ces réservations représenteront 10 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE RURALE

RA

DEFINITION DE LA ZONE RURALE :

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

Un habitat dispersé sur grandes parcelles peut y être admis dans la mesure où il n'exige aucun équipement public.

Dans l'ensemble de la zone, il est admis l'implantation de petites unités d'activités agro-industrielles, si elles sont directement liées à l'agriculture ou l'élevage et nécessitent un sol agricole, et sous condition qu'elles ne puissent pas être incorporées à la zone industrielle, en raison des nuisances, inacceptables en milieu urbain, qu'elles entraînent.

Pour éviter la dispersion de ces activités, préjudiciable au caractère rural et naturel de la zone, elles doivent être aménagées sous forme de petits groupements, largement ceinturées d'espaces verts, formant écrans aux nuisances entraînées par les installations.

En outre, il est admis dans cette zone l'implantation de petits groupes d'enseignement primaire avec ou sans logement de fonction.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

Sont interdits dans cette zone :

- les lotissements de quelque nature qu'ils soient.
- les activités industrielles, autres que les activités agro-industrielles.
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôteliers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires aux exploitations agricoles et qui nécessitent un sol agricole sont définies par des surfaces construites au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 1% de la surface du terrain.
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de deux hectares, et une largeur minimale de 75 m.

- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle.

Si l'acte d'acquisition d'une parcelle de terrain à date certaine avant mise à l'enquête publique du plan d'aménagement, la superficie minimale nécessaire pour édifier une construction de type villa est ramenée à 10.000 m². Dans ce cas, la surface maximale construite au sol ne pourra dépasser 2% de la surface du terrain et 500 m² de planchers hors-oeuvre. Seuls les agriculteurs résidents pourront construire sur le site d'exploitation une habitation pour leurs besoins propres sur les terrains de superficie inférieure à 10.000 m².

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale est de 8m (R+1) pour l'habitat. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro-industrielles.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

50m par rapport à l'emprise des routes principales.

Toute construction doit observer un recul minimum de :

- 20m par rapport à l'emprise des pistes classées.
- 30m par rapport à l'emprise des routes secondaires.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à toutes les limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance minimale séparant deux constructions sur une même propriété sera égale à deux fois la hauteur de la construction la plus élevée : $L > 2 H$.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique.