

ROYAUME DU MAROC

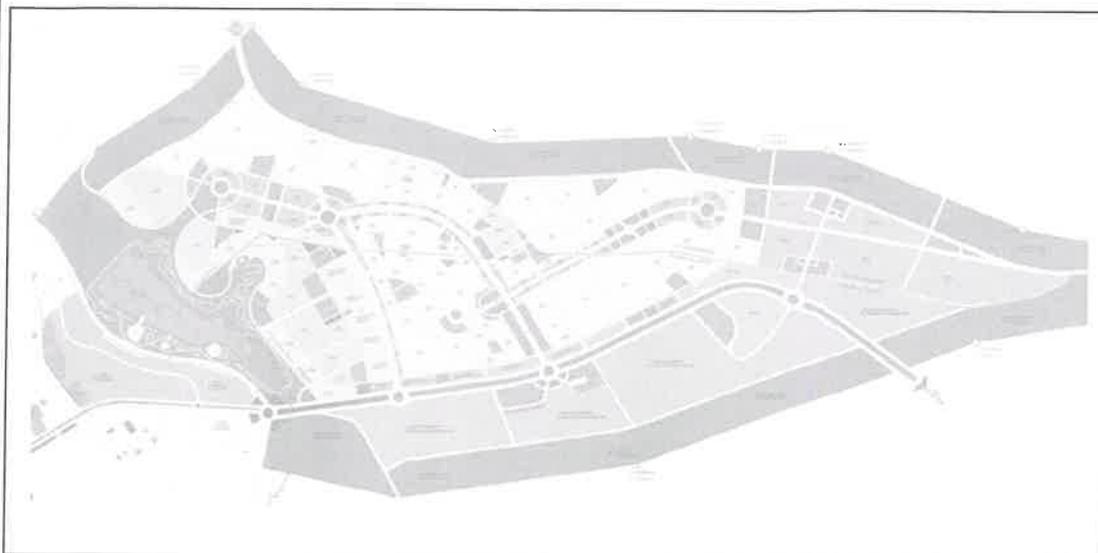
-----  
MINISTERE DE L'URBANISME ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

-----  
AGENCE URBAINE ET DE  
SAUVEGARDE DE FES

-----  
DEPARTEMENT DES ETUDES

**PROJET DU PLAN D'AMENAGEMENT  
SECTORIEL ALBOHAYRA  
COMMUNE RURALE AIN BEIDA**

**PREFECTURE DE FES**



**FEVRIER 2014**

**INTRODUCTION**

**I/ METHODOLOGIE D'APPROCHE**

**II/ ANALYSE DES COMPOSANTES U  U**

---

**III/ DONNEES GENERALES SUR LE  **

---

**IV/ ATOUTS ET CONTRAINTES DU S  S**

---

**VI/ ORIENTATIONS MAJEURES DU P  P**

---

**NOMENCLATURE**

**REGLEMENT**

# **SOMMAIRE**

	<b><u>Page</u></b>
<b><u>INTRODUCTION</u></b>	<b>03</b>
<b><u>I/ METHODOLOGIE D'APPROCHE</u></b>	<b>04</b>
<b><u>II/ ANALYSE DES COMPOSANTES URBANISTIQUES</u></b>	<b>04</b>
<b><u>III/ DONNEES GENERALES SUR LE SITE DU PROJET</u></b>	<b>07</b>
<b><u>IV/ ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE</u></b>	<b>11</b>
<b><u>VI/ ORIENTATIONS MAJEURES DU PROJET</u></b>	<b>14</b>
<b><u>NOMENCLATURE</u></b>	<b>17</b>
<b><u>REGLEMENT</u></b>	<b>25</b>

## **INTRODUCTION**

Dans le cadre des textes réglementaires en vigueur en matière d'élaboration et d'instruction des documents d'urbanisme et en vue de promouvoir le secteur de l'urbanisme, locomotive de la croissance socio-économique et des pôles d'activités et d'infrastructure et dans l'objectif de remédier aux problèmes de l'habitat insalubre, particulièrement les habitations menaçant d'effondrement et de créer des opportunités foncières pour le développement de l'habitat social, l'Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fès a élaboré, par le biais d'un B.E.T. et en concertation avec les Autorités Locales, les Communes et les partenaires concernés, le projet du Plan d'Aménagement Sectoriel Albohayra.

## **I/ METHODOLOGIE D'APPROCHE**

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone, le présent projet a été réalisé en se basant sur :

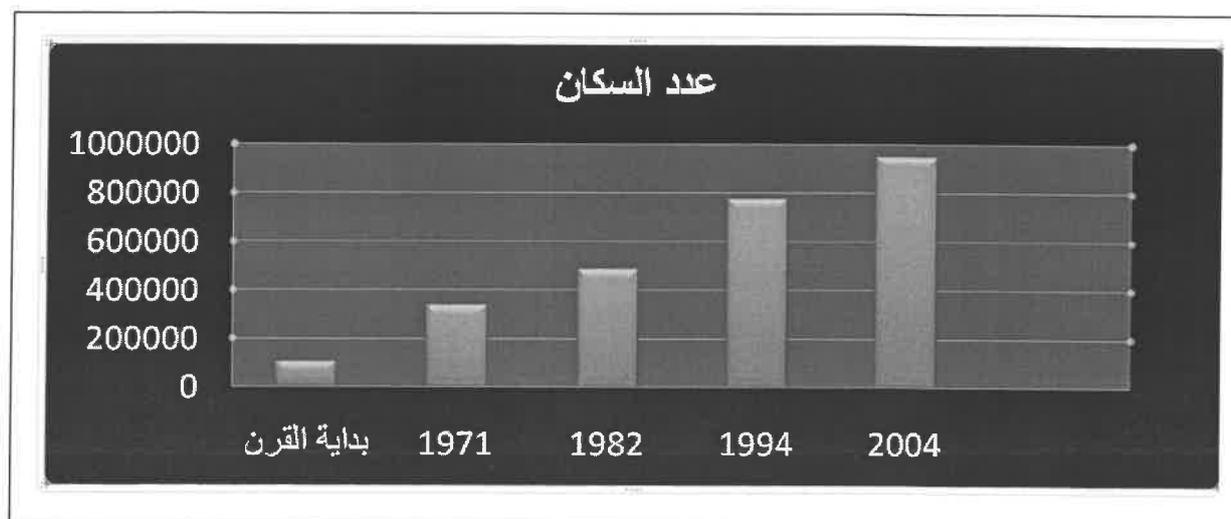
- Une analyse des composantes urbanistiques et environnementales de la ville de Fès et les possibilités de son intégration dans l'armature urbaine environnante ;
- Une étude de faisabilité, dont les conclusions confirment que le site Albohayra constitue une alternative pour la création des structures d'accueil pour la réalisation des zones urbanistiques permettant l'accueil des habitants des zones menacées d'effondrement ;
- Des études techniques en matière d'accessibilité du site par les voies et son branchement aux réseaux ;
- Une étude d'impact qui montre que l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone ne pose pas d'incident sur l'environnement

## **II/ ANALYSE DES COMPOSANTES URBANISTIQUES**

### **1 – Evolution de l'urbanisation de la ville de Fès**

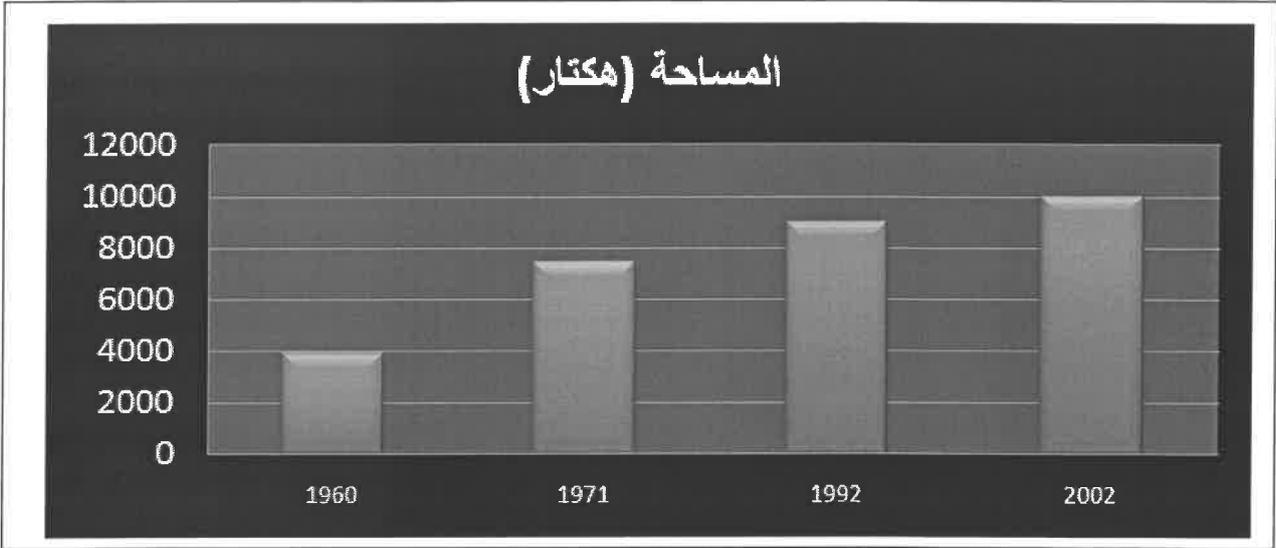
De part sa situation privilégiée par rapport aux voies de communication nationale, et son rôle en tant que locomotive du développement urbanistique de la Région et site d'accueil des flux migratoires et son rayonnement civilisationnel et historique, la ville de Fès a connu, durant les dernières décennies, un essor démographique étant donné que sa population est passée de 100.000 au début du siècle à 946.000 habitants en 2004 selon le R.G.P.H.

***Evolution de la population de la ville de Fès***

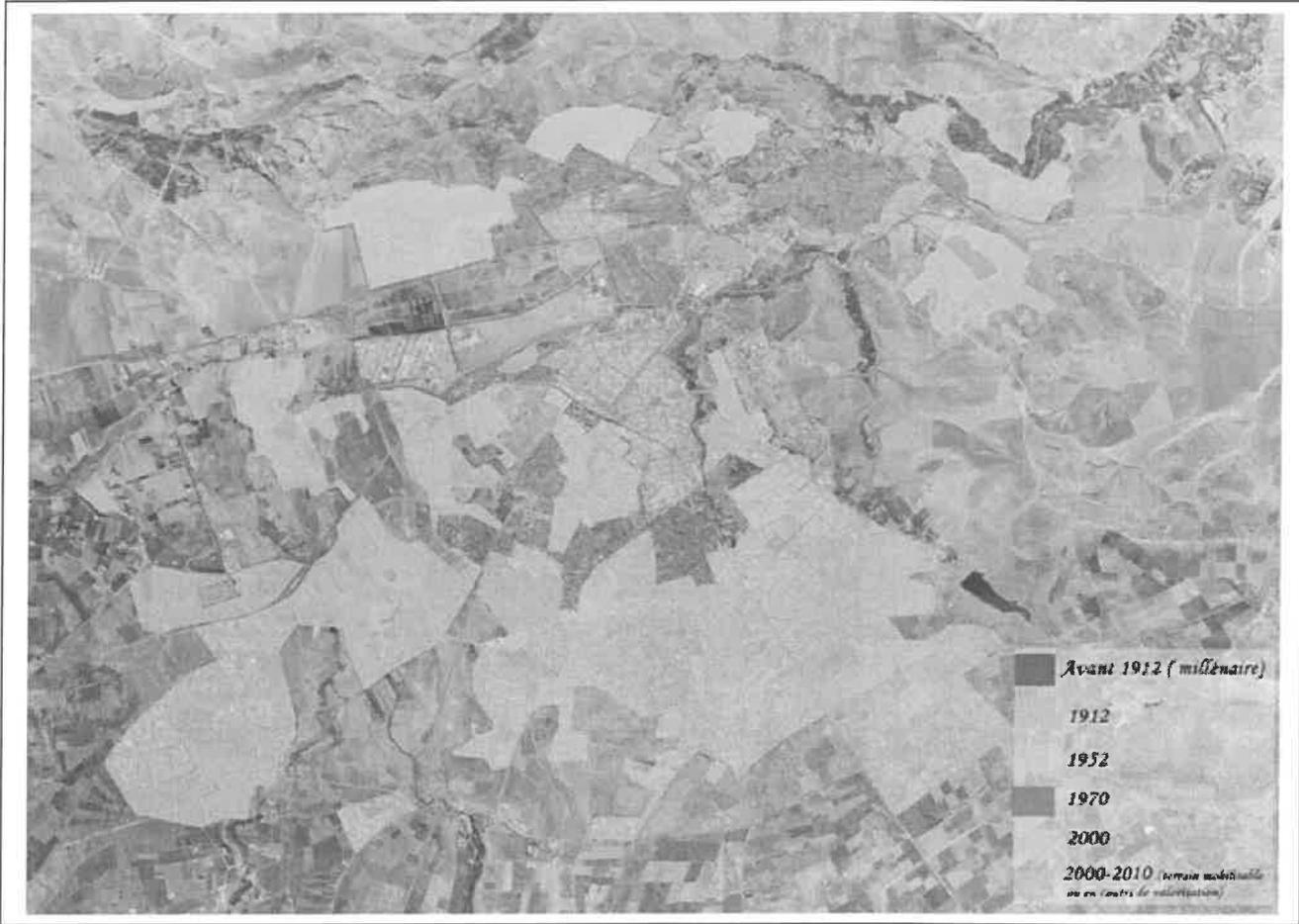


Cette dynamique démographique a engendré une augmentation de l'espace urbanisable qui est illustré par la carte ci-après.

**Evolution du périmètre urbain de Fès**



**Evolution spatiale de la ville de Fès**

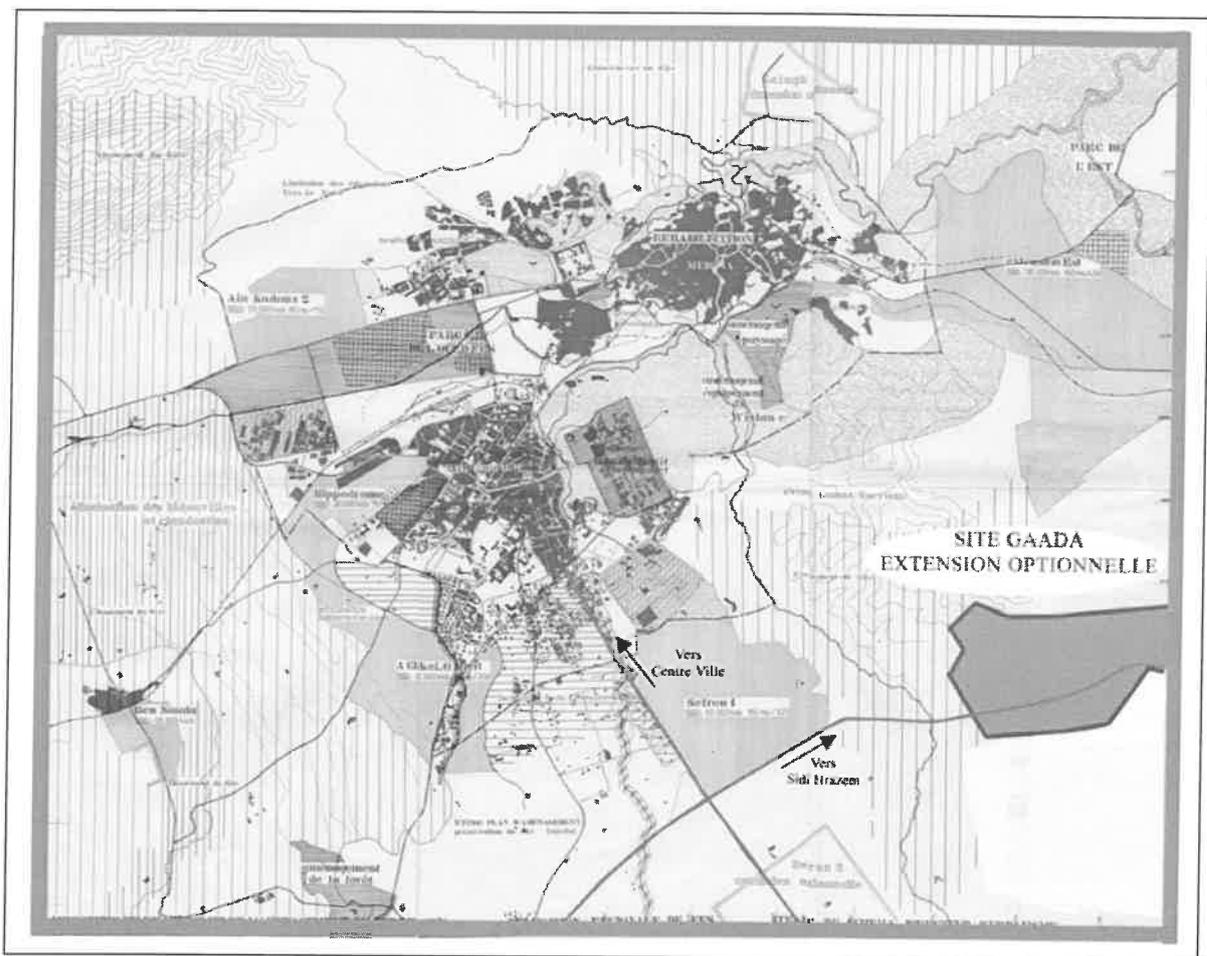


Devant cette situation et en vue d'orienter et d'encadrer l'évolution de l'espace urbain, la ville de Fès a été dotée par deux documents de la planification urbaine, à savoir :

### **1-1 Schéma Directeur Urbain homologué en 1980 qui prévoit les principales orientations suivantes**

- Orienter l'urbanisation vers les zones Est et Est-Ouest et rendre la Médina une entité centrale de Fès ;
- Projeter une nouvelle zone urbaine dans la zone dite Gaâda (Albohaya).

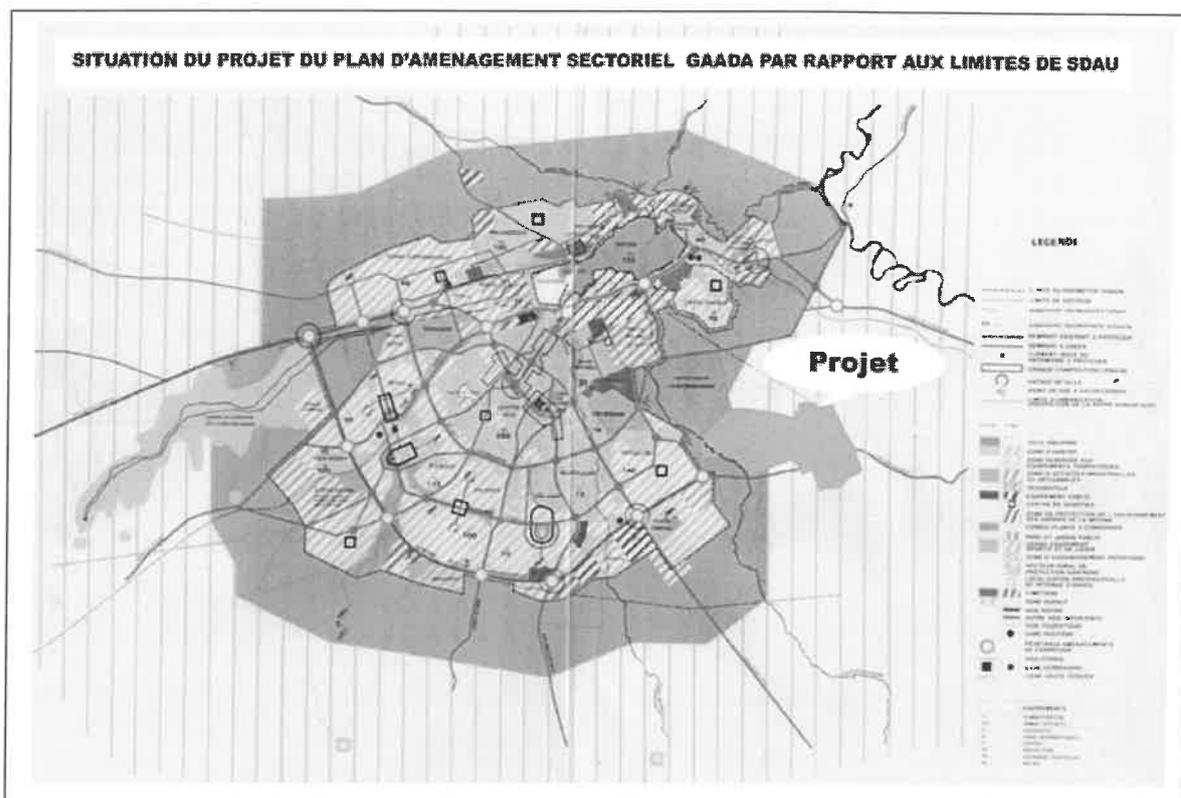
#### **Schéma Directeur de Fès (S.D.U.F.) 1980**



### **1-2 Schéma Directeur d'Aménagement Urbain homologué en 1995 qui prévoit les principales orientations**

- Ouvrir un nouveau espace urbain sur une superficie d'environ 3.000 ha, soit 150 ha/An vers les zones Sud et Ouest ;
- Projection de la zone Gaâda «Albohaya» en tant que zone rurale.

## Schéma Directeur d'Aménagement Urbain de la ville de Fès (1995)



Néanmoins, l'évolution urbaine et démographique qu'a enregistrée la ville de Fès a entraîné les dysfonctionnements suivants :

- Mobilisation des principales opportunités foncières, notamment l'ex-terrain de la Réforme Agraire d'une superficie d'environ 1.000 ha ;
- Saturation des zones industrielles ;
- Déficit en logements, notamment l'habitat social ;
- Manque des opportunités foncières appartenant au domaine privé de l'Etat pour la résorption des habitations menacées d'effondrement.

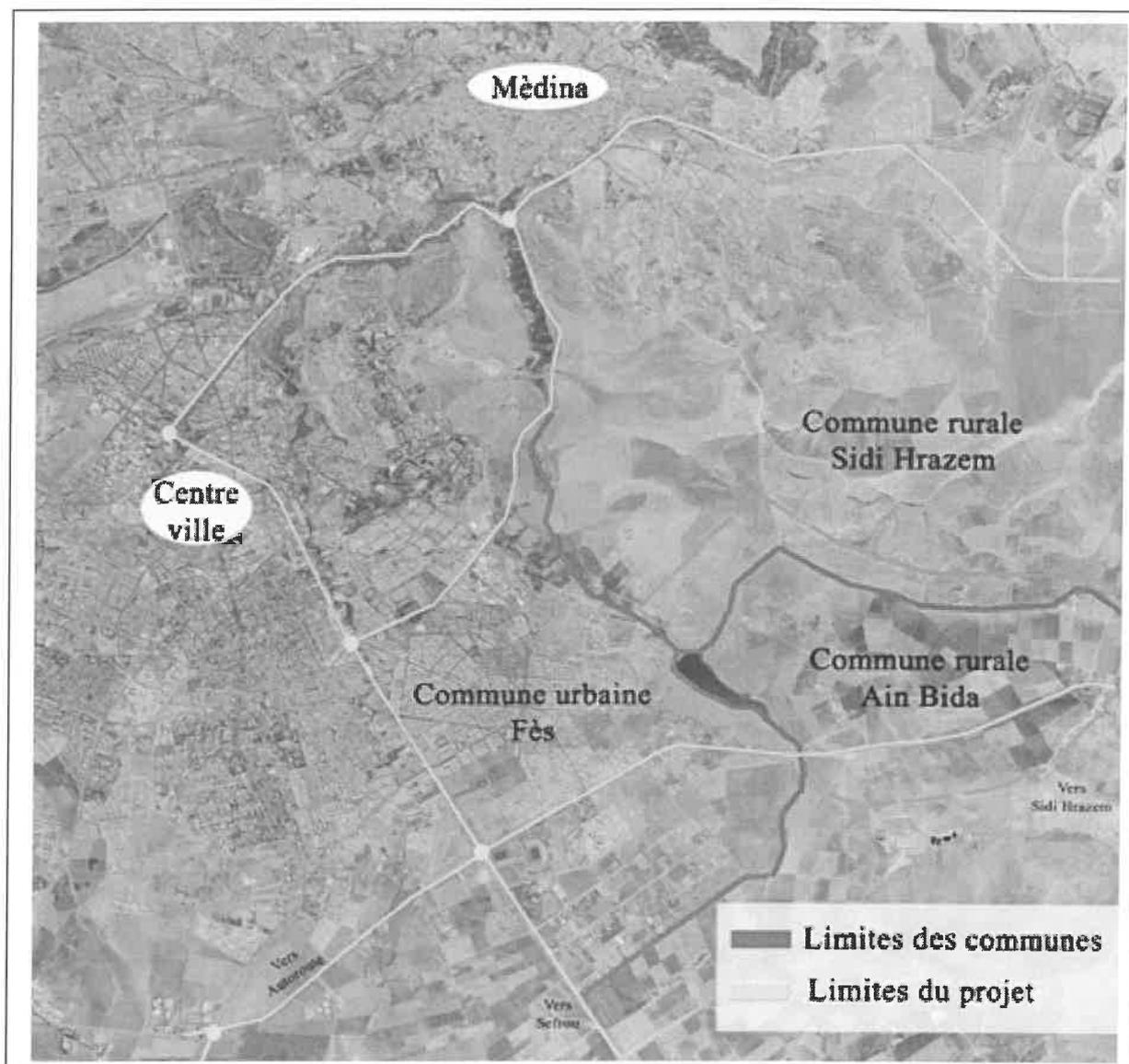
### **III/ DONNEES GENERALES SUR LE SITE DU PROJET**

#### **1 – Situation**

Le site d'accueil du Plan d'Aménagement Sectoriel Albohayra se situe dans les territoires de la Commune Urbaine de Fès et des Communes Rurales Sidi Harazem et Aïn Bida qui relèvent de la Préfecture de Fès.

Il se situe dans la Zone Sud-Est de la ville de Fès environnant le barrage Gaâda et le long de la Route de Sidi Harazem.

## Situation du site projet



### **2 – Prévisions urbanistiques**

Le site est prévu en tant que zone rurale selon les documents d'urbanisme de la ville de Fès.

### **3 – Données naturelles**

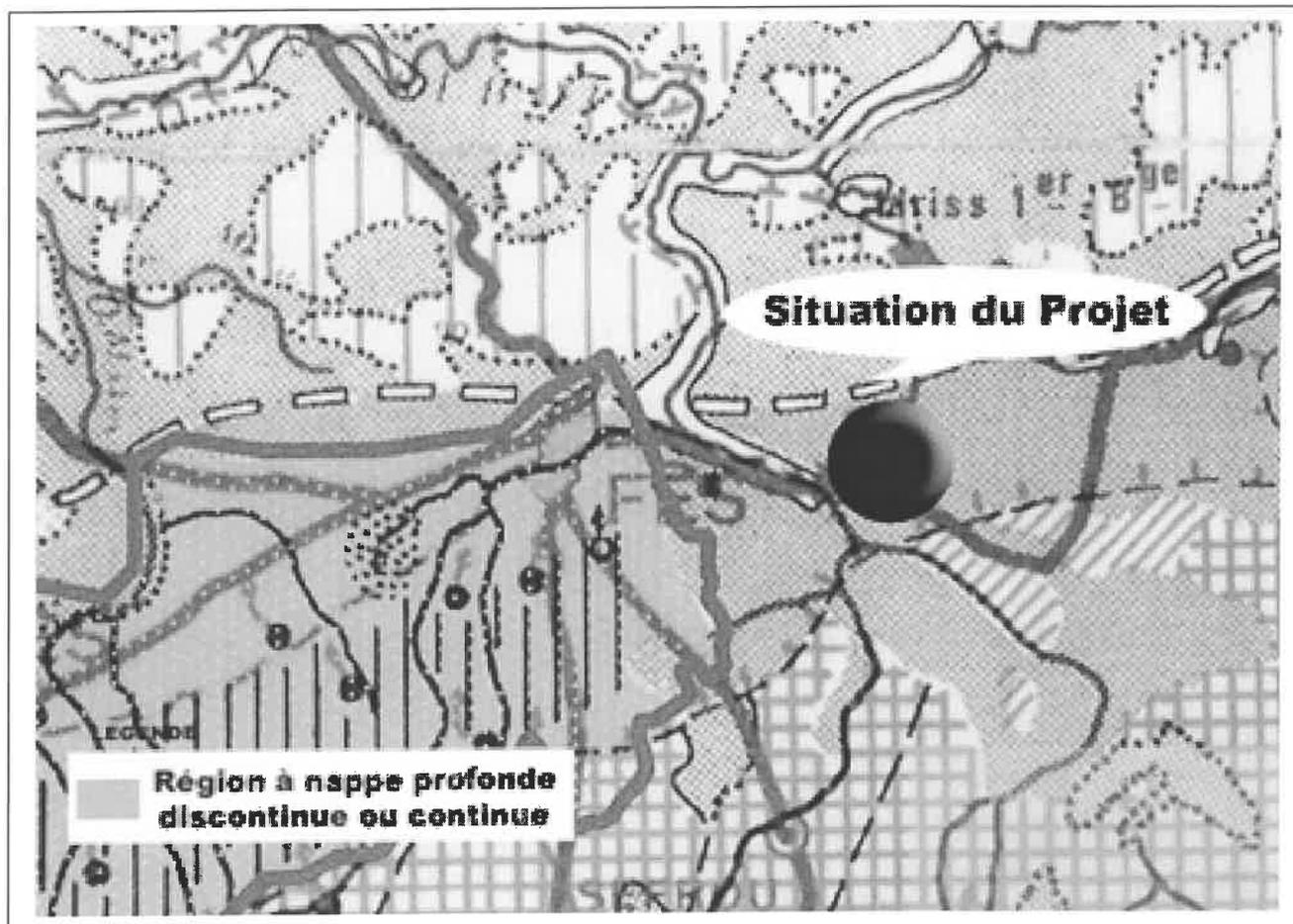
La superficie du présent projet est d'environ 1.000 ha.

Du point de vue géologique, le terrain ne pose pas de problème de constructibilité selon l'étude de faisabilité établie par la Société Al Omrane.

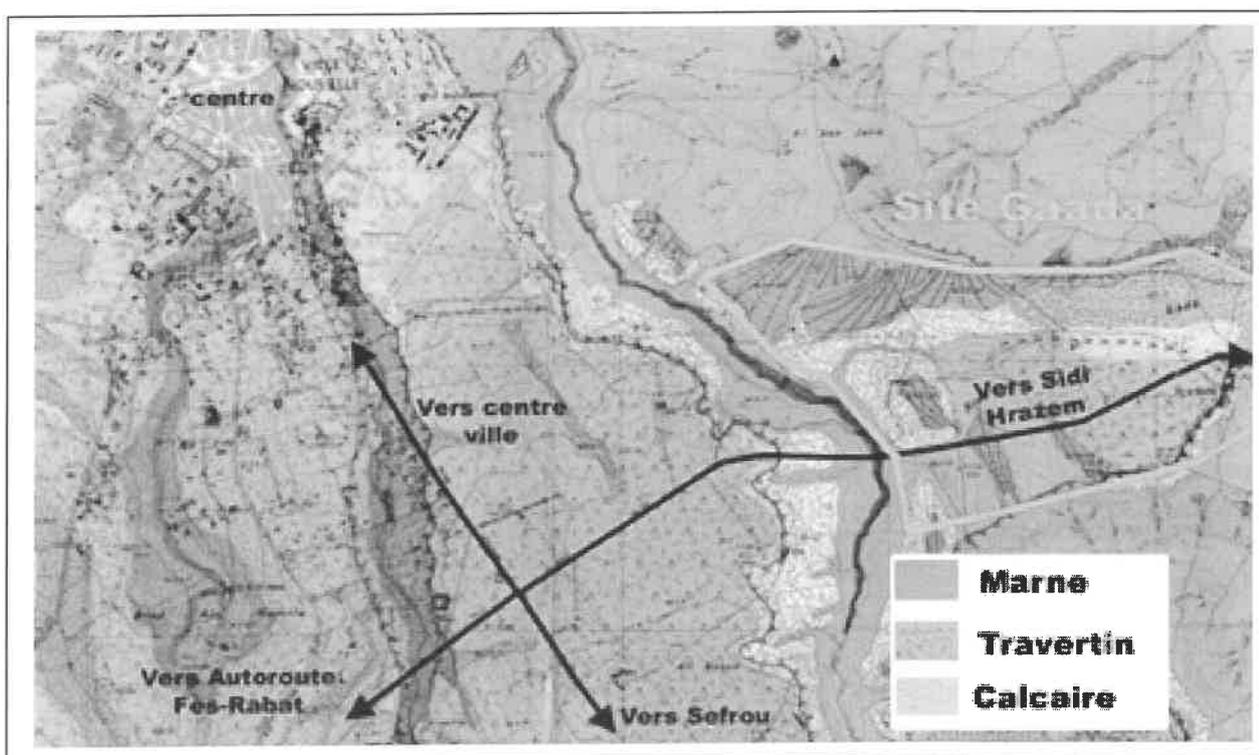
Sur le plan hydrologique, le site se situe à proximité de la nappe phréatique et traversé par l'Oued Boufekrane qui constitue un exécutoire naturel des zones pluviales. Ledit site jouit d'une situation panoramique privilégiée donnant sur le barrage Gaâda.

En ce qui concerne la topographie, le site est vallonné et traversé par de nombreux talwegs qui convergent vers l'Oued Boufekrane.

### Carte hydrogéologique du site



### Géologie du site



**Topographie du site**

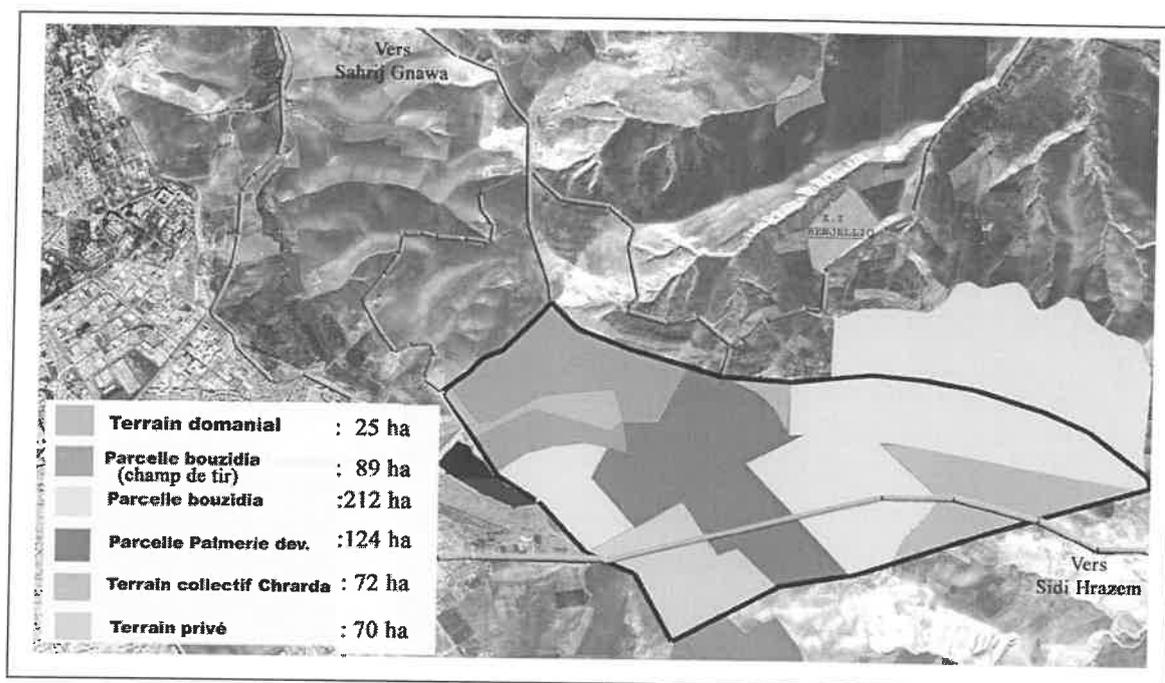


#### **4 – Situation foncière du terrain**

Le site du projet est composé des statuts fonciers suivants :

- Terrain domanial : 25 ha ;
- Parcelle Boujidia (champ de tir) : 89 ha ;
- Parcelle Boujidia : 212 ha ;
- Terrain privé : 124 ha ;
- Terrain collectif : 72 ha ;
- Terrain privé : 70 ha.

#### **Statut foncier du site du projet**

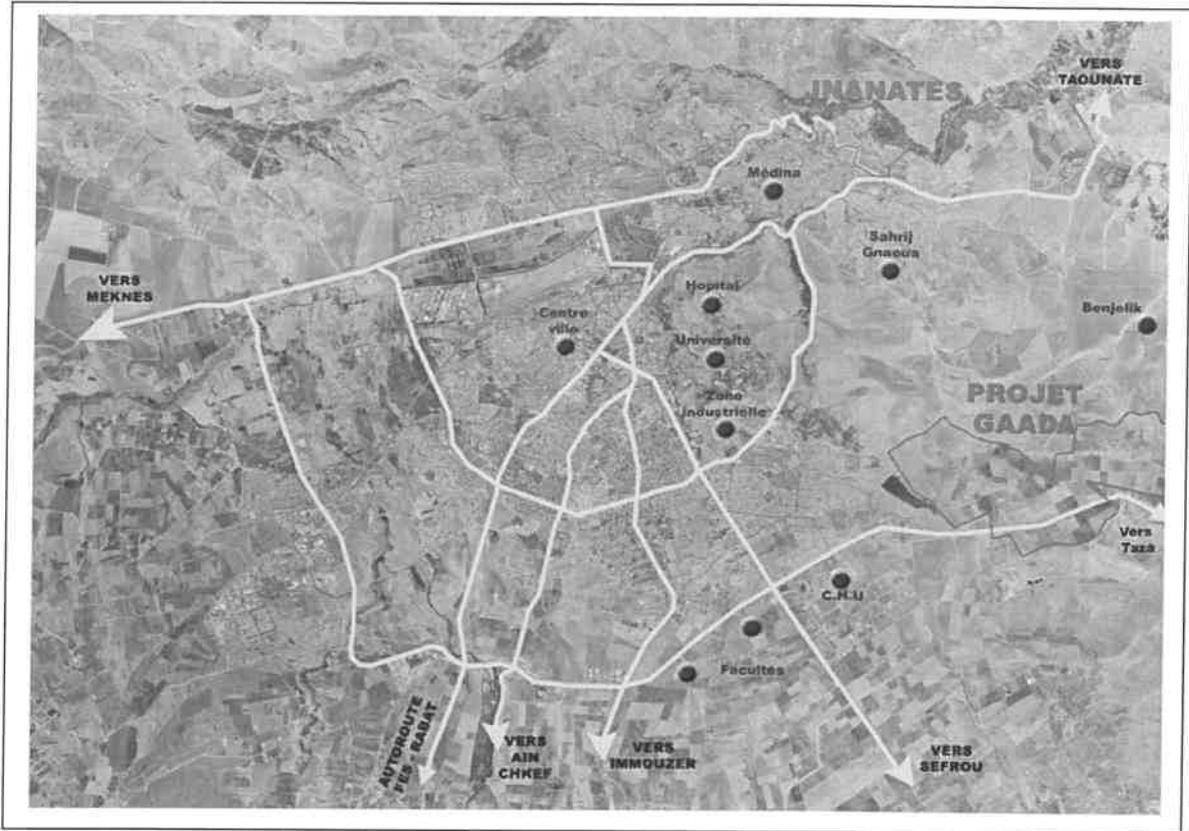


### **IV/ ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE**

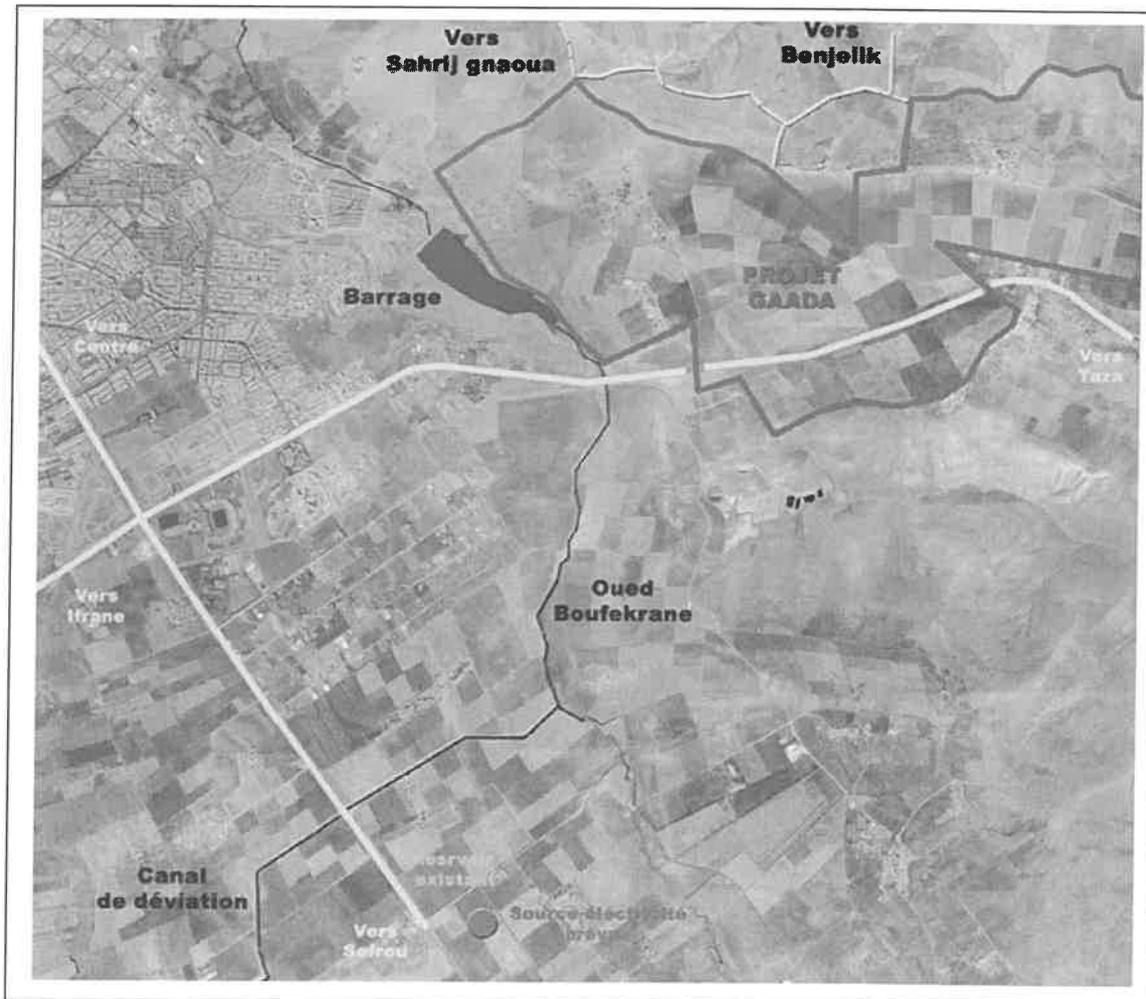
#### **1 – Atouts du site du projet**

- Le site jouit d'un positionnement stratégique par rapport aux entités urbaines, aux équipements structurants et sa proximité de la Médina de Fès et du Secteur Jnanates ;
- Le terrain du projet est constructible et se caractérise par une vue panoramique donnant sur le Barrage Gaâda ;
- Le site est accessible par les principales voies de la ville de Fès et ne pose pas de problème de branchement aux réseaux d'infrastructure ;
- L'étude d'impact montre que l'incident sur les composantes environnementales est presque insignifiant.

**Situation du projet par rapport à la ville de Fès**



**Situation du projet par rapport aux grands équipements**

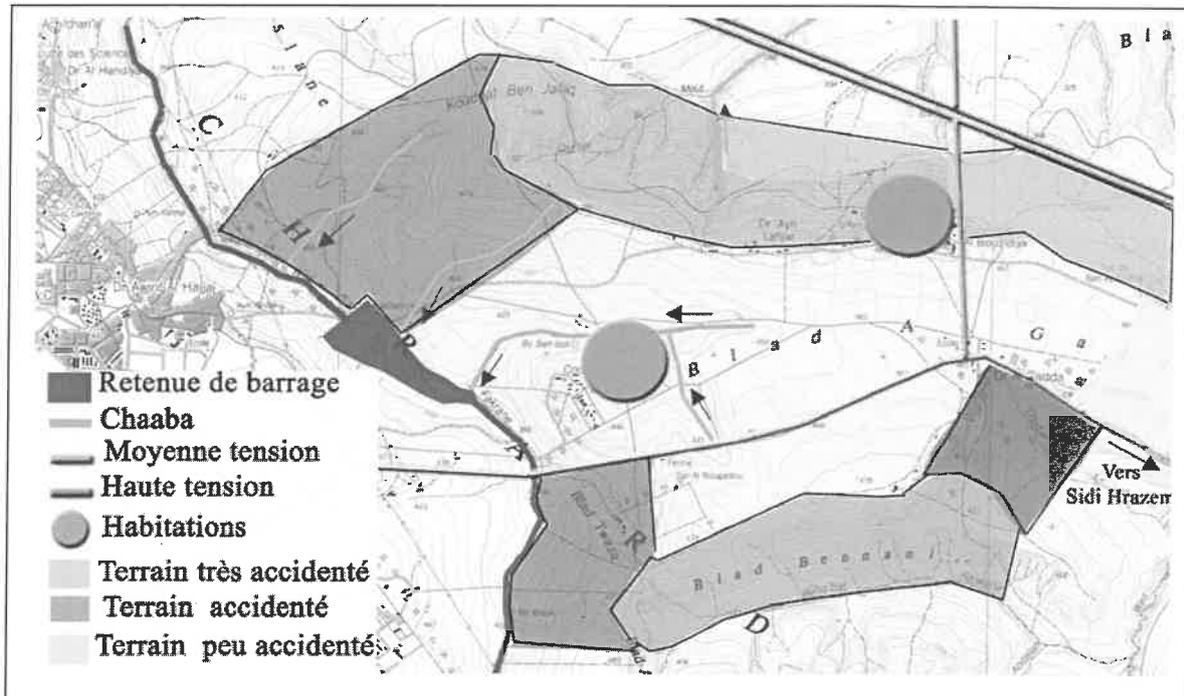


## 2 – Contraintes du site

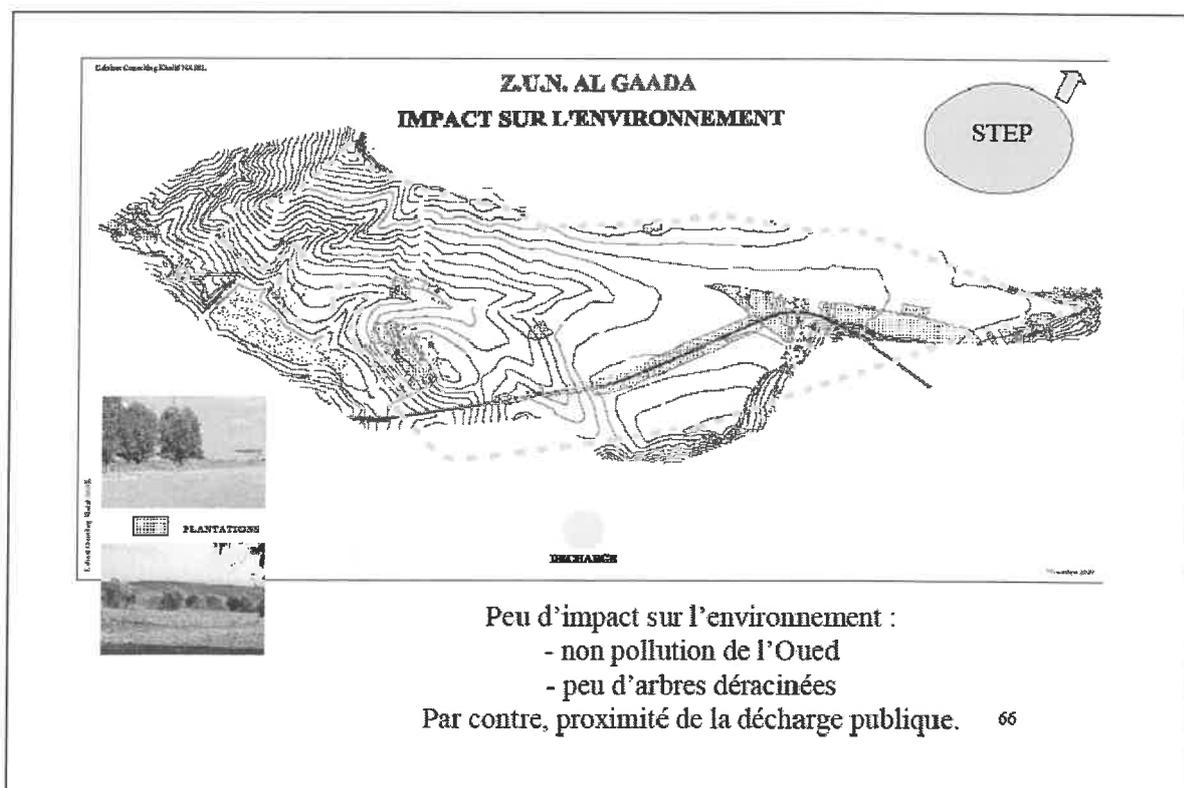
Les contraintes qui pèsent sur le projet sont :

- Terrain accidenté au Nord du site du projet ;
- Existence d'un noyau d'habitat sous équipé (Douar Gaâda) ;
- Traversé du site par des lignes électriques de haute tension ;
- Proximité du site du barrage Gaâda et de la décharge publique.

### Contraintes du site du projet



### Impact du projet sur l'environnement

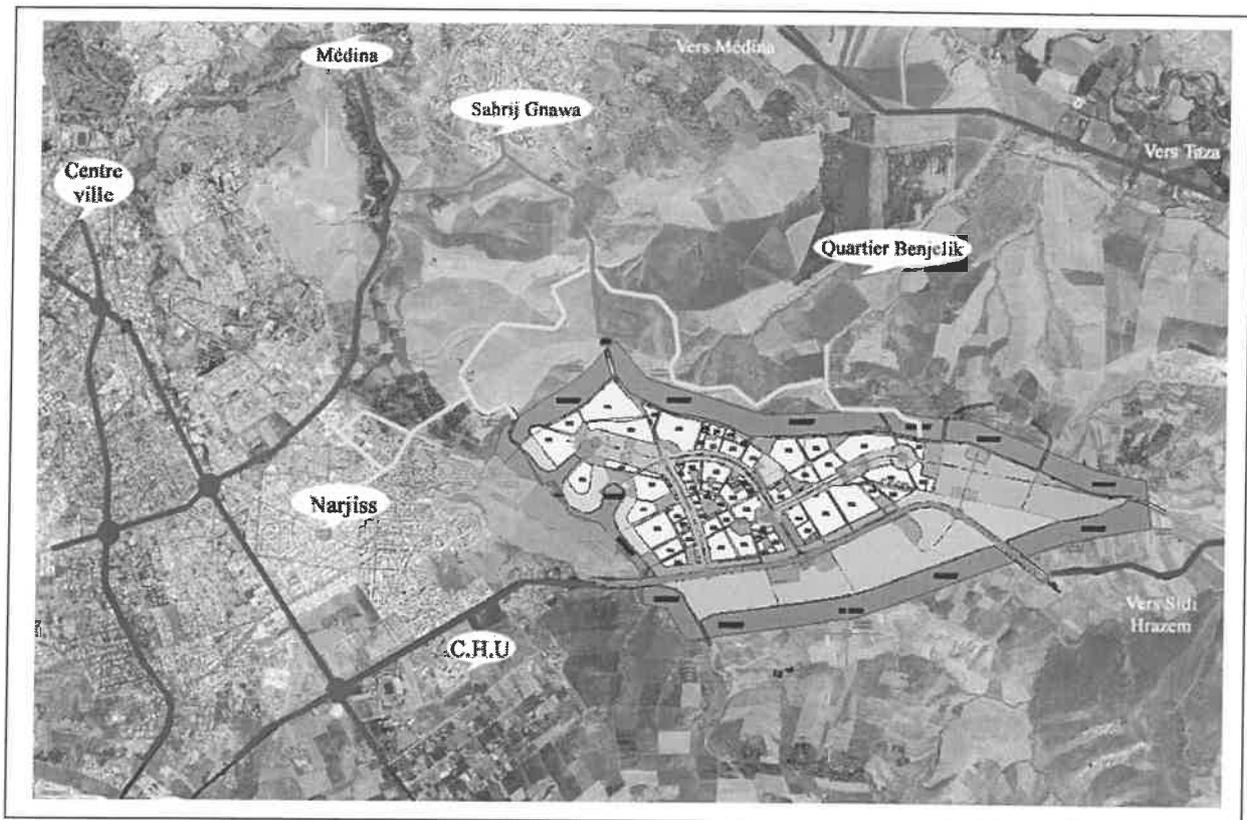


## VI ORIENTATIONS MAJEURES DU PROJET

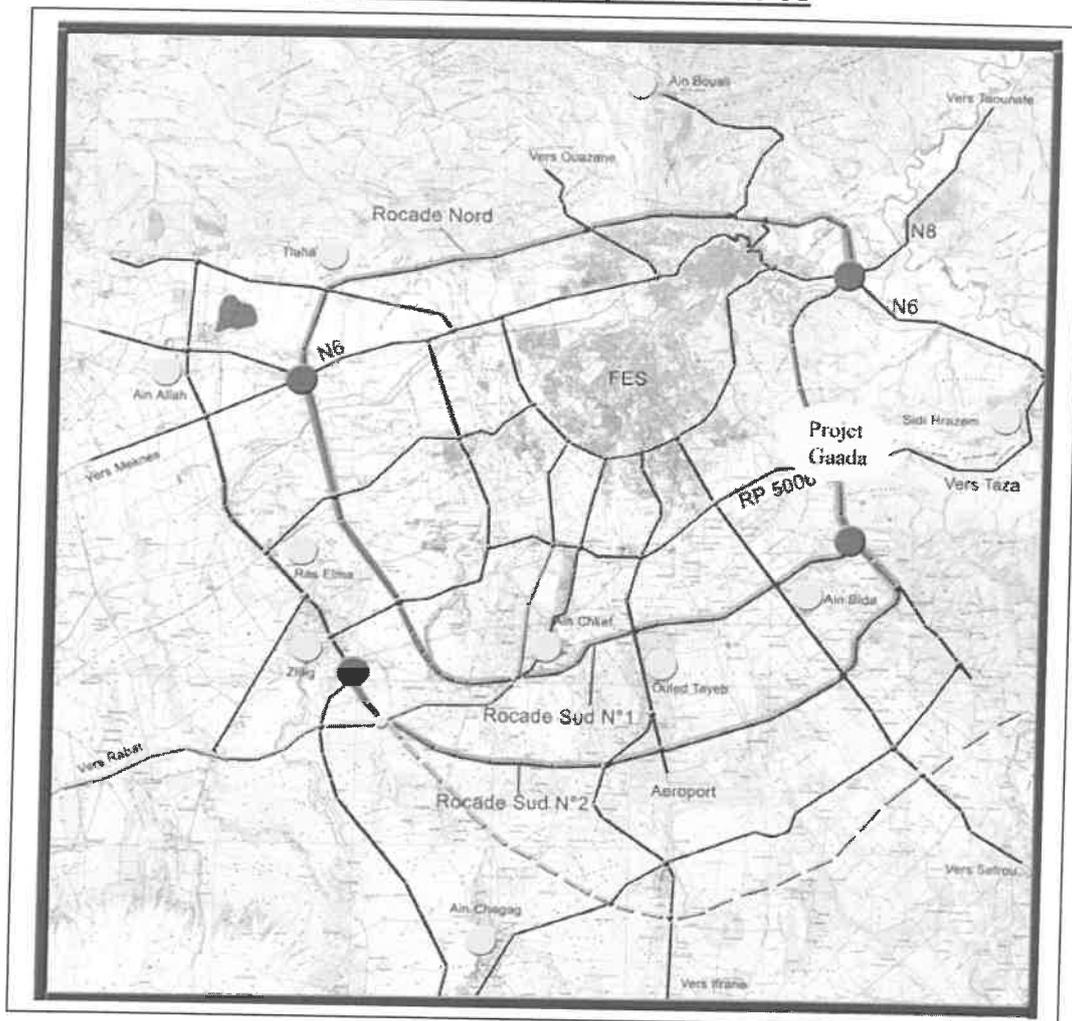
Après analyse des atouts et des contraintes du site, il ressort les orientations majeures suivantes :

- 1 - Ouverture d'une nouvelle zone située au Sud-Est de la ville de Fès à l'urbanisation et son intégration dans l'armature urbaine environnante
- 2 - Projection d'un réseau viaire bien structuré et hiérarchisé composé des rocades et des axes structurants, dont l'emprise est comprise entre 15 et 80 m. Ce réseau à l'avantage en raison :
  - 3 carrefours giratoires et des contre-allées permettent d'organiser la circulation ;
  - Mise en valeur de la Route Sidi Hrazem en tant que Boulevard urbain ;
  - Des axes structurants qui permettent le raccordement et l'intégration du projet dans le réseau viaire existant et projet dans la ville de Fès et sa périphérie.

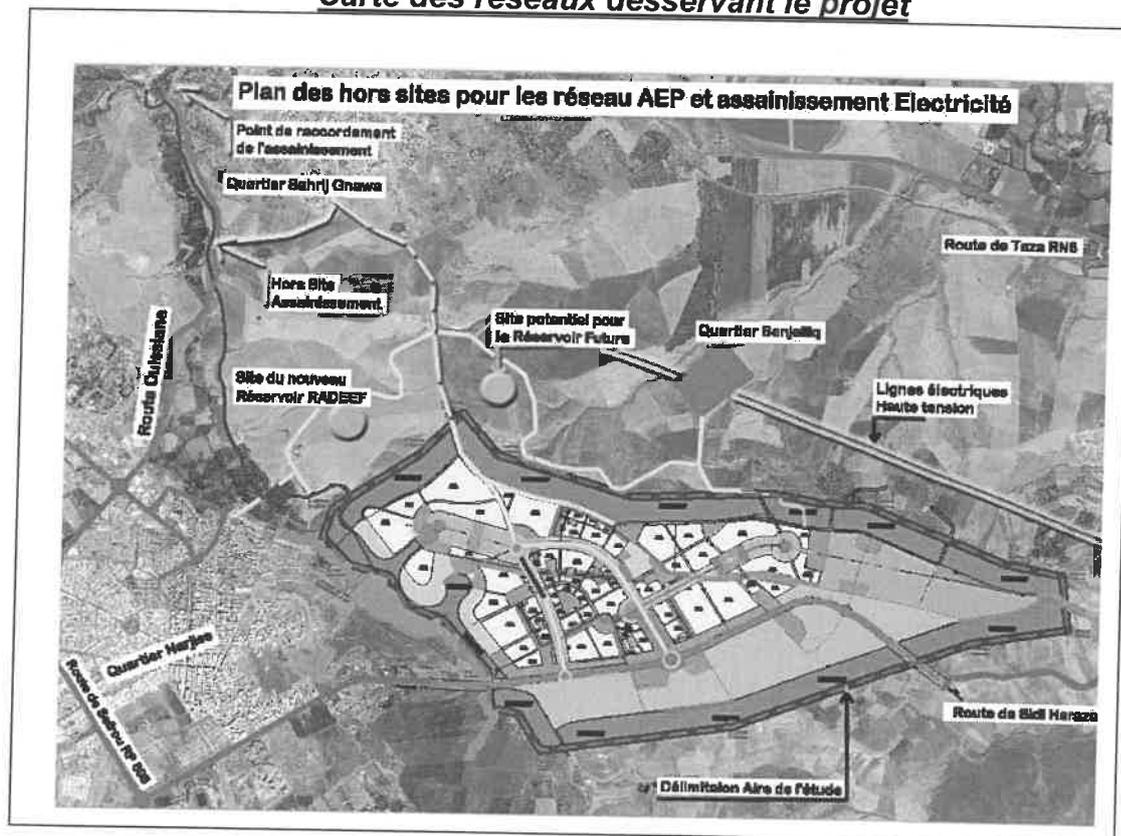
### ***Desserte du projet par rapport aux voies***



**Situation du projet par rapport au réseau viaire projeté dans la périphérie de Fès**



**Carte des réseaux desservant le projet**



**3 - Raccordement du site du projet aux réseaux et en tenant compte des besoins de la population future, notamment :**

- L'adoption du système séparatif pour l'évacuation des eaux usées et pluviales ;
- Adduction du site en eau potable à partir du réservoir projeté le long de la Route de Sefrou ;
- Branchement électrique du site à partir d'un transformateur prévu également le long de la Route de Sefrou.

**4 - Projection des équipements publics caractérisés par une répartition spatiale équitable dans le site du projet**

Ces équipements répondent aux besoins de la population future et établis sur la base de la grille des normes adoptés par les partenaires.

Dans ce sens, la superficie réservée aux équipements est d'environ 36,6 ha réservées à 72 équipements.

**5 – Amélioration de l'environnement et du cachet urbanistique du projet à travers la projection d'une zone de protection RB d'une superficie d'environ 248 ha et des espaces verts d'une superficie d'environ 20,4 ha**

**6 – Projection des zones touristiques**

**7 – Projection d'un zonage d'habitat hiérarchisé, en tenant compte de la mixité sociale et des besoins de la population future**

Dans ce sens, le projet prévoit 7 types d'habitat :

- Habitat collectif en R+3 et R+4 ;
- Habitat social en R+3 ;
- Habitat à moyenne densité en R+1 ;
- Habitat économique en R+2 ;
- Restructuration du secteur sous équipé ;
- Zone des grands équipements et de loisirs ;
- Zone d'activités (IN3).

# **NOMENCLATURE**

## 1 – ENSEIGNEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
E01	Ecole primaire	4.351	A créer	
E02	Ecole primaire	4.020	A créer	
E03	Ecole primaire	4.001	A créer	
E04	Ecole primaire	4.144	A créer	
E05	Ecole primaire	6.116	A créer	
E06	Ecole primaire	4.005	A créer	
E07	Ecole primaire	4.015	A créer	
E08	Ecole primaire	4.006	A créer	
E09	Collège	9.029	A créer	
E10	Collège	8.208	A créer	
E11	Lycée	10.002	A créer	
E12	Ecole primaire	4.053	A créer	
E13	Collège	8.844	A créer	
E14	Ecole primaire	4.004	A créer	
E15	Collège	9.065	A créer	
E16	Ecole primaire	4.286	A créer	
E17	Collège	9.248	A créer	
E18	Ecole primaire	3.991	A créer	
E19	Ecole primaire	4.069	A créer	
E20	Ecole primaire	5.056	A créer	
E21	Lycée	10.487	A créer	
E22	Collège	9.216	A créer	
E23	Ecole primaire	5.388	A créer	
E24	Ecole primaire	5.504	A créer	
E25	Collège	9.079	A créer	
E26	Collège	8.850	A créer	
E27	Ecole primaire	3.705	A créer	
E28	Lycée	9.928	A créer	
E29	Lycée	11.020	A créer	
E30	Collège	9.703	A créer	

## 2- SANTE

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
S01	Centre de santé urbaine	504	A créer	
S02	Centre de santé urbaine	570	A créer	
S03	Centre de santé urbaine	570	A créer	
S04	Centre de santé urbaine	806	A créer	
S05	Centre de santé urbaine	449	A créer	
S06	Centre de santé urbaine	503	A créer	
S07	Centre de santé urbaine	497	A créer	

### 3 – ESPACES VERTS

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
EV1	Espace vert	5.026	A créer	
EV2	Espace vert	17.739	A créer	
EV3	Espace vert	5026	A créer	
EV4	Espace vert	1587	A créer	
EV5	Espace vert	223	A créer	
EV6	Espace vert	1.782	A créer	
EV7	Espace vert	752	A créer	
EV8	Espace vert	755	A créer	
EV9	Espace vert	1.113	A créer	
EV10	Espace vert	2.529	A créer	
EV11	Espace vert	7.396	A créer	
EV12	Espace vert	2.857	A créer	
EV13	Espace vert	2.686	A créer	
EV14	Espace vert	5.002	A créer	
EV15	Espace vert	1.000	A créer	
EV16	Espace vert	2.500	A créer	
EV17	Espace vert	2.500	A créer	
EV18	Espace vert	2.360	A créer	
EV19	Espace vert	2.360	A créer	
EV20	Espace vert	5.026	A créer	
EV21	Espace vert	3.300	A créer	
EV22	Espace vert	2.236	A créer	
EV23	Espace vert	2.827	A créer	
EV24	Espace vert	2.375	A créer	
EV25	Espace vert	3.103	A créer	
EV26	Espace vert	678	A créer	
EV27	Espace vert	974	A créer	
EV28	Espace vert	190	A créer	
EV29	Espace vert	2.459	A créer	
EV30	Espace vert	4.520	A créer	
EV31	Espace vert	1.170	A créer	
EV32	Sans objet	-	-	
EV33	Espace vert	18.932	A créer	
EV34	Espace vert	22.468	A créer	
EV35	Espace vert	41.796	A créer	
EV36	Espace vert	22.153	A créer	
EV37	Espace vert	961	A créer	
EV38	Espace vert	310	A créer	
EV39	Espace vert	310	A créer	
EV40	Espace vert	1345	A créer	
EV41	Espace vert	935	A créer	
EV42	Espace vert	4.700	A créer	
EV43	Espace vert	1.300	A créer	
EV44	Espace vert	1.200	A créer	
EV45	Espace vert	2.550	A créer	
EV46	Espace vert	4.130	A créer	

#### 4 – CHEMINS PIETONS

Dénomination	Affectation	Emprise (m)	Etat	Observation
CP1	Chemin piéton	15	A créer	
CP2	Chemin piéton	6	A créer	
CP3	Chemin piéton	10	A créer	
CP4	Chemin piéton	12	A créer	
CP5	Chemin piéton	10	A créer	
CP6	Chemin piéton	2	A créer	
CP7	Chemin piéton	6	A créer	
CP8	Chemin piéton	10	A créer	
CP9	Chemin piéton	10	A créer	
CP10	Chemin piéton	12	A créer	
CP11	Chemin piéton	10	A créer	
CP12	Chemin piéton	12	A créer	
CP13	Chemin piéton	10	A créer	
CP14	Chemin piéton	2	A créer	
CP15	Chemin piéton	3	A créer	
CP16	Chemin piéton	3	A créer	
CP17	Chemin piéton	12	A créer	
CP18	Chemin piéton	12	A créer	
CP19	Chemin piéton	12	A créer	
CP20	Chemin piéton	12	A créer	

#### 5 – SERVICES PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
P01	Maison des jeunes	600	A créer	
P02	Foyer féminin	621	A créer	
P03	Foyer féminin	595	A créer	
P04	Maison des jeunes	600	A créer	
P05	Foyer féminin	600	A créer	
P06	Maison des jeunes	599	A créer	
P07	Foyer féminin	600	A créer	
P08	Maison des jeunes	600	A créer	
P09	Foyer féminin	661	A créer	
P10	Maison des jeunes	656	A créer	
P11	Maison des jeunes	693	A créer	
P12	Foyer féminin	737	A créer	
P13	Maison des jeunes	596	A créer	
P14	Foyer féminin	599	A créer	
P15	Maison des jeunes	600	A créer	
P16	Maison des jeunes	887	A créer	
P17	Foyer féminin	563	A créer	
P18	Four et Hammam	883	A créer	
P19	Poste de Police	177	A créer	

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
P20	Réserve d'équipement public	1.141	A créer	
P21	Marché en plein air	1.166	A créer	
P22	Marché couvert	1.103	A créer	
P23	Marché couvert	1.090	A créer	
P25	Marché en plein air	1.268	A créer	
P26	Four et Hammam	671	A créer	
P27	Réserve d'équipement public	1.916	A créer	
P28	Four et Hammam	443	A créer	
P29	Arrondissement de Police	1.184	A créer	
P30	Marché en plein air	1.246	A créer	
P31	Maison de services publics	715	A créer	
P32	Four et Hammam	1.167	A créer	
P33	Four et Hammam	660	A créer	
P34	Four et Hammam	554	A créer	
P35	Four et Hammam	400	A créer	
P36	Poste de Police	100	A créer	
P37	Four et Hammam	522	A créer	
P38	Four et Hammam	509	A créer	
P39	Four et Hammam	712	A créer	
P40	Marché couvert	1.172	A créer	
P41	Marché en plein air	1.176	A créer	
P42	Four et Hammam	637	A créer	
P43	Four et Hammam	776	A créer	
P44	Marché en plein air	1.040	A créer	
P45	Poste de Police	123	A créer	
P46	Arrondissement de Police	987	A créer	
P47	Marché couvert	984	A créer	
P48	Four et Hammam	850	A créer	
P49	Marché en plein air	1.431	A créer	
P50	Réserve d'équipement public	4.444	A créer	
P51	Four et Hammam	997	A créer	
P52	Poste de Police	140	A créer	
P53	Réserve d'équipement public	8.182	A créer	
P54	Réserve d'équipement public	5.324	A créer	
P55	Four et Hammam	796	A créer	
P56	Poste de Police	346	A créer	
P57	Réserve d'équipement public	1.297	A créer	
P58	Maison de service public	1.079	A créer	
P59	Réserve d'équipement public	1.534	A créer	
P60	Four et Hammam	711	A créer	
P61	Réserve d'équipement public	698	A créer	
P62	Four et Hammam	777	A créer	
P63	Réserve d'équipement public	4.054	A créer	
P64	Marché en plein air	2.101	A créer	
P65	Réserve d'équipement public	8.340	A créer	
P66	Station de service	7.654	A créer	
P67	Arrondissement de Police	993	A créer	
P68	Maison de service public	640	A créer	

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
P69	Marché couvert	1.357	A créer	
P70	Réserve d'équipement public	1.145	A créer	
P71	Poste de Police	148	A créer	
P72	Four et Hammam	670	A créer	
P73	Poste de Police	215	A créer	
P74	Four et Hammam	520	A créer	
P75	Four et Hammam	420	A créer	
P76	Four et Hammam	490	A créer	
P77	Réserve d'équipement	4.000	A créer	
P78	Réserve d'équipement	8.000	A créer	
P79	Réserve d'équipement	4.200	A créer	

## 6 – EQUIPEMENTS CULTUELS

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
M01	Maison de quartier	500	A créer	
M02	Maison de quartier	473	A créer	
M03	Maison de quartier	204	A créer	
M04	Maison de quartier	258	A créer	
M05	Maison de quartier	660	A créer	
M06	Maison de quartier	317	A créer	
M07	Maison de quartier	267	A créer	
M08	Maison de quartier	200	A créer	
M09	Maison de quartier	203	A créer	
M10	Maison de quartier	284	A créer	
M11	Maison de quartier	418	A créer	
M12	Maison de quartier	202	A créer	
M13	Maison de quartier	762	A créer	
M14	Maison de quartier	667	A créer	
M15	Maison de quartier	686	A créer	
M16	Maison de quartier	679	A créer	
M17	Maison de quartier	218	A créer	
M18	Maison de quartier	237	A créer	
M19	Maison de quartier	423	A créer	
M20	Mosquée du vendredi	2.570	A créer	
M21	Mosquée du vendredi	2.806	A créer	
M22	Mosquée du vendredi	231	A créer	
M23	Mosquée du vendredi	2.252	A créer	
M24	Mosquée du vendredi	1.703	A créer	
M25	Mosquée du vendredi	1.863	A créer	
M26	Mosquée du vendredi	1.038	A créer	
M27	Mosquée du vendredi	1.317	A créer	
M28	Mosquée du vendredi	999	A créer	
M29	Mosquée	1.100	A créer	
C01	Cimetière	1.248	Existant	
C02	Cimetière	2.535	Existant	
C03	Cimetière	1.570	Existant	

## 7 - VOIRIE

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
VB1	40	A créer	
VB2	30	A créer	
VB3	20	A créer	
VB4	15	A créer	
VB5	30	A créer	
VB6	40	A créer	
VB7	20	A créer	
VB8	30	A créer	
VB9	20	A créer	
VB10	20	A créer	
VB11	15	A créer	
VB12	12	A créer	
VB13	80	A créer	
VB14	15	A créer	
VB15	12	A créer	
VB16	15	A créer	
VB17	15	A créer	
VB18	30	A créer	
VB19	12	A créer	
VB20	12	A créer	
VB21	15	A créer	
VB22	12	A créer	
VB23	15	A créer	
VB24	12	A créer	
VB25	15	A créer	
VB26	12	A créer	
VB27	12 - 10	A créer	
VB28	11	A créer	
VB29	12	A créer	
VB30	12	A créer	
VB31	10	A créer	
VB32	15	A créer	
VB33	20	A créer	
VB34	20	A créer	
VB35	12	A créer	
VB36	20	A créer	
VB37	20	A créer	
VB38	20	A créer	
VB39	20	A créer	
VB40	20	A créer	
VB41	20	A créer	
VB42	20	A créer	
VB43	15	A créer	
VB44	12	A créer	
VB45	10	A créer	
VB46	12	A créer	

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
VB47	15	A créer		
VB48	12	A créer		
VB49	12	A créer		
VB50	10	A créer		
VB51	15	A créer		
VB52	10	A créer		
VB53	10	A créer		
VB54	15	A créer		
VB55	15	A créer		
VB56	15	A créer		
VB57	15	A créer		
VB58	15	A créer		
VB59	15	A créer		
VB60	12 – 14	A créer		
VB61	20	A créer		
VB62	20	A créer		
VB63	12	A créer		
VB64	12	A créer		

### 8 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
SP01	Terrain de sport	2.735	A créer	
SP02	Terrain de sport	2.001	A créer	
SP03	Terrain de sport	2.078	A créer	
SP04	Terrain de sport	2.075	A créer	
SP05	Terrain de sport	3.738	A créer	
SP06	Terrain de sport	2.002	A créer	
SP07	Terrain de sport	2.016	A créer	
SP08	Terrain de sport	1.467	A créer	
SP09	Terrain de sport	1.501	A créer	
SP10	Terrain de sport	1.408	A créer	
SP11	Terrain de sport	2.213	A créer	
SP12	Terrain de sport	2.310	A créer	
SP13	Terrain de sport	5.702	A créer	
SP14	Terrain de sport	2.437	A créer	
SP15	Terrain de sport	3.021	A créer	

### 8 – PARC DE STATIONNEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
PS01	Parc de stationnement	7.500	A créer	
PS02	Parc de stationnement	684	A créer	

**REGLEMENT**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent REGLEMENT accompagne le PLAN D'AMENAGEMENT, document graphique dont il est indissociable.

Le REGLEMENT est établi conformément :

- Au Dahir N° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi N° 12/90 relative à l'urbanisme et son Décret d'application;
- Au Dahir N° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi N° 25/90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellement et son Décret d'application;
- L'Arrêté viziriel du 22 Joumada II 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation;
- Le Décret n° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964), définissant les zones d'habitat économique.

## CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Plan d'Aménagement Sectoriel Al Bohayra tel que délimité sur plan.

Les dispositions dudit règlement s'appliquent aux lotissements et aux constructions nouvelles intervenant après l'homologation de ce règlement.

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

A { X : 541.692,00 Y : 381.487,13	B { X : 541.977,87 Y : 381.148,61	C { X : 543.064,71 Y : 380.826,55	D { X : 544.193,77 Y : 380.870,07
E { X : 544.586,73 Y : 380.798,34	F { X : 544.948,67 Y : 380.784,21	G { X : 546.048,66 Y : 380.340,75	H { X : 546.220,60 Y : 380.308,93
I { X : 546.289,44 Y : 380.330,55	J { X : 546.393,37 Y : 380.313,92	K { X : 546.417,36 Y : 380.354,78	L { X : 546.494,35 Y : 380.357,70
M { X : 546.594,77 Y : 380.276,76	N { X : 546.589,24 Y : 380.197,85	O { X : 546.513,88 Y : 380.201,05	P { X : 546.563,83 Y : 379.819,76
O { X : 545.783,45 Y : 379.689,54	R { X : 543.907,95 Y : 378.978,87	S { X : 542.559,72 Y : 378.779,14	T { X : 541.979,28 Y : 379.055,00
T' { X : 541.931,38 Y : 378.920,16	U { X : 541.897,91 Y : 379.174,23	V { X : 541.795,28 Y : 379.529,54	W { X : 540.800,62 Y : 380.111,78
X { X : 540.767,98 Y : 380.212,62	Y { X : 540.729,48 Y : 380.233,66	Z { X : 540.760,54 Y : 380.263,44	A' { X : 540.504,10 Y : 380.397,90
B' { X : 540.814,29 Y : 380.782,89	C' { X : 541.382,35 Y : 381.160,23	D' { X : 541.837,43 Y : 379.460,85	E' { X : 541.924,63 Y : 379.358,27
F' { X : 541.943,64 Y : 379.248,70			

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement Sectoriel Albohayra est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone IVB (Secteur IV4B et Secteur IV3B) ;
- Zone VB (Secteur VBB et Secteur VIB) ;
- Zone EB (Secteur E2B) ;
- Zone de restructuration (Secteur E2RB) ;
- Zone BB (Secteur B2B et Secteur B3B) ;
- Zone ZLB (Secteur ZLB) ;
- Zone ZHB (Secteur ZHB) ;
- Zone INB (Secteur IN3B) ;
- Zone ZAB (Secteur ZAB) ;
- Zone de protection naturelle (RB) ;

# **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IVB** **SECTEUR IV4B**

## **DESTINATION DU SECTEUR :**

Le Secteur IV4B est destiné essentiellement aux ensembles de logements collectifs s'ouvrant sur des espaces libres communs. Aux logements peuvent s'adjoindre les activités commerciales de proximité, les bureaux, les activités tertiaires et les équipements hôteliers.

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

- Les établissements industriels de toutes catégories, et les dépôts de toutes natures ;
- Les constructions à caractères provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les commerces incorporés à l'habitat individuel.

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

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives sont fixées à 1.600 m<sup>2</sup> et 40 m de large.

## **HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :**

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

**18 m (R + 4)**

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 ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

## **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 14 m.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS 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 5 m par rapport à l'emprise des voies.

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

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle, doit être égale ou supérieure à 7 m.

## **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 14 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

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

- Habitat : Une place par logement ;
- Bureaux : Une place pour 80m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces : Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20m<sup>2</sup> 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.

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale avec une profondeur de 4 m doit être prévue pour l'accessibilité au parking.

## **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 m<sup>2</sup> de surface plantée.

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

## **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IVB** **SECTEUR IV3B**

### **DESTINATION DU SECTEUR :**

Le Secteur IV3B est destiné essentiellement aux ensembles de logements collectifs s'ouvrant sur des espaces libres communs. Aux logements peuvent s'adjoindre les activités commerciales de proximité, les bureaux, les activités tertiaires et les équipements hôteliers.

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

- Les établissements industriels de toutes catégories, et les dépôts de toutes natures ;
- Les constructions à caractères 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.

Les superficies et largeurs minimales des parcelles privées sont fixées à 1.200 m<sup>2</sup> et 40 m de large.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

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

**15 m (R + 3)**

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.

### **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m.

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

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, ces constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :**

La distance séparant les constructions doit s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle, doit être égale ou supérieure à 6 m.

## **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 12 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

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

- Habitat : Une place par logement.
- Bureaux : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20m<sup>2</sup> 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.

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale avec une profondeur de 4 m doit être prévue pour l'accessibilité au parking.

## **PLANTATIONS :**

Seront prévus plantés :

- Les reculs sur voie des constructions ;
- La surface libre de constructions ou d'aires de stationnement avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.

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

# **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE VB** **SECTEUR VBB**

## **DESTINATION DU SECTEUR :**

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

Le Secteur VBB est destiné à l'habitat mono-familial : Villas 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 | : 300 m <sup>2</sup> et 15 m de large ; |
| Pour les villas en bande | : 200 m <sup>2</sup> 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 1,20m, et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2,50 m.

### **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 10 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 :**

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

- 1 place de stationnement par villa en cas de villa mono-familiale ;
- 2 places de stationnement par villa en cas de villa bi-familiale ;
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux.

Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restauration.

## **PLANTATIONS :**

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> 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 VB** **SECTEUR VIB**

## **DESTINATION DU SECTEUR :**

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

Le Secteur VIB est destiné à l'habitat mono-familial : villas isolées.

## **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 :**

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour la parcelle privative (COS) est fixé à 0,6.

La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixée à 30 %.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 380 m<sup>2</sup> et 20 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 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

## **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 10 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 4m par rapport aux limites latérales et du fond de parcelle.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

Leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50 m, 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 de 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.

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

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

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

- 1 place de stationnement par villa en cas de villa mono-familiale ;
- 2 places de stationnement par villa en cas de villa bi-familiale ;
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux ;
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restauration.

## **PLANTATIONS :**

Seront plantés avec engazonnement, arbustes, et un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée :

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

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

# **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE EB** **SECTEUR E2B**

## **DESTINATION DU SECTEUR :**

Le secteur E2B ou zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations multifamiliales sur cour.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

Le secteur E2B est destiné aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Le rez-de-chaussée du bâtiment, peut éventuellement, être occupé par l'artisanat, ou des petits commerces de proximité.

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

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories ;
- Les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Dans la Zone E2B, il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S., toutefois la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8 m avec un minimum parcellaire de 80 m<sup>2</sup>.

Les possibilités d'utilisation du sol sont définies comme suit :

<b>Surface minimale du lot (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Largeur minimale de la cour (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dimensions minimales de la cour</b>
80	8	4 x 4

**Toutefois, si le rez-de-chaussée est destiné à recevoir du commerce sur la totalité de la parcelle, la cour peut être prévue à partir du premier étage.**

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

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

11 m (R+2)

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 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.

## **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

L'emprise minimale de la voie est de 10 m.

## **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 SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée  $L \geq H$ , avec un minimum de 8 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 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m<sup>2</sup> 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 7 % de la superficie du lotissement ou du groupement d'habitations après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie 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 ERB** **SECTEUR E2RB**

### **DESTINATION DU SECTEUR :**

Le Secteur E2RB ou zone d'habitat continu, individuel ou collectif d'habitations à caractère traditionnel.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

Le Secteur E2RB est destiné aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Le rez-de-chaussée du bâtiment, peut éventuellement, être occupé par l'artisanat, ou des petits commerces de proximité.

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

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories ;
- Les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Dans la Zone E2RB, il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S., toutefois la largeur de la façade ne peut être inférieure à 8 m.

Les possibilités d'utilisation du sol sont définies comme suit :

<b>Surface minimale du lot (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface minimale de la cour (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dimensions minimales de la cour</b>
S < 80	12	4 x 3
80 ≤ S < 120	16	4 x 4
120 ≤ S < 200	15 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur
S ≥ 200	20 % de la superficie du terrain	Minimum de 4 de largeur

**Toutefois, si le rez-de-chaussée est destiné à recevoir du commerce sur la totalité de la parcelle, la cour peut être prévue à partir du premier étage.**

La largeur de 3 m pour la cour est réservée pour l'éclairage des cuisines ou sanitaires.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

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

11 m (R+2)

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 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 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 SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les constructions implantées en vis à vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée  $L \geq H$ , avec un minimum de 8 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 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m<sup>2</sup> 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 7 % 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 BB**

## **SECTEUR B2B**

### **DESTINATION DU SECTEUR :**

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

Le Secteur B2B 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol.

Le minimum parcellaire est fixé à 250 m<sup>2</sup> et 12,5 m de large. Les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteur.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 17,50 m et R+4

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 est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H \leq L$ .

Toutefois, les voies ne peuvent avoir une emprise inférieure à 14 m.

- 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 ; 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.

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 latérales ou de fond de parcelle d'une distance égale à 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 10 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 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces: Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

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

- En surface : 2,30m x 5,00 m ;
- En sous-sol ou en élévation : 2,50 m x 5,00 m.

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale, avec une profondeur de 4 m, doit être prévue pour l'accessibilité au parking pour des lots ayant une profondeur supérieure à 24 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 représentent 7 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, voiries...

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 BB** **SECTEUR B3B**

## **DESTINATION DU SECTEUR :**

La Zone BB 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 B3B 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 220 m<sup>2</sup> et 12 m de large. Toutefois, pour les lots à deux façades, le minimum parcellaire peut être porté à 180 m<sup>2</sup> avec 10 m de large.

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 14.50 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 est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H \leq L$ .

- 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.

### **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

L'emprise de la voie ne peut être inférieure à 12 m.

## **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 4,5 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 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Commerces: Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> 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.

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale, avec une profondeur de 4 m, doit être prévue pour l'accessibilité au parking pour des lots ayant une profondeur supérieure à 24 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 représentent 7 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, voiries...

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 ZLB** **SECTEUR ZLB**

### **DESTINATION DU SECTEUR :**

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

L'objectif étant la projection d'une zone d'activités de loisirs, de commerces, 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 ZLB :

- 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.

### **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 5.000 m<sup>2</sup> avec 50 m de minimum de largeur de façade. 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 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 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 10 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 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre ;
- Hôtels : 1 place pour quatre chambres et 1 place pour 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ZHB** **SECTEUR ZHB**

## **DESTINATION DE LA ZONE :**

Le Secteur ZHB est destiné à recevoir des équipements hôteliers, d'animation et de restauration s'ouvrant sur des espaces libres.

## **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 :**

Il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S., ni minimum parcellaire.

Toutefois, les possibilités d'utilisation du sol ne sont limitées que par les règles de prospect et les plafonds des hauteurs.

## **HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :**

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

**12,50 m (R + 2)**

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.

Toutefois, un étage en retrait à hauteur de 50 % de la superficie du plancher du 2<sup>ème</sup> étage est permis.

## **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 10 m.

## **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 5 m par rapport à l'emprise des voies.

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

La distance minimale dont les constructions doivent s'éloigner des limites latérales ou de fond de parcelle, doit être égale ou supérieure à 5 m.

## **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 :

- Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> 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.

Toutefois, et dans le souci de sécurité des passants, une aire de rétablissement horizontale avec une profondeur de 4 m doit être prévue pour l'accessibilité au parking.

## **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 m<sup>2</sup> de surface plantée.

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

# **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INB** **SECTEUR IN3B**

## **DESTINATION DE LA ZONE :**

Le Secteur IN3B est destiné aux activités artisanales et commerciales au rez-de-chaussée. Les étages pourront recevoir des logements à raison d'un logement par étage.

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

- Les constructions à caractères 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 (C.O.S) pour la parcelle privative est au maximum de 2,4.

La surface maximale construite au sol (C.E.S.), par rapport à la surface de la parcelle, n'est pas limitée dans la mesure où l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété soit respecté.

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 120 m<sup>2</sup> et 10 m de large

## **HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :**

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

**12 m (R + 2)**

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 ou mitoyennes, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

## **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 12 m.

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

Sauf indication particulière portée au plan d'aménagement, les constructions seront implantées à l'alignement sur voie.

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

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur la limite de fond de parcelle pour le rez-de-chaussée, l'étage observant un recul minimum de 4m.

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

Les constructions ne peuvent pas être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq H$  avec un minimum de 4 m.

## **STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

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

- Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planche hors – œuvre ;
- Dans le cas de lotissement, si les dimensions trop faibles des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

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

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE**  
**LA ZONE D'ANIMATION Z.A.B.**  
**SECTEUR Z.A.B.**

**DESTINATION DE LA ZONE :**

Le Secteur Z.A.B. dit Secteur d'Animation et de Services est destiné à recevoir des espaces de restauration, d'exposition, de services et d'hôtellerie.

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :**

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

- Toute construction destinée à l'Industrie ;
- Les dépôts et entrepôts de toute nature ;
- Toute construction de locaux à usage d'habitat.

**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :**

Il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S.

Toutefois, la surface du plancher de l'étage au dessus du rez-de-chaussée ne peut dépasser 75 % de la surface construite du rez-de-chaussée.

La superficie minimale d'une parcelle pour être constructible est fixée à 750 m<sup>2</sup> avec un minimum de la largeur de façade de 30 m. Cette restriction ne s'applique pas aux parcelles existantes avant la mise en application du Plan d'Aménagement.

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur totale de 8,5 m.

Au dessus de la hauteur de 8,5 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 7 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 4 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE RB**

Cette zone est destinée à recevoir toute activité d'animation dont la fonction principale est la récréation, l'animation sportive et culturelle, peut accueillir, outre des arbres et plantation, des installations telles que :

- Terrains de sport (couverts ou non).
- Cafés - restaurants.
- Théâtres de plein air.
- Zoo et abris pour animaux.
- Kiosques.

En dehors de ces équipements, aucun édifice n'est permis dans cette zone, qu'il soit d'habitation ou à caractère industriel ou commercial.

Dans un espace aménagé, les plantations doivent représenter au minimum 70% de la superficie.

La surface couverte des masses construites ne peut dépasser les 5% de la superficie totale de la parcelle, leur hauteur est de 4m au maximum. Une intégration parfaite à l'espace vert est recommandée dans ces zones.

Le minimum parcellaire est fixé à 5 ha.