

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'HABITAT,
DE L'URBANISME ET DE
LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE
ET DE SAUVEGARDE DE FES

DEPARTEMENT DES ETUDES

PROVINCE DE SEFROU

COMMUNE RURALE DE AIN CHEGGAG

PLAN D'AMENAGEMENT DU
CENTRE AIN CHEGGAG



- **NOTE DE PRESENTATION**
- **NOMENCLATURE**
- **REGLEMENT**

AOUT 2012

SOMMAIRE

	<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
<u>2-1 Topographie du site</u>	06
<u>2-2 Caractéristiques géologiques du site</u>	08
3 - LE CLIMAT	09
4 - RESSOURCES HYDRIQUES	09
5 - STRUCTURE FONCIERE	10
6 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES	10
<u>6-1 Dynamique démographique</u>	10
<u>6-2 Structure de la population</u>	12
7- ACTIVITES ECONOMIQUES	12
<u>7-1 Agriculture</u>	12
<u>7-2 Tourisme</u>	14
<u>7-3 Industrie</u>	15
8- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE	15
<u>8-1 Equipements publics</u>	15
<u>8-2 Equipements d'infrastructure</u>	16
9- URBANISATION ET MORPHOLOGIE DU CADRE BATI	20

III/ <u>ELEMENTS DE SYNTHESE</u>	22
1 – ATOUTS DU CENTRE	22
2 – CONTRAINTES DU SITE DU PROJET	23
IV/ <u>OPTIONS MAJEURES DU PLAN D'AMENAGEMENT</u>	24
<u>NOMENCLATURE</u>	26
<u>REGLEMENT</u>	34

INTRODUCTION

Cette étude a pour objet la révision des dispositions du Plan d'Aménagement du Centre Aïn Cheggag homologué le 28/08/1996, en vue de le doter par un nouveau document d'urbanisme destiné à encadrer sa croissance spatiale et son développement urbanistique et socio-économique.

Elle vise une analyse de la situation urbanistique et socio-économique de la Commune et du Centre, en vue de définir les principales orientations de son aménagement et son développement.

Le présent rapport est constitué par les 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 d'Aïn Cheggag.

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

Il a pour objectif la révision des prévisions de l'ancien plan d'aménagement à la réalité du terrain et d'intégrer les différents projets initiés par les différents opérateurs dans la zone.

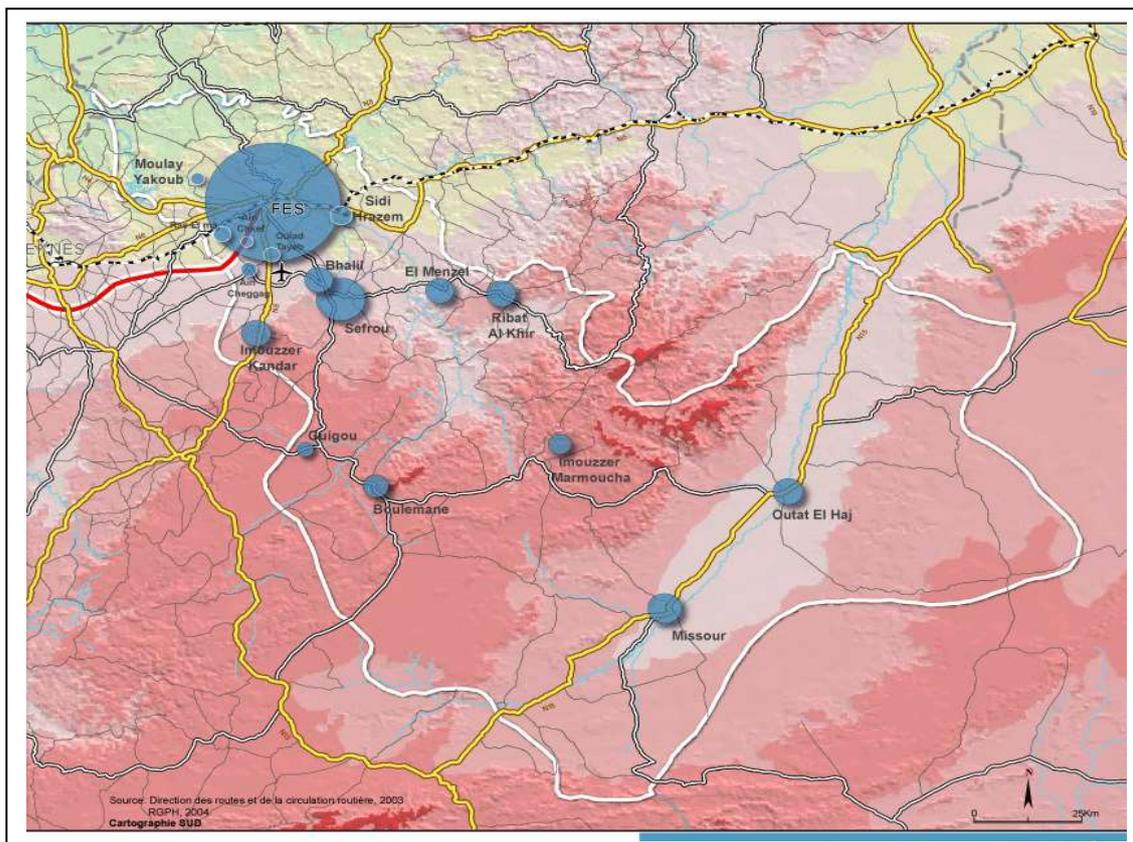
Il vise également de sauvegarder la vocation industrielle du Centre, l'encadrement et la maîtrise de la croissance urbanistique dans un cadre qui permet la préservation et l'amélioration de l'environnement, tout en assurant la promotion de la qualité architecturale et l'esthétique du cadre bâti.

III/ DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE

1 - SITUATION ET LIMITES

Le Centre Aïn Cheggag se situe à environ 15 km au Sud de la ville de Fès. Il fait parti de la Commune Rurale d'Aïn Cheggag qui dépend administrativement de la Province de Sefrou.

Carte n° 1 : Situation de la Commune



Cette Commune est limitée :

- Au Nord par la Commune Rurale Aïn Chkef ;
- A l'Est par la Commune Rurale Kandar Sidi Khir ;
- Au Sud par la Commune Rurale Aït Sebaâ ;
- A l'Ouest par la Province El Hajeb.

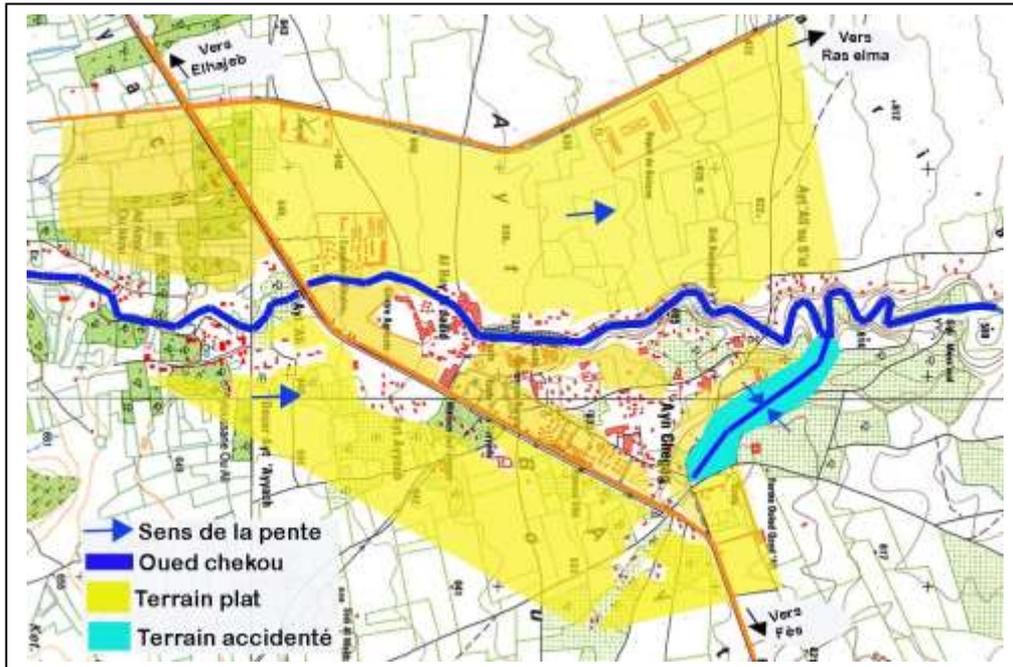
2 - RELIEF

2-1 Topographie du site

Le Centre Aïn Cheggag se situe sur un terrain relativement plat, sillonné par les talwegs.

Le site d'Aïn Cheggag se localise entre 600 et 650 m.

Carte n° 4 : Topographie du site



2-2 Caractéristiques géologiques du site

Le Centre se caractérise par une couche arable reposant sur une dolomitique très dure qui pose problème pour la réalisation des ouvrages d'assainissement.

Carte n° 5 : Carte géologique



2 - LE CLIMAT

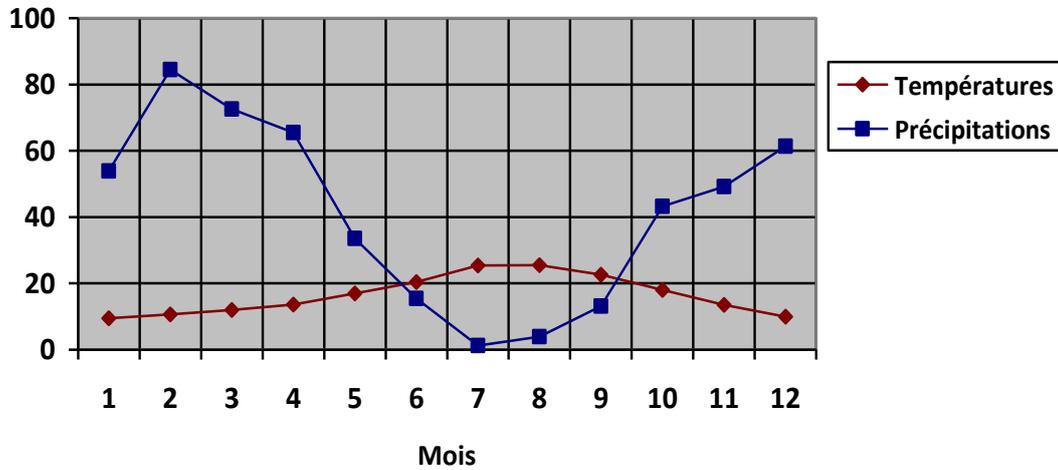
Le climat du Centre est de type méditerranéen doux et humide en hiver. Il est chaud et sec en été. Ce climat se caractérise par des précipitations irrégulières d'une année à l'autre et d'une saison à l'autre.

Tableau n° 1 : Températures et précipitations moyennes

	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

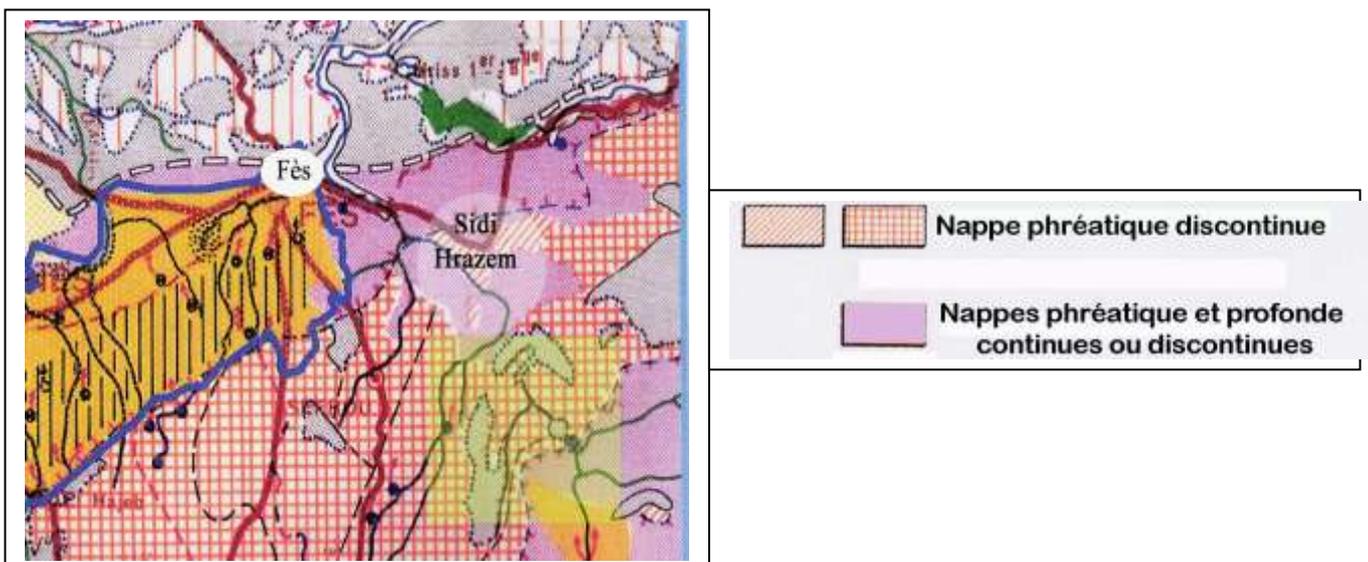


La moyenne annuelle des précipitations (calculée sur 31 ans) est de 507 mm par an, mais celle enregistrée en 1982 est de 846,6 mm par an, quant à la température moyenne mensuelle, elle oscille entre 9,5°C et 25,5°C.

4 - RESSOURCES HYDRIQUES

Le Centre d'Aïn Cheggag repose sur une nappe phréatique profonde et permanente. Il est également traversé par l'Oued Chekkou qui assure l'évacuation des eaux pluviales des bassins versants.

Carte n° 6 : Carte hydrologique



Source : Agence de bassin Hydraulique de Sebou

5 - STRUCTURE FONCIERE

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

Tableau n° 2 : Statut foncier

Types	Melk	Collectif	Coopérative	Total
Superficie (ha)	300	8.753	160	9.213
%	3,30	95	1,70	100

Le statut foncier des terres de la Commune est dominé par les terrains collectifs avec une superficie d'environ 8.753 ha, soit 95 %.

Quant au reste du patrimoine, il est constitué essentiellement des terrains Melk (3,3 %). Il convient de souligner que la Commune dispose d'un patrimoine communal d'une superficie d'environ 40 ha.

6 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES

6-1 Dynamique démographique

Tableau n° 3 : Evolution de la population de la Commune et des deux Centres de 1971 à 2004

Années	1982	1994	2004
Commune	10.040	12.602	16.475
Centre	2.223	3.515	4.436

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

Figure n° 2 : Evolution de la population de la Commune

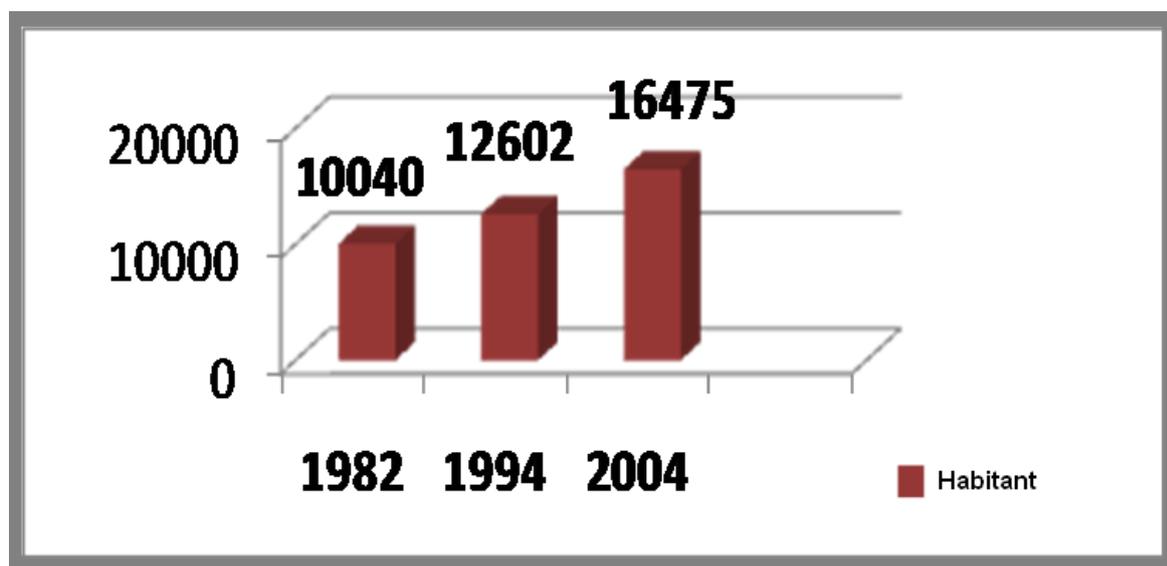
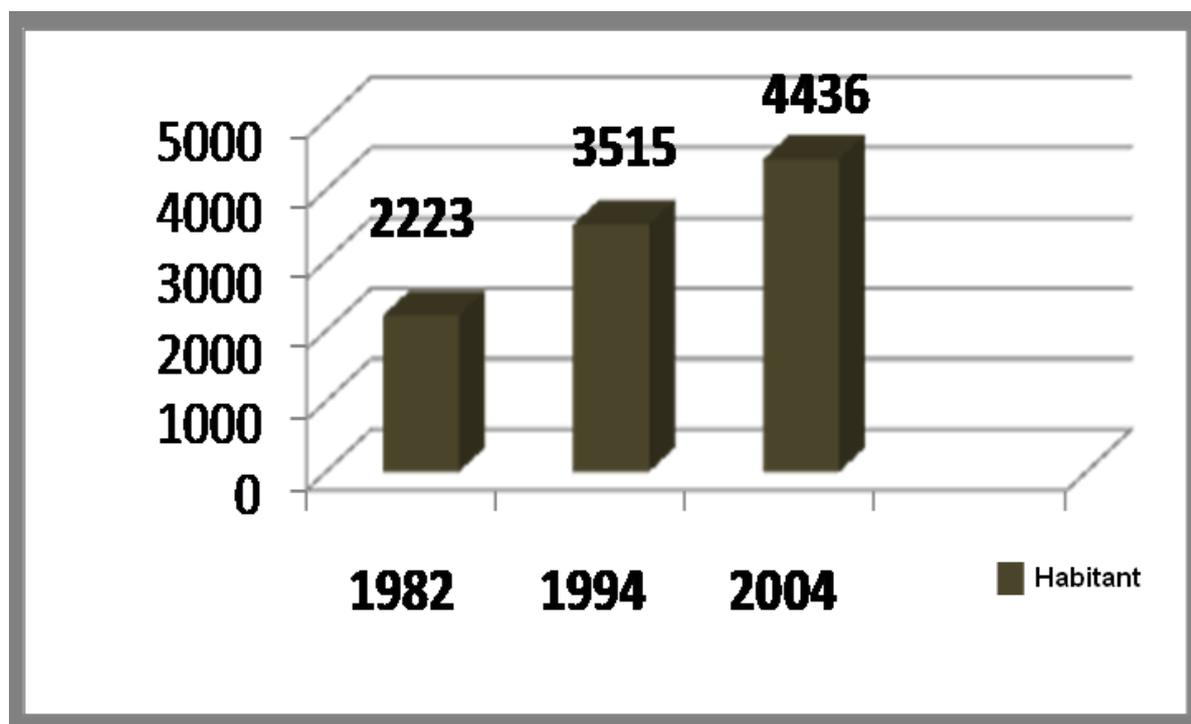


Figure n° 3 : Evolution de la population du Centre



Il convient de souligner que le taux d'accroissement entre 1994 et 2004 est :

- 2,07 % pour la Commune ;
- 2,19 % pour le Centre

6-2 Structure de la population

Les caractéristiques socio-économiques de la population de la Commune se caractérisent comme suit :

- Taux de scolarisation : 57 % ;
- Taux d'analphabètes : 34 % ;
- Taux de la population active : 26,6 % ;
- Population exerçant dans les secteurs public et privé : 63,2 % ;
- Population exerçant dans le secteur public : 31,4 % ;
- Population pauvre : 36 % ;
- Propriétaire des logements : 98 %.

7- ACTIVITES ECONOMIQUES

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

7-1 Agriculture

L'agriculture constitue la principale activité économique dans la Commune Rurale d'Aïn Cheggag.

Tableau n° 5 : Structure des propriétés agricoles

S.A.U. (ha)	Superficie irriguée (ha)	Superficie parcours
9.313	2.295	2.637

Source : RGA 1996

La Superficie Agricole Utile (S.A.U.) est de 9.313 ha, dont 2.295 ha sont irrigués, soit environ 26,6 %. Les produits agricoles sont commercialisés au souk hebdomadaire.

Champ du tabac



Souk hebdomadaire



7-2 Tourisme

Le Golf Royal représente l'équipement touristique de la Commune. Il est fréquenté par une clientèle surtout marocaine. La Commune dispose, également, d'un complexe touristique (Jardin du Golf) appartenant à la C.D.G.

Golf Royal



Jardin du Golf



7-3- Industrie

La Commune dispose d'un certain nombre d'unités industrielles, dont le plus important est l'usine de remplissage des butanes. On recense également l'existence des unités éparpillées dans le territoire de la Commune, notamment les huileries, les frigos, les poulaillers et les coopératives laitières.

Usine de remplissage des butanes



8- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE

8-1 Equipements publics

8-1-1 Evaluation du Plan d'Aménagement

Tableau n° 6 : Services publics

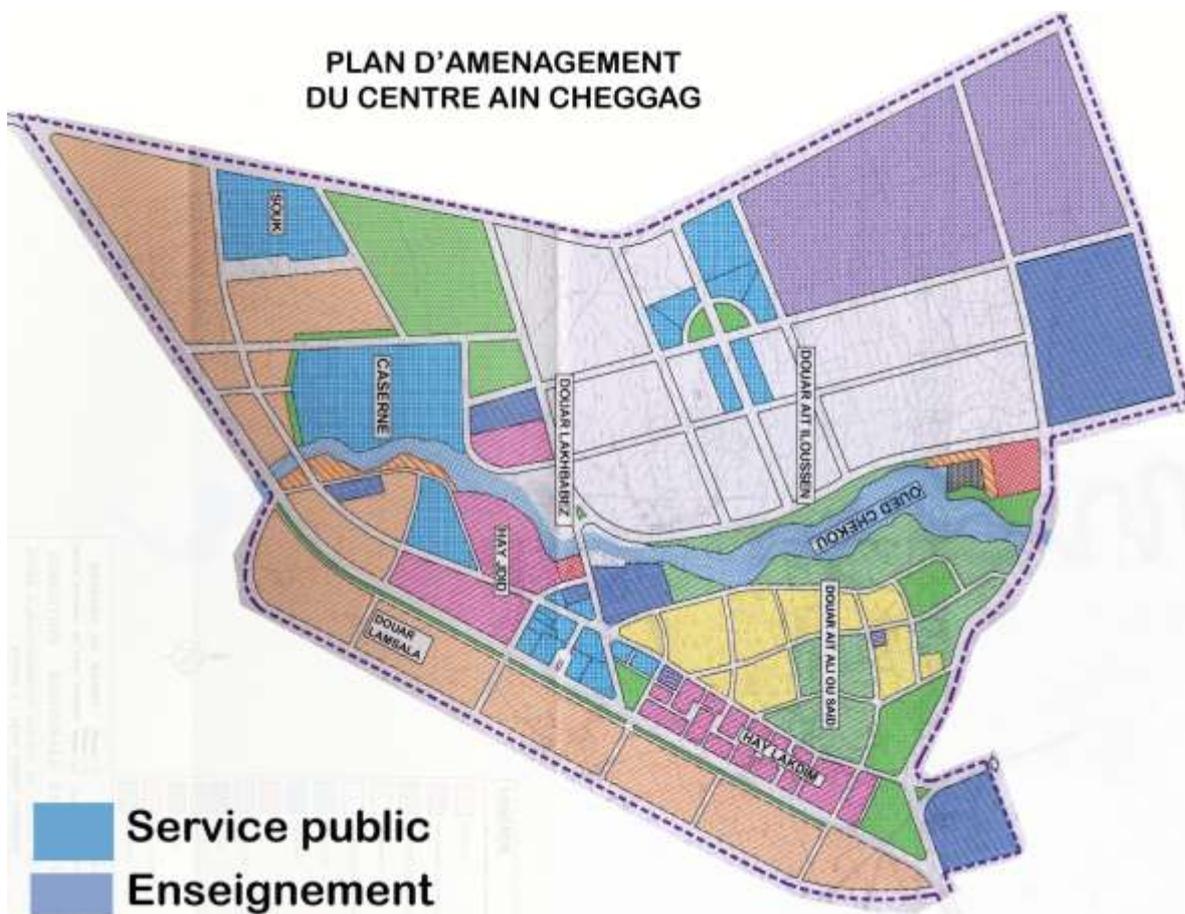
Nombre existant	Nombre projeté	Superficie projetée (ha)	Nombre réalisé	Superficie réalisée	Taux de réalisation	
					Nombre	Superficie
4	18	18,7	4	8,5	22	45

Il convient de souligner qu'excepté le souk hebdomadaire réalisé, le taux de réalisation est de 12 % et que 14 équipements prévus n'ont pas été réalisés.

Equipements de proximité



PLAN D'AMENAGEMENT
DU CENTRE AIN CHEGGAG



8-2 Equipements d'infrastructure

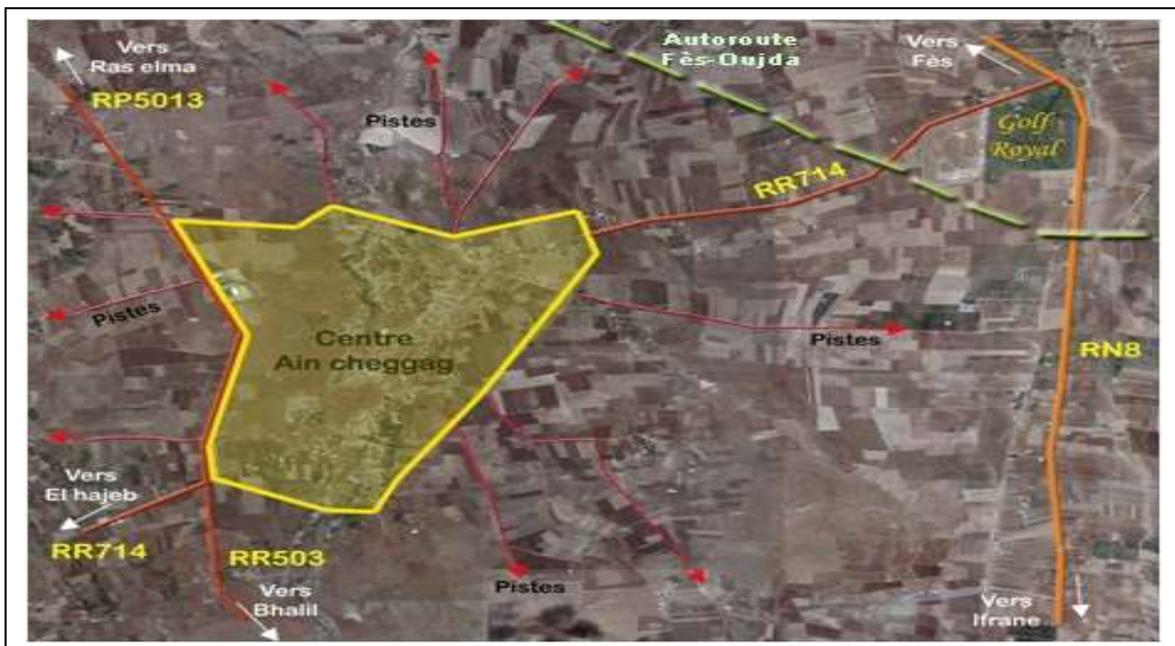
8-2-1 Réseau viaire

Le territoire de la Commune est desservi par un réseau viaire qui repose, en grande partie, sur la Route Nationale N8. De plus, elle est traversée par les voies RR714 reliant Aïn Cheggag à la ville d'El Hajeb et RR503 qui relie le Centre à la RN8 et la ville de Bhalil.

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

Concernant le Centre, 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 RP5013 menant vers Ras El Ma qui assure le transit des véhicules et par conséquent évite les problèmes d'encombrement de la circulation au niveau dudit Centre.

Carte n° 7 : Réseau viaire desservant le Centre



Projet autoroute Fès-Oujda



Quant à l'évaluation des réalisations du réseau viaire prévu par le Plan d'Aménagement, il ressort que le taux de réalisation est de 4 %.

Tableau n° 7 : Evaluation du réseau viaire

Nombre existant	Longueur existante (km)	Nombre prévu	Longueur prévue (km)	Nombre réalisé	Longueur réalisée (km)
2	5,6	39	30,2	5	1,2

Egalement, dans le cadre de la requalification du Centre, un important projet a été réalisé visant le dédoublement de l'axe principal 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 90 % avec 3.150 abonnés.

Réseaux électriques



8-2-3 Eau potable

L'O.N.E.P. assure la production et la distribution de l'eau potable au niveau de la Commune Rurale de Aïn Cheggag.

Ainsi, la population desservie en eau potable au Centre représente 95 % de clients qui sont alimentés à partir d'un forage et d'un réservoir de capacité d'environ 350 m³.

Château d'eau potable



8-2-4 Assainissement

L'assainissement des eaux pluviales est assuré par l'Oued Chekkou. Quant à l'assainissement des eaux usées, il convient de souligner que 40 % de la population du Centre est desservi par le réseau d'assainissement.

Il convient de noter, également, que le Centre est doté un plan directeur d'assainissement et d'une station dépuración qui n'est pas fonctionnelle.

9- URBANISATION ET MORPHOLOGIE DU CADRE BATI

L'urbanisation du Centre Aïn Cheggag est de type disparate. Elle est de deux types :

- Linéaire le long des pistes ;
- Groupée le long de l'axe principal du Centre.

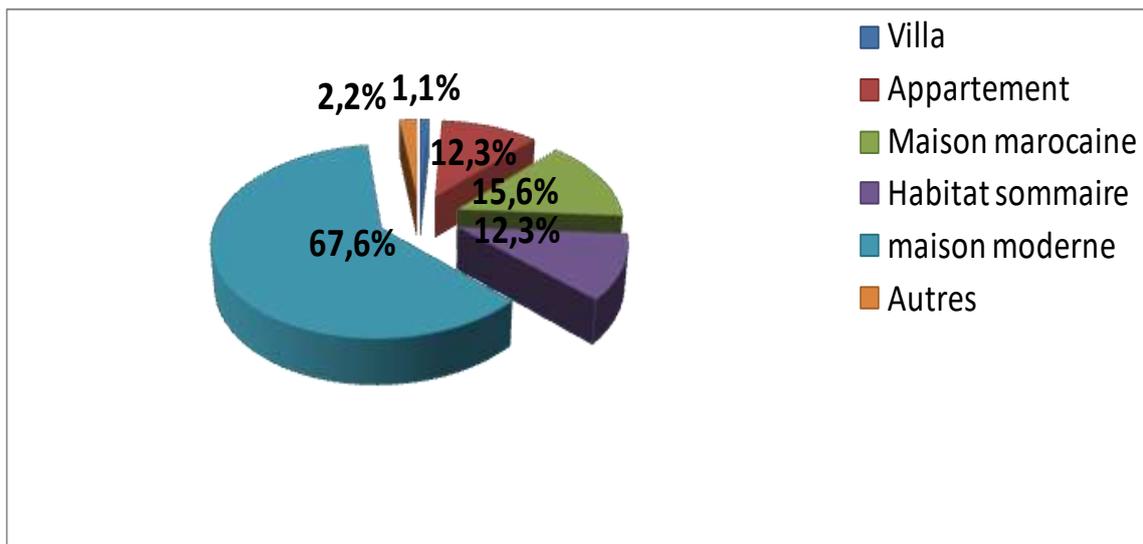
Carte n° 8 : Urbanisation du Centre



Le Centre est constitué, essentiellement, de l'habitat en R+2 avec l'existence de nombreux secteurs d'habitat sous équipés.

Quant à la typologie de l'habitat dans la Commune, il convient de souligner que 67,6 % représente la maison moderne.

Figure n° 4 : Typologie de l'habitat dans la Commune



Typologie de l'habitat dans le Centre



III/ ELEMENTS DE SYNTHESE

1 – ATOUTS DU CENTRE

- Centre émergent caractérisé par sa situation privilégiée par rapport aux voies de communication et des pôles d'activités de la ville de Fès;

Carte n° 9 : Atouts du Centre



- Présence des équipements publics de proximité et des infrastructures;
- Le terrain du Centre est stable et constructible et il est traversé par l'Oued Chekkou qui assure l'évacuation des eaux pluviales ;
- Existence d'une réserve foncière communale de 40 ha réservée dans le cadre de la coopération avec la Société Al Omrane Fès pour la requalification du Centre ;
- Le Centre jouit de deux vocations qui se caractérisent par :
 - Une zone touristique composée du Golf Royal et d'un important projet agro-touristique initié par la C.D.G. Développement sur une superficie d'environ 1.772 ha ;
 - Une zone industrielle qui sera renforcée par la réalisation d'un noyau industriel du cuir sur une superficie de 50 ha

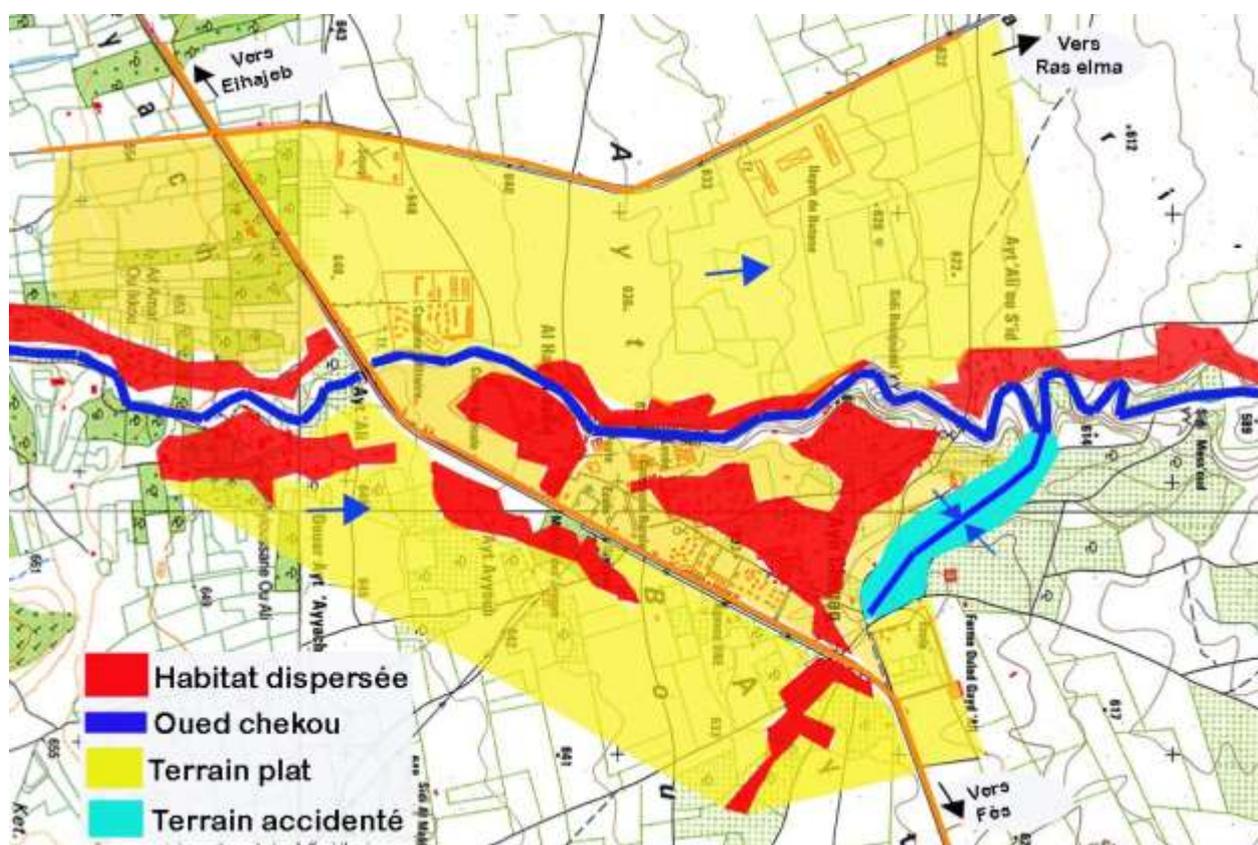
Carte n° 10 : Projet agro-touristique



2 – CONTRAINTES DU SITE DU PROJET

- Le Centre se caractérise par une topographie et une roche mère très dure qui ont un impact sur le coût de réalisation des infrastructures ;
- L'existence de l'Oued Chekkou en tant qu'évacuateur des eaux pluviales pose problème de réalisation des ponts permettant de relier les deux rives ;
- L'absence d'une rocade à l'Est du Centre permettant le décongestionnement de l'axe principal du Centre ;
- L'existence des secteurs d'habitat sous équipés et éparpillés ;
- Le statut juridique des terrains collectifs entrave la réalisation des grands projets fédérateurs par le secteur privé.

Carte n° 11 : Contraintes du site du projet



IV/ OPTIONS MAJEURES DU PLAN D'AMENAGEMENT

- Extension du périmètre d'aménagement pour atteindre 635 ha permettant de répondre aux besoins futurs de la population ;
- Projection d'un réseau viaire bien structuré et hiérarchisé composé des rocares et des axes structurants permettant de relier les zones d'habitat aux pôles d'activités ;
- Projection des équipements publics caractérisés par une répartition spatiale équitable, en vue de rapprocher ses équipements à la population ;
- Renforcement de la vocation industrielle du Centre par la projection d'une zone d'activité d'une superficie d'environ 140 ha ;

- Projection d'un zonage d'habitat en tenant compte des projets autorisés et des besoins sociaux de la population. Ce zonage est composé de :
 - Habitat collectif en R+3 ;
 - Habitat économique en R+2 ;
 - Habitat individuel en R+1 ;
 - Habitat rural en R+1 ;
 - Secteur de restructuration en R+2.

- Amélioration du paysage et de l'environnement urbain par la projection des espaces verts de proximité et un important parc.

NOMENCLATURE

1 – ESPACES VERTS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
V01	Espace vert	910	Projeté	
V02	Espace vert	970	Projeté	
V03	Espace vert	235	Projeté	
V04	Espace vert	1.884	Projeté	
V05	Espace vert	2.807	Projeté	
V06	Espace vert	1.962	Projeté	
V07	Espace vert	690	Projeté	
V08	Espace vert	1.036	Projeté	
V09	Espace vert	900	Projeté	
V10	Espace vert	10.070	Projeté	
V11	Espace vert	2.980	Projeté	
V12	Espace vert	2.200	Projeté	
V13	Espace vert	1.640	Projeté	
V14	Espace vert	3.360	Projeté	
V15	Espace vert	4.840	Projeté	
V16	Espace vert	3.800	Projeté	
V17	Espace vert	385	Projeté	
V18	Espace vert	1.470	Projeté	
V19	Espace vert	680	Projeté	
V20	Espace vert	2.210	Projeté	
V21	Espace vert	944	Projeté	
V22	Espace vert	473	Projeté	
V23	Espace vert	3.641	Projeté	
V24	Espace vert	3.950	Projeté	
V25	Espace vert	1.460	Projeté	
V26	Espace vert	1.432	Projeté	
V27	Espace vert	235	Projeté	
V28	Espace vert	8.870	Projeté	
V29	Espace vert	3.804	Projeté	
V30	Espace vert	120	Projeté	
V31	Espace vert	2.360	Projeté	
V32	Espace vert	495	Projeté	
V33	Espace vert	5.142	Projeté	
V34	Espace vert	320	Projeté	
V35	Espace vert	1.419	Projeté	
V36	Espace vert	459	Projeté	
V37	Espace vert	500	Projeté	
V38	Espace vert	241	Projeté	
V39	Espace vert	851	Projeté	
V40	Espace vert	635	Projeté	
V41	Espace vert	1.360	Projeté	
V42	Espace vert	620	Projeté	
V43	Espace vert	338	Projeté	
V44	Espace vert	251	Projeté	
V45	Espace vert	602	Projeté	
V46	Espace vert	369	Projeté	

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
V47	Espace vert	250	Projeté	
V48	Espace vert	1.250	Projeté	
V49	Espace vert	830	Projeté	
V50	Espace vert	1.315	Projeté	
V51	Espace vert	19.506	Projeté	
V52	Espace vert	2.740	Projeté	
V53	Espace vert	2.370	Projeté	
V54	Espace vert	7.373	Projeté	
V55	Espace vert	5.221	Projeté	
V56	Espace vert	341	Projeté	
V57	Espace vert	586	Projeté	
V58	Espace vert	1.770	Projeté	
V59	Espace vert	260	Projeté	
V60	Espace vert	2.130	Projeté	
V61	Espace vert	180	Projeté	
V62	Espace vert	430	Projeté	

2 – EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
G01	Equipement d'intérêt général	300	Projeté	
G02	Equipement d'intérêt général	310	Projeté	

3 – SERVICES PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
P01	Réserve d'équipement	5.340	Projeté	
P02	Réserve d'équipement	910	Projeté	
P03	Réserve d'équipement	920	Projeté	
P04	Réserve d'équipement	3.710	Projeté	
P05	Réserve d'équipement	1.228	Projeté	
P06	Siège de la C.R.	718	Existant	
P07	Caïdat	1.629	Existant	
P08	Réserve d'équipement	5.700	Projeté	
P09	P.T.T.	1.110	Existant	
P10	Gendarmerie	12.570	Existant	
P11	Maison des jeunes	1.034	Existant	
P12	Réserve d'équipement	5.270	Projeté	
P13	C.T.	8.390	Existant	
P14	Caserne F.A.	190.000	Existant	
P15	Souk	72.466	Existant	
P16	Réserve d'équipement	7.550	Projeté	
P17	Ecole coranique	870	Projeté	
P18	Réserve d'équipement	7.324	Projeté	

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
P19	Réserve d'équipement	1.695	Projeté	
P20	Réserve d'équipement	1.825	Projeté	
P21	Réserve d'équipement	4.340	Projeté	
P22	Nouveau siège de la C.R.	1.170	Projeté	
P23	Halte routière	1.280	Projeté	
P24	Réserve d'équipement	4.100	Projeté	
P25	Réserve d'équipement	2.020	Projeté	
P26	Réserve d'équipement	2.270	Projeté	
P27	Réserve d'équipement	21.120	Projeté	
P28	Réserve d'équipement	1.530	Projeté	

4- SANTE

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
S01	Dispensaire	4.000	Existant	
S02	Centre de santé	3.918	Projeté	
S03	Dispensaire	1.230	Projeté	

5 - PARC DE STATIONNEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
PS01	Parc de stationnement	250	Projeté	
PS02	Parc de stationnement	610	Projeté	
PS03	Parc de stationnement	120	Projeté	
PS04	Parc de stationnement	220	Projeté	
PS05	Parc de stationnement	260	Projeté	
PS06	Parc de stationnement	270	Projeté	
PS07	Parc de stationnement	278	Projeté	
PS08	Parc de stationnement	512	Projeté	
PS09	Parc de stationnement	316	Projeté	
PS10	Parc de stationnement	790	Projeté	
PS11	Parc de stationnement	700	Projeté	
PS12	Parc de stationnement	240	Projeté	
PS13	Parc de stationnement	135	Projeté	
PS14	Parc de stationnement	346	Projeté	
PS15	Parc de stationnement	3.768	Projeté	
PS16	Parc de stationnement	10.200	Projeté	
PS17	Parc de stationnement	935	Projeté	
PS18	Parc de stationnement	400	Projeté	
PS19	Parc de stationnement	680	Projeté	
PS20	Parc de stationnement	380	Projeté	

6 – EQUIPEMENTS CULTUELS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
M01	Mosquée	380	Existant	
M02	Mosquée	970	Projeté	
M03	Mosquée	1.220	Existant	
M04	Mosquée	1.750	Existant	
M05	Mosquée	1.220	Existant	
M06	Mosquée	1.700	Projeté	
M07	Mosquée	1.142	Projeté	
M08	Mosquée	1.240	Projeté	
C01	Cimetière	34.250	Existant	
C02	Cimetière	4.450	Existant	
C03	Cimetière	1.770	Existant	

7 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
SP01	Terrain de sport	92.650	Projeté	
SP02	Terrain de sport	9.083	Existant	

8 - ENSEIGNEMENT

Dénomination	Affectation	Surface (m ²)	Etat	Observation
E01	Lycée-Collège	16.000	Existant	
E02	Lycée-Collège	30.580	Existant	
E03	Ecole	8.111	Existant	
E04	Collège	10.490	Existant	
E05	Collège	9.400	Projeté	
E06	Ecole	4.915	Projeté	
E07	Ecole	3.010	Projeté	
E08	Lycée	9.280	Projeté	

9- VOIRIE

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
AC01	20	Projeté	
AC02	30	Projeté	
AC03	30	Projeté	
AC04	30	Projeté	
AC05	20	Projeté	
AC06	30	Projeté	
AC07	30	Projeté	
AC08	30	Projeté	
AC09	30	Projeté	
AC10	30	Projeté	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
AC11	15	Projeté	
AC12	30	Projeté	
AC13	15	Projeté	
AC14	12	Projeté	
AC15	20	Projeté	
AC16	15	Projeté	
AC17	20	Projeté	
AC18	20	Projeté	
AC19	12	Projeté	
AC20	15	Projeté	
AC21	15	Projeté	
AC22	15	Projeté	
AC23	20	Projeté	
AC24	15	Projeté	
AC25	20	Projeté	
AC26	15	Projeté	
AC27	15	Projeté	
AC28	15	Projeté	
AC29	20	Projeté	
AC30	15	Projeté	
AC31	18	Projeté	
AC32	15	Projeté	
AC33	15	Projeté	
AC34	15	Projeté	
AC35	12	Projeté	
AC36	12	Existant	
AC37	15	Projeté	
AC38	12	Projeté	
AC39	10	Projeté	
AC40	12	Projeté	
AC41	10	Projeté	
AC42	10	Projeté	
AC43	12	Projeté	
AC44	12	Projeté	
AC45	10	Projeté	
AC46	12	Projeté	
AC47	15	Projeté	
AC48	10	Projeté	
AC49	12	Projeté	
AC50	15	Projeté	
AC51	10	Projeté	
AC52	15	Projeté	
AC53	10	Projeté	
AC54	15	Projeté	
AC55	15	Projeté	
AC56	15	Projeté	
AC57	15	Projeté	
AC58	8	Projeté	
AC59	15	Projeté	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
AC60	12	Projeté	
AC61	10	Projeté	
AC62	10	Projeté	
AC63	6	Projeté	
AC64	Variable	Projeté	
AC65	10	Projeté	
AC66	10	Projeté	
AC67	10	Projeté	
AC68	10	Projeté	
AC69	10	Projeté	
AC70	10	Projeté	
AC71	10	Projeté	
AC72	15	Projeté	
AC73	10	Existant	
AC74	10	Projeté	
AC75	10	Projeté	
AC76	10	Projeté	
AC77	10	Projeté	
AC78	10	Projeté	
AC79	10	Projeté	
AC80	10	Projeté	
AC81	12	Projeté	
AC82	Variable	Projeté	
AC83	10	Projeté	
AC84	10	Projeté	
AC85	22	Projeté	
AC86	10	Projeté	
AC87	12	Projeté	
AC88	20	Projeté	
AC89	20	Projeté	
AC90	15	Projeté	
AC91	20	Projeté	
AC92	12	Projeté	
AC93	20	Projeté	
AC94	10	Projeté	
AC95	20	Projeté	
AC96	25	Projeté	
AC97	15	Projeté	
AC98	15	Projeté	
AC99	10	Projeté	
AC100	8	Projeté	
AC101	Variable	Projeté	
AC102	6	Projeté	
AC103	Variable	Projeté	
AC104	10	Projeté	
AC105	8	Projeté	
AC106	5	Projeté	
AC107	Variable	Projeté	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
AC108	5	Projeté	
AC109	8	Projeté	
AC110	8	Projeté	
AC111	10	Projeté	
AC112	4	Projeté	
AC113	12	Projeté	
AC114	8	Projeté	
AC115	12	Projeté	
AC116	10	Projeté	
AC117	15	Projeté	
AC118	15	Projeté	
AC119	15	Projeté	
AC120	20	Projeté	
AC121	20	Projeté	
AC122	12	Projeté	
AC123	12	Projeté	
AC124	12	Projeté	
AC125	15	Projeté	
AC126	15	Projeté	
AC127	10	Projeté	
AC128	10	Projeté	
AC129	10	Projeté	
AC130	10	Projeté	
AC131	12	Projeté	
AC132	10	Projeté	
AC133	10	Projeté	
AC134	12	Projeté	
AC135	12	Projeté	
AC136	15	Projeté	
AC137	10	Projeté	
AC138	10	Projeté	
AC139	25	Projeté	
AC140	8	Projeté	
AC141	10	Projeté	
AC142	12	Projeté	
AC143	10	Projeté	
AC144	8-10	Projeté	
AC145	10	Projeté	
AC146	10	Projeté	
AC147	20	Projeté	
AC148	10	Projeté	
AC149	10	Projeté	
AC150	12	Projeté	
AC151	Variable	Projeté	
AC152	20	Projeté	
AC153	8	Projeté	
AC154	8	Projeté	

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
AC155	8	Projeté	
AC156	10	Projeté	
AC157	10	Projeté	
AC158	8	Projeté	
AC159	8	Projeté	
AC160	8	Projeté	
AC161	18	Projeté	
AC162	20	Projeté	
AC163	12	Projeté	
AC164	10	Projeté	
AC165	10	Projeté	
AC166	15	Projeté	
AC167	15	Projeté	
AC168	15	Projeté	
AC169	15	Projeté	
AC170	10	Projeté	

10 – CHEMINS PIETONS

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
CP01	6	Projeté	
CP02	6	Projeté	
CP03	6	Projeté	
CP04	6	Projeté	
CP05	6	Projeté	
CP06	6	Projeté	
CP07	6	Projeté	
CP08	8	Projeté	
CP09	10	Projeté	
CP10	Variable	Projeté	
CP11	6	Projeté	
CP12	4	Projeté	
CP13	6	Projeté	
CP14	8	Projeté	
CP15	6	Projeté	
CP16	5	Projeté	
CP17	6	Projeté	
CP18	8	Projeté	
CP19	8	Projeté	
CP20	6	Projeté	
CP21	7	Projeté	
CP22	7	Projeté	
CP23	8	Projeté	
CP24	6	Projeté	
CP25	6	Projeté	
CP26	8	Projeté	
CP27	Variable	Projeté	
CP28	Variable	Projeté	

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 du Centre Aïn Cheggag 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 des cahiers des 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 :

A1 { X : 532.639,41 Y : 366.981,67	A2 { X : 532.642,27 Y : 366.916,63	A3 { X : 532.612,85 Y : 366.875,08
A4 { X : 532.598,98 Y : 366.783,89	A5 { X : 532.607,92 Y : 366.768,77	A6 { X : 532.634,12 Y : 366.708,87
A7 { X : 532.604,85 Y : 366.676,21	A8 { X : 533.268,12 Y : 366.167,42	A9 { X : 533.452,59 Y : 366.160,29
A10 { X : 534.182,53 Y : 366.443,46	A11 { X : 534.280,02 Y : 366.184,68	A12 { X : 534.466,52 Y : 366.255,09
A13 { X : 534.474,98 Y : 366.220,05	A14 { X : 534.464,48 Y : 366.061,71	A15 { X : 534.420,16 Y : 365.890,86
A16 { X : 534.250,79 Y : 365.575,72	A17 { X : 534.183,73 Y : 365.476,09	A18 { X : 534.084,15 Y : 365.256,52
A19 { X : 533.781,78 Y : 364.867,59	A20 { X : 533.537,79 Y : 364.415,99	A21 { X : 533.228,20 Y : 364.124,62
A22 { X : 533.206,27 Y : 363.625,65	A23 { X : 532.998,83 Y : 363.464,42	A24 { X : 532.600,59 Y : 363.387,60

$$A25 \begin{cases} X : 532.407,93 \\ Y : 363.381,36 \end{cases}$$

$$A26 \begin{cases} X : 532.026,64 \\ Y : 363.416,77 \end{cases}$$

$$A27 \begin{cases} X : 531.729,31 \\ Y : 363.474,34 \end{cases}$$

$$A28 \begin{cases} X : 531.698,26 \\ Y : 363.860,89 \end{cases}$$

$$A29 \begin{cases} X : 531.701,71 \\ Y : 363.940,23 \end{cases}$$

$$A30 \begin{cases} X : 531.929,03 \\ Y : 364.997,38 \end{cases}$$

$$A31 \begin{cases} X : 531.915,62 \\ Y : 365.120,15 \end{cases}$$

$$A32 \begin{cases} X : 531.301,02 \\ Y : 366.320,13 \end{cases}$$

$$A33 \begin{cases} X : 531.301,02 \\ Y : 366.320,13 \end{cases}$$

$$A34 \begin{cases} X : 532.443,97 \\ Y : 366.845,96 \end{cases}$$

$$A35 \begin{cases} X : 532.420,71 \\ Y : 366.951,85 \end{cases}$$

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

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

- Zone Villa VA (Secteur VIA et Secteur VEA) ;
- Zone Economique E2R (Secteur E2R) ;
- Zone Immeuble B (Secteur B2A) ;
- Zone Industrielle IN (Secteur IN2A) ;
- Zone Vivrière ZV ;
- Zone de protection du site naturel RB.

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

DESTINATION DU SECTEUR :

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

Le Secteur VIA 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 m² 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 2,50 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 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 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements commerciaux ;
- Hôtels : Une place pour 4 chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.

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 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 VA **SECTEUR VEA**

DESTINATION DU SECTEUR :

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

Le Secteur VEA 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 m ² et 15 m de large ;
Pour les villas en bande	: 150 m ² 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.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

Les voies doivent avoir une emprise minimale de 10 m, en vue d'assurer le stationnement des véhicules.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes les constructions doivent observer un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement sur voie. Ce recul doit être porté à 5 m au niveau de la partie réservée au stationnement des véhicules.

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 6 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

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

- En surface : 2,30 x 5 m (au niveau de la zone de recul donnant sur la voie) ;
- 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 E2R **SECTEUR E2R**

DESTINATION DU SECTEUR :

Le Secteur E2R est un secteur de restructuration 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 E2R 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 m² ;
- 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 E2R, 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 :

Surface minimale du lot (en m²)	Surface minimale de la cour (en m²)	Dimensions minimales de la cour
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.

EMPRISE DE LA VOIRIE :

L'emprise minimale de la voie est de 12 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.

ENCORBELLEMENTS ET SAILLIES SUR VOIES ET DOMAINES PUBLICS :

Les encorbellements sont autorisés selon une saillie maximum de 1 m, dont la hauteur au sol ne sera inférieure à 2,60 m.

Toutefois, l'une de trois propositions suivantes doit être appliquée :

- a. La surface de l'encorbellement ne doit pas dépasser le 1/3 de la surface de la façade.
- b. Les proportions suivantes doivent être respectées :
 - le 1 /3 de la façade mesurée linéairement en encorbellement fermé ;
 - Le 1/3 de la façade mesurée linéairement en encorbellement ouvert (balcon) ;
 - Le 1/3 de la façade mesurée linéairement sans encorbellement.

- c. Dans le cas où les deux propositions mentionnées ci-dessus peuvent contrarier la conception intérieure, l'encorbellement fermé peut être toléré jusqu'à concurrence de la moitié de la largeur de la façade pour une seule pièce. Toutefois la possibilité d'avoir un balcon est exclu.

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 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 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 B **SECTEUR B2A**

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 ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Le Secteur B2A 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 coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol.

Le minimum parcellaire est fixé à 250 m² 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 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 : 2,30m 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 IN **SECTEUR IN2A**

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 **IN2A** est destiné aux activités industrielles de 2ème catégorie et aux dépôts de 500m² de surface maximale.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Les logements sont interdits dans le Secteur **IN2A**.

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 **IN2A**, 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 : 14 m.

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 5m.

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

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 5 m.

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 100 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.

SERVITUDES ARCHITECTURALES :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VIVRIERE ZV

La Zone ZV est régie par les dispositions suivantes :

Elle comprend l'ensemble des terrains à vocation strictement agricole. Elle se compose de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants.

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 et d'élevage ;
- Les activités commerciales, de bureaux, touristiques ou hôtelières ;
- 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 :

- Pour les parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 5.000 m², la masse maximale constructible au sol est de 2 % avec un maximum de 200 m² ;
- Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 5.000 m², la masse maximale constructible au sol ne peut dépasser 100 m².

HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale est de 8 m (R+1) pour l'habitat.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit observer un recul minimum de 10 m par rapport aux voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PROTECTION DU SITE NATUREL 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 4 m de hauteur maximale, s'incorporant au paysage, seront admises si elles sont directement liées à l'entretien et la protection des sites.