

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'HABITAT,
DE L'URBANISME ET DE
L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

AGENCE URBAINE
ET DE SAUVEGARDE DE FES

DEPARTEMENT DES ETUDES

**PLAN D'AMENAGEMENT DE LA
MUNICIPALITE D'IMOUZZER KANDAR**

PROVINCE DE SEFROU

NOMENCLATURE ET REGLEMENT

JUILLET 2012

PREAMBULE

Le plan d'aménagement est un document relevant de l'urbanisme réglementaire qui permet d'organiser et d'orienter le développement de l'espace urbain.

En effet, et conformément au Dahir n° 1-92-31 du 17 Juin 1992 portant promulgation de la Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, le plan d'aménagement définit le droit d'utilisation des sols et constitue un guide d'intervention en matière de zonage des équipements et autres opérations publiques et privées, il est donc opposable à l'Administration et aux tiers.

Vu que les prévisions du Plan d'Aménagement de ladite Municipalité sont arrivées à terme et dans le but de préserver cet espace vital et d'accorder à sa population de meilleures conditions de vie, un nouveau plan d'aménagement a été envisagé.

NOMENCLATURE

1 – ESPACES VERTS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
V01	Espace vert	61.350	A créer	-
V02	Espace vert	600	A créer	-
V03	Espace vert	900	A créer	-
V04	Espace vert	1.500	A créer	-
V05	Espace vert	14.000	Existant	-
V06	Espace vert	5.800	A créer	-
V07	Espace vert	10.500	A créer	-
V08	Espace vert	59.300	Existant	-
V09	Espace vert	4.500	Existant	-
V10	Espace vert	6.450	A créer	-
V11	Espace vert	24.350	A créer	-
V12	Espace vert	3.690	A créer	-
V13	Espace vert	800	A créer	-
V14	Espace vert	3.070	A créer	-
V15	Espace vert	108.000	Existant	-
V16	Espace vert	6.300	A créer	-

2 – SERVICES PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
P01	S. Pompiers	3.000	Existant	-
P02	Maison de Jeunes	1.400	Existant	-
P03	Travaux Publics	4.516	Existant	-
P04	Réserve d'équipement	810	Existant	-
P05	Réserve d'équipement	2.830	Projeté	-
P06	Commissariat + Maison de Jeunes	5.600	Existant	-
P07	Camping	31.000	Existant	-
P08	Maison communale	5.315	Projeté	-
P09	Centre culturel	1.250	Existant	-
P10	Gendarmerie	7.088	Existant	-
P11	Poste	1.690	Existant	-
P12	Pachalik	3.076	Existant	-
P13	C. Commercial	7.206	Existant	-
P14	Piscine Municipale	10.574	Existant	-
P15	Dar Oumouma	1.800	Existant	-
P16	Foyer féminin	480	Projeté	-
P17	Foyer des Jeunes	600	Projeté	-
P18	Gare routière	11.000	Projeté	-
P19	Centre commercial	1.595	Projeté	-
P20	Réserve d'équipement	750	Projeté	-
P21	Centre de Formation P T	7.500	Existant	-
P22	Réserve d'équipement	7.486	Projeté	-
P23	Maison de jeunes	1.080	Projeté	-
P24	Marché couvert	3.000	Existant	-
P25	Réserve d'équipement	4.000	Projeté	-
P26	Réserve d'équipement	880	Projeté	-

3- SANTE

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
S01	Centre de santé	5.501	Existant	-
S02	Centre de santé	3.700	Projeté	-

4 - PARC DE STATIONNEMENT

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
PS01	Parc de stationnement	6.314	Projeté	-
PS02	Parc de stationnement	1.300	Projeté	-
PS03	Parc de stationnement	1.365	Projeté	-
PS04	Parc de stationnement	660	Projeté	-
PS05	Parc de stationnement	270	Projeté	-
PS06	Parc de stationnement	3.000	Projeté	-
PS07	Parc de stationnement	610	Projeté	-
PS08	Parc de stationnement	1.660	Projeté	-
PS09	Parc de stationnement	1.410	Projeté	-
PS10	Parc de stationnement	1.020	Projeté	-
PS11	Parc de stationnement	190	Projeté	-
PS12	Parc de stationnement	2.130	Existant	-
PS13	Parc de stationnement	326	Existant	-
PS14	Parc de stationnement	1.040	Projeté	-

5 - EQUIPEMENTS CULTUELS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
M01	Mosquée	922	Existant	-
M02	Mosquée	1.000	Projeté	-
M03	Mosquée	280	Projeté	-
M04	Mosquée	409	Existant	-
M05	Mosquée	310	Existant	-
M06	Mosquée	291	Existant	-
M07	Mosquée	3.075	Existant	-
M08	Mosquée	1.340	Projeté	-
M09	Mosquée	1.320	Existant	-
C01	Cimetière	12.350	Existant	-
C02	Cimetière	3.674	Existant	-

6 - EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
SP01	Terrain de sport	30.500	Projeté	-

7 - EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

Dénomination	Affectation	Superficie (m ²)	Etat	Observation
G01	E.I.G.	1.250	Projeté	-
G02	E.I.G.	4.000	Projeté	-

8 - ENSEIGNEMENT

Dénomination	Affectation	Surface (m ²)	Etat	Observation
E01	Ecole Primaire	8.688	Existant	-
E02	Collège	14.000	Existant	-
E03	Ecole Primaire	6.370	Existant	-
E04	Ecole Primaire	5.000	Existant	-
E05	Ecole Primaire	12.165	Existant	-
E06	I.F.P.	19.037	Existant	-
E07	Collège	13.507	Existant	-
E08	Ecole Primaire	4.451	Existant	-
E09	I.F.P.	9.317	Existant	-
E10	Ecole Primaire	6.600	Projeté	-
E11	Ecole Primaire	2.000	Projeté	-
E12	Ecole Primaire	2.450	Projeté	-
E13	Ecole Primaire	4.060	Projeté	-
E14	Collège	5.900	Projeté	-
E15	Ecole Primaire	4.250	Projeté	-

9 - VOIRIE

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
IK01	20	-	-
IK02	25	-	RN08
IK03	15	-	-
IK04	20	-	-
IK05	20	-	-
IK06	30	-	-
IK07	Variable (18 – 20)	-	-
IK08	20	-	RN08
IK09	20	-	-
IK10	10	-	-
IK11	15	-	-
IK12	15	-	-
IK13	20	-	-
IK14	Variable	-	-
IK15	15	-	-
IK16	15	-	-
IK17	10	-	-
IK18	15	-	-
IK19	20	-	-
IK20	15	-	-
IK21	10	-	-
IK22	12	-	-
IK23	12	-	-
IK24	15	-	-
IK25	20	-	-
IK26	15	-	-
IK27	15	-	-
IK28	15	-	-
IK29	12	-	-

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
IK30	10	-	-
IK31	12	-	-
IK32	20	-	-
IK33	12	-	-
IK34	10	-	-
IK35	15	-	-
IK36	8	-	-
IK37	15	-	-
IK38	10	-	-
IK39	15	-	-
IK40	10	-	-
IK41	12	-	-
IK42	12	-	-
IK43	07	-	-
IK44	10	-	-
IK45	15	-	-
IK46	Variable (15 – 12)	-	-
IK47	7	-	-
IK48	Variable	-	-
IK49	8	-	-
IK50	12	-	-
IK51	12	-	-
IK52	Variable	-	-
IK53	15	-	-
IK54	10	-	-
IK55	12	-	-
IK56	15	-	-
IK57	15	-	-
IK58	12	-	-
IK59	15	-	-
IK60	15	-	-
IK61	15	-	-
IK62	15	-	-
IK63	15	-	-
IK64	12	-	-
IK65	12	-	-
IK66	12	-	-
IK67	12	-	-
IK68	12	-	-
IK69	12	-	-
IK70	12	-	-
IK71	12	-	-
IK72	12	-	-
IK73	10	-	-
IK74	15	-	-
IK75	10	-	-
IK76	12	-	-
IK77	12	-	-
IK78	12	-	-
IK79	10	-	-
IK80	12	-	-
IK81	12	-	-

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
IK82	12	-	-
IK83	12	-	-
IK84	15	-	-
IK85	12	-	-
IK86	10	-	-
IK87	10	-	-
IK88	15	-	-
IK89	12	-	-
IK90	10	-	-
IK91	10	-	-
IK92	10	-	-
IK93	40	-	-
IK94	10	-	-
IK95	10	-	-
IK96	15	-	-
IK97	12	-	-
IK98	10	-	-
IK99	10	-	-
IK100	10	-	-
IK101	15	-	-
IK102	15	-	-
IK103	10	-	-
IK104	10	-	-
IK105	20	-	-
IK106	10	-	-
IK107	Variable	-	-
IK108	Variable	-	-
IK109	15	-	-
IK110	15	-	-
IK111	15	-	-
IK112	20	-	-
IK113	15	-	-
IK114	10	-	-
IK115	10	-	-
IK116	08	-	-
IK117	12	-	-
IK118	15	-	-
IK119	15	-	-
IK120	12	-	-
IK121	12	-	-
IK122	10	-	-
IK123	Variable	-	-
IK124	10	-	-
IK125	10	-	-
IK126	08	-	-
IK127	15	-	-
IK128	15	-	-
IK129	15	-	-
IK130	12	-	-
IK131	10	-	-
IK132	12	-	-

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
IK133	10	-	-
IK134	12	-	-
IK135	06	-	-
IK136	10	-	-
IK137	Variable	-	-
IK138	12	-	-
IK139	10	-	-
IK140	Variable	-	-
IK141	12	-	-
IK142	12	-	-
IK143	12	-	-
IK144	12	-	-
IK145	12	-	-
IK146	15	-	-
IK147	20	-	-
IK148	12	-	-
IK149	10	-	-
IK150	12	-	-
IK151	12	-	-
IK152	15	-	-
IK153	Variable	-	-
IK154	15	-	-
IK155	12	-	-
IK156	20	-	-
IK157	Variable	-	-
IK158	08	-	-
IK159	10	-	-
IK160	10	-	-
IK161	15	-	-
IK162	08	-	-
IK163	07	-	-
IK164	08	-	-
IK165	08	-	-
IK166	08	-	-
IK167	10	-	-
IK168	Variable	-	-
IK169	10	-	-
IK170	07	-	-
IK171	12	-	-
IK172	08	-	-
IK173	12	-	-
IK174	15	-	-
IK175	08	-	-
IK176	08	-	-
IK177	15	-	-
IK178	12	-	-
IK179	14	-	-
IK180	10	-	-
IK181	12	-	-
IK182	15	-	-

9 – Chemin Piétonnier

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
CP01	Variable	-	-
CP02	10	-	-
CP03	12	-	-
CP04	10	-	-
CP05	07	-	-
CP06	08	-	-
CP07	10	-	-
CP08	08	-	-
CP09	05	-	-
CP10	08	-	-
CP11	10	-	-
CP12	10	-	-
CP13	Variable	-	-
CP14	06	-	-
CP15	06	-	-
CP16	08	-	-
CP17	08	-	-

10 – Place

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
PL01	780	Projeté	-
PL02	2.400	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;
- 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 de la Municipalité d'Immouzer Kandar 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 :

$A \begin{cases} X : 536.704 \\ Y : 347.738 \end{cases}$	$B \begin{cases} X : 536.371 \\ Y : 349.532 \end{cases}$	$B1 \begin{cases} X : 536.595 \\ Y : 348.890 \end{cases}$
$C \begin{cases} X : 536.593 \\ Y : 348.800 \end{cases}$	$C1 \begin{cases} X : 536.556 \\ Y : 348.703 \end{cases}$	$C2 \begin{cases} X : 536.334 \\ Y : 348.452 \end{cases}$
$C3 \begin{cases} X : 536.285 \\ Y : 348.338 \end{cases}$	$D \begin{cases} X : 536.257 \\ Y : 348.192 \end{cases}$	$D1 \begin{cases} X : 536.286 \\ Y : 348.108 \end{cases}$
$D2 \begin{cases} X : 536.342 \\ Y : 348.010 \end{cases}$	$D3 \begin{cases} X : 536.444 \\ Y : 347.885 \end{cases}$	$D4 \begin{cases} X : 536.814 \\ Y : 347.658 \end{cases}$
$D5 \begin{cases} X : 536.993 \\ Y : 347.538 \end{cases}$	$E \begin{cases} X : 537.153 \\ Y : 347.460 \end{cases}$	$F \begin{cases} X : 537.535 \\ Y : 347.525 \end{cases}$
$G \begin{cases} X : 537.568 \\ Y : 347.140 \end{cases}$	$H \begin{cases} X : 537.404 \\ Y : 346.910 \end{cases}$	$I \begin{cases} X : 537.165 \\ Y : 347.180 \end{cases}$
$I1 \begin{cases} X : 536.865 \\ Y : 346.580 \end{cases}$	$I2 \begin{cases} X : 536.618 \\ Y : 346.218 \end{cases}$	$I3 \begin{cases} X : 536.400 \\ Y : 345.935 \end{cases}$
$J \begin{cases} X : 536.380 \\ Y : 345.875 \end{cases}$	$J1 \begin{cases} X : 536.400 \\ Y : 345.814 \end{cases}$	$J2 \begin{cases} X : 536.447 \\ Y : 345.743 \end{cases}$

$$J3 \begin{cases} X : 536.447 \\ Y : 345.671 \end{cases}$$

$$J4 \begin{cases} X : 536.458 \\ Y : 345.615 \end{cases}$$

$$K \begin{cases} X : 536.365 \\ Y : 345.490 \end{cases}$$

$$L \begin{cases} X : 536.293 \\ Y : 344.872 \end{cases}$$

$$L1 \begin{cases} X : 536.264 \\ Y : 344.845 \end{cases}$$

$$M \begin{cases} X : 536.173 \\ Y : 344.915 \end{cases}$$

$$N \begin{cases} X : 535.981 \\ Y : 344.688 \end{cases}$$

$$N1 \begin{cases} X : 535.835 \\ Y : 344.638 \end{cases}$$

$$O \begin{cases} X : 535.459 \\ Y : 344.669 \end{cases}$$

$$P \begin{cases} X : 535.634 \\ Y : 345.640 \end{cases}$$

$$Q \begin{cases} X : 535.128 \\ Y : 345.643 \end{cases}$$

$$R \begin{cases} X : 535.290 \\ Y : 345.960 \end{cases}$$

$$S \begin{cases} X : 535.240 \\ Y : 346.095 \end{cases}$$

$$T \begin{cases} X : 535.309 \\ Y : 346.395 \end{cases}$$

$$U \begin{cases} X : 535.110 \\ Y : 346.584 \end{cases}$$

$$V \begin{cases} X : 534.891 \\ Y : 347.300 \end{cases}$$

$$V1 \begin{cases} X : 534.863 \\ Y : 347.310 \end{cases}$$

$$V2 \begin{cases} X : 534.865 \\ Y : 347.288 \end{cases}$$

$$V3 \begin{cases} X : 534.802 \\ Y : 347.299 \end{cases}$$

$$V4 \begin{cases} X : 534.799 \\ Y : 347.334 \end{cases}$$

$$W \begin{cases} X : 534.620 \\ Y : 347.403 \end{cases}$$

$$X \begin{cases} X : 534.615 \\ Y : 347.810 \end{cases}$$

$$Y \begin{cases} X : 534.858 \\ Y : 347.810 \end{cases}$$

$$Y1 \begin{cases} X : 535.054 \\ Y : 348.430 \end{cases}$$

$$Z \begin{cases} X : 535.030 \\ Y : 348.545 \end{cases}$$

$$Z1 \begin{cases} X : 535.064 \\ Y : 348.822 \end{cases}$$

$$Z2 \begin{cases} X : 535.116 \\ Y : 349.046 \end{cases}$$

$$Z3 \begin{cases} X : 535.065 \\ Y : 349.083 \end{cases}$$

$$Z4 \begin{cases} X : 535.029 \\ Y : 349.140 \end{cases}$$

$$Z5 \begin{cases} X : 535.029 \\ Y : 349.168 \end{cases}$$

$$Z6 \begin{cases} X : 535.070 \\ Y : 349.212 \end{cases}$$

$$Z7 \begin{cases} X : 535.108 \\ Y : 349.215 \end{cases}$$

$$Z8 \begin{cases} X : 535.137 \\ Y : 349.205 \end{cases}$$

$$Z9 \begin{cases} X : 535.158 \\ Y : 349.224 \end{cases}$$

$$Z10 \begin{cases} X : 535.198 \\ Y : 349.393 \end{cases}$$

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de la Municipalité d'Immouzer Kandar est divisé en zones et secteurs, dont les caractéristiques et les règles sont définies pour les zones urbaines suivantes :

- Zone B (Secteur B5S et Secteur B5SA) ;
- Zone D (Secteur D1 et Secteur D2) ;
- Zone E (Secteur E2R et Secteur E2S) ;
- Zone soumise aux conditions spéciales (Secteur SPV) ;
- Zone Vivrière ZV ;
- Zone RB ;
- Zone ZED (Zone d'Etude de Détail). Kasbah tissu ancien ;
- Zone ZTA (Touristique et d'animation)

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B **SECTEUR B5S ET B5SA**

DESTINATION DU SECTEUR :

Le secteur **B5S et B5SA** est destiné pour l'habitat, le développement des activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème, 3ème catégories ;
- Les dépôts de plus de 500 m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est de : 1,8 pour **B5S** et 2,1 pour **B5SA**.

La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privatives (CES) est de : 60 %.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 150 m² et 10 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 12,50 m (R+1+ Comble habitable) pour B5S et 15,50 m(R+2+Comble habitable) pourB5SA

La toiture sera obligatoirement en tuiles rouges avec une pente moyenne de 50%, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

Les locaux habitables dans la mansarde peuvent faire ou non partie de l'étage et avoir une hauteur moyenne de 3 m au moins et 2,20 m à la partie la plus basse du rempart.

Les hauteurs des murs de clôture seront de 1,20 m sur l'alignement, traité en pierre taillée et de 2,60 m sur les limites séparatives entre les lots.

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

Les constructions doivent observer un recul de 2m en retrait de l'alignement. Toutefois des implantations différentes peuvent être indiquées au plan d'aménagement :

- Pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue existante ;
- Pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou une opération groupée ;
- pour des constructions autres que le logement ;
- Les marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

En vue de sauvegarder l'alignement existant, un recul de bâti de 4 m est obligatoire le long de l'axe principal reliant le Centre à Ifrane et précisément le tronçon situé entre le carrefour longeant la Poste et le Boulevard Boumia tel qu'il est indiqué par le plan d'aménagement (voir graphique).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Toute construction nouvelle doit être implantée en limites séparatives. Si elle est implantée en retrait, elle devra respecter le recul d'une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 m. La hauteur est mesurée à partir du point de raccordement du mur et de la toiture.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis de deux constructions sur une même parcelle, devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m ($L > H$).

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles, façade en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs, ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale est ramenée à 4m.

VOIRIE :

La largeur minimale des voies sera de 12m. Elles seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules.

Le revêtement des voies et des trottoirs doit nécessairement s'étendre sur toute la largeur d'emprise.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant aux normes ci-après :

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

PLANTATIONS :

Les surfaces libres privées non réservées au stationnement des véhicules devront être traitées en jardins, plantées et entretenues à raison de deux arbres haute tige minimum par 100 m².

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D **SECTEUR D1 ET D2**

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone D est une zone urbaine dans laquelle la fonction résidentielle est prédominante et se réalise sous forme de constructions en ordre discontinu.

La zone D comprend deux secteurs : D1 et D2.

Le secteur D1 pourra recevoir en plus de constructions de types villas jumelées, villas en bande, villas économiques et des cités résidentielles fermées.

Le secteur D2 est destiné aux villas isolées et peuvent recevoir des cités résidentielles fermées.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Tous les établissements artisanaux, industriels, les bureaux et les dépôts, ainsi que les commerces dans les villas individuelles isolées, jumelées et en bande.

Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, les établissements de 3^{ème} catégorie, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Dans l'ensemble de la zone D, le coefficient d'occupation des sols se calcule à partir de la superficie de la parcelle après lotissement. S'il n'y a pas eu de lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie inscrites au plan d'aménagement.

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain après lotissement est limitée par des pourcentages d'emprise au sol de la façon suivante :

- 35 % pour les villas isolées ;
- 40 % pour les villas jumelées et pour la construction de chaque extrémité d'une séquence bâtie en bande ;
- 50 % pour les villas en bande et les villas économiques.

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrains après lotissement créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir les dimensions minimales suivantes :

- 360 m² et 18 m de large pour les villas individuelles isolées ;
- 280 m² et 14 m de large pour les villas jumelées;
- 160 m² et 8 m de large pour les villas économiques.

Les ensembles résidentiels constitués de villas isolées, jumelées, en bande ou économiques sont tolérés à condition que ces entités puissent respecter les reculs et le C.E.S. du secteur.

Les reculs latéraux peuvent recevoir des parkings fonctionnels.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 12 m (R+1)

Les toitures seront au moins à deux versants avec une inclinaison moyenne de 50 %, la couverture devra être exécutée exclusivement en tuiles de couleur rouge.

La surface de la mansarde ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du 1er étage.

Les locaux habitables dans la mansarde doivent avoir une hauteur moyenne de 3 m au moins et de 2,20 m à la partie la plus basse du rempart.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 4 m en retrait de l'alignement des voies sauf pour les villas économiques où il sera toléré un recul minimum de 3 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être indiquées sur le plan d'aménagement.

- Les marges de recul doivent être traitées en jardins d'agrément.

IMPLANTATION 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, ne dépasse pas 3,50m, et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

Les dépendances doivent être implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis de deux constructions sur une même propriété, devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitat : deux places de stationnement par logement. La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m² utiles couverts ou non, par place de voiture.

PLANTATIONS :

- Les reculs privatifs au bâti seront obligatoirement traités en espaces plantés ;
- Ces espaces seront clos à l'alignement par un muret de 0,40 m de haut traité en pierre taillée, surélevé d'une grille de 1,70 m ;
- Les espaces affectés au stationnement des véhicules, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m². En dehors des surfaces réservées au stationnement tous les espaces non construits devront être traités en jardins plantés ou entretenus.

Longueur de bande de villas :

La longueur d'une bande de villas de n'importe quel type ne doit, en aucun cas, dépasser 100 m.

Une voie carrossable ou piétonne doit alors être prévue après chaque bande, d'une emprise minimale de 8 m.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE E **SECTEUR E2R et E2S**

DESTINATION DU SECTEUR :

Le secteur E2R et E2S est destiné à l'habitat bi-familiale avec cour.

A ce type d'habitat peuvent s'adjoindre des activités diverses de proximité, ainsi que des équipements nécessaires à la vie de la cité.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème, 3ème catégories et les dépôts de plus de 500 m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Dans la Zone E, il n'est fixé ni C.O.S. ni C.E.S., toutefois 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

En outre, 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 : 12,5 m (R+2 sans Comble)

Les toitures seront en deux versants avec une pente moyenne de 50 %. La couverture doit être exécutée exclusivement en tuiles rouges.

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

Sauf volonté contraire expressément indiquée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies. Si elles sont implantées en arrière de l'alignement, les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé multipliée par 1,5 comptée horizontalement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

- Par rapport aux limites séparatives latérales : Toutes constructions nouvelles doivent être implantées en limites séparatives. Si elles sont implantées en retrait de ces limites, elles devront respecter un recul de $H/2$ avec un minimum de 4 m.

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 automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, en respectant les normes suivantes :

- * Pour l'habitation :
 - Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors-œuvre.
- * Pour les constructions autres que le logement :
 - Une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors-œuvre.

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m² utile couverts ou non, par place de voiture.

PLANTATIONS :

Les espaces libres affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m².

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces libres non construits devront être traités en jardins, plantés et entretenus.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE **SOUMISE AUX CONDITIONS SPECIALES** **SECTEUR SPV**

DESTINATION DU SECTEUR :

Le secteur SPV est réservé à deux types de constructions :

- Les constructions réservées aux colonies de vacances ou des villages de vacances qui peuvent être groupées dans l'indivision ;
- Les constructions à fonction résidentielle sous forme d'habitations isolées "villas" dans l'indivision.

N. B. : Sont autorisées dans ce secteur les activités commerciales légères ainsi que l'hôtellerie dispersées sur le secteur.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les activités artisanales ou industrielles, les bureaux, les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour le secteur SPV, toutefois la surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives (CES) est de 40 %.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 1.000 m².

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 8,00 m

Cette hauteur pourra être portée à 10 m pour les locaux de grande surface (restaurations, salles d'animation).

La toiture sera obligatoirement en tuile rouge avec une pente moyenne de 50%.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf volonté exprimée par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 m par rapport à l'emprise publique à condition que ce recul ne doit pas être utilisé comme parking.

La superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé doit être égale ou supérieure à 1.000 m².

Les mêmes conditions sont applicables aux parcelles existantes dont l'acte d'acquisition à date certaine avant mise à l'enquête publique du P.A. et ayant une superficie inférieure à 1.000 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance séparant les façades de deux bâtiments sur la même propriété, sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus élevé avec un minimum de 4 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES :

Les constructions devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance minimale de 4 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules dans le secteur SPV s'effectuera dans un parking commun implanté près de l'entrée afin de conserver aux colonies ou villages de vacances, un caractère piétonnier.

PLANTATIONS :

Les plantations, y compris celles des aires de stationnement, respecteront au minimum 30 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

CLOTURE :

Les clôtures seront constituées d'un muret de 0,40 m surmonté d'une grille de 1,7 m.

Afin d'éviter tout morcellement de la parcelle, aucune clôture n'est autorisé à l'intérieure de celle-ci.

VOIRIE :

Les conditions applicables aux voies carrossables, qu'il s'agisse des voies publiques ou de voies de lotissement privés, sont les suivantes :

- La largeur minimale des voies de desserte sera de 12 m, elles seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules ;
- En dehors des espaces plantés, le revêtement des voies et des trottoirs doit nécessairement s'étendre sur toute la largeur de l'emprise.

REGLEMENT DE 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 et les groupements d'habitations 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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Vu l'existence des secteurs engagés dans la zone vivrière et, par conséquent, il sera procédé à leur délimitation en vue de les doter des plans de restructuration qui seront régis par la réglementation du Secteur E2R.

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 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 avec la toiture en pente de 50 % en tuile rouge.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit observer un recul minimum de 5 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 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.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ZED **ZONE D'ETUDE DE DETAIL**

La Zone ZED est une zone d'étude de détail couvrant l'ancien tissu dit Kasba. Cette zone fera l'objet d'une étude spécifique visant à mettre en valeur les composantes urbanistiques et architecturales. Toutefois, en attendant l'établissement de ladite étude, le secteur sera régi par la réglementation du Secteur E2R.

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ZTA TOURISTIQUE ET D'ANIMATION

DESTINATION DU SECTEUR:

Le Secteur ZTA 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 ne peuvent pas dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

12,50 m (R + 1 avec comble habitable)

La toiture sera obligatoirement en tuiles rouges avec une pente moyenne de 50 %, la pente devra verser vers la rue ou la courette extérieure.

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 des constructions doit s'éloigner des limites latérales d'une distance minimale de 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 10 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 quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

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

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

PLANTATIONS :

Seront prévus plantés :

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

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