

**Royaume Du Maroc**

**Ministère de l' Habitat, de l' Urbanisme  
et de L'Aménagement de L'Espace.**

**Agence Urbaine de Taza**

**Province de Taza  
Commune Rurale de Bouhlou**

**Plan d'Aménagement  
du Centre de Bni Mtir**

**-Note de présentation**

***Par***

**sept 2010**

**Ahmed Zoukh Architecte Urbaniste Taza.**

# **NOTE DE PRESENTATION**

## **INTRODUCTION :**

La commune rurale de Bouhlou, objet de la présente étude, relève du cercle d'Oued Amllil, dans la province de Taza, dans la région de Taza-Al Hoceima-Taounate.

Elle couvre une superficie de 98 km<sup>2</sup>, soit 0,65% de la superficie provinciale et moins de 0,4% de la superficie de la région. Elle est limitée au nord par la commune rurale d'Aïn Gdah (province de Taounate), au sud par les communes de Matmata et Bouchfaâ, à l'est par Ghiata Gharbia et à l'ouest par Matmata.

La population de la commune est estimée à 9.259 personnes répartis sur 1.461 ménages, selon le dernier recensement de la population de 2004. Elle n'a augmenté que de 43 personnes et 225 ménages dans l'espace de 10 ans (entre 1994 et 2004), soit un TAMA pratiquement nul.

L'étude du PAC de la commune rurale de Bouhlou a permis d'établir un diagnostic détaillé sur l'état actuel de la commune, de relever ses contraintes de développement et de proposer des stratégies et orientations de mise à niveau économique et spatiale de l'aire de l'étude.

Les études précédentes ont permis de proposer deux scénarios de développement et d'en arrêter un en concertation avec l'Administration.

**Le scénario retenu est celui d'aménagement tendanciel optimisé. Il s'agit d'un scénario qui suit les tendances de développement actuel de la commune, avec un Centre Chef-lieu et deux hyper centres, et qui est optimisé par des actions volontaristes.**

Ce scénario propose le développement communal de BOUHLOU selon deux axes :

1<sup>er</sup> axe : développement du futur centre chef lieu de la commune composé en partie de trois Douars importants, à savoir **Dhar Bounass - Kasbat Beni M'tir - Lakliâa** et développement aussi de deux hyper centres à savoir : l'hyper centre composé des Douars **El Hajeb Bouhlou - Sidi Mimoun** et l'hyper centre de **Kaouan**.

Tels sont les plus importants douars et les principaux groupements d'urbanisme à doter respectivement des plans d'aménagements PA1, PA2 et PA3.

2<sup>ème</sup> axe : développement des autres douars ruraux qui composent le reste de l'aire de l'étude concernée par le présent PAC.

# **I- BREF APERÇU SUR LE CONTEXTE REGIONAL ET PROVINCIAL**

## **I-1. PRESENTATION GENERALE**

La province de Taza est limitée au nord par les provinces de Nador et Al Hoceima, à l'ouest par les provinces de Taounate et Sefrou, à l'est par la province de Taourirt et au sud par la province de Boulemane. Cette province fut érigée lors de l'indépendance et comporte actuellement 6 municipalités, 6 cercles et 43 communes rurales.

Quant à la région Taza-Al Hoceima-Taounate, elle est limitée au nord par la Méditerranée, à l'ouest par la région de Tanger-Tétouan et Gharb-Chrarda-Bni Hssen, au sud par la région de Fès-Boulemane et à l'est par la région de l'Oriental. Elle regroupe les provinces de Taza, Al Hoceima et Taounate et s'organise en 13 cercles et 133 communes dont 15 sont urbaines.

## **I-2. LES DONNEES NATURELLES**

Le territoire régional de Taza-Al Hoceima-Taounate est marqué par deux grands ensembles structuraux : le domaine Rifain et le domaine atlasique.

Les températures moyennes annuelles varient, selon les lieux, entre 14°C et 20°C, avec un minimum en janvier et un maximum en août. La pluviométrie est variable et les chutes de pluie se répartissent selon la diversité des structures géographiques de la région. Les vents dominants sont Al Gharbi et Chergui.

Au niveau de la province de Taza, le climat est continental : froid en hiver, chaud et sec en été. La température moyenne est de l'ordre de 20°C, avec des extremums variant de 0 à 40°C.

## **I-3. LE POTENTIEL HUMAIN**

La population légale de la région Taza-Al Hoceima-Taounate, telle qu'elle a été recensée en 2004, est de l'ordre de 1.807.113 habitants, soit 6% de la population totale du pays. Le taux d'accroissement moyen annuel accusé durant la période 1994-2004 est estimé à 0,5%.

La province de Taza abrite 41% du total régional (743.237 habitants). Elle est prédominée par la composante rurale.

## **I-4. LES CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES**

L'activité économique dans la région Taza-Al Hoceima Taouante est dominée par le secteur primaire qui emploie plus des deux tiers de la population active. Les secteurs tertiaire et secondaire présentent des proportions respectives de 19% et de 10%.

Le taux d'activité est de 28,7%. Quant au taux de chômage, il est de 16,3%. Cette valeur oscille entre 27,3% en milieu urbain et 13,5% en milieu rural.

L'activité prédominante dans la région se manifeste essentiellement dans l'agriculture, ceci se révèle bel et bien par la prépondérance des terrains agricoles et des plantations.

Il est à signaler que la commune est dépourvue d'unités industrielles, ceci est expliqué par sa proximité des villes de Oued Amlil et de Taza.

## **II- LA COMMUNE RURALE DE BOUHLOU**

### **II-1. LES DONNEES GEOGRAPHIQUES ET PHYSIQUES**

En dépit de l'aspect accidenté du relief provincial et régional, la commune rurale de Bouhlou bénéficie d'une situation sur un site topographiquement convenable ; les plaines et les collines y représentent entre 70 et 80%, tandis que les montagnes n'occupent que 15 à 20% dont une partie est couverte de forêts, ponctuées par le passage des Oueds Bouhlou et Inaouen.

La commune de Bouhlou se caractérise par un climat méditerranéen, chaud en été et froid en hiver. La température minimale est estimée à 0°C, tandis que la température maximale peut atteindre jusqu'à 40°C. Les précipitations moyennes sont de l'ordre de 460 mm. Les vents en hiver prennent une vitesse de l'ordre de 40 km à l'heure.

En terme de ressources hydriques, les eaux souterraines existent à l'Inaouen ; mais la nappe phréatique est souvent salée surtout à Oued Amlil et Bouhlou. Le couvert végétal est constitué principalement par les forêts (300 ha) et les plants d'olivier.

### **II-2. POTENTIEL HUMAIN**

#### Etat actuel :

La commune rurale de Bouhlou se compose de trois fractions : Ouled Ayach, Bni Mtir et Mgassa. Sa population comptait en 1994 quelques 9.216 personnes réparties sur 1.236 ménages, soit une taille moyenne de l'ordre de 7,5 personnes par ménage. En 2004, la population de la commune est estimée à près de 9.259 personnes.

#### **Population et ménages du secteur 1 :**

Douar	RGPH 1994		Enquête 2003		T.A.M.A 1994/2003
	Population	Ménages	Population	Ménages	
El Hajeb Bouhlou	498	67	700	100	3,86%
El Kasbah Bni Mtir	608	105	840	120	3,66%
Lakliaa	471	59	770	110	5,61%

Source : étude du PAC

#### Projections :

Le scénario adopté dans cette étude suppose une croissance tendancielle de la population communale, partant du taux observé durant les neuf dernières années à Bouhlou centre (soit 3,8%) et 2,3% dans le reste de la commune (donc aussi à El Kasbah Bni Mtir et Lakliaa).

L'horizon du PAC est l'année 2013, toutefois et pour plus d'opérationnalité, nous estimons utile de prolonger les perspectives démographiques jusqu'à 2018.

Projections de la population du secteur retenu

POPULATION	2003	2008	2015	2018
El Hajeb Bouhlou	700	840	1090	1220
El Kasbah Bni Mtir	840	940	1100	1180
Lakliaa	770	863	1010	1080
<b>Total</b>	<b>2 310</b>	<b>2 640</b>	<b>3 200</b>	<b>3 480</b>

Projections des ménages du secteur retenu

Ménages	2003	2008	2015	2018
El Hajeb Bouhlou	100	120	155	175
El Kasbah Bni Mtir	120	130	160	170
Lakliaa	110	120	145	155
<b>Total</b>	<b>330</b>	<b>370</b>	<b>460</b>	<b>500</b>

## II-3. LES CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES

La structure économique dans la commune de Bouhlou est basée, en premier lieu, sur les activités primaires (agriculture, élevage et forêt). Les données sectorielles relatives à la répartition de la main d'œuvre locale selon les types d'activités exercées, corroborent ce constat :

Répartition des actifs occupés par types d'activité

Secteur d'activité	Fréquence (en %)
Agriculture, élevage forêt	68,98
Industrie	0,46
Artisanat	1,39
Eau, électricité, énergie	1,39
BTP	0,46
Commerce	6,02
Transport et communication	0,46
Administration	0,46
Services	11,58
Autres	8,80
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

Source : Enquête ménages, 2003

Catégorie socioprofessionnelle (en %)

Catégorie	Fréquence
Personnel des professions scientifiques, techniques et libérales	5,00
Personnel commercial et vendeurs	5,45
Directeurs, cadres supérieurs, personnel administratif	10,00
Travailleurs spécialisés dans les services	2,73
Agriculteurs, éleveurs, forestiers	61,83
Ouvriers et manœuvres	7,27
Informel	0,45
Employés domestiques	6,82
Autres	0,45
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

Source : Enquête ménages, 2003

## II-4. LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le site de la commune rurale de Bouhlou est traversé par des oueds, des chaâbas et il abrite des champs agricoles et des forêts à très forte valeur écologique. Pourtant, la mauvaise gestion de ce site et la surexploitation des ressources hydrologiques et naturelles risquent de créer un déséquilibre environnemental irréversible.

Quelques problèmes et nuisances sont ressentis dans la commune. Ils sont dus à l'inexistence du réseau d'assainissement et d'une décharge contrôlée, ainsi qu'à la présence de dépotoirs communs des ordures ménagères, surtout dans les groupements d'urbanisme les plus denses et en particulier au niveau de Bouhlou, où la pollution risque de contaminer les eaux de l'Oued Inaouen (déjà polluées au niveau de Taza et d'Oued Amlil) et aussi les eaux de l'Oued Bouhlou :

## II-5. LES DONNEES SPATIALES

### a-Typologie de l'habitat

Douar	Typologie de l'habitat
El Hajeb Bouhlou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédominance de la propriété privée ;</li> <li>- Prédominance du type d'habitat rural ;</li> <li>- Prédominance des constructions en dur ; présence du pisé ou les deux matériaux parfois dans une seule construction.</li> </ul>
El Kasbah Bni Mtir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédominance de la propriété privée avec l'existence des statuts collectif et domanial ;</li> <li>- Prédominance du type d'habitat rural ;</li> <li>- Prédominance relative des constructions en pisé par rapport aux constructions en dur ; et présence des deux matériaux parfois dans une seule construction.</li> </ul>
Lakliaa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédominance de la propriété privée ;</li> <li>- Prédominance du type d'habitat rural ;</li> <li>- Prédominance des constructions en dur.</li> </ul>

### b- Equipements de base :

Douar	Eau potable	Electricité	Assainissement
El Hajeb Bouhlou	par des puits	inexistante (utilisation de l'énergie solaire)	inexistant
El Kasbah Bni Mtir	par des bornes fontaines	existante + utilisation de l'énergie solaire	inexistant
Lakliaa	par des puits	existante + utilisation de l'énergie solaire	inexistant

### Equipements du quartier :

Douar	Type d'équipement
El Hajeb Bouhlou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecole Bouhlou ;</li> <li>- Téléboutique ;</li> <li>- Seguias ;</li> <li>- Barrage culinaire.</li> </ul>

El Kasbah Bni Mtir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecole Bni Mtir ;</li> <li>- Mosquée.</li> </ul>
Lakliaa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siège provisoire de la commune ;</li> <li>- Station d'essence ;</li> <li>- Mosquée.</li> </ul>

## II-6 Les aspirations de la population :

Douar	Aspirations
El Hajeb Bouhlou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien du douar (éclairage public, ramassage des ordures,...) ;</li> <li>- Construction d'établissements scolaires (lycée) ;</li> <li>- Desserte en équipements de santé (pharmacie) ;</li> <li>- Equipements de loisir ;</li> <li>- Autres équipements (Hammam...).</li> </ul>
El Kasbah Bni Mtir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Branchement à l'eau potable à domicile ;</li> <li>- Assainissement et éclairage public ;</li> <li>- Entretien du douar (ramassage des ordures, balayage des rues...) ;</li> <li>- Construction d'établissements scolaires (lycée, formation professionnelle) ;</li> <li>- Desserte en équipements de santé (pharmacie, médecin) ;</li> <li>- Aménagement de la voirie ;</li> <li>- Amélioration des moyens de transport ;</li> <li>- Amélioration des constructions ;</li> <li>- Equipements de loisir ;</li> <li>- Autres équipements (four...).</li> </ul>
Lakliaa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien du douar (éclairage public, ramassage des ordures,...) ;</li> <li>- Branchement au réseau d'assainissement ;</li> <li>- Construction d'établissements scolaires (école, lycée, formation professionnelle) ;</li> <li>- Desserte en équipements de santé (pharmacie, médecin) ;</li> <li>- Aménagement de la voirie ;</li> <li>- Equipements de loisir ;</li> <li>- Amélioration des moyens de transport ;</li> <li>- Autres équipements (hammam, four...).</li> </ul>

## II-7 Autres Données :

### 1. Genèse et formation de la commune :

La genèse de la commune émane principalement des deux facteurs suivants :  
 Positionnement stratégique sur la Route nationale N°6 ;  
 La commune est traversée par oued Inaouene.

## **2. Structure foncière :**

La structure foncière du centre est dominée par l'existence des terrains privés au détriment des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat.

## **3. Urbanisation :**

Les constructions au sein de la commune de Bouhlou sont caractérisées surtout par une structure dominée par l'horizontalité dépassant guère un ou deux niveaux avec la prédominance de l'habitat sous équipé et dispersé .

## **4. Problématique :**

La problématique du développement urbain du centre repose essentiellement sur des rapports d'interaction de différents problèmes liés aux aspects naturels, environnementaux culturels et socio-économiques...etc. Ils conditionnent sa croissance urbaine et son développement économique et social, ils se résument , entre autres comme suit :

- La faiblesse de la structure économique locale encourage l'émigration ;
- L'absence de la réserve foncière communale et domaniale, susceptible d'aider à la projection des équipements publics dans le cadre de l'étude courante ;
- L'existence des propriétés privées « Melk » ;
- L'insuffisance flagrante des équipements publics capables de répondre aux besoins de la population ;
- L'absence du réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- La ponctuation du centre par le passage de la RN6 , de la voie ferrée et des Oueds Inaouen et Chaabas ;
- Le passage des lignes de hautes tension ;
- L'existence de coopératives agricoles et des terres agricoles récupérées récemment transférées au bénéfice des exploitants agricoles ;
- Le développement de l'habitat anarchique sous équipé. Etc...

## **5. Principes et options d'aménagement**

La variante d'aménagement concertée et retenue, englobe les options d'aménagement suivantes :

### **1. La Forme Urbaine :**

Pour l'aménagement du centre chef lieu de la Commune, il est recommandé d'opter pour un document d'urbanisme répondant aux besoins futurs des populations en matière d'habitat, d'équipements et d'infrastructures, avec le souci permanent de préserver les valeurs environnementales, de respecter les spécificités du cadre bâti , ainsi que le respect des terrains agricoles de rentabilité importante, ainsi que les espaces boisés.

L'adoption du redressement et restructuration urbanistique, notamment pour ce qui concerne le douar de Bni Mtir est située au cœur d'une volonté aménagiste visant la restructuration de l'habitat insalubre et l'amélioration des conditions de vie des populations dans le dessein de permettre une requalification spatiale du centre et une cohésion sociale de ses habitants.

## 2. Requalification urbanistique et architecturale de l'axe routier RN n°6 :

Le traitement urbanistique de l'axe routier RN n° 6 se concrétise dans les actions suivantes :  
Création d'un front bâti de R+4 avec servitude d'arcades ;

## 3. Typologie du zonage : un zonage simple et facile à mettre en œuvre, avec :

L'affectation des zones visant à :

- Renforcer le noyau urbain le long de l'axe ;
- Mettre en évidence un noyau administratif sur la RN6 ;
- Créer des zones d'activité économique et d'intérêt touristique à l'échelle du centre ;
- Sauvegarder et développer le patrimoine naturel et environnemental ;
- Assurer le principe de l'équilibre au niveau de l'affectation des différentes zones ;
- Assurer la protection du bâti d'éventuelles crues des oueds et chaabas ;
- Programmer des zones d'habitat et d'équipements à l'échelle du centre ;
- Programmer des zones de réserves stratégiques, sous surveillance foncière .etc

## II-8 Contenu du PA : consécration d'une programmation réaliste et réalisable à travers ce qui suit :

### 1) Equipements Educatifs

Désignation	Sup. (m <sup>2</sup> )	Destination	Observations
<u>EP : EP1</u>	1374.00	Ecole Primaire	Existante
<u>EP2</u>	5328.00	Ecole Primaire	à créer
<u>EC : EC1</u>	15691.00	Collège	Existant

### 2- Equipements de Santé

Désignation	Sup. (m <sup>2</sup> )	Destination	Observations
<u>SANTE : SH</u>	1898.00	Centre de Santé	à créer

### 3-Equipements socio-culturels :

Désignation	Sup. (m <sup>2</sup> )	Destinations	Observations
SC1	708.00	Maison de jeunes	à créer
SC2	2336.00	Maison de l'étudiante	à créer
SC3	1850.00	Maison de l'étudiant	à créer
SC4	1770.00	Bibliothèque Communale	à créer

#### **4) Administrations**

<b>Désignation</b>	<b>Sup.(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Destinations</b>	<b>Observations</b>
A1	893.00	Tribunal Communale	à créer
A2	844.00	Gendarmerie royale	à créer
A3	917.00	Centre Hertzien	à créer
A4	887.00	Siège ONE	à créer
A5	792.00	Siège ONEP	à créer
A6	713.00	Protection civile	à créer
A7	735.00	Siège Eaux et Forêts	à créer
A8	718.00	Agence Postale	à créer
A9	714.00	Administration selon besoin	à créer
A10	913.00	Caïdat	à créer
A11	962.00	Siège Commune Rurale	à créer

#### **5) Lieux de Culte :**

<b>Désignation</b>	<b>Sup. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Destinations</b>	<b>Observations</b>
<b><u>Mosquées :</u></b>	1456.00	Mosquée	existante
M1			
M2	596.00	Mosquée	à créer

## 6) Voirie

N° Voie	Emprise (m)	Observations
RN 6	40.00	
<b>Voies d'aménagement.</b>		
Rue N° 1	10	à créer
Rue N° 2	10	à créer
Rue N° 3	10	à créer
Rue N° 4	10	à créer
Rue N° 5	10	à créer
Rue N° 6	10	à créer
Rue N° 7	10	à créer
Rue N° 8	10	à créer
Rue N° 9	15	à créer
Rue N°10	25	à créer
Rue N°11	25	à créer
Rue N°12	15	à créer
Rue N°13	15	à créer
Rue N°14	10	à créer
Rue N°15	10	à créer
Rue N°16	10	à créer
Rue N°17	10	à créer
Rue N°18	10	à créer
Rue N°19	10	à créer
Rue N°20	10	à créer
Rue N°21	10	à créer
Rue N°22	25	à créer
Rue N°23	15	à créer
Rue N°24	10	à créer
Rue N°25	15	à créer
Rue N°26	10	à créer
Rue N°27	25	à créer
Rue N°28	15	à créer
Rue N°29	25	à créer
Rue N°30	15	à créer
Rue N°31	25	à créer
Rue N°32	15	à créer
Rue N°33	15	à créer
Rue N°34	10	à créer
Rue N°35	15	à créer
Rue N°36	15	à créer
Rue N°37	15	à créer
Rue N°38	15	à créer
Rue N°39	10	à créer
Rue N°40	25	à créer
Rue N°41	25	à créer
Rue N°42	25	à créer
Rue N°43	25	à créer

Rue N°44	25	à créer
Rue N°45	25	à créer
Rue N°46	10	à créer
Rue N°47	10	à créer
Rue N°48	10	à créer
Rue N°49	15	à créer
Rue N°50	20	à créer
Rue N°51	25	à créer
Rue N°52	15	à créer
Rue N°53	10	à créer
Rue N°54	10	à créer
Rue N°55	10	à créer

Désignation	Emprise (m)	Observations
<b>C.P</b>		
Chemin Piéton N° 1	10	à créer
Chemin Piéton N° 2	10	à créer
Chemin Piéton N° 3	10	à créer
Chemin Piéton N° 4	10	à créer
Chemin Piéton N° 5	6	à créer
Chemin Piéton N° 6	10	à créer
Chemin Piéton N° 7	10	à créer
Chemin Piéton N° 8	10	à créer
Chemin Piéton N° 9	10	à créer
Chemin Piéton N° 10	10	à créer
Chemin Piéton N° 11	10	à créer
Chemin Piéton N° 12	10	à créer
Chemin Piéton N° 13	10	à créer

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observations
<b>Parkings</b>		
Pa 1	1135.00	à créer
Pa 2	361.00	à créer
Pa 3	1085.00	à créer
Pa 4	855.00	à créer
Pa 5	156.00	à créer
Pa 6	141.00	à créer
Pa 7	618.00	à créer
Pa 8	400.00	à créer
<b>Places</b>		
PL 1	2120.00	à créer

### 7) Espaces Verts Aménagés et Boisés

Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Observations
<b>ESPACES VERTS AMENAGES</b>		
VA 1	1175.00	à créer
VA 2	658.00	à créer

VA 3	808.00	à créer
VA 4	1878.00	à créer
VA 5	3842.00	à créer
VA 6	3149.00	à créer
VA7	748.00	à créer
VA 8	181.00	à créer
VA 9	145.00	à créer
VA 10	1280.00	à créer
VA 11	597.00	à créer

### **8) Equipements Sportifs**

<b>Désignation</b>	<b>Sup. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Observations</b>
<b><u>Terrains de Sport</u></b> S1	6430.00	à créer

**6)**

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

### SECTEUR 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1B: Définition de la zone

La zone B (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 (document graphique). C'est une Zone dans laquelle le développement des activités de commerce et d'artisanat y est possible.

La zone B comprend deux secteurs :

- le secteur B3: destiné aux immeubles alignés en R+3, directement liée avec la servitude de portique
- le secteur B4: destiné aux immeubles alignés en R+4 directement lié avec la servitude de portique .

#### Article 2B: Types d'occupation ou d'utilisation interdits

- Sont interdits Dans les secteurs B4 et B3, les établissements industriels de 1 ère et 2<sup>ème</sup> catégories ; les établissements de 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Dans les secteurs B3, B4 les dépôts de plus de 250 m<sup>2</sup> pour B3 et de 500m<sup>2</sup> pour B4 sont formellement interdits
- Dans l'ensemble de la zone B, l'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions à caractère provisoire sont interdites.

#### Article 3B: Types d'occupation soumis à des conditions spéciales

- L'extension limitée, le réaménagement ou la modification des installations classées existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas des aggravations et des nuisances pour le Voisinage, le milieu environnant sous réserve de respecter l'Aspect général de la zone concernée.

### SECTEUR 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article 4B: Possibilité maximale d'utilisation du sol

L'Utilisation du sol dan la zone B est véhiculée par le tableau suivant:

Secteur	cos max	emprise max au sol	Sup minimale parcelle	Larg. minimale parcelle
B3	libre	libre	150 m <sup>2</sup>	10m
B4	libre	libre	180m <sup>2</sup>	12m

Toutefois, la superficie des cours sera fixée 30.00m<sup>2</sup> dans la totalité du secteur B4.



**Article 5B: hauteur maximale des constructions:**

Les constructions dans cette zone doivent respecter les hauteurs et le nombre de niveaux donnés par le tableau ci-après:

Secteur	Hauteur maximale	nombre de niveaux	Hauteur SP du RDC
B3	15.50	R+3	5.50m
B4	18.50m	R+4	5.50m

Au - dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1.20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2.50 m dans la mesure où les articles 6B, 7B, et 8B sont respectés. Ces hauteurs sont fixes et fonctionnelles en cas d'existence de Servitudes de Portiques.

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

Pour le RDC, la hauteur minimale de 5.50m ouvre la possibilité d'aménagement de mezzanines à concurrence de 50% de la superficie du RDC aménagé. Cet aménagement doit obligatoirement observer un recul minimal de 3m par rapport à la façade principale.

**Articles 6B: Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.**

A l'exception d'une ou plusieurs instructions expressément dictées par le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies dans les secteurs B3 et B4.

- Dans ces secteurs, la hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé:  $H \leq L$ .

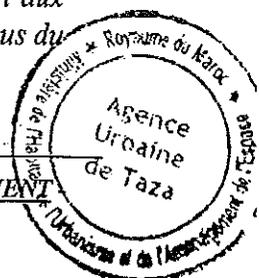
Toute fois la hauteur sur voie des constructions peut être égal ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par 1.2  $H \leq 1.2 L$  si la largeur de la voie est inférieure ou égal à 15 m.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie des étages peuvent être construits en retrait des façades s'il s'inscrive dans un angle de 45° en respectant la hauteur maximale permise au secteur.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera donc calculée en considérant l'alignement fictif liant les deux angles des alignements du débouché.

**Article 7B : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.**

Dans une bande de 15 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 par rapport aux limites séparatives latérales. La distance entre tous points de construction au dessus du R.D.C et audites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur



$L \leq \frac{1}{2} H$  avec un minimum de 4 m à l'intérieur de la bande ci-dessus citée peuvent être prévus des cours d'une largeur minimale de 6 m et d'une surface minimale de 36 m<sup>2</sup> s'ils servent pour l'éclairage et l'aération de chambres et pièces habitables.

Si ces cours servent exclusivement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, circulations, et pièces de service leur largeur minimale peut être portée à 3 m et leur surface minimale peut être ramenée à 9 m<sup>2</sup>.

Aucun encorbellement ni admis sur la surface des cours.

**Article 8B: Implantation des constructions sur une même propriété**

• **Règle Générale:**

La distance séparant les façades en vis-à-vis construits sur une même propriété et ayant des ouvertures principales des constructions, ne peut en aucun cas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé  $L = H$  sans que cette distance soit au-dessous d'une valeur moyenne minimale fixée à 4 m (Quatre mètres).

**Article 9B : Les encorbellements :**

- Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3m au-dessus du niveau du trottoir, et sont interdits sur les voies dont l'emprise est strictement inférieure à 10m.
- La longueur en porte-à-faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas le 1/10<sup>ème</sup> de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1.20m.
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade, ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du RDC.
- Les saillies de 0,35 m, sont autorisées sur les voies publiques.

**Article 10B: Le Stationnement des Véhicules**

Il correspond aux besoins des constructions et installations de zone (Secteurs et Sous-Secteurs) et doit être assuré en dehors de la voie publique dans le terrain propre destiné à recevoir la construction ou le lotissement en respectant les normes fixées ci-après:

- une place de stationnement pour une moyenne de 200 m<sup>2</sup> de planchers hors oeuvre de logement.
- Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de planchers hors oeuvre d'activité commerciale ou artisanale ou les immeubles de bureau.

**Article 11B: Environnement, qualité de paysage, plantation**

Dans toute nouvelle opération de lotissement dont la superficie à lotir dépasse un hectare, un ratio de cette superficie est fixé à 15%, pour le secteur B3, et B4, sera affecté aux aménagements des espaces verts, des placettes et des jardins de quartiers.



- *Doivent être plantés :*
- *les reculs sur voies de constructions*
- *les aires de stationnement*
- *les places publiques*
- *les trottoirs des axes préférentiels*



### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU AGRICOLES

Les zones naturelles ou Agricoles RA comprennent l'ensemble des terrains à vocation agricole. Elles se composent de parcelles sur lesquelles peuvent être réalisés l'habitat des exploitants et les bâtiments annexes indispensables à l'exploitation agricole.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article R 1 Définition des zones :**

**Article R1-1 Zone naturelle à vocation agricole RA.**

- La zone RA comprend la majorité des terrains de la zone naturelle à vocation agricole. Un habitat agricole dispersé sur de grandes parcelles peut y être autorisé. Dans l'ensemble de la zone RA est permise la réalisation de petites unités agro-alimentaires liées à l'agriculture ; si pour une raison ou pour une autre, ces installations ne peuvent être autorisées dans la zone industrielle ZA.
- Dans cette zone RA, peuvent être implantés de petits groupes d'enseignement primaires avec ou sans logement de fonction.

**Article R1-2 Zone sous surveillance foncière RS.**

- La zone RS est une zone sous surveillance foncière. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à une extension future de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles ou partielles coordonnées par la puissance publique, Lotissements, opérations de restructuration ou autre. La réalisation de cette zone ne pourra avoir lieu qu'après celle des équipements publics nécessaires. En attendant, toute Urbanisation « diffuse » même à très faible densité y est interdite pour ne pas compromettre son aménagement ultérieur.

**Article R2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- Les lotissements qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités industrielles, commerciales ou d'entrepôts, dans la zone RA
- Toute activité et toute construction de quelque nature qu'elle soit dans la Zone RS
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités industrielles autres que les activités agro industrielles.
- Les activités commerciales, de bureau, touristiques ou hôtelières.

#### SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

**Article R3: Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Dans la zone RA les possibilités maximales d'occupation du sol pour toutes les constructions qui ne sont pas strictement nécessaires créer aux exploitations agricoles sont définies par des surfaces constructions au sol et des dimensions de terrains :

- La surface maximale construite au sol est de 10% de la surface du terrain.
- Les parcelles de terrains devront avoir une superficie minimale de Deux mille-cinq Cent mètres au carré (2500m<sup>2</sup>) et une largeur minimale de 40mètres (40 m)
- Une seule construction de type villa sera autorisée par parcelle de terrain.



- Ces dispositions ne sont pas applicables aux parcelles de terrains d'une superficie en dessous de 2500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol sera fixée à 8% et la superficie minimale sera fixée à 1500 m<sup>2</sup> si l'acte d'acquisition de chacune de ces parcelles a été préalablement établi, bien avant le déroulement de l'enquête publique du Plan d'Aménagement.

**Article R4: Hauteur maximale des constructions:**

- La hauteur maximale toutes superstructures comprises des constructions autorisées pour les maisons individuelles est de 8.00m dans le secteur RA.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole et celles qui correspondent aux activités agro industrielles.

**Article R5: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques:**

- Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de :
  - 10m par rapport à l'emprise des pistes classées ;
  - 15m par rapport à l'emprise des routes provinciales ou régionales ;
  - 20m par rapport à l'emprise des routes nationales.

**Article R6: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

- Les constructions devront respecter un recul minimal de 10m des limites séparatives mitoyennes.

**Article R7: Implantation des constructions sur une même propriété**

- La distance minimale entre deux constructions implantées en vis à vis sur une même propriété se doit d'être supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.  $L \geq H$

**Article R8: Stationnement des véhicules**

- Il doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques

