

ROYAUME DU MAROC

-----  
MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DE  
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

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

-----  
DÉPARTEMENT DES ÉTUDES

**RAPPORT JUSTIFICATIF DU PLAN  
D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE ALMIS GUIGOU  
COMMUNE RURALE GUIGOU**

-----  
**PROVINCE DE BOULEMANE**

- Note de présentation
- Nomenclature
- Règlement

**Juin 2014**

## **INTRODUCTION**

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.

## **I/ OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT**

Conformément à la Loi n°12/90, relative à l'urbanisme, le Centre Almis Guigou qui se situe dans la bande périphérique de 15 km autour du périmètre municipal de Boulemane, doit être doté d'un Plan d'Aménagement.

Ledit document, qui est composé d'un plan graphique au 1/2.000 et d'un rapport justificatif, a pour objectif d'assurer l'encadrement, la maîtrise, la réorganisation et la croissance de l'agglomération du Centre Guigou. Il vise, également, à promouvoir la qualité architecturale et l'esthétique du cadre bâti et d'assurer la cohésion de l'ensemble de l'espace aménagé.

Ainsi, l'élaboration du Plan d'Aménagement du Centre Almis Guigou est devenue nécessaire dans la mesure où :

- L'ancien Plan de Développement est arrivé à terme;
- Des zones non couvertes par le Plan du Développement sont déjà engagées par l'habitat non réglementaire.

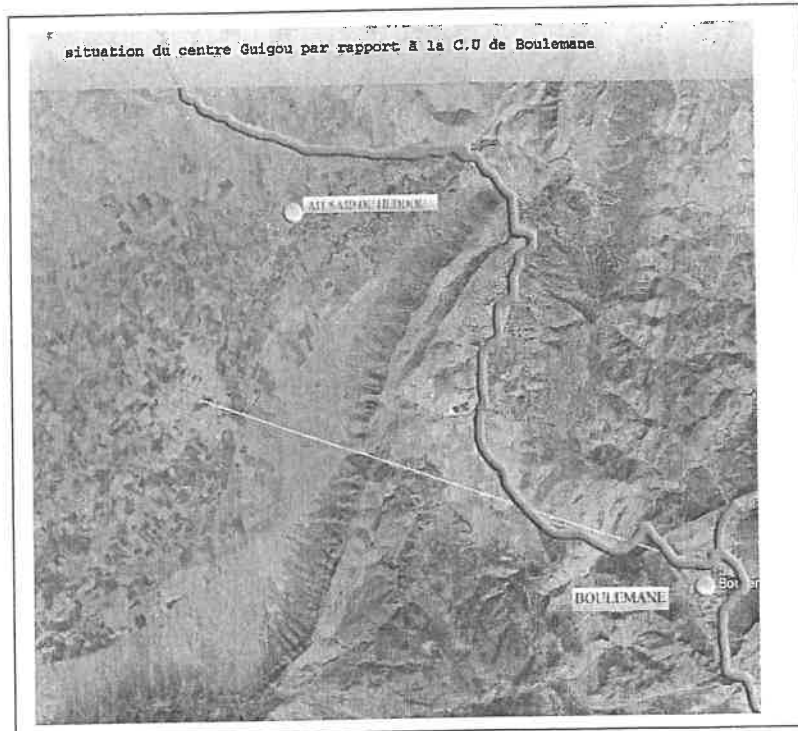
## **II/ ETUDE DIAGNOSTIQUE DE LA SITUATION ACTUELLE**

### **1 - SITUATION ET LIMITES**

La Commune Rurale Guigou relève de la Province de Boulemane qui fait partie du Moyen Atlas située au centre du pays, la chaîne du Moyen Atlas est une zone montagneuse composée de deux parties différentes : partie tabulaire vers l'Ouest et partie plissée vers l'Est.

Par son climat et sa géologie, cette chaîne est connue par ses vastes forêts de cèdres et de chênes verts et aussi par ses grandes résurgences ayant donné naissance aux plus grands fleuves du pays : Oum Rabiaa, Moulouya et Sebou.

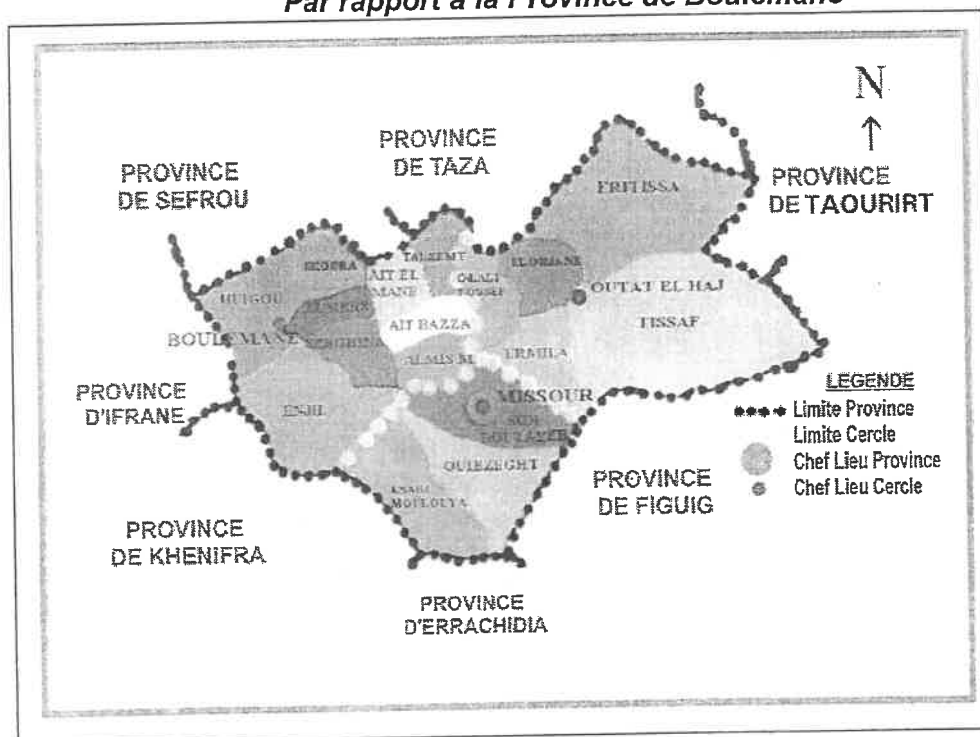
**Carte n° 3 : Situation du Centre Almis Guigou par rapport à la Commune Urbaine de Boulemane**



Selon le dernier découpage communal, le territoire de la Commune Rurale de Guigou s'étend sur une superficie d'environ 890 km<sup>2</sup>. Il est limité :

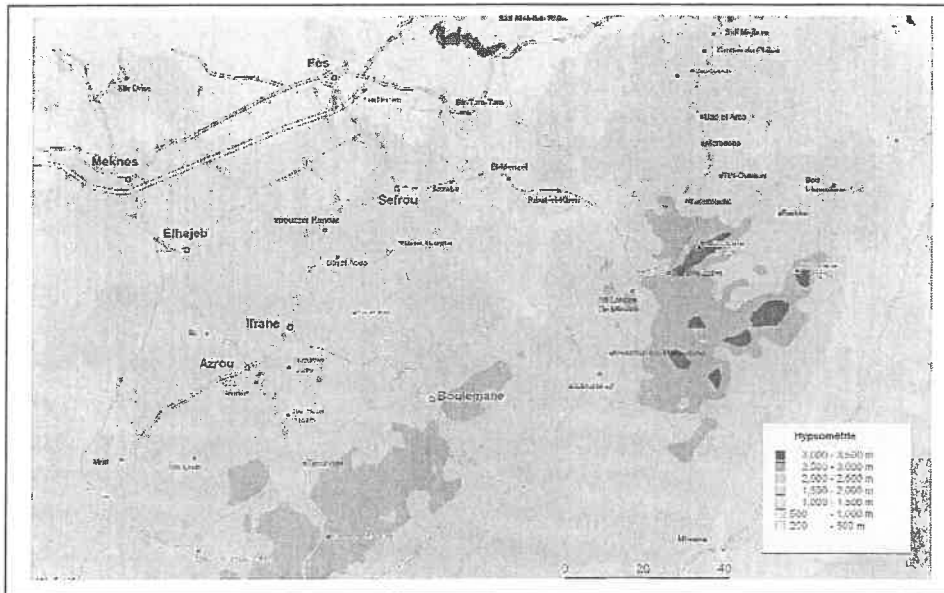
- A l'Est, par la Municipalité de Boulemane et la Commune Rurale Skoura Mdaz;
- A l'Ouest, par la Province d'Ifrane;
- Au Nord, par les Communes Rurales Laânousser relevant de la Province De Sefrou et Skoura Mdaz;
- Au Sud, par la Commune Rurale Enjil.

**Carte n° 4 : Situation de la Commune Rurale Guigou Par rapport à la Province de Boulemane**



La succession de ces alignements se fait d'Ouest en Est de la manière suivante : plaine de Guigou, suivie des Jbels Taboujbart, Bouigadar (1 848 m), Tajda (1 942 m) ; plaine de Skoura Mdaz et synclinal de Bouangar, suivis de l'anticlinal des Jbels Tichoukt (2 794 m), Oudiksou (2 300 m) et Habbou (2 455 m) ; ride du Jbel Bou Iblane ; synclinal de Talzemt, Imouzzer Marmoucha, Njil ; ligne des Jbels Irhezdis, Bou Naceur (3 165 m), Tsiwant (2 304 m), Tafagourt (2112 m), Oughilas (2 053 m), qui dominent la plaine de la Moulouya.

**Carte n° 6 : Situation topographique de la Commune Rurale de Guigou**



Le relief de la Commune de Guigou est très varié et se caractérise par toutes les formes topographiques. Le Centre d'Almis Guigou se situe sur un terrain relativement plat au pied d'une chaîne de montagne qui constitue une barrière physique et naturelle à l'extension de l'urbanisation vers les zones situées au Sud du Centre.

La pente générale est d'orientation Nord-Sud. Elle est très importante au Nord du Centre et devient plus douce au Centre.

Le Centre, situé dans la vallée de l'Oued Guigou, est sillonné par des talwegs profonds et abrite des terrains sous forme de cuvettes, qui deviennent inondables durant la période pluvieuse.

**Photo n° 1 : Les inondations dans une école du Centre d'Almis Guigou**



Et, selon une étude réalisée par les services compétents de l'hydraulique, il ressort que l'importance du bassin versant de l'Oued Guigou et de ses affluents

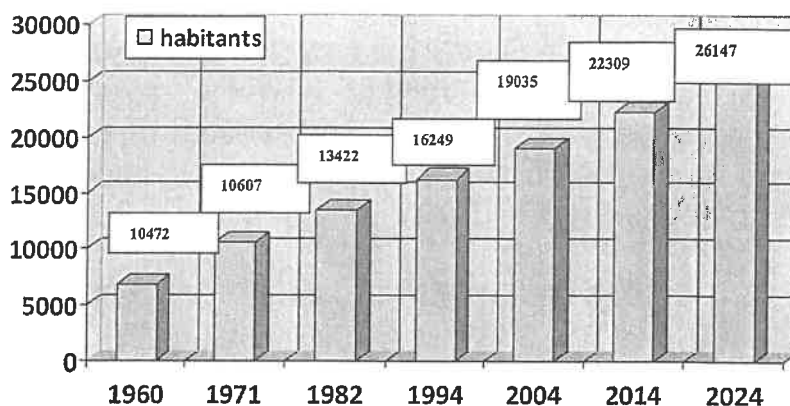
(200 km) qui connaît des précipitations très intenses et à forte concentration (1000 mm/an) engendrent des crues importantes de l'Oued.

De ce fait, le Centre de Timahdite et les douars avoisinants d'Ait Ghanem, Toumiate et Almis Guigou, situés à l'aval du dit oued, subissent des dégâts importants et fréquents en période de crues. Il n'en est pas moins des infrastructures routières et hydro-agricoles qui subissent à chaque fois des dégâts importants au point de rupture de la RN13.

La crue du mois d'août 2002 et les dégâts qu'elle a occasionnée, aussi bien dans les habitations que dans les infrastructures, sont un événement qui illustre le danger que constitue l'Oued Guigou pour les Communes Rurales de Timahdite et de Guigou. Un barrage moyen sur l'Oued Guigou au niveau du Col de Fom Khnig a été construit et qui a pour objectif d'atténuer ces effets.

Ceci dit, il nous importe de tirer ici la sonnette d'alarme pour rappeler qu'en cas de retour des crues décennales (200 m<sup>3</sup>/s) et surtout les crues centennales (280 m<sup>3</sup>/s), les populations et les infrastructures demeurent exposées à des risques incalculables si l'aménagement de l'Oued Guigou et surtout son bassin versant, par des ouvrages hydrauliques, dont le barrage en question ne sont pas réalisés à temps.

Pour mémoire, rappelons aussi que 17 ouvrages de barrages ont été prévus dans cette Province pour la mobilisation d'un volume global de 87 millions de mètres cubes d'eau et qui seront utiles aussi bien pour l'irrigation et l'abreuvement du cheptel que pour la lutte contre les inondations.

**Graphique n° 1 : Evolution de la population**

Du tableau récapitulatif de l'évolution de la population, on peut en déduire les taux d'accroissement annuels moyens au cours des périodes intercensitaires 1982-1994 et 1994-2004 qui sont respectivement de l'ordre de - 1,8 % et de 1,6 % ;

Cette croissance reste importante en comparaison avec la croissance démographique de la Province, ceci peut s'expliquer par l'exode rural provoqué par des périodes de sécheresse et la sédentarisation progressive de tribus nomades, encouragé par la disponibilité des services et infrastructures de base (établissements scolaires et de santé publique) et de meilleures conditions de vie ;

### **3-2 Répartition de la population**

La population de la Commune rurale de Guigou est actuellement répartie en neuf douars (Centre Almîs Guigou, Ait Saïd, Ait Hamza, Izougarane, Ain Nora, Taghzoute, Ait Ben issa, Essaf, Ait Ara), dont le Centre Almîs Guigou possède la grande partie de l'ensemble. Egalement, selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2004, les deux principaux douars de la Commune sont Aït Hamza et Izougarane.

La taille moyenne des ménages est de l'ordre de 6 personnes par ménage au niveau de la Commune rurale de Guigou.

Le nombre des ménages étant sensiblement égal au nombre de logements, ce qui confirme la forme monocellulaire des familles au sein de la Commune.

## 5 - DONNEES RELATIVES AUX STATUTS FONCIERS DES TERRAINS

Les statuts fonciers des terrains de la Commune de Guigou sont caractérisés par la dominance des terrains collectifs. Ils sont en majorité constitués de deux types de propriétés foncières, à savoir :

- Les terrains collectifs sont concentrés au Centre d'Almis Guigou, couvrent une superficie d'environ 73.000 ha, et représentent environ 82 % de la superficie totale de la Commune ;
- Le domaine des Eaux et Forêts s'étale sur une superficie de l'ordre de 30.000 ha et représente environ 28 % de la superficie de la Commune.

## 6 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INFRASTRUCTURE

L'analyse des équipements s'attache aussi bien à l'étude des équipements publics que ceux d'infrastructure.

### 6-1 Equipements publics

Les équipements administratifs, socio-culturels et de loisirs sont en majorité concentrés au Centre de Guigou.

**Tableau n° 3 : Equipements publics existants dans la Commune rurale de Guigou**

Nature de l'équipement	Nombre	Situation	Observations
Caïdat	1	Aït Almiss	-
Maison communale	1	Aït Frigou	-
Brigade de la Gendarmerie	1	Aït Frigou	-
Agences postales	2	Aït Frigou Aït Hamza	-
Centre des Travaux Agricoles	1	Aït Almiss	-
Service des Eaux et Forêts	3	Tighboula Aïn Norra Abakaranace	-
Dispensaires	2	Aït Frigou Aït Hamza	-
Dépôts de médicaments	02	Aït Frigou	-
Cimetières	04	Aït Almiss Aït Frigou Yajou	-
Ecole primaire	06 dont 02 au Centre	Aït Almiss Aït Frigou	-

### **6-2-2 Electricité**

Dans le cadre du programme national d'électrification du monde rural, la majorité des douars de la Commune ont été équipés en électricité. Ils sont desservis par deux types de lignes électriques, à savoir la basse et la moyenne tension.

Quant au Centre d'Almis Guigou, son électrification date depuis 1992 et il est également traversé par une ligne de moyenne tension qui alimente deux postes de transformations.

### **6-2-3 Eau potable**

L'alimentation en eau potable du Centre d'Almis Guigou est assurée par un réseau d'eau potable alimenté par un château d'eau.

Les autres Douars de la Commune sont desservis en eau potable à partir des sources et des Oueds.

### **6-2-4 Assainissement**

Le mode d'assainissement utilisé dans l'ensemble du territoire de la Commune est soit la fosse septique, soit à ciel ouvert ; Quant au Centre, il est dépourvu de réseau d'assainissement liquide.

## **7- SECTEURS PRODUCTIFS**

Le Moyen-Atlas oriental, plus pauvre que le reste du massif à cause de son relief accidenté et de sa sécheresse, n'avait comme principale ressource économique que l'élevage. Or, l'activité pastorale a fortement régressé, pour plusieurs raisons.

L'étude des potentialités économiques et sociales de la Commune de Guigou fait apparaître la prédominance du secteur agricole : quinze espèces composent la végétation (Agrostis stolonifère, cynodon dactylon, cyperuslongus,...)

- La superficie agricole utile (S.A.U.) de la Commune Rurale de Guigou est de 10.245 ha, dont 3.625 ha, est réservée aux cultures irriguées ;
- Le patrimoine forestier occupe une superficie d'environ 32.600 ha.



**NOMENCLATURE**

Dénomination	Emprise (m)	Etat	Observation
G48	10	Existante	
G49	15	Existante	
G50	12	A créer	
G51	12	Existante en partie	
G52	15	Existante en partie	
G53	20	A créer	
G54	15-20	Existante en partie	
G55	15	Existante (à élargir)	
G56	18	Existante en partie	
G57	-	-	Sans objet
G58	12	A créer	
G59	20	A créer	
G60	12	A créer	Servitude du cimetière
G61	12	Existante (à élargir)	
G62	Variable	Existante	
G63	10	Existante	
G64	20	A créer	
G65	Variable	Existante	
G66	12	A créer	
G67	-	-	Sans objet
G68	-	-	Sans objet
G69	15	A élargir	
G70	-	-	Sans objet
G71	-	-	Sans objet
G72	12	Existante en partie	
G73	12	A créer	
G74	12	Existante en partie	
G75	15	Existante en partie	
G76	20	A créer	
G77	-	-	Sans objet
G78	18	A créer	
G79	12	A créer	
G80	08	Existante	
G81	-	-	Sans objet
G82	12	A créer	
G83	10	A créer	

## 2 – CHEMINS ET PLACES PIETONS

Dénomination	Emprise	Etat	Observation
CP01	08	A créer	
CP02	10	A créer	
PL01	826	A créer	
PL02	930	Existante	

### 5 – EQUIPEMENTS CULTUELS

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
M01	Mosquée	1.067	Existant	
M02	Mosquée	1.580	Existant	
M03	Mosquée	355	Existant	
M04	Mosquée	983	En cours de construction	
M05	Mosquée	670	Existant	
M06	-	-	-	Sans objet
C01	Cimetière Aït Lmis	12.880	Existant	
C02	Cimetière Aït Frigou	8.698	Existant	
C03	Cimetière Aït Lmis	9.401	Existant	
C04	Cimetière Aït Frigou	17.248	Existant	

### 6 – ADMINISTRATIONS ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Dénomination	Affectation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etat	Observation
A01	Siège Commune Rurale	4.600	Existant	
A02	Poste du Calife	2.609	Existant	
A03	Gendarmerie Royale	900	Existant	
A04	Ancien Siège de la Commune	945	Existant	
A05	Barid Al Maghrib	1.360	Existant	
A06	Ex. Poste de Calife	860	Existant	
A07	Entraide Nationale	275	Existant	
A08	Tribunal Communal	72	Existant	
A09	Réserve d'équipement	706	A créer	
A10	Centre de Travaux Agricoles	6.390	Existant	
P01	Maison de jeunes	1.078	Existant	
P02	Dar Talib	2.790	Existant	
P03	Dar Taliba	960	Existant	
P04	Souk hebdomadaire	50.000	Existant	
P05	Marché couvert	790	Existant	
P06	Foyer féminin	122	Existant	
P07	Ancien siège Maison de jeunes	1.050	Existant	
P08	Equipement d'intérêt général	780	A créer	
P09	Equipement d'intérêt général	975	A créer	
P10	Château d'eau (O.N.E.P.)	380	Existant	
P11	O.N.E.	2.000	Existant	
P12	Halte routière	990	Existant	
P13	Réservoir O.N.E.P.	1.533	Existant	
P14	Equipement d'intérêt général	2.437	A créer	
P15	Station de service	850	Existant	
P16	Equipement d'intérêt général	1.180	A créer	
P17	Equipement d'intérêt général	1.265	A créer	

**REGLEMENT**

- Dahir du 28 Safar 1357 (29 Avril 1938) portant création d'une zone d'isolement autour des cimetières dans les villes nouvelles.
- Dahir n°1-02-298 du 25 Rajeb 1423 (3 Octobre 2002) portant promulgation de la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- L'arrête viziriel du 22 Joumada 1372(9 Mars1953), portant réglementation de la hauteur sous plafond dans les locaux à usage d'habitation.
- L'arrêté viziriel du 22 Joumada 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.
- La loi 61-00 portant statut des établissements touristiques.
- Arrête 1751-02, fixant les normes de classement des établissements touristiques.
- Dahir portant loi relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitations (loi n° 1-76-258 du 25 Chaoual 1397/8 Octobre 1977).
- Et de manière générale, les lois et règlements en vigueur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIRIES, EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVITUDES**

### **ARTICLE 1 : VOIES ET STATIONNEMENT PUBLICS**

Les voies existantes ou à créer sont représentées et répertoriées sur le plan d'aménagement. La nomenclature en précise les principales caractéristiques : emprise, situation, etc.....

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leurs natures qui se présentent sous forme de parc en surface ainsi que leurs situations.

A l'intérieur des opérations immobilières, des parcs de stationnement complémentaires peuvent être créés selon les besoins, en surface, en sous-terrain ou en élévation. Dans ce dernier cas, la hauteur ne peut pas excéder la hauteur maximale autorisée pour le secteur dans lequel ils se situent.

Les voies, les parcs de stationnement et les places publiques indiqués sur le plan d'aménagement et figurés dans la nomenclature feront partie du domaine public communal.

Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement mais non énumérées sont maintenues avec leurs longueurs d'emprise actuelle dans le domaine public.

#### **1 - Voies carrossables**

Font ou feront partie du domaine public, les routes, boulevards, rues et impasses figurés sur le plan et énumérés avec largeur d'emprise au tableau qui figure en annexe.

En ce qui concernent les chaussées, carrefours, refuges ronds points de giration, les dispositions du plan d'aménagement sont indicatives du point de vue tracé, mais impératives au point de vue destination.

#### **2 - Chemins piétons**

Font ou feront partie du domaine public, les chemins piétons figurés sur le plan, représentés dans le règlement par le symbole « CP » suivi d'un numéro et énumérés avec leur largeur d'emprise au tableau qui figure en annexe

## **ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS SPORTIFS**

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à des installations sportives : SP

## **ARTICLE 5 : EMBACEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS TRADITIONNELLES DE LA VIE SOCIALE**

Les emplacements énumérés ci-après sont réservés à des installations particulières : cimetières et mosquées

## **ARTICLE 6 : SERVITUDES**

### **1 - Zones non ædificandi**

La servitude est instituée soit en fonction des règlements propres aux différents équipements d'infrastructure et des lois en vigueur tel que le Dahir du 29 Avril 1938 protégeant les cimetières, soit en fonction de l'importance et la nature du site naturel à protéger. Sont également concernés les sites présentant un risque (Instabilité du sol, de fortes pentes ou de zones inondables...)

Sont frappées de servitude non ædificandi les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurée en légende.

Ces zones sont situées autour des cimetières (30 m), les zones de protection des lignes électriques les zones inondables ....

Dans ces zones, toute construction de quelque nature que ce soit est formellement interdite. Toutefois, des aménagements récréatifs en espaces verts ou plantés peuvent y être autorisés afin de les sauvegarder.

### **2 - Zones inondables**

Les zones inondables sont délimitées par l'agence de bassin hydraulique du Sebou et ne peuvent faire l'objet d'aucune construction. Elles sont frappées d'une servitude non ædificandi.

## **ARTICLE 7 : MODIFICATIONS PARTICULIERES**

Le présent Règlement peut faire l'objet de modifications particulières à l'occasion d'une demande d'autorisation pour la réalisation d'un projet intégré présentant une plus value pour la collectivité publique. Les conditions dans lesquelles des modifications peuvent être apportées sont précisées ci après.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements de certaines dispositions du Règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble du secteur modifié. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voiries et au respect des normes en matière d'équipements collectifs et de s'assurer que ces modifications ne sont susceptibles de générer aucune nuisance à l'égard de la collectivité publique.

Une commission composée de la préfecture ou de la province, de la commune concernée, de l'agence urbaine et de l'inspection régionale de l'urbanisme est la seule habilitée à valider ces modifications particulières.

#### **Dispositions non modifiables :**

- Les modifications ne peuvent être opérées si elles sont contraires aux objectifs du Plan d'Aménagement et en particulier aux dispositions relatives à la protection des sites, du paysage et des zones à risque et la sauvegarde du patrimoine historique et aux conditions préalables à l'urbanisation en termes d'équipement en infrastructure et de respect des normes d'équipements collectifs.
- Les servitudes de protection des sites naturels (zones inondables, terrains instables, fortes pentes), les zones de protection du patrimoine historique, les zones non constructibles (ceinture verte, parc naturels,), Les servitudes autour du Palais Royal, les emprises des grandes infrastructures et des équipements structurants ne peuvent faire l'objet d'aucune modification.

#### **B. MODIFICATIONS A FAIBLE IMPACT OU A IMPACT REDUIT**

Le changement de localisation des équipements publics et/ou des tracés de voirie à l'intérieur d'une même propriété sauf pour les éléments structurants d'une composition à caractère urbain affirmé (Perspective, échappée visuelle, noyau central..) ; sans pour autant diminuer ni la superficie de la parcelle support des équipements ni l'emprise de la voie. Le recours à l'avis de la commission citée ci-dessus n'est pas obligatoire.



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

### **DEFINITION DE LA ZONE**

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

- E2 comprenant des habitations multifamiliales sur cour

### **TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES**

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 120 m<sup>2</sup> et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Le tableau ci-dessous indique la superficie et la largeur minimale des parcelles privatives :

Type d'habitat	Surface minimale	Largeur minimale	Dimensions cour
E2	80 m <sup>2</sup>	8 m	4 m x 4 m
	Parcelle existant < 80 m <sup>2</sup>	Existant	4 m x 3 m

Dans la zone E il n'est fixé ni C.O.S ni C.E.S.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne pourront dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

11 m (RDC+ 2 étages)

## **STATIONNEMENT DES VÉHICULES :**

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

- Une place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface hors –œuvre de logement ;
- Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors –œuvre d'activités 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.

Aucune affectation autre que le parking ne sera admise au sous-sol.

## **PLANTATION**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantés.

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

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins.

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

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

### **DEFINITION DE LA ZONE RB :**

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

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

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

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

La hauteur sur voie des constructions (H) peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par :

$$1,4 : H \leq L \times 1,4$$

Au-delà de la hauteur sur voie maximale autorisée, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

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

A l'angle de deux voies 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.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée. Les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à : 4.5 m

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

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

## **EMPRISE DE LA VOIRIE :**

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitations, l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création des voies définies comme suit : 14 m