

ROYAUME DU MAROC

REGION DE LA CHAOULA-OUARDIGHA

PROVINCE DE BERRECHID

COMMUNE DE SOUALEM

Cahier des charges et des prescriptions architecturales

Lotissement : **TRANCHE 1 - POLE URBAIN SAHEL - LAKHYAYTA**

Références foncières : **31000C**

Handwritten notes and stamps:
20/07/2010
D. Boukhalil
D. Boukhalil
D. Boukhalil

Maître d'œuvre :

Maître d'ouvrage :

Plan modificatif site tel

AVIS FAVORABLE
Emission de l'avis favorable

MAIRIE DE SOUALEM
M. Boukhalil
M. Boukhalil
M. Boukhalil

AVIS FAVORABLE
Emission de l'avis favorable
M. Boukhalil NEJMI

SOMMAIRE

- Champ d'application
- Cadre juridique

II. PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- Présentation sommaire du lotissement.....
- Parti
d'aménagement.....
- Consistance du projet

III. DISPOSITIONS URBANISTIQUES

DISPOSITIONS DU DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLES A CHAQUE ZONE

<u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B</u>	<u>10</u>
<u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C</u>	<u>14</u>
<u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SR</u>	<u>16</u>

IV-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

- Article 1 : Le dossier technique VRD.....
- Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées.....
- Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes.....
- Article 4 : Réalisation du réseau d'égout.....
- Article 5 : Alimentation en eau potable.....
- Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public
- Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques.....
- Article 8 : Sécurité incendie.....
- Article 9 : Espaces verts et places publiques
- Article 10 : Parkings.....
- Article 11 : conditions de tenue de chantier
- Article 12 : Durée d'exécution des travaux d'équipement.....

IV-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

- Article 1 : Publicité
- Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement.....
- Article 3 : Programme de réalisation du lotissement (si ce dernier est envisagé par tranches).....
- Article 4 : Déclaration de la fin des travaux.....
- Article 5 : Etablissement du plan après bornage.....
- Article 6 : Conditions des ventes des lots
- Article 7 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune.....

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

- Article 1 : Réception provisoire
- Article 2 : Réception définitive.....

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

V-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

Article 1 : Hauteur maximale des constructions
Article 2 : Hauteur minimale des constructions
Article 3 : Cave (si elle est envisagée) et côte de seuil.....
Article 4 : Mur de clôture.....
Article 5 : Plantations (villas et lots avec jardinets)
Article 6 : encorbellements et saillis
Article 7 : Dimensions des cours et leur emplacement.....
Article 8 : Toiture et terrasse
Article 9 : Cage d'escaliers
Article 10 : Acrotère
Article 11 : Buanderie
Article 12 : Garages
Article 13 : stationnement des véhicules.....
Article 14 : locaux commerciaux
 Article 14-1: dispositions relatives aux lots commerciaux
 Article 14-2: dispositions des servitude d'arcades
Article 15 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....
Article 16 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement
 Article 16-1: mode de construction des lots.....
 Article 16-2 : Matériaux et couleurs
 Article 16-3 : fenêtres et percement
 Article 16-4 : Ordonnancement.....
 Article 16-5 : Servitudes particulières (places publiques,
 jardins publics, voies piétonnes...).....
Article 17 : Fusion et morcellement

V-2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS :

Article 1 : Dispositions architecturales
Article 2 : implantation par rapport aux emprises et vois publiques.....
Article 3 : plantations.....
Article 4 : Conditions d'occupation de l'étage.....

V-3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

o Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation24
o Tableau de contenance relatif aux équipements.....31
o Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer
au sein du lotissement32
o Tableaux descriptifs relatifs aux espaces verts, places et parkings...32&33

<u>W-4 OBLIGATIONS DES ACOUREURS :</u>	33
<u>Article 1 :</u> l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurants dans le présent cahier des charges.....	
<u>Article 2 :</u> Demande d'autorisation de construire.....	
<u>Article 2-1:</u> Demande d'autorisation relative au lot concerné.....	
<u>Article 2-2 :</u> Etablissement des plans architecturaux.....	
<u>Article 2-3 :</u> Etablissement des plans béton armé.....	
<u>Article 3 :</u> Phase de chantier.....	
<u>Article 3-1:</u> le respect des plans autorisés « Ne Variétude ».....	
<u>Article 3-2 :</u> Conditions de tenue de chantier.....	
<u>Article 3-3 :</u> Branchements à leurs charges.....	
<u>Article 4 :</u> Permis d'habiter	
<u>W-5 PAGE DES SIGNATURES :</u>	35

I - GENERALITES

• Champ d'application :

Ce cahier des charges et de prescriptions architecturales est établi conformément au Titre premier, Article 4 de la Loi n°25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement.

Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature grevant le lotissement ainsi que le volume et les conditions d'implantation des constructions.

Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation des lots et de déterminer les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnement architectural.

• Cadre juridique :

Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rabiâ II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90.
- 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'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rabiâ II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90.
- L'arrêté Communal permanent applicable (le cas échéant)

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

• Présentation sommaire du lotissement

Le présent lotissement Tranche 1 « Pole Urbain Sahel Lakhyayta », est situé dans la Wilaya de la Région ~~Chaouia-Quadrigha~~, Commune de SAHEL; il est présenté par le Holding d'Aménagement Al Omrane - Direction Régionale de Settat.

Le terrain support du projet fait l'objet du TF n°31009C, et il est d'une superficie de 107ha 59ca 33a ;

Ses coordonnées Lambert sont les suivants :

N° BORNE	X	Y
B1	273423.69	316070.15
B2	273305.22	316309.85
B3	273202.48	316518.55
B4	273082.08	316761.57
B5	272980.02	316968.73
B6	272910.81	317148.52
B7	273163.76	317245.50
B8	273374.99	317382.99
B9	273537.06	317488.49
B10	273772.92	317644.57
B11	273882.26	317252.76
B12	273988.96	316870.40
B13	274061.16	316611.65
B14	274044.01	316567.88
B15	274034.98	316618.26
B16	273922.80	316576.98
B17	273894.98	316617.58
B18	273890.88	316726.01
B19	273837.40	316804.56
B20	273719.56	316707.43
B21	273684.69	316615.22
B22	273836.74	316559.85
B23	273922.07	316557.51
B24	274005.79	316564.63
B25	273690.39	316296.70

Il est situé dans le prolongement du lotissement « READ SOUALEM » et de la zone Industrielle Existante et il est accessible par les voies suivantes RN1

Il est limité par les voies d'aménagement :

- Au nord : La RN1,
- A l'Ouest : Lotissement RAID Soualem et la Zone Industriel,
- A l'Est : Une voie reliant la RN1 à l'échangeur de l'Autoroute de la façade Nord,
- Au Sud : la 2ème Tranche de la Ville

• Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement adopté par le maître d'œuvre dans sa conception urbanistique du projet s'inscrit dans les orientations définies par le plan d'aménagement du secteur actuellement en cours d'étude et devant constituer la 1^{ère} tranche de la ville nouvelle.

L'analyse du site, basée sur les informations recueillies lors des réunions et sur le terrain a conduit aux principes d'aménagement suivants :

- Programmation d'une zone d'habitat, en prolongement du lotissement récemment autorisé et d'un parc d'activités industrielles, existant,
- La zone d'habitat sera protégée de la route Casa El Jadida par un front bâti de bureaux et Showrooms qui eux pourront profiter de l'ouverture sur les flux de la route nationale.
- Le canal de dérivation des eaux pluviales pour prévenir contre des inondations éventuelles sera canalisé et intégré dans le réseau de voirie. Quant aux bassins de langage existants sur les lieux, les eaux qu'ils sont sensés traiter, seront transférées à une nouvelle station de traitement ou renflouées vers la station de traitement récemment ouverte.

Le programme se présente comme suit :

TOTAL DES LOTS : 244 lots

1- lots réservés à l'habitat :

*** ZONE B**

- R+5 : 93 lots (superficie de 400 m² à 500 m²) en front bâti avec arcade, ZONE B1
- R+5 : 82 Lots de 400 m² à 500 m² en front bâti sans arcade, - ZONE B1
- R+3 : 20 Lots de 400 m² à 500 m² sur esplanade – ZONE B3
- R+3 : 22 Lots en front bâti avec servitude arcade – ZONE B4,
- Immeuble à grande hauteur R+7 (A – B – C)

*** ZONE C**

- Une zone d'habitat en Immeubles orientée de R+3 à R+4 comprenant 5 îlots de plusieurs parcelles d'une superficie totale de 527 960 m² - ZONE C dont C1 d'une superficie de 245 813 et comprenant 15 îlots & C2 d'une superficie de 282 147 m² et comprenant 18 îlots.

*** Lots à usage commercial**

*** ZONE SR**

- R+1 : 22 lots (d'une superficie de 3000 m²) – le long de la RN1 – prévus en activité et service tertiaire (SHOW ROOM) – ZONE SR

2- lots réservés aux équipements :

Equipements Programmés :

Le lotissement Comprend 25 lots réservés aux équipements et ventilés comme suit :

- Equipement Communal
- Equipement scolaire : 3 Ecoles, une Ecole Privé & 2 Collèges,
- Equipement de Santé : 2 Centres de Santé et une clinique,
- 02 Administrations,
- 01 Foyer Femmes,
- 02 Fours et Hammams,
- 02 Maisons de Jeunes,
- Equipement Educatif : Un Terrain de Sport,
- Equipements commerciaux et privés : Un Centre Commercial et un Marché,
- Equipements culturels 3 Mosquées,
- Un poste téléphonique

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE «SR»

• ZONE SR

ARTICLE 1 - DEFINITION DE LA ZONE

La zone SR est une zone réservée à un Front Bâti de bureaux, Show Room ou à des activités de commerce et d'exposition d'artisanat ou d'industrie.

Cette zone a pour but d'être la vitrine de la future ville.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits dans la zone SR :

- Tous les établissements industriels et de dépôt, d'habitat individuel ou collectif,
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le tableau suivant fait ressortir les conditions de construction dans les différents Secteurs de la Zone C

Zone de PA	COS autorisée (%)	COS autorisée (%)	Minimum parcellaire (m ²)	Hauteur maximale des constructions (m)	Hauteurs supplémentaires autorisées	Hauteurs autorisées sur voies
Zone SR	libre	libre	1000 m ² avec 25m de largeur minimale	10m	- parapets : 1.20m - cage d'escaliers ou ascenseurs : 2.50m	

ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

La distance minimale de retrait par rapport aux limites latérales sont de 5m pour les constructions.

ARTICLE 5 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Une place pour 100 m² de surface construite

Sont prévus plantés :

- Les reculs sur voie,
- Les aires de stationnement à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

ARTICLE 6 - SERVITUDE ET PRESCRIPTIONS D'ARCHITECTURE

Dans cette zone les constructions doivent présenter un caractère architectural spécifique et la façade principale ainsi que les retours sur les façades latérales doivent être traités en matériaux nobles industriels [Alucobond, Prodéma, Vitrage (ou autre), et naturel, Pierre, marbre, granit (ou autre)]

Toute demande d'autorisation de construire devra être soumise à une commission d'Esthétique.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

IV.1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

Les travaux d'équipement du présent lotissement sont à la charge du lotisseur.

Ils comprennent les travaux suivants :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- Aménagement de trottoirs et voies piétonnes
- Réalisation du réseau d'égout
- Alimentation en eau potable
- Equipement en électricité et éclairage public
- Equipement en lignes téléphoniques
- Sécurité incendie
- Espaces verts et places publiques
- Parkings

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services compétents.

Article 1 : Le dossier technique VRD

Le lotisseur s'engage d'établir à ses frais, par un bureau d'étude agréé, ou par un ou plusieurs services compétents en la matière, le dossier technique relatif aux travaux d'équipements énumérés ci dessus.

Ce dossier devrait comporter un descriptif exact des travaux envisagés (section des buses, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doit-il être établi sur la base d'un levé topographique indiquant les différences de niveaux du terrain, ainsi que les attentes des branchements des divers réseaux existants sur les terrains riverains.

Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

Le réseau de voirie du lotissement sera équipé d'une chaussée goudronnée revêtu suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par les BET et approuvés par les services compétent.

Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs : la mise en place des bordures des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur. Le type de trottoir envisagé dans ce lotissement est : T4

Les voies piétonnes : elles seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents. Elles seront exécutées en dallage autobloquant ou en carreaux de 30x30 de type Revsol ou similaire.

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulement...) et son raccordement au réseau général d'assainissement (si ce dernier existe), sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET agréé et approuvés par les services compétents en la matière.

~~A noter que les dimensions du réseau d'assainissement seront établis sur la base la note de calcul élaborée par le BET.~~

Article 5 : Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par le service compétent (ONEP ou RADEEC), aux frais du lotisseur. La réalisation de l'adduction en eau potable du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par ce dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public

L'alimentation du lotissement en électricité sera étudiée par les services de l'ONE et aux frais du lotisseur. La réalisation de l'équipement en électricité et éclairage public du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par ce dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques

Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes de l'A.N.R.T. et exécutés aux frais du lotisseur.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par l'A.N.R.T.. Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Article 8 : Sécurité incendie

L'implantation des bouches d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur.

Article 9 : Espaces verts et places publiques

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de lotissement approuvé par les services compétents et seront réalisés par le lotisseur.

Article 10 : Parkings

~~Les parkings seront réalisés et tracés conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique approuvé par les services compétents.~~

Les parkings situés à l'intérieur du lotissement seront cédés au profit de la commune une fois la réception définitive accordée.

Article 11 : conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus. Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement)

Article 12: Durées d'exécution des travaux d'équipement.

Le délai d'exécution des travaux est de trois ans de la date de l'octroi de l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite. Au delà de ce délai ladite autorisation est périmée.

NB : les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés à la commune après réception définitive du lotissement.

IV-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

Article 1: Publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de construire il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la commune et de la conservation foncière intéressée :

- les documents graphiques autorisés relatifs à la conception urbanistique (plan de masse et tout autre document graphique de conception) ;
- les documents techniques autorisés relatifs à la réalisation des travaux d'équipement du lotissement ;
- le cahier des charges autorisé du lotissement.

lorsque les travaux d'équipement sont prévus par tranches, le programme d'échelonnement des dits travaux doit figurer parmi les documents précités.

Ces documents peuvent à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur, être affichés sur les lieux du projet de lotissement.

Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement

Le lotisseur s'engage de réaliser à ses frais l'ensemble des travaux d'équipement du lotissement énumérés plus haut.

Article 3 : Déclaration de la fin des travaux

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipements prévus par le projet de lotissement.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu par l'administration à la réception provisoire.

Article 4 : Etablissement du plan après bornage

Le lotisseur doit établir à ses frais un plan après bornage par un ingénieur topographe agréé et ce avant la réception provisoire du lotissement.

Le dit plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé le lotisseur est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.

Article 5 : Conditions des ventes des lots

Les actes de vente des lots ne peuvent être conclus qu'après réception provisoire du lotissement sous peine de poursuites judiciaires.

Article 6: Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

La remise au domaine public communal de la voirie du lotissement, des réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité ainsi que des espaces libres qu'ils soient plantés ou dallés ou aménagés en parkings, aura lieu lors de la délivrance du certificat de la réception définitive du lotissement.

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante cinq jours après la déclaration de la fin des travaux citée dans l'article 5 du chapitre IV2 ci dessus.

Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétents. Sont convoqués à cette réunion, le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre.

Cette réunion se soldera par un procès-verbal de réception provisoire et le cas échéant un PV de constat.

Si la commission constate un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés ou des malfaçons, le lotisseur est tenu de satisfaire les remarques de la dite commission.

Article 2 : Réception définitive

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire sus citée, il est procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres cités dans l'article 1 ci dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas ou des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

V.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

(NB : Les descriptions énumérées ci-après se feront dans le respect des dispositions urbanistiques de chacune des zones concernées).

Article 1 : Hauteur maximale des constructions

- Le rez de chaussée devra respecter une hauteur de 5.50m pour pouvoir recevoir une mezzanine équivalente au maximum à $\frac{1}{2}$ de la surface couverte du commerce et à 3 m de la façade. Les terrasses sont accessibles et les acrotères ne devraient pas excéder 1.50m de hauteur, la cage d'escalier ne doit pas excéder 2.50m de hauteur et doit être en retrait des façades pour ne pas détruire l'aspect Architectural de l'ensemble. Les règles d'encorbellement et de retrait sont celles autorisés par ce type de construction $\frac{3}{4}$ d'encorbellement maximum.

Article 2 : Hauteur minimale des constructions

- La hauteur minimale sous plafond au Rez de chaussée habitable est de 3.00m et un soubassement d'une hauteur maximale de 0.80 m.
- La hauteur minimale sous plafond à l'étage est de 2.80 m.

Article 3 : * Cave (si elle est envisagée) –

- Superficie de la cave (100 % par rapport à la superficie constructible du RDC) ;
- Hauteur sous-plafond 2.50m maximum;
- Hauteur de la dalle de la cave par rapport au niveau +00 à +0.80 cm soubassement de 80 cm ;
- Dimensions minimales des châssis 0.50 de hauteur;
 - Affectation de la cave en parking,
- Côte de seuil : la côte de seuil à adopter pour chaque niveau est de 0.15 à 0.80 rapport au niveau +00

Article 4 : Mur de clôture

la dimension des murs de clôture : hauteur de la partie en dur 1.20 m et la partie en claire voie = 0.80 m et doit être réaliser en matériaux Perraine (pierre taillée, briquettes pleines, feronnerie, marbre etc. pour la partie pleine, (feronnerie ou bois pour la partie claire voie)

Article 5 : Plantations Les plantations envisagées doivent être adaptées à chaque zone. 1 arbre de haute tige pour tous les 20 m² Les sols doivent être traités soit en espace minéral ou végétal

Article 6 : encorbellements et saillies

Les encorbellements et saillies le long des voies doivent être proportionnés à la largeur des voies et conformément aux CCAG, dans les Zones B et C. Ils ne doivent pas dépasser le $\frac{1}{4}$ des façades.

Article 7 : Dimensions des cours et leur emplacement

Les cours indiqués au plan de lotissement doivent être respectées dans la Zone B (B1 & B3).

Article 5 : Toiture et terrasse

Dans les Zones B & C Les terrasses sont accessibles sauf dans le cas où celle-ci sont inclinées et doivent être alors revêtue de matériaux naturel en tuiles.

Article 9 : Cage d'escaliers

Dans toutes les zones les cages d'escaliers peuvent être indifféremment implantées au fond des parcelles, au milieu ou comme élément structurant de la façade, toute fois, elles doivent offrir un droit de passage de deux unités (1.20m) par volée, être éclairée naturellement. Ne pas dépasser de plus de 2.50 la hauteur de la dalle plancher haut du dernier étage.

Article 10 : Acrotère

Dans toutes les zones, les acrotères seront de 1.20 m et maximum de 1.50 pour les besoins de traitement de la façade sur des petits longueur.

Article 11 : Buanderie

En zone B & C la buanderie peut être autorisée en terrasse d'immeuble toute fois elle ne doit pas dépasser la hauteur de la cage d'escalier en formant un ensemble homogène et d'une superficie maximale de 16 m² (4x4).

Article 12 : Garages

Dans les zones B & C les garages sont strictement réservés au parcage des voitures ; Une place par logement minimum avec 25 m² par place, il ne peuvent être prévus sur des voies piétonnes, places, espaces verts et aires de jeux.

Article 13 : stationnement des véhicules

Dans les zones B & D Le stationnement des véhicules est à prévoir à raison de :

- 01 places par logement ;
- 01 places par 80 m² de bureaux ;
- 01 places pour 50 m² de commerces ;
- 01 places pour 04 chambres (lorsqu'il s'agit d'un hôtel)
& 01 place pour 20 m² de salle de restauration ;

Article 14 : locaux commerciaux

Article 14-1: dispositions relatives aux lots commerciaux

Hauteurs sous plafond du RDC	: 5.25 m
Hauteur sous plafond de la mezzanine (si elle est prévue)	: 2.40 m
Superficie de la mezzanine en % (si elle est prévue)	: 50 %
Chaque local commercial doit être équipé en point d'eau (WC)	

Article 14-2 : dispositions relatives aux servitude d'arcades

Dans la zone B - Secteur B1 & B3, servitudes de la zone d'arcades :

- Profondeur : 4.0 m ;
- Hauteur sous plafond : 5.25 m ;
- Dispositions particulières relatives à la zone d'arcades : la trame des structures par type doit correspondre à un nombre entier dans le partage de la longueur de façade.
- CUS et COS : - Zone B (B1 & B3) : respecter les cours mentionnés sur plan
 - Zone C (C1 & C2) : CUS 35 % - COS 1.5 (Zone C1)
 - CUS 35 % - COS 1.4 (Zone C2)

- Hauteur : Zone B (B1 & B3) :

- B1 = R+5 22m

- B3 = R+3 14.5 m

Zone C

- C1 (R-3) avec 30 % en R-4 soit 13.5 et 17.50m.

- C2 (R-3) avec 25 % en R-4 et R-5 soit 13.50, 17.50 et 21.

CONDITIONS DE CONSTRUCTION DANS LA ZONE C

Les parcelles telles que définies sur le plan de masse du lotissement doivent faire l'objet d'opérations intégrées chacune.

Espaces verts : 7 % de chaque Ilot dans la zone C doit être aménagé en espace vert

Article 15 : Fusion et morcellement

Dans les zones B & C tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci. Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire (Lots d'habitat ou équipements) et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci dessus.

La fusion ne peut avoir lieu qu'après approbation d'un plan de masse modificatif relatif à celle-ci, déposé pour étude et avis auprès des services compétents en la matière.

V-2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS :

Article 1 : Conditions d'occupation de l'étage (tout habitation est interdite à l'étage)

Dans les zones B & C Les équipements prévus dans les zones sont définies sur le plan d'occupation de sol, toutefois, les servitudes implantés dans chaque zone doivent respectés l'emprise qui leur est autorisée dans la zone. Ils peuvent être opérés des recules plantés.

La hauteur autorisée prescrite par le plan de lotissement est de R+1 ou 8m sauf pour les établissements scolaires,

Les fours hammams doivent observer un recul réglementaire par rapport aux mitoyens pour des raisons de sécurité, seuls les établissements scolaires peuvent recevoir les logements de fonction isolés des autres espaces.

- Hauteur : Zone B (B1 & B3) :
 - B1 = R+5 22m
 - B3 = R+3 14.5 m

Zone C

- C1 (R+3) avec 30 % en R+4 soit 13.5 et 17.50m
- C2 (R+3) avec 25 % en R+4 et R+5 soit 13.50, 17.50 et 21.

CONDITIONS DE CONSTRUCTION DANS LA ZONE C

Les parcelles telles que définies sur le plan de masse du lotissement doivent faire l'objet d'opérations intégrées chacune.

Espaces verts : 7 % de chaque îlot dans la zone C doit être aménagé en espace vert

Article 15 : Fusion et morcellement

Dans les zones B & C tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci. Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire (Lots d'habitat ou équipements) et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci dessus.

La fusion ne peut avoir lieu qu'après approbation d'un plan de masse modificatif relatif à celle-ci, déposé pour étude et avis auprès des services compétents en la matière.

V-2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS :

Article 1 :

Les paragraphes 30

Dans les zones d'occupation d'habitat l'emprise q

à l'étage)

éfinies sur le plan e doivent respectés ules plantés.

La hauteur d'établisseme

8m sauf pour les

Les fourneaux aux seuls les espaces.

ire par rapport de sécurité, tion isolés des autres

V. 3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

e Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation :

Numéro de lot	Hauteur	Désignation du RDC	Superficie de lot (en m ²)	Superficie construite (en m ²)
ZONE SR - SHOW ROOM				
1	RDC (H = 10m)	Commercial	1 084,00	
2	--	--	1 093,00	
3	--	--	1 009,00	
4	--	--	1 087,00	
5	--	--	1 124,00	
6	--	--	1 104,00	
7	--	--	1 114,00	
8	--	--	1 062,00	
9	--	--	1 072,00	
10	--	--	1 068,00	
11	--	--	1 064,00	
12	--	--	1 060,00	
13	--	--	1 058,00	
14	--	--	1 053,00	
15	--	--	1 048,00	
16	--	--	1 066,00	
17	--	--	1 061,00	
18	--	--	1 058,00	
19	--	--	1 056,00	
20	--	--	1 048,00	
21	--	--	1 048,00	
22	--	--	1 064,00	
TOTAL				
ZONE B5 - IMMEUBLE A GRANDE HAUTEUR				
BC	R+7		1 154,00	
A	R+7		1 073,00	
E	R+7		1 083,00	
TOTAL				
IMMEUBLE DE BUREAUX (R+3)				
C	R+3		1 420,00	
ZONE B1 - FRONT BATTI				
a) Immeuble avec arcade				
1	R+5	commercial	450,00	
2	R+5	--	450,00	
3	R+5	--	450,00	
4	R+5	--	450,00	
5	R+5	--	450,00	
6	R+5	--	450,00	
7	R+5	--	450,00	
8	R+5	--	450,00	
9	R+5	--	848,00	
10	R+5	--	795,00	
11	R+5	--	830,00	

12	R+5	--	991,00
13	R+5	--	414,00
14	R+5	--	451,00
15	R+5	--	414,00
16	R+5	--	451,00
17	R+5	--	414,00
18	R+5	--	451,00
19	R+5	--	414,00
20	R+5	--	450,00
21	R+5	--	414,00
22	R+5	--	450,00
23	R+5	--	436,00
24	R+5	--	407,00
25	R+5	--	404,00
26	R+5	--	392,00
27	R+5	--	368,00
28	R+5	--	392,00
29	R+5	--	368,00
30	R+5	--	392,00
31	R+5	--	368,00
32	R+5	--	1 378,00
33	R+5	--	1 343,00
34	R+5	--	731,00
35	R+5	--	923,00
36	R+5	--	458,00
37	R+5	--	1 021,00
38	R+5	--	427,00
39	R+5	--	412,00
40	R+5	--	427,00
41	R+5	--	412,00
42	R+5	--	427,00
43	R+5	--	412,00
44	R+5	--	427,00
45	R+5	--	410,00
46	R+5	--	427,00
47	R+5	--	410,00
48	R+5	--	427,00
49	R+5	--	410,00
50	R+5	--	407,00
51	R+5	--	410
52	R+5	--	451,00
53	R+5	--	450,00
54	R+5	--	355,00
55	R+5	--	450,00
56	R+5	--	353,00
57	R+5	--	366,00
58	R+5	--	385,00
59	R+5	--	353,00

60	R+5	--	383,00
61	R+5	-	369,00
62	R+5	-	393,00
63	R+5	-	445,00
64	R+5	-	398,00
65	R+5	-	483,00
66	R+5	-	343,00
67	R+5	-	360,00
68	R+5	-	349,00
69	R+5	-	332,00
47	R+5	-	410,00
48	R+5	-	427,00
49	R+5	---	410,00
50	R+5	-	407,00
51	R+5	-	410
52	R+5	-	461,00
53	R+5	-	460,00
54	R+5	-	355,00
55	R+5	-	460,00
56	R+5	-	353,00
57	R+5	-	386,00
58	R+5	-	385,00
59	R+5	-	353,00
60	R+5	-	383,00
61	R+5	-	369,00
62	R+5	-	393,00
63	R+5	-	446,00
64	R+5	-	398,00
65	R+5	-	483,00
66	R+5	-	343,00
67	R+5	-	360,00
68	R+5	-	349,00
69	R+5	-	332,00
70	R+5	-	350,00
71	R+5	-	332,00
72	R+5	-	275,00
73	R+5	-	334,00
74	R+5	-	490,00
75	R+5	-	342,00
76	R+5	-	346,00
77	R+5	-	323,00
78	R+5	-	343,00
79	R+5	-	346,00
80	R+5	-	343,00
81	R+5	-	345,00
82	R+5	-	344,00
83-84-85	R+5	-	346,00
86	R+5	-	451,00

87	R+5	--	346,00
88	R+5	--	479,00
89	R+5	--	321,00
90	R+5	--	325,00
91	R+5	--	322,00
92	R+5	--	324,00
93	R+5	--	342,00
TOTAL			
ZONE B4 - AVEC SERVITUDE ARCADE (EN FRONT BATTI)			
1	R+3	COMMERCIAL	237,00
de 2 à 7	R+3	--	292,00
de 8 à 11	R+3	--	300,00
12	R+3	--	366,00
13	R+3	--	417,00
14	R+3	--	900,00
15-16	R+3	--	585,00
17	R+3	--	1 380,00
18	R+3	--	705,00
19	R+3	--	855,00
20	R+3	--	1 379,00
21	R+3	--	1 718,00
TOTAL			
FRONT BATTI - ZONE B2 b) Immeuble sans arcade			
1	R+5	commercial	425,00
2	R+5	--	564,00
3	R+5	--	345,00
4	R+5	--	357,00
5	R+5	--	345,00
6	R+5	--	357,00
7	R+5	--	345,00
8	R+5	--	357,00
9	R+5	--	345,00
10	R+5	--	357,00
11	R+5	--	345,00
12	R+5	--	357,00
13	R+5	--	345,00
14	R+5	--	357,00
15	R+5	--	345,00
16	R+5	--	357,00
17	R+5	--	345,00
18	R+5	--	357,00
19	R+5	--	345,00
20	R+5	--	357,00
21	R+5	--	345,00
22	R+5	--	359,00
23	R+5	--	485,00

24	R+5	--	372,00
25	R+5	--	437,00
26	R+5	--	361,00
27	R+5	--	358,00
28	R+5	--	361,00
29	R+5	--	356,00
30	R+5	--	351,00
31	R+5	--	358,00
32	R+5	--	351,00
33	R+5	--	358,00
34	R+5	--	361,00
35	R+5	--	358,00
36	R+5	--	361,00
37	R+5	--	378,00
38	R+5	--	384,00
39	R+5	--	378,00
40	R+5	--	345,00
41	R+5	--	378,00
42	R+5	--	345,00
43	R+5	--	378,00
44	R+5	--	345,00
45	R+5	--	338,00
46	R+5	--	345,00
47	R+5	--	337,00
48	R+5	--	345,00
49	R+5	--	338,00
46	R+5	--	345,00
47	R+5	--	337,00
48	R+5	--	345,00
49	R+5	--	337,00
50	R+5	--	345,00
51	R+5	--	337,00
52	R+5	--	345,00
53	R+5	--	337,00
54	R+5	--	402,00
55	R+5	--	337,00
56	R+5	--	436,00
57	R+5	--	337,00
58	R+5	--	340,00
59	R+5	--	337,00
60	R+5	--	340,00
61	R+5	--	338,00
62	R+5	--	418,00
63	R+5	--	333,00
64	R+5	--	475,00
65	R+5	--	400,00
de55273	R+5	--	338,00
74	R+5	--	345,00

75	R+5	--	341,00	
76	R+5	--	351,00	
77	R+5	--	350,00	
78	R+5	--	351,00	
79	R+5	--	353,00	
80	R+5	--	359,00	
81	R+5	--	361,00	
82	R+5	--	595,00	
TOTAL				
ZONE B3 - IMMEUBLE SUR ESPLANADE				
1N	R+3	COMMERCIAL	600,00	
2N	R+3	--	600,00	
3N	R+3	--	600,00	
4	R+3	--	610,00	
5	R+3	--	610,00	
6	R+3	--	624,00	
7	R+3	--	624,00	
8	R+3	--	870,00	
9	R+3	--	715,00	
10N	R+3	--	600,00	
11N	R+3	--	600,00	
12N	R+3	--	600,00	
13N	R+3	--	640,00	
14N	R+3	--	640,00	
15N	R+3	--	654,00	
16N	R+3	--	654,00	
17N	R+3	--	670,00	
18N	R+3	--	670,00	
19N	R+3	--	700,00	
20N	R+3	--	700,00	
TOTAL			13 011,00	
	Nombre total des lots en R+3 = 13	Nombre de lots à R+3 commercial	Superficie totale au sol Soit % de la superficie totale au lotissement	Superficie commerciale totale Soit % de la superficie totale au lotissement
	Nombre total des lots en R+5 = 15	Nombre de lots à R+5 habitation		
	Nombre total des lots en R+3 = 13			

• **Tableau de contenance des parcelles**

Numéro des Plots	Hauteur	C.O.S.	C.U.S.	Superficie du lot (en m ²)
<u>ZONE C1 - ILOT 1 :</u>				
Parcelle I1-1	R+3	1.50	35 %	19 594
Parcelle I1-2	30 %			20 183
Parcelle I1-3	en R+4			7 533
Parcelle I1-4				11 720
Parcelle I1-5				17323
Parcelle I1-6				17 657
TOTAL.....				94 016
<u>ZONE C1 - ILOT 2</u>				
Parcelle I2-1	R+3	1.50	35 %	16 811
Parcelle I2-2	30 %			14 638
Parcelle I2-3	en R+4			13 260
Parcelle I2-4				11 661
Parcelle I2-5				18 043
Parcelle I2-6				8 359
TOTAL.....				82 772
<u>ZONE C1 - ILOT 3</u>				
Parcelle I3-1	R+3	1.50	35 %	26 506
Parcelle I3-2	30 %			23 479
Parcelle I3-3	en R+4			19 046
TOTAL.....				69 031
<u>ZONE C2 - ILOT 4 :</u>				
Parcelle I4-1	R+3 - 25 % en	1.40	35 %	12 712
Parcelle I4-2	R+4 & R+5			6 484
OP00 parcelle I4-3				30 773
TOTAL.....				49 969
<u>ZONE C2 - ILOT 5 :</u>				
Parcelle I5-1	R+3 - 25 % en	1.40	35 %	44 158
Parcelle I5-2	R+4 & R+5			12 998
Parcelle I5-3				28 666
Parcelle I5-4				15 489
Parcelle I5-5				41 397
Parcelle I5-6				13 476
Parcelle I5-7				11 514
Parcelle I5-8				13 767
Parcelle I5-9				50 713
TOTAL.....				232 178

Tableau de contenance relatif aux équipements

Nomenclature de l'équipement	Hauteur Maximum	Superficie au sol (en m ²)	Superficie construite (en m ²)
TRANCHE 1			
Ecole 1	R-1		4 375,00
Mosquée 1			1 106,00
Mosquée 3			1 256,00
Administration 1			1 044,00
Maison de jeune 1			368,00
Centrale téléphonique			247,00
Centre de santé 1			660,00
Four Hammam 1			593,00
Foyer Féminin			1 044,00
Poste de Police			337,28
TRANCHE 2			
Clinique	R+1		1 536,00
Ecole Privée			1 367,00
Centre Commercial			1 498,00
Administration 2			1 204,00
Marché			1 283,00
Four Hammam 2			506,00
Mosquée 2			893,00
Maison de Jeunes 2			739,00
Centre de santé 2			734,00
Ecole 2			4 508,00
Terrain de Sport			13 172,00
TRANCHE 3			
Collège 2	R+1		6 276,00
Nombre Total de lots : 22			58 753

Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer au sein du lotissement :

Nomenclature de la voie	Nature de la voie	Type de voie	Emprise de la voie (en m)	Etat de la voie
RN N° 1	Prévue par le PA	carrossable	40 à 50	Existante
Voie N° SL1	Prévue par le PA	carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL2	Prévue par le PA	carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL3	Prévue par le PA	Carrossable	30 m	A créer
Voie N° SL5	Prévue par le PA	Carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL6	Prévue par le PA	Carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL7	Prévue par le PA	Carrossable	30 m	A créer
Voie N° SL19	Prévue par le PA	Carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL22	Prévue par le PA	Carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL23	Prévue par le PA	Carrossable	50 m	A créer
Voie N° SL24	Prévue par le PA	Carrossable	50 m	A créer
Voie N° SL25	Prévue par le PA	Carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL31	Prévue par le PA	Carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL32	Prévue par le PA	Carrossable	20 m	A créer
Voie N° SL33	Prévue par le PA	Carrossable	15 m	A créer
Voie N° SL34	Prévue par le PA	Carrossable	15 m	A créer
Voie N° SL35	Prévue par le PA	Carrossable	15 m	A créer

Tableaux descriptifs relatifs aux espaces verts, places et parkings :

*Espaces verts :

Nomenclature des espaces verts	Nature de l'espace vert	Superficie (en m ²)	Etat
TRANCHE I			
V1		1495	Projeté
V2		990	
V3		947	
V4		706	
V5		454	
V6		1024	
V7		544	
VRP1		399	
VRP2		399	
VRP3		399	
VRP4		768	
VRP5		364	
VRP6		466	
VRP7		707	
TRANCHE II			
V14		4590	Projeté
V15		4397	
V16		2912	
V17		1045	
V19		1232	
VRP8		1257	
VRP9		707	
TRANCHE III			
V8		2051	Projeté
V18		450	
TRANCHE IV			
V9			Projeté
V10		968	
V11		991	
V12		1019	
V13		12313	

***Parkings :**

Planification des parkings	Nom du parking	Superficie (en m ²)	Nombre de places	Etat
P1			20	PROJETE
P2			23	PROJETE
P3			23	PROJETE
P4			10	PROJETE
P5			14	PROJETE
P6			11	PROJETE
P7			6	PROJETE
P8			9	PROJETE
P9			12	PROJETE
Total	-	... soit % de la superficie globale	128	-

V-4 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :

Article 1 : l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse approuvé **NE VARIETURE.**

Tout manquement à une ou plusieurs dispositions relatives à l'autorisation de construire, la construction des lots, le permis d'habiter ainsi qu'aux documents approuvés par les services compétents, fera l'objet de poursuites judiciaires.

Article 2 : Demande d'autorisation de construire

Article 2-1: Demande d'autorisation relative au lot concerné

Aucune construction ne peut être entamée, qu'après la délivrance par les services concernés de l'autorisation de construire relative au lot concerné. Et ce, après la réception provisoire du lotissement.

Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux

Chaque acquéreur doit avoir recours à un architecte exerçant à titre privé et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes, en vue d'établir les plans architecturaux relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 2-3 : Etablissement des plans béton armé

Chaque acquéreur doit avoir recours à un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et agrés, en vue d'établir les plans de béton armé relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 3 : Phase de chantier

Article 3-1 : le respect des plans autorisés « NE VARIÉTURE »

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « Ne Variétude » délivrés par les services de la commune concernée.

Tout changement dans les plans de construction doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à cette commune pour approbation.

Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté. Aussi, il y a lieu d'assurer les conditions de sécurité des passants.

Article 3-3 : Branchements à leurs charges

Les acquéreurs doivent se brancher aux boîtes et attentes de réseaux conçues à cet effet. En aucun cas les acquéreurs ne doivent toucher le réseau principal directement.

Les branchements directs sont formellement interdits.

Article 4 : Permis d'habiter

Une fois la construction est achevée, une commission se rendra sur place pour vérifier la conformité de la construction avec les plans autorisés « Ne Variétude ». Si la dite construction est conforme avec ces derniers, il est délivré une attestation de conformité qui donne lieu au permis d'habiter.

V-5 PAGE DES SIGNATURES :

"Lu et Approuvé"

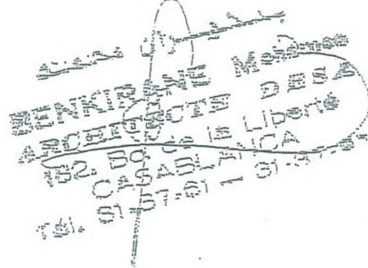
Maître d'œuvre :

.....

Maître d'ouvrage :

.....

Cachet de l'architecte et sa signature.



Signature du maître d'ouvrage
(Légalisée)

le Directeur Général Délégué

Sayfeddine KHARCHAFI