

ROYAUME DU MAROC
Ministère de l'Habitat de l'urbanisme et de la politique de la ville
Holding d'aménagement AL OMRANE



Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna

PROJET DE LOTISSEMENT LA BAIE DE TAMESNA
LOTISSEMENT DE VILLAS ISOLEES & D'UN CENTRE
SECONDAIRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS
- CAHIER DES CHARGES -

PROPRIETES DITES TAMESNA ILOTS 4-3-A & 4-6
T.46700/38 & T.46714/38
Ville nouvelle de Tamesna
Commune Sidi Yahya des Zaers, Préfecture Skhirat-Temara



El Bakkali El Hassani Hicham

Architecte, Consultant en Efficacité Energétique

Secteur 9, bloc L, rue Ennacham, Hay Ryad, Rabat. Tél :06 61 90 38 38 Mail :bakkali.arch@gmail.com

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Cadre réglementaire	3
Article 2 : Situation – Délimitation	3
Article 3 : Prescriptions Générales	3
3.1 – Voirie	3
3.2 - Espace verts	4
3.3 - Adduction et distribution d'eau	4
3.4 – Alimentation et distribution d'électricité	4
3.5 – Branchement IAM	4
3.6 – Réseau d'assainissement	4
3.7- bornage des lots	4
3.8 - Conditions d'exécution des travaux	4
Article 4 : Obligations des acquéreurs	4
4.1 – Servitude	4
4.2 - Impôts – Taxes	5
4.3 – Jouissance	5
4.4 - Modifications des règlements de la zone	5
4.5 – Immatriculation	5
4.6 - Autorisation de construire	5
4.7 - Entretien des lots	5
4.8 - Adduction d'eau	5
Article 5: Surface des lots	5
Article 6 : Vente des lots	5
Article 7 : Acte de vente	6
Article 8 : Cession au domaine municipal	6

CHAPITRE II – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article 1 : Dispositions réglementaires applicables à la zone «sd2»	7
1.1 – Définition de la zone	7
1.2 – Type d'occupation ou d'utilisations interdits	7
1.3 – Possibilités maximales d'utilisation du sol	7
1.4 – Hauteur maximale des constructions-soubassement	7
1.5 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
1.6 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives mitoyennes	7
1.7 – Stationnement des véhicules	8
1.8 – Plantations	8
Article 2 : Dispositions réglementaires applicables aux équipements	8
2.1 – Définition de la zone	8
2.2 – Dispositions réglementaires	8

CHAPITRE III – AMENAGEMENTS SUR L'ESPACE PUBLIC

Article 1 : Les aménagements à réaliser sur l'espace public	10
Article 2 : Mur de clôture	10
Article 3 : Aménagement des trottoirs	11
3-1 : Cheminement piéton	11
3-2 : Accès des véhicules	12
3-3 : Cheminement pour personnes à mobilité réduite	12
3-4 : les trottoirs	14
Article 4 : Paysagement et plantations	15

CHAPITRE IV – CONTENANCES DU LOTISSEMENT

Article 1 : Subdivision et contenance des lots	16
--	----

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Cadre réglementaire

Le projet de lotissement « La Baie de Tamesna » est soumis au :

- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellements et son décret d'application.
- Dahir 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'urbanisme et son décret d'application.
- Règlement du plan d'aménagement de la commune rurale de Sidi Yahia Zaer, et une partie de Mers El kheir et Ain Atig.
- Présent cahier des charges.

Le projet de lotissement doit satisfaire, de manière générale, aux lois et règlement en vigueur.

Article 2 : Situation – Délimitation

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité de la parcelle objet du lotissement dit « La Baie de Tamesna ». Il a pour but de déterminer les conditions d'aménagement de cette parcelle, Sis à Tamesna, Préfecture de Skhirat- Témara et enregistré au cadastre sous les titres fonciers :

- Ilot 4-3-a objet du titre foncier T.46700/38 d'une superficie d'environ 8Ha 52a 39Ca
- Ilot 4-6 objet du titre foncier T.46714/38 d'une superficie d'environ 1Ha 89a 97Ca.

La propriété est délimitée comme suit :

- Au Nord-est par une rue de lotissement d'une emprise de 40m sur le titre T.815R
- Au Nord-ouest par une rue de lotissement d'une emprise de 20m sur le titre T.815/38 (TA49)
- Au Sud-ouest par le boulevard Abd El Moumen d'une emprise de 40m sur le titre T.815/38 (TA61)
- A l'Est par une rue de lotissement d'une emprise de 20m non encore réalisée sur le titre T.815/R(TA51)
- Les deux titres fonciers (T.46700/38 & T.46714/38) sont séparés par une rue de lotissement d'une emprise de 20m sur le titre T.815/38 (TA44).

Article 3 : Prescriptions Générales

Le lotissement sera équipé en réseaux d'assainissement, voirie, eau potable, électricité et téléphonie et ce conformément au dossier technique d'équipement approuvé par les services techniques de la Commune.

Le lotisseur s'engage à respecter le droit de contrôle de l'administration et de ses services techniques sur l'ensemble des travaux.

Les travaux de viabilité seront à la charge du lotisseur, ils comprendront :

- L'exécution complète des chaussées et leur bitumage avec pose des bordures de trottoirs ainsi que leurs raccords à la voirie existante.
- L'aménagement des trottoirs par nivellement après passage des réseaux.
- L'aménagement des espaces verts

3.1 - Voirie

Toutes les voies à créer sont répertoriées sur le plan BET

La nomenclature des voies, précise leurs principales caractéristiques :

- Emprise
- Trottoirs
- Largeur chaussée

3.2 - Espace verts

Les espaces verts seront aménagés et plantés avant la réception du lotissement conformément au plan approuvé ne varietur et en accord avec la commune rurale de Sidi Yahia Zaer.

3.3 - Adduction et distribution d'eau

Les installations satisferont aux prescriptions du Cahier Des Charges de la distribution d'eau de l'ONEE (branche eau) et du devis général réglant les conditions d'exécution des travaux de fourniture et de pose de conduites d'eau.

Les travaux seront exécutés par une entreprise agréée et suivis par l'ONEE (branche eau). Les branchements particuliers des villas seront obligatoirement exécutés par la gérance de la distribution publique.

3.4 – Alimentation et distribution d'électricité

Les installations satisferont aux prescriptions du Cahier Des Charges de la distribution d'électricité de l'ONEE (branche électricité). Les branchements particuliers des lots seront exécutés pour l'ensemble du lotissement.

3.5 – Branchement IAM

Les installations satisferont aux prescriptions du Cahier des Charges de IAM

3.6 – Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement sera exécuté conformément au plan du lotissement et en accord avec la Commune Rurale de Sidi Yahia Zaer. Les branchements particuliers seront entrepris par le lotisseur avant le revêtement des chaussées, afin d'éviter les dégradations ultérieures et raccordés sur des regards de visite. Les regards de visite seront prévus conformément au plan de lotissement et d'assainissement, de part et d'autre de la chaussée (sous trottoirs). Ils seront fermés par des tampons en fonte de type léger et munis de paniers ramasse boue ou appareil siphoniques.

3.7- bornage des lots

Les lots seront bornés par le lotisseur conformément au plan ne varietur approuvé par la commune rurale de Sidi Yahia Zaer. Toutes modifications des limites devront faire l'objet d'un accord entre les tiers intéressés et d'une autorisation de la commune.

3.8 - Conditions d'exécution des travaux

Tous les travaux désignés ci-dessus devront être réalisés et exécutés conformément au projet présenté à l'administration et approuvé par elle, les travaux devront être réceptionnés par celle-ci avant leur mise en service.

Article 4 : Obligations des acquéreurs

4.1 - Servitude

L'acheteur d'un lot est censé bien connaître le lot acheté, celui-ci ayant été préalablement borné conformément au plan approuvé par l'administration, il le prendra tel qu'il se comporte selon les limites indiquées sur le plan annexé à l'acte de vente avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues et sans qu'il puisse y avoir de sa part une action en résiliation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation et sans recours contre le vendeur.

4.2 - Impôts – Taxes

L'acquéreur s'engage en outre à acquiescer les taxes communales ou autres, les impositions existantes ou afférentes à la dite propriété et ce à dater du jour de l'entrée en jouissance de celle-ci.

4.3 - Jouissance

L'acquéreur sera propriétaire du lot acquis par lui à compter du jour de signature de l'acte de vente et en aura la jouissance à compter du même jour.

4.4 - Modifications des règlements de la zone

Pour tout ce qui n'est pas cité dans le présent cahier des charges, le propriétaire ou l'acquéreur devront se conformer à toute modification éventuelle des règlements de la zone.

4.5 - Immatriculation

L'acquéreur est tenu de requérir, dans un délai de trois mois à dater du jour de signature de l'acte de vente et ce, à ses frais, l'immatriculation ou la mutation à son profil du lot acquis à travers son inscription sur les registres de la conservation foncière.

4.6 - Autorisation de construire

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer tous travaux de construction ou de lotissement avant d'en avoir obtenu l'autorisation.

Les autorisations de construire seront données conformément au Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'urbanisme et conformément aux règlements du PA de la ville de Tamesna.

Le zonage défini sur le plan de lotissement sera impérativement respecté. Tout contrevenant s'exposera à poursuites judiciaires prévues à cet égard.

4.7 - Entretien des lots

Tous les terrains devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun dépôt d'ordures ou d'immondices ne sera toléré sur les lots et les voies publiques. Le stockage des matériaux et la confection des bétons seront effectués sur des lots concernés en dehors des zones publiques.

Les lotissements édifiés dans le présent règlement lotissement devront être établies en conformité avec le présent Cahier Des Charges et, avec les arrêtés et règlement en vigueur.

4.8 - Adduction d'eau

En cas de pression d'eau courante insuffisante, les acquéreurs des lots sont tenus d'installer à leurs frais des supprimeurs dans les lots.

Article 5: Surface des lots

Les surfaces définitives des lots seront données par les soins du service de la conservation foncière.

Article 6 : Vente des lots

La vente, location ou autre ne peut avoir lieu qu'après réception provisoire des travaux de lotissement par les services administratifs concernés.

La vente sera constatée par acte authentique entre lotisseur et acquéreur, lequel acquéreur aura pleine connaissance du présent cahier des charges.

Toute vente d'un lot sera constatée par acte papier timbré entre le vendeur et l'acquéreur.

Sur cet acte devront figurer les références du plan approuvé et le numéro de décision correspondante.

Article 7 : Acte de vente

La vente des lots sera constatée par un acte authentique passé entre le lotisseur et le ou les bénéficiaires.

L'acte portera obligatoirement toutes les clauses du présent Cahier Des Charges.

Article 8 : Cession au domaine municipal

Dans le cadre des dispositions des lois n°12-90 relatives à l'urbanisme, promulguées par Dahir n°1-92-31 du Hijja (17 Juin 1992) et 25-90 relative aux lotissement, groupe d'habitations et morcellements, le lotisseur cède et transporte au profil du domaine public municipal de la propriété du solde du titre foncier précité constitué par la voirie, et toute portion de terrain non affectée à l'usage exclusif de l'un des propriétaires des lots dépendant du présent lotissement et ce à la réception définitive des travaux.

La réception provisoire du projet ne sera prononcée qu'après démolition des baraques existantes sur l'aire du projet et relogement ou recasement de ses habitants et déplacement du poste de transformation existant sur l'emprise de la RP5 de 40m d'emprise.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

L'aire de l'opération « La Baie de Tamesna » est répartie sur deux titres fonciers dont les caractéristiques et les règles de construction sont définies dans les articles ci-dessous.

Article 1 : Dispositions réglementaires applicables à la zone «SD2»

1.1 - Définition de la zone

L'îlot 4-3-a objet du titre foncier T.46700/38 se situe dans la zone « SD2 » qui est une zone résidentielle destinée à l'habitat individuel sous forme de villas isolées.

1.2 - Type d'occupation ou d'utilisations interdits

Sont interdits dans cette zone :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux d'artisanat et de dépôts. Toutefois, si l'importance d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admis.
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La transformation des villas en espaces de commerces ou de services.

1.3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-après définit :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum pour la parcelle privative
- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.

	COS maximum	Emprise maximale	Superficie minimale	Largeur minimale
SD2- Villa isolée	0,6	30%	400 m ²	20 m

1.4 - Hauteur maximale des constructions-soubassement

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveau suivant : 8,50m et R+1.

Le rez de chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1,00m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction. Les terrasses ne sont pas accessibles.

1.5 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie et emprise publique.

1.6 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales sont de 4m.

Lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- la hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.

- Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.
- Qu'elles ne dépassent pas la superficie maximale de 30 m².

1.7 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison d'une place par villa.

1.8 - Plantations

Doivent être plantés, avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantés :

- Les reculs imposés sur voies devront être traités en espaces plantés formant avec le corps de la construction un ensemble homogène. Les surfaces des parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, etc... seront closes à l'alignement par un muret bas de 1,00m surmonté d'une grille de 0,60m de haut doublé d'une haie vive.
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour deux places.
- Toute construction est interdite au niveau des jardins, à l'exception de celle en matériaux légers, s'intégrant dans le paysage du jardin, dont la terrasse est inaccessible et d'une superficie totale ne dépassant pas 16m².

Article 2 : Dispositions réglementaires applicables aux équipements.

2.1 - Définition de la zone

Le terrain objet du titre foncier T.46714/38 est destiné à la création d'un centre secondaire d'équipements publics qui est intégré au projet de lotissement « la Baie de Tamesna ».

2.1 - Dispositions réglementaires

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour les équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur ou les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient, les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées, sous réserve de l'accord de l'administration chargée de l'urbanisme.

Les équipements privés d'intérêt général restent toujours assujettis aux mêmes règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives que le secteur où ils sont situés.

Pour les besoins des équipements scolaires privés, les programmes peuvent être adaptés, sous réserve de l'avis de l'éducation nationale.

Les parcelles mitoyennes aux équipements publics et d'intérêt général, au sein de la ville nouvelle de Tamesna, doivent observer un recul sous forme de voie carrossable, à réaliser par le promoteur de la parcelle mitoyenne de :

- Une emprise minimal de 10m pour les zones SC et SD
- Une emprise minimale de 12m pour les autres zones.

A l'intérieur des ilots d'habitat pourront être créés des petits centres commerciaux de proximité pour les besoins immédiats des habitants au sein de la ville nouvelle de Tamesna et tout en respectant le règlement régissant le secteur.

Le déplacement des parcelles réservées aux équipements, au sein de la ville nouvelle de Tamesna, est permis à l'intérieur des ilots où ils se situent, à condition de conserver leurs superficies, leur nombre et de respecter leurs affectations initiales et la distance en temps de leurs dessertes, sous réserve de l'accord de l'administration chargée de l'urbanisme. Un plan d'extraction de ces équipements doit être établi.

Pour les équipements de proximité, le recul, par rapport aux limites séparatives, est fixé à 4m.
Pour les fours, sont interdits l'habitation à l'étage.

Les centres secondaires destinés aux équipements à caractère publics et privés, peuvent faire l'objet de réaménagement et de redistribution par la société d'aménagement Al Omrane Tamesna, à l'intérieur de l'ilot 4-6, sous réserve du respect de l'affectation et de la superficie minimale des équipements prévus par le plan d'aménagement.

CHAPITRE III – AMENAGEMENTS SUR L'ESPACE PUBLIC

L'objet du présent chapitre est de définir les prescriptions nécessaires pour :

- La réalisation du mur de clôture des villas
- La plantation des bandes végétalisées situées le long du mur de clôture coté espace public des villas
- L'aménagement des trottoirs
- La réalisation des rampes d'accès des véhicules aux villas.

Article 1 : Les aménagements à réaliser sur l'espace public.

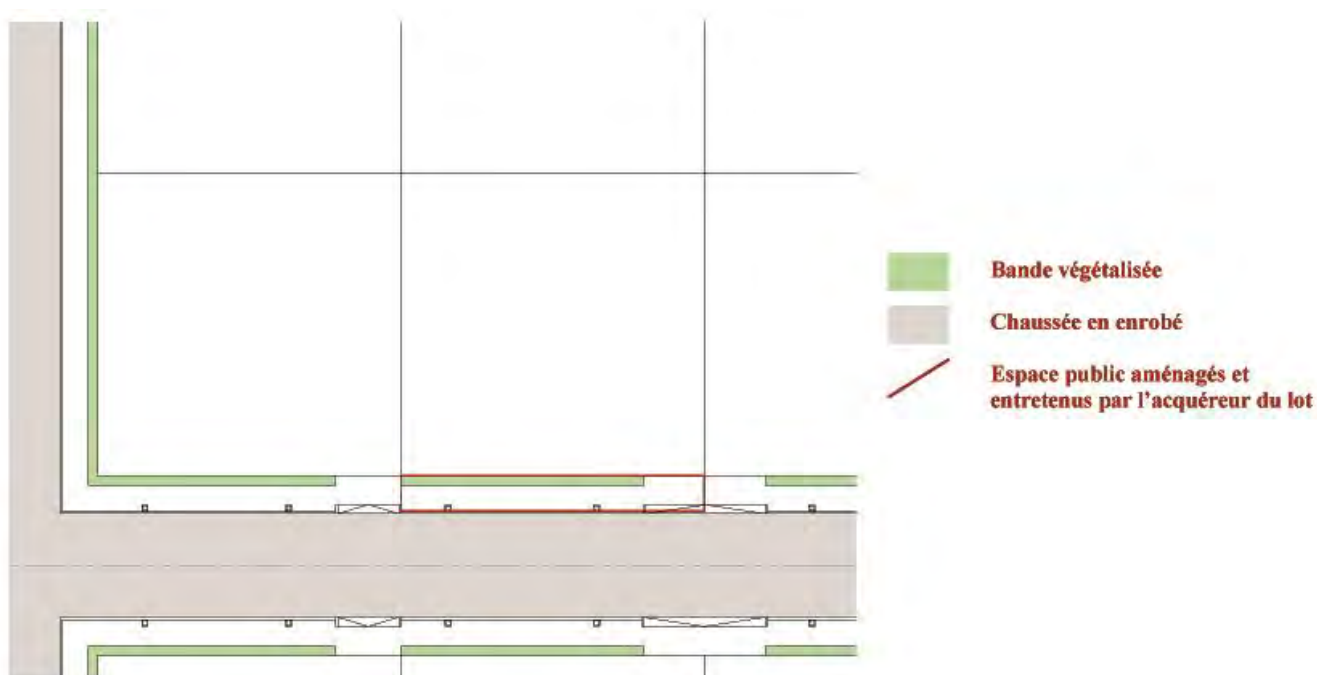
Sont réalisés par l'aménageur :

- La chaussée en enrobé
- Les bordures en béton le long du trottoir
- L'éclairage
- Les réseaux.

En cas de dégradations de ces aménagements (revêtements, candélabres, regards, canalisations, réseaux, branchements,...) les reprises seront à la charge de l'acquéreur du lot, ou bien les frais de la reprise lui seront imputés par les services en charge des réseaux ou revêtements en question.

Les aménagements à réaliser par l'acquéreur du lot sur l'espace public sont :

- Les trottoirs des rues périphériques au lot.
- La rampe d'accès au lot en enrobé.
- Les bordures en béton de la rampe d'accès au lot.
- La plantation et l'entretien des bandes plantées situées le long du mur de clôture.



Article 2 : Mur de clôture

Les murs de clôture des villas donnant sur l'espace public seront traités de manière uniforme en couleur blanche et devront être partiellement ou totalement végétalisés à partir de la bande plantée qui longe le mur coté espace public.

La réalisation et l'entretien des murs de clôtures donnant sur l'espace public sont à la charge de l'acquéreur du lot. Ils auront une hauteur maximale de 2,20m au total y compris un sous-bassement (partie opaque) qui n'excédera pas 1,00m de hauteur



L'aspect final devra être le suivant :

- Végétalisation de la surface du mur : 80%.
- Traitement des zones non végétalisées : maçonnerie aspect enduit lisse blanc.

Le mur de clôture séparent deux villas mitoyennes sera d'une hauteur maximale de 2,50m.



Article 3 : Aménagement des trottoirs

L'aménagement des trottoirs bordant chaque villa devra être traité de manière uniforme par chaque acquéreur du lot selon les prescriptions du présent cahier des charges et les détails d'exécution détaillés en annexe.

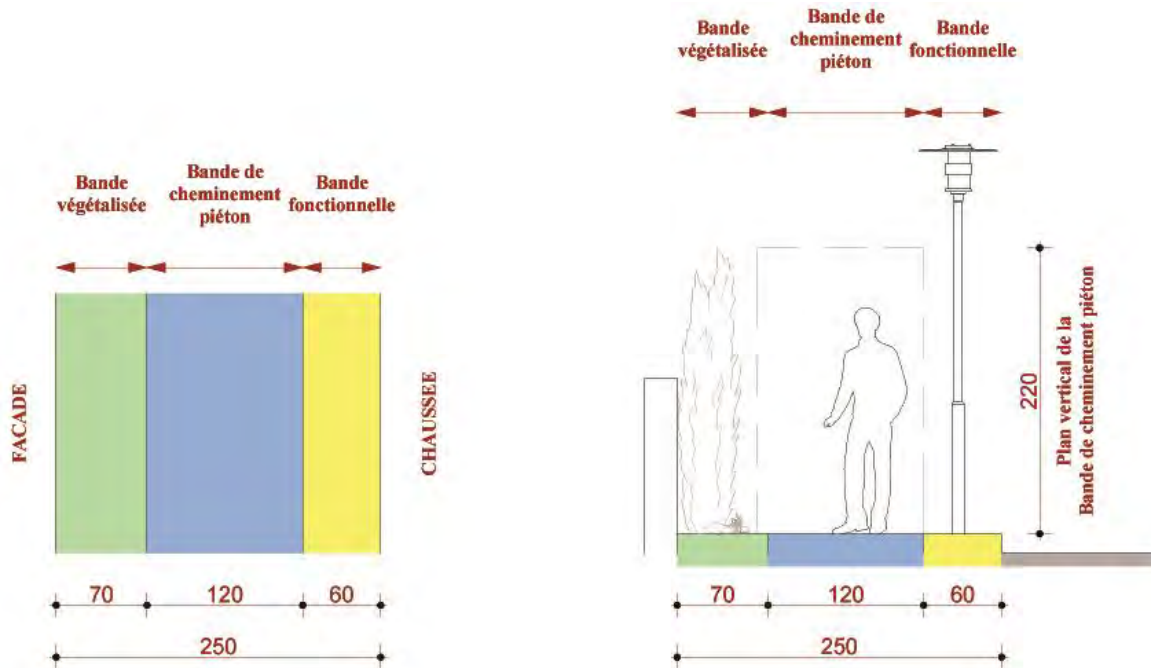
L'aspect de ces trottoirs ne peut être modifié par les propriétaires ultérieurs des villas.

Il sera apporté un soin particulier aux raccords des trottoirs avec les rampes d'accès des véhicules aux villas.

3-1 : Cheminement piéton

Une bande de cheminement piéton, continu, libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel, et d'une largeur de 1,20m est aménagée à l'intérieur des trottoirs.

Sur le plan vertical, un passage libre d'au moins 2,20 mètres de hauteur doit être respecté au sein de ce cheminement piéton.



Les plantations prévues dans la bande végétalisée ne doivent pas déborder sur la bande de cheminement piéton. Aussi, ce n'est pas l'emprise initiale des végétaux plantés qu'il faudra prendre en compte, mais leur taille maximale à chaque épisode de leur vie

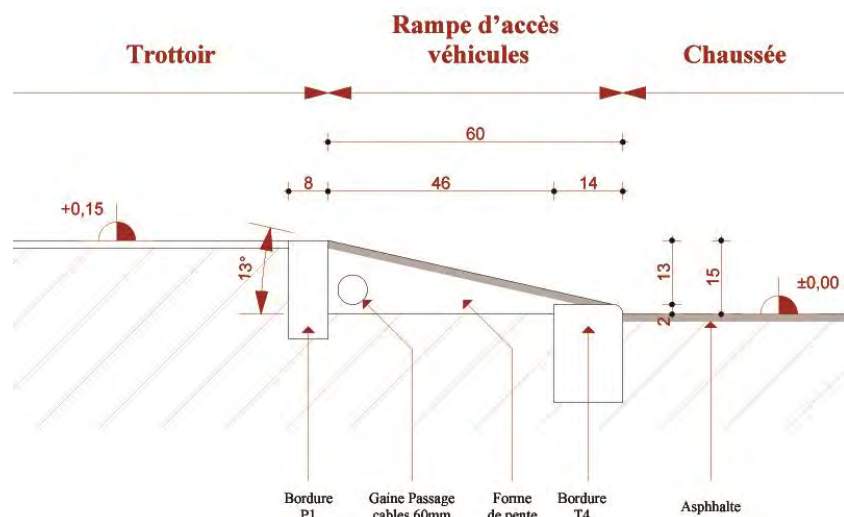
La bande fonctionnelle d'une largeur de 60cm sert à accueillir les différentes installations et le mobilier urbain (candélabres, panneaux signalétiques, rampes d'accès des véhicules vers les villas, les poubelles,...)

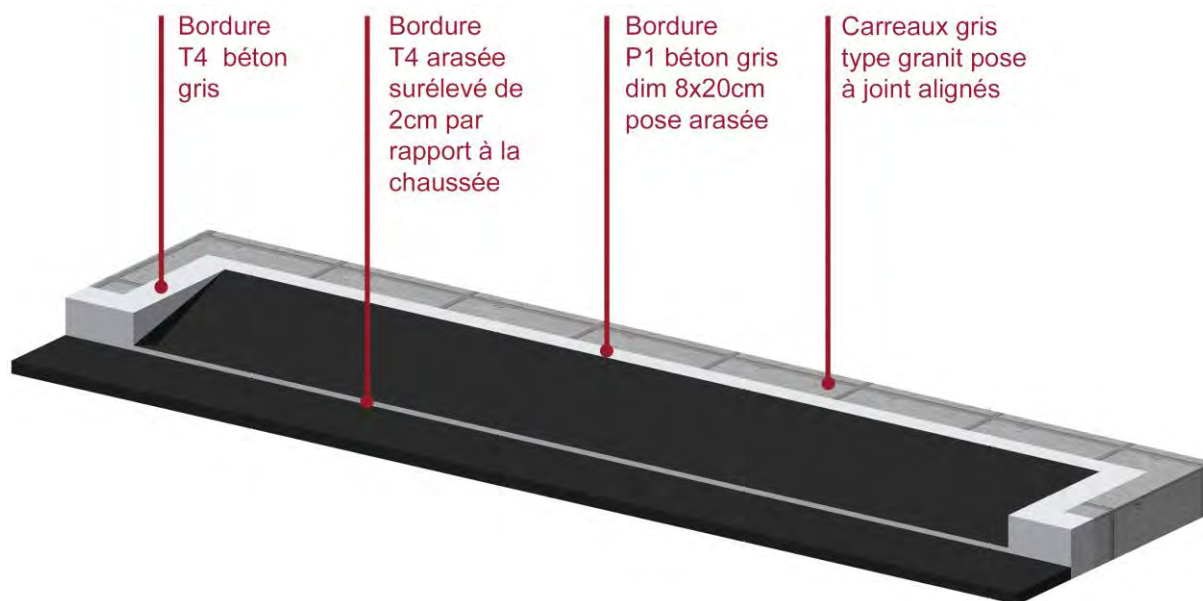
3-2 : Accès des véhicules

Les accès des véhicules aux villas (entrée garages) ne doivent pas déborder sur la bande fonctionnelle de mentionné ci-dessus.

L'accès sur voie publique se fait à travers une rampe dont la largeur est fixée à 4 m maximum par villa.

La réalisation de ces rampes sera effectuée dans les règles de l'art selon les dimensions et les prescriptions techniques détaillées dans les schémas ci-contre.





3-3 : Cheminement pour personnes à mobilité réduite

L'aménagement d'un cheminement piéton au sein des trottoirs permet aux personnes à mobilité réduite de se mouvoir avec aisance au sein du lotissement.

En outre, les rampes d'accès des véhicules aux villas sont conçues et dimensionnées de façon à ce qu'il soit facilement utilisable par les personnes à mobilité réduite, notamment ceux qui utilisent les chaises roulantes.

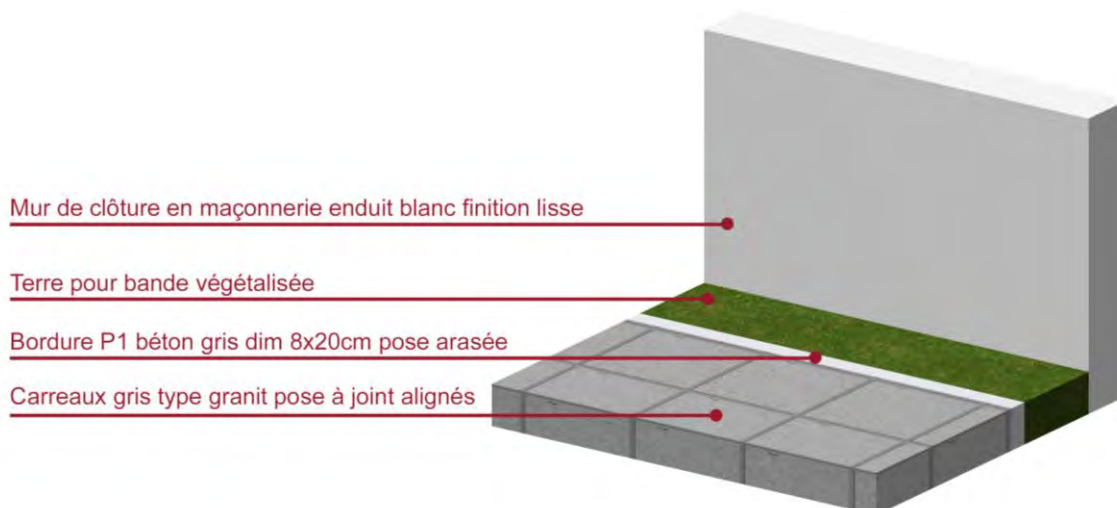
3-4 : les trottoirs

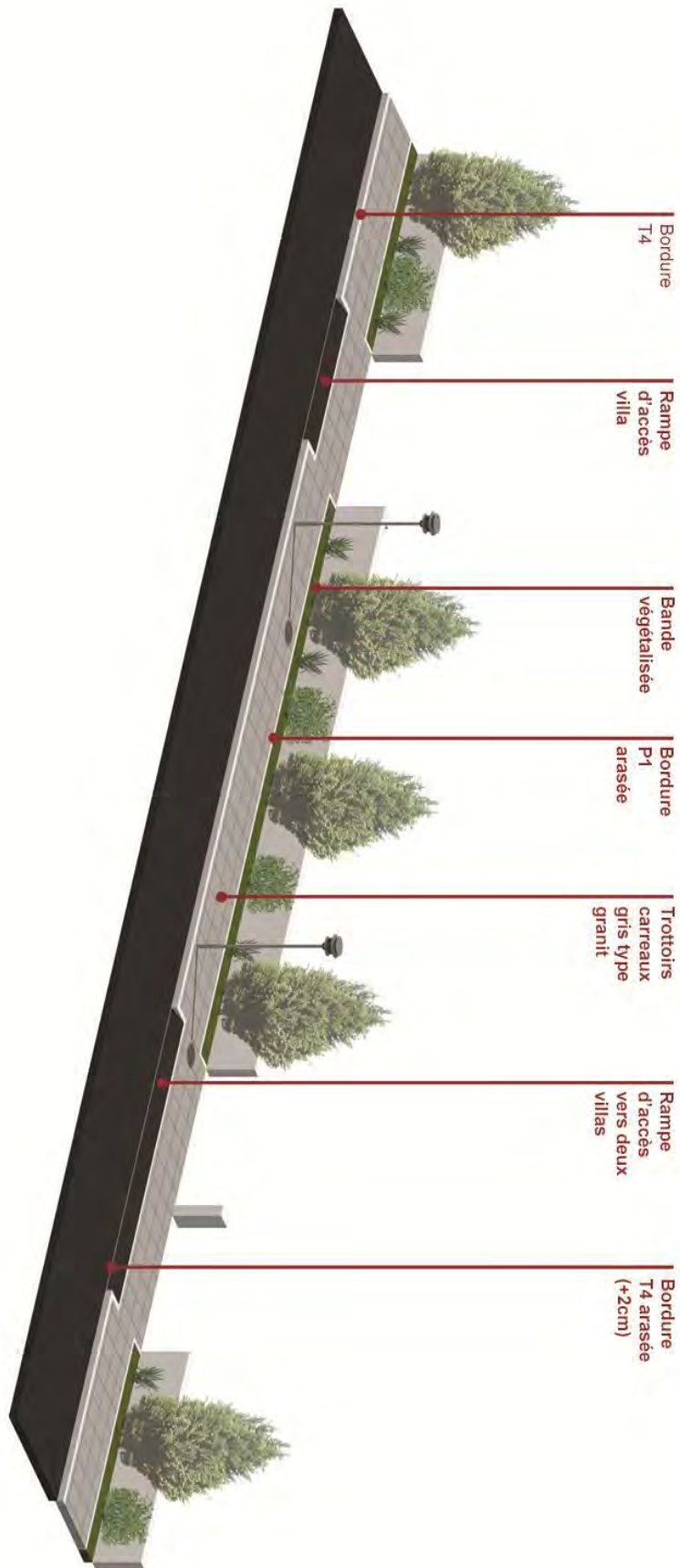
La réalisation et l'entretien des trottoirs est à la charge du propriétaire de la parcelle devant laquelle ils sont plantés. Les trottoirs seront réalisés en carreaux de béton gris, type granit, de dimension 33,3cm*33,3cm (exemple, REV'Sol / Mogador 101 GF ou similaire) : Un échantillon doit être remis au maître d'ouvrage pour validation avant d'entamer la pose.

La bordure qui délimite la chaussée sera de type T4. Les carreaux seront posés à joints alignés en respectant une planéité parfaite par rapport à la bordure qui délimite la chaussée.

Une bordure en béton gris de type P1 (8cm d'épaisseur) viendra faire le joint entre le trottoir en carreaux gris type granit et la bande plantée.

Elle sera posée de manière arasée avec les carreaux. La réalisation des trottoirs sera réalisée dans les règles de l'art, par un artisan compétent, et selon les détails les prescriptions techniques détaillés en annexe.





Article 4 : Paysagement et plantations

Chaque villa sera délimité par une bande plantée de 60 cm qui longe le mur coté espace public. L'aménagement, la plantation et de l'entretien de cette bande plantée est à la charge du propriétaire du lot.

Par commodité et par soucis d'économie d'eau, une préférence sera donnée pour les plantations de type ornemental peu nécessitées en arrosage et en entretien :

- Vivaces et arbustes décoratifs : Aloe, Nerium, Cactées.
- Gazon alternatifs nécessitant moins d'eau qu'une pelouse classique : Zoysia tenuifolia, Pennisetum, Clandestinum, Lipia nodiflora,...

Pour respecter l'espace de circulation dans la bande de cheminement piéton, ce n'est pas l'emprise initiale des végétaux plantés qu'il faudra prendre en compte, mais leur taille maximale à chaque épisode de leur vie. Aussi, le choix se portera sur les plantations dont les racines ne déformeront pas le revêtement et la planéité du trottoir.

À l'intérieur des lots, les mêmes typologies de vivaces, arbustes décoratifs et gazon alternatifs sont préconisés.

Pour les arbres au sein des villas, une préférence sera donnée aux arbres de types ornementaux peu nécessités en arrosage et en entretien :

- Arbre à floraison : Jacaranda, Erythrina, Albizia, Melia.

La conservation des arbres existants est fortement préconisée.

CHAPITRE IV – CONTENANCES DU LOTISSEMENT

Article 1 : Subdivision et contenance des lots

L'aire de l'opération « La Baie de Tamesna » s'étend sur deux titres fonciers :

- T.46700/38 (ilot 4-3-a) contient 137 lots pour villas
- T.46714/38 (ilot 4-6) intègre un centre secondaire d'équipements publics et privés.

Le tableau ci-dessous, porté au plan de lotissement, récapitule la numérotation, l'affectation et la superficie de chaque lot.

Îlot	N° de lot	Superficie en m ²	Hauteur	Observations
Îlot 4-3-a	1	441,00	R+1	Villa isolée
	2	495,50	R+1	Villa isolée
	3	420,00	R+1	Villa isolée
	4	490,00	R+1	Villa isolée
	5	440,00	R+1	Villa isolée
	6	490,00	R+1	Villa isolée
	7	400,00	R+1	Villa isolée
	8	400,00	R+1	Villa isolée
	9	400,00	R+1	Villa isolée
	10	400,00	R+1	Villa isolée
	11	400,00	R+1	Villa isolée
	12	400,00	R+1	Villa isolée
	13	400,00	R+1	Villa isolée
	14	400,00	R+1	Villa isolée
	15	432,00	R+1	Villa isolée
	16	451,50	R+1	Villa isolée
	17	432,00	R+1	Villa isolée
	18	424,00	R+1	Villa isolée
	19	432,00	R+1	Villa isolée
	20	454,00	R+1	Villa isolée
	21	404,00	R+1	Villa isolée
	22	440,00	R+1	Villa isolée
	23	489,00	R+1	Villa isolée
	24	440,00	R+1	Villa isolée
	25	444,50	R+1	Villa isolée
	26	421,50	R+1	Villa isolée
	27	434,50	R+1	Villa isolée
	28	410,00	R+1	Villa isolée
	29	420,00	R+1	Villa isolée
	30	421,50	R+1	Villa isolée
	31	434,50	R+1	Villa isolée
	32	477,50	R+1	Villa isolée
	33	403,50	R+1	Villa isolée
	34	452,50	R+1	Villa isolée
	35	405,00	R+1	Villa isolée
	36	480,50	R+1	Villa isolée
	37	405,00	R+1	Villa isolée

38	444,00	R+1	Villa isolée
39	480,50	R+1	Villa isolée
40	410,00	R+1	Villa isolée
41	463,50	R+1	Villa isolée
42	410,00	R+1	Villa isolée
43	420,50	R+1	Villa isolée
44	443,50	R+1	Villa isolée
45	450,50	R+1	Villa isolée
46	430,00	R+1	Villa isolée
47	430,00	R+1	Villa isolée
48	431,50	R+1	Villa isolée
49	471,50	R+1	Villa isolée
50	420,00	R+1	Villa isolée
51	450,00	R+1	Villa isolée
52	430,00	R+1	Villa isolée
53	470,00	R+1	Villa isolée
54	400,00	R+1	Villa isolée
55	400,00	R+1	Villa isolée
56	400,00	R+1	Villa isolée
57	400,00	R+1	Villa isolée
58	400,00	R+1	Villa isolée
59	400,00	R+1	Villa isolée
60	400,00	R+1	Villa isolée
61	400,00	R+1	Villa isolée
62	475,00	R+1	Villa isolée
63	415,00	R+1	Villa isolée
64	452,00	R+1	Villa isolée
65	400,00	R+1	Villa isolée
66	476,00	R+1	Villa isolée
67	422,50	R+1	Villa isolée
68	478,50	R+1	Villa isolée
69	417,00	R+1	Villa isolée
70	419,50	R+1	Villa isolée
71	403,00	R+1	Villa isolée
72	405,00	R+1	Villa isolée
73	405,50	R+1	Villa isolée
74	430,00	R+1	Villa isolée
75	407,00	R+1	Villa isolée
76	406,50	R+1	Villa isolée
77	467,50	R+1	Villa isolée
78	445,50	R+1	Villa isolée
79	415,00	R+1	Villa isolée
80	415,00	R+1	Villa isolée
81	415,00	R+1	Villa isolée
82	402,50	R+1	Villa isolée
83	416,50	R+1	Villa isolée
84	416,50	R+1	Villa isolée
85	416,50	R+1	Villa isolée

86	418,50	R+1	Villa isolée
87	433,00	R+1	Villa isolée
88	435,00	R+1	Villa isolée
89	435,00	R+1	Villa isolée
90	419,50	R+1	Villa isolée
91	447,00	R+1	Villa isolée
92	416,50	R+1	Villa isolée
93	449,50	R+1	Villa isolée
94	436,00	R+1	Villa isolée
95	404,50	R+1	Villa isolée
96	418,50	R+1	Villa isolée
97	435,00	R+1	Villa isolée
98	431,50	R+1	Villa isolée
99	420,00	R+1	Villa isolée
100	420,00	R+1	Villa isolée
101	420,00	R+1	Villa isolée
102	420,00	R+1	Villa isolée
103	420,00	R+1	Villa isolée
104	420,00	R+1	Villa isolée
105	420,00	R+1	Villa isolée
106	420,00	R+1	Villa isolée
107	470,50	R+1	Villa isolée
108	422,50	R+1	Villa isolée
109	469,00	R+1	Villa isolée
110	430,50	R+1	Villa isolée
111	400,00	R+1	Villa isolée
112	427,50	R+1	Villa isolée
113	420,50	R+1	Villa isolée
114	431,00	R+1	Villa isolée
115	425,50	R+1	Villa isolée
116	423,50	R+1	Villa isolée
117	460,00	R+1	Villa isolée
118	400,00	R+1	Villa isolée
119	446,50	R+1	Villa isolée
120	460,00	R+1	Villa isolée
121	400,00	R+1	Villa isolée
122	461,00	R+1	Villa isolée
123	400,00	R+1	Villa isolée
124	400,00	R+1	Villa isolée
125	400,00	R+1	Villa isolée
126	400,00	R+1	Villa isolée
127	400,00	R+1	Villa isolée
128	400,00	R+1	Villa isolée
129	400,00	R+1	Villa isolée
130	400,00	R+1	Villa isolée
EQP 1	1 092,50	R+1	Equipement privé d'intérêt général
EQP 2	1 169,50	R+1	Equipement privé d'intérêt général

TOTAL SURFACE DES LOTS POUR VILLAS 60 176,00 m²

Le tableau ci-dessous récapitule la superficie totale des lots pour villas, additionnée à la surface approximative allouée à la chaussée et parking, aux trottoirs végétalisés et à l'allée piétonne végétalisée dans l'îlot 4-3-a.

Îlot	Désignation	Superficie en m ²	Observations
Îlot 4-3-a	Surface totale des lots pour villas	55 551,00	Villas isolées
	Surface totale Equipements Privés d'intérêt général	2 262,00	Equipements privés d'intérêt général
	chaussée & parkings	13 833,50	A céder au domaine public
	Trottoirs végétalisés	9 786,50	A céder au domaine public
	Espace vert avec allée piétonne végétalisée	3 806,00	A céder au domaine public

SURFACE TOTALE DE L'ÎLOT 4-3-A 85 239,00 M²

Le tableau ci-dessous récapitule l'affectation et la superficie de chaque lot dans le centre secondaire d'équipements publics et privés implanté sur l'îlot 4-6.

Îlot	Affectation du lot	Superficie en m ²	Superficie initiale dans le P.A	Observations
Îlot 4-6	A1 (Arrondissement)	974,50	970,00	Equipement public à créer
	A2 (Poste de police)	279,00	250,00	Equipement public à créer
	A3 (Poste et télécom)	324,00	280,00	Equipement public à créer
	P3 (Foyer féminin)	723,50	670,00	Equipement public à créer
	P4 (Maison de jeunes)	698,00	630,00	Equipement public à créer
	P5 (Marché couvert)	1036,00	900,00	Equipement public à créer
	M17 (Mosquée du vendredi)	6 500,50	6 500,00	Equipement public à créer
	CP21&45 (Chemins piétonniers)	1 372,50	-	A céder au domaine public
	V3 (Place et espace vert)	4 545,00	2 935,00	A céder au domaine public
	RP5 (Rond-point)	977,50	977,50	A céder au domaine public
	parking	1 254,00	-	A céder au domaine public
	G3 (Four Hammam)	423,00	360,00	Equipement privé d'intérêt général
	Poste de Transformation à déplacer	40,50	40,50	Poste de transformation existant

SURFACE TOTALE DE L'ÎLOT 4-6 18 997,00 m²

TOTAL AIRE D'ETUDE GLOBALE

104 236,00 m²

ANNEXE

Recommandations pour une bonne pose des carreaux béton.

Dans le cas d'un revêtement extérieur, prévoir une légère pente dès l'établissement de la dalle support pour permettre l'évacuation des eaux.

Préparer une forme de pose constituée exclusivement de sable fin et de ciment gris (pas de gravette) sur une dalle support conforme aux règles de l'art.

Etaler du lait de ciment gris sur la forme pour y lier le carreau : ne pas surpoudrer de ciment.

Eviter de marcher pendant 24 heures sur les carreaux fraîchement posés.

Ne jamais recouvrir la surface supérieure du carreau par du ciment sous quelle que forme que ce soit (poudre, lait de ciment, mastic, ...)

Remplir les éventuels joints de carreaux par du sable de mer sec, en balayant continuellement dès le lendemain de la pose.

Pour garder l'éclat des carreaux, les laver périodiquement avec des savons gras. Ne jamais utiliser de produits acides pour l'entretien.

Pose :

Les bordures sont posées :

- Soit sur un lit de béton frais
- Soit après confection d'une fondation en béton, interposition d'un mortier d'au moins 3cm d'épaisseur dosé à 250kg de ciment par m³.

Calage :

Le calage arrière dont le rôle est de s'opposer au déplacement et au renversement des bordures est impératif.

Il peut être réalisé par :

Un solin continu

Un épaulement au niveau de chaque joint.

Dans le cas d'un épaulement ou d'un solin, la hauteur « h » est au moins égale à la moitié de celle de la bordure mise en œuvre. Le béton doit être le même celui utilisé pour les fondations.

L'absence de calage peut conduire à des désordres (désalignement, rupture des bordures, ...)

Joint :

Les joints entre bordures et caniveaux assurent des fonctions multiples :

Ils autorisent la dilatation de l'ouvrage sous l'effet des variations thermiques.

Ils protègent les arêtes des actions mécaniques (par exemple liées au trafic)

Les joints sont réalisés avec un espace d'1 cm d'épaisseur rempli d'un mortier faiblement dosé (200 à 250 kg de ciment par m³)

Le respect du dosage maximal en ciment du mortier des joints est impératif. En effet, le rôle du mortier est d'autoriser la libre dilatation de l'ouvrage sans générer de contraintes excessives sur les arêtes de bordures. Ce rôle d'amortisseur ne peut être obtenu qu'avec des mortiers de faible module d'élasticité.

MAITRE D'OUVRAGE



Société d'Aménagement Al Omrane Tamesna

DRESSE PAR

VERIFIE PAR LE CHEF DE PROJET

APPROUVE PAR LE DIRECTEUR GENERAL
DE LA SOCIETE AL OMRANE TAMESNA

COMMUNE DE SIDI TAHYA ZAER