

ROYAUME DU MAROC
REGION DE LA CHAOUIA-OUARDIGHA
PROVINCE DE DE SETTAT
MUNICIPALITE DE SETTAT

CAHIER DES CHARGES
ET DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

LOTISSEMENT : ZUN MZAMZA

Références foncières :
Propriété dite : FERME DES HOUILLES
TF. 6511/d (P3)

Maître d'œuvre :

M. Chakib DINIA
Architecte D. P. L. G

M. Fouad GHAITI
Architecte D.E.S.A

M. Tawfik OULDAMMAR
Architecte D.P.L.G

Maître d'ouvrage :

SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA
AGENCE DE SETTAT

Date: Janvier 2014

SOMMAIRE

I - GENERALITES	
I-1 CHAMP D'APPLICATION	05
I-2 CADRE JURIDIQUE	05
Article 1 : Textes généraux :	05
Article 2 : Textes particuliers :	05
II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT	
II-1 PRESENTATION SOMMAIRE DU LOTISSEMENT	06
II-2 TABLEAU DES COORDONNEES	06
II-3 PARTI D'AMENAGEMENT	06
II-4 CONSISTANCE DU PROJET ;;;;;;.....	07
II-5 PROGRAMME DU LOTISSEMENT	07
III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES	
III-1 DISPOSITIONS DU DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE	09
III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PROJET	09
Article 1 : Réglementation de la zone	09
Article 2 : Type d'occupations interdites	10
IV- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	
IV-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS	11
IV-1-1 LOT DE RECASEMENT	11
Article 1 : Hauteur maximal des constructions.. ..	11
Article 2 : Hauteur minimale des constructions	11
Article 3 : Cave (si elle est envisagée) et côte de seuil.....	11
Article 4 : Encorbellements et saillis.....	11
Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement	11
Article 6 : Toiture et terrasse	11
Article 7 : Cage d'escaliers	11
Article 8 : Buanderie	11
Article 9 : Garage.....	12
Article 10 : RDC Commerciaux.....	12
Article 11 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article 12 : Fusion et Morcellement	12
IV-1-2 LOT HABITAT ECONOMIQUE	12
Article 1 : Hauteur maximal des constructions.. ..	12
Article 2 : Hauteur minimale des constructions	12
Article 3 : Cave (si elle est envisagée) et côte de seuil.....	12
Article 4 : Encorbellements et saillis.....	12
Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement	13
Article 6 : Toiture et terrasse	13
Article 7 : Cage d'escaliers	13
Article 8 : Buanderie	13

Article 9 : Locaux Commerciaux.....	13
Article 10 : Garage.....	13
Article 11 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	13
Article 12 : Fusion et Morcellement	13
IV-1-3 ILOTS HABITAT SOCIAL	14
Article 1 : Hauteur maximal des constructions..	14
Article 2 : Hauteur minimale des constructions	14
Article 3 : Cave	14
Article 4 : Murs de Clôture.....	14
Article 5 : Plantations.....	14
Article 6 : Encorbellements et Saillis.....	14
Article 7 : Toiture et terrasse	14
Article 8 : Cage d'escaliers.....	14
Article 9 : Buanderie	15
Article 10 : Aire de stationnement et places de parking.....	15
Article 11 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	15
Article 12 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	16
Article 13 : Conciergerie et bureau de syndic.....	16
Article 14 : Fusion et Morcellement	16
Article 15 : Equipements de proximité.....	16
IV-1-4 ILOTS PROMOTIONNELS.....	17
Article 1 : Hauteur maximal des constructions..	17
Article 2 : Hauteur minimale des constructions	17
Article 3 : Cave	17
Article 4 : Murs de Clôture.....	17
Article 5 : Plantations.....	17
Article 6 : Encorbellements et Saillis.....	17
Article 7 : Toiture et terrasse	17
Article 8 : Cage d'escaliers.....	17
Article 9 : Buanderie	18
Article 10 : Stationnements de Véhicules.....	18
Article 11 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	18
Article 12 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes	18
Article 13 : Conciergerie et bureau de syndic.....	18
Article 14 : Fusion et Morcellement	18
Article 15 : Equipements de proximité.....	18
IV-1-5 VILLAS.....	19
Article 1 : Hauteur maximal des constructions..	19
Article 2 : Sous sol.....	19
Article 3 : Reculs par rapport aux emprises publics et limites mitoyennes.....	19
Article 4 : Murs de Clôture.....	19
Article 5 : Plantations.....	19
Article 6 : Encorbellements et Saillis.....	19
Article 7 : Toiture et terrasse	19
Article 8 : Surface Constructible à l'étage.....	19
Article 9 : Stationnement de véhicule.....	20
Article 10 : Fusion et Morcellement	20
IV-2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS	
Article 1 : Dispositions architecturales	20
Article 2 : Implantation par rapport aux emprises et vois publiques.....	20

IV- 3 TABLEAUX DE CONTENANCE

Article 1 : Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation.....	21
Article 2 : Tableau de contenance relatif aux équipements.....	27
Article 3 : Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer au sein du lotissement...	29
Article 4 : Tableaux descriptifs relatifs aux parkings et espaces verts	30

IV- 4 TABLEAUX RECAPITULATIF.....31

V- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT

V-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT32

Article 1 : Le dossier technique VRD.....	32
Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées.....	32
Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes.....	32
Article 4 : Réalisation du réseau d'égout.....	32
Article 5 : Alimentation en eau potable.....	33
Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public	33
Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques.....	33
Article 8 : Sécurité incendie.....	33
Article 9 : Espaces verts et places publiques	33
Article 10 : Parkings.....	33
Article 11 : Conditions de tenue de chantier	33
Article 12 : Durée d'exécution des travaux d'équipement.....	33

V-2 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE

Article 1 : Réception provisoire	34
Article 2 : Réception définitive.....	34

VI- OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DES ACOUEREURS

VI-1 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

Article 1 : Publicité	34
Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement.....	34
Article 3 : Programme de réalisation du lotissement (si ce dernier est envisagé par tranches)..	34
Article 4 : Déclaration de la fin des travaux.....	35
Article 5 : Etablissement du plan après bornage	35
Article 6 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune.....	35
Article 7 : Obligation de valoriser les Ilots.....	35
Article 8 : Contribution au développement de la ville.....	35

VI-2 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Article 1 : Obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots	35
Article 1bis : Obligation de valoriser les Ilots.....	35
Article 2 : Demande d'autorisation de construire.....	36
Article 2-1 : Demande d'autorisation relative au lot concerné.....	36
Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux.....	36
Article 2-3 : Etablissement des plans béton armé.....	36
Article 3 : Phase de chantier.....	36
Article 3-1 : Le respect des plans autorisés « Ne Variétude ».....	36
Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier.....	36
Article 3-3 : Branchements à leurs charges.....	36
Article 4 : Permis d'habiter et certificat de conformité.....	36

VI-3 PAGE DES SIGNATURES.....37

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, et du décret n°2.92.833 pris pour l'application de la loi 25-90.

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'ordonnancement architectural.

- **Cadre juridique :**

Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :

Article 1 : Textes généraux :

- 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 Rebia 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 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90.

Article 2 : Textes particuliers :

- Plan d'Aménagement de Settat homologué par Décret N° 2.12.202 du 7 Rajab 1433 (29 mai 2012) B.O N° 6052 du 9 Rajab 1433 (31 mai 2012)
- Dérogation par le Centre Régional d'Investissement et ce, S/Référence: J/N.C/2013/02/N:12/02/13 en date du 25 Février 2013.

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

II – 1 PRESENTATION SOMMAIRE DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est situé dans la Province de SETTAT, Commune urbaine de Settât; il est présenté par LA SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA - AGENCE DE SETTAT.

Le terrain support du projet : Propriété dite « La Ferme des Houilles » fait l'objet d'une partie du TF n°6511/d (P3) et il est d'une superficie de 51h 81 a 53ca.

II – 2 TABLEAU DES COORDONNEES

MATRICULE	X	Y
B.13	289516,570	268341,960
B.14	289354,070	268063,480
B.91	289288,510	267916,960
B.92	289043,410	267756,060
B.93	288790,900	267639,100
B.122	289547,690	268612,840
B.124	289445,676	268487,832
B.125	289435,446	268506,810
B.126	289238,075	268407,532
B.127	288945,397	268988,662
B.128	288923,270	269040,687
B.129	288895,249	268702,576
B.130	288869,480	268517,347
B.131	288857,750	268363,780
B.132	288848,863	268159,961
B.133	288799,093	268158,467
B.134	288724,742	267615,981

Il est situé dans la Zone Nord/Ouest de la ville de Settât au prolongement du Projet de Recasement « Salam Tr5 » et de la Caserne.

Le Projet a, également, fait l'objet d'une dérogation pour un accord de principe de la part de la Commission Régionale d'Investissement et ce, le 25 Février 2013 Sous N° : J/N.C/2013/N : 12/02/13 ;

II – 3 PARTI D'AMENAGEMENT

Le Parti d'Aménagement adopté par la maîtrise d'œuvre s'appuie sur la nécessité de créer un ensemble urbain caractérisé par un Habitat mixte et doté de l'ensemble des équipements structurants et de proximité.

Le Noyau d'Equipements Structurants prévu par le Plan d'Aménagement constitue une rotule qui permettra de faciliter l'intégration du Lotissement dans la zone et de favoriser une interconnexion dynamique entre les différents tissus.

La structure viaire est conçue avec le souci principal :

- Assurer la connexion directe avec les tissus environnants
- Epouser la topographie du terrain.

II – 4 CONSISTANCE DU PROJET

Le programme du lotissement ZUN MZAMZA comprend :

UNE TYPOLOGIE D'HABITAT DIVERSIFIEE

- 224 lots de Recasement en R+2
- 182 lots Economiques en R+2
- 130 lots Economiques en R+3
- 8 Ilots pour « logement social » R+4
- 6 Ilots PROMOTIONNEL en R+3
- 91 lots « Villas »

UN NOYAU D'EQUIPEMENT PREVU PAR LE P.A

- 1 Mosquée
- 3 Administrations
- 1 Centre de santé
- 1 Ecole primaire
- 1 Centre de qualification professionnelle (CQP)
- 1 Maison de jeunes
- 1 Foyer féminin
- 1 Marché de quartier
- 1 Terrain de sport
- Espaces verts et parkings

DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE PREVUS PAR LE LOTISSEMENT

- 1 Administration
- 1 Arrondissement de police
- 1 Mosquée
- 4 Hammams
- 2 Crèches
- 1 Commerce et 1 Centre Commercial
- 1 Ecole Privée
- 1 Centre de Mise en Forme
- Places
- Espaces verts et Parkings

II – 5 PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Ainsi ce programme se décompose comme suit :

1- LOTS RESERVES A L'HABITATION

- Lots d'habitat : 627 lots et 14 Îlots
 - R+2 : 224 lots de recasement (d'une superficie de 70 m²)
 - R+2 : 182 lots économiques (d'une superficie variant de 90 à 110 m²)
 - R+3 : 130 lots économiques (d'une superficie variante de 130 à 350 m²)
 - R+1 : 91 lots de « villas » (d'une superficie variant de 200 à 420 m²)
 - « Isolées » 39 u de 400 à 600 m²
 - « Jumelées » 32 u de 320 à 380 m²
 - « En Bande » 20 u de 200 à 320 m²
 - R+4 : 8 Ilots pour le logement social
 - R+3 : 6 Ilots pour la promotion

2- LOTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PREVUS PAR LE P.A

3 Administrations

1 MOSQUEE

1 CENTRE DE SANTE

2 Equipements scolaires

2 Equipements socioculturels

COMMERCE

TERRAIN DE SPORT

2 Espace vert

4 Parkings

3- LOTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PREVUS PAR LE LOTISSEMENT

1 Arrondissement de Police

1 Administration

2 CRECHES

4 HAMMAMS

1 Commerce

1 Ecole Privée

1 Centre Commercial

1 Centre de Mise en Forme

1 Mosquée

17 Espaces Verts

14 Parkings

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES

III-1 DISPOSITIONS DU DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE

Le présent lotissement est situé d'après les dispositions du plan d'aménagement de SETTAT homologué par Décret N° 2.12.202 du 7 Rajab 1433 (29 mai 2012) en zones B1 et A1d.

Il est concerné par des voies d'aménagement de 50, 40, 20 et 15 m d'emprise à caractère primaire et secondaire.

Un noyau d'équipements est positionné dans la partie Sud/Est et sert d'éléments de liaison avec les tissus environnants.

III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT PROJET

Article 1 : Réglementation de la zone prévue par le plan d'aménagement

Le présent projet a reçu l'autorisation d'une Dérogation par le Centre Régional d'Investissement et ce, S/Référence: J/N.C/2013/02/N:12/02/13 en date du 25 Février 2013.

Cette Dérogation permet une affectation de zones d'Habitat mixte comprenant :

- Un Recasement en R+2
- L'Habitat Economique
- Habitat Social
- Habitat Promotionnel
- Habitat individuel Type « Villas »

Zone D'Habitat	CUS	COS	Minim. Surf. (m ²)	Hauteur maximale constr. (m)	Hauteurs en sus autorisées	Hauteurs autorisées sur voies	Reculs
Recasement RDC Commercial	1	2,5	70m ²	R+2 (12,70 m)	- cage d'escaliers sur terrasse 2,5m	$H \leq 1,2 * L$ - Mur de protection de la terrasse : 1,2m	Alignement
Habitat Economique	1	3	86m ²	RDC Habitat R+2 (11,70m) R+3 (14,70 m) RDC Commercial R+2 (12,70m) R+3 (15,70 m)	- cage d'escaliers sur terrasse 2,5m	$H \leq 1,2 * L$ - Mur de protection de la terrasse : 1,2m	Alignement
Habitat Social	0,7	2,73	1700 m ²	R+4 RDC Habitat (19 m) R+4 RDC Commercial (20,5 m)	- cage d'escaliers sur terrasse 2,5m	$H \leq 1,2 * L$ - Mur de protection de la terrasse : 1,2m	- 5 m par rapport à l'emprise -Recul Postérieur $2,5L \geq H$ L retrait avec minimum 6m
Habitat Promotion	0,6	2,73	5000 m ²	R+3 (14,50 m)	- cage d'escaliers sur terrasse 2,5m	$H \leq 1,2 * L$ - Mur de protection de la terrasse : 1,2m	- 5 m par rapport à l'emprise -Recul Postérieur $2,5L \geq H$ L retrait avec minimum 6m

Habitat Individuel « Villas »						
- Isolé	0,3	0,55	400 m2	R+1 (9m)	Terrasse accessible	Voir article 3 partie Villas
- Jumelé et fin de bande	0,4	0,8	300 m2	R+1 (9m)		
- En Bande	0,5	1	200m ²	R+1 (9m)		

Article 2 : Type d'occupations interdites

Les types d'occupations interdites dans les différentes zones : Recasement, Economique, Social (R+4), Promotionnel (R+3) et Villas sont les suivants :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Les établissements de l'artisanat de service, d'art et de production
- Les dépôts polluants (rejet de bruit)

IV- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

IV - 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).

IV – 1-1 : LOTS DE RECASEMENT

Article 1 : Hauteur maximale des constructions :

RdC (Commercial) R+2 : 12,70m y compris cage d'escalier
Parapet ajouré (1m)

Article 2 : Hauteur minimale des constructions :

La hauteur minimale sous plafond des constructions devra être de 2,80m à l'exception des lots à RDC commercial pour lesquelles cette hauteur peut être portée à 4m.

Article 3 : Cave :

Les caves sont interdites

La côte de seuil du RDC par rapport au niveau devra être de 0,15 par rapport au Trottoir.

Article 4 : Encorbellements et saillis

L'encorbellement fermé ne peut dépasser un tiers (1/3) de la longueur de la façade principale donnant sur la voie et les 2/3 restants peuvent être aménagés en balcons.

La sortie de l'encorbellement ne peut dépasser :

- $10\text{m} \leq \text{Voie} < 12\text{m}$: 0,80 m
- $12\text{m} \leq \text{Voie} < 15\text{m}$: 1 m
- $\text{Voie} \geq 15\text{m}$: 1,20 m.

Les encorbellements ne peuvent être tolérés que pour les constructions donnant sur des voies dont l'emprise est supérieur ou égale à 12m.

Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement

L'emplacement des cours 3m x 3m est indiqué sur les Plans des secteurs au 1/1000.

Article 6 : Toiture et terrasse

Les terrasses sont accessibles.

La hauteur de l'acrotère qui doit être ajouré, ne doit pas dépasser 1,20 m.

Les toitures en pente sont interdites.

Article 7 : Cage d'escaliers

La cage d'escaliers ne doit pas donner sur la façade et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,50m. Elle doit observer un recul minimum de 3m par rapport à la limite de la parcelle.

Les dimensions et la forme des cages d'escalier doivent répondre aux conditions requises pour un bon fonctionnement conformes aux normes d'hygiène et de sécurité.

Article 8 : Buanderie

La buanderie est autorisée sur les terrasses accessibles et ne doit pas dépasser une surface

de 6 m² soit 3 x 2 m et une hauteur de 2,20 m sous plafond. Elle doit obligatoirement constituer un bloc avec la cage d'escalier.

Article 9 : Garage

Les lots dont les rez-de-chaussée sont à usage de logement, peuvent bénéficier d'un garage strictement réservé pour le parcage de voiture.

L'ouverture du garage ne doit pas se faire sur les espaces verts et les passages piétons.

Les dimensions minimales sont de : 3m de largeur et 5.00m de profondeur.

Article 10 : RdC commerciaux

La Hauteur sous plafond autorisée sera de 4,00 m en RDC. Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC).

Article 11 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter l'alignement matérialisé par les limites des parcelles et les cours 3 x 3 m conformément aux Plans au 1/1000

Pour les RDC Commerciaux uniquement les cours sont constructibles en RDC.

Article 12 : Fusion et morcellement :

Tout morcellement de lots 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 la dite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus et reste tributaire de l'avis de la commission compétente.

IV – 1-2 : LOTS HABITAT ECONOMIQUE

Article 1 : Hauteur maximale des constructions :

RdC (Habitat) R+2 : 11,70m y compris cage d'escalier
RdC (Commercial) R+2 : 12,70m y compris cage d'escalier
RdC (Habitat) R+3 : 14,70 y compris cage d'escalier
RdC (Commercial) R+3 : 15,70m y compris cage d'escalier
Parapet ajouré (1m)

Article 2 : Hauteur minimale des constructions :

La hauteur minimale sous plafond des constructions devra être de 2,80m à l'exception des lots à RDC commercial pour lesquelles cette hauteur peut être portée à 4m.

Article 3 : Cave :

Les caves sont interdites

La cote de seuil du RDC par rapport au niveau Trottoir devra être de 0,15 m :

Article 4 : Encorbellements et saillis

L'encorbellement fermé ne peut dépasser un tiers (1/3) de la longueur de la façade principale donnant sur la voie et les 2/3 restants peuvent être aménagés en balcons.

La sortie de l'encorbellement ne peut dépasser :

- $12\text{m} \leq \text{Voie} < 15\text{m}$: 0,80 m
- $15\text{m} \leq \text{Voie} < 20\text{m}$: 1 m
- $\text{Voie} \geq 20\text{m}$: 1,20 m.

Les encorbellements ne peuvent être tolérés que pour les constructions donnant sur des voies dont l'emprise est supérieur ou égale à 10m.

Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement

Les cours auront des dimensions de 4x 4 pour les R+2 et 5 x 5 pour les R+3.

En tout état de cause la dimension et l'emplacement des cours figurent sur les Plans au 1/1000 des Secteurs 1 et 2 à respecter impérativement.

Article 6 : Toiture et terrasse

Les terrasses sont accessibles.

La hauteur de l'acrotère qui doit être ajouré, ne doit pas dépasser 1,20 m tout en respectant les hauteurs réglementaires des constructions.

Les toitures en pente sont interdites

Article 7 : Cage d'escaliers

La cage d'escaliers ne doit pas donner sur la façade et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,50m. Elle doit observer un recul minimum de 3m par rapport à la limite de la parcelle.

Les dimensions et la forme des cages d'escalier doivent répondre aux conditions requises pour un bon fonctionnement conformes aux normes d'hygiène et de sécurité.

Article 8 : Buanderie

La buanderie est autorisée sur les terrasses accessibles et ne doit pas dépasser une surface de 6 m² soit 3 x 2 m et une hauteur de 2,20 m sous plafond. Elle doit obligatoirement constituer un bloc avec la cage d'escalier.

Article 9 : Locaux commerciaux

La Hauteur sous plafond devra être de 4 m en RDC. Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC)

Article 10 : Garage

Les lots dont les rez-de-chaussée sont à usage de logement, peuvent bénéficier d'un garage strictement réservé pour le parcage de voiture.

L'ouverture du garage ne doit pas se faire sur les espaces verts et les passages piétons.

Les dimensions minimales sont de : 3m de largeur et 5.00m de profondeur.

Article 11 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter l'alignement matérialisé par les limites des parcelles et les cours 4m x 4m pour les R+2 et 5m x 5m pour les R+3 et ce, conformément aux Plans au 1/1000

Pour les RDC Commerciaux uniquement les cours sont constructibles en RDC et non constructibles en cas d'Habitat.

Article 12 : Fusion et morcellement :

Tout morcellement de lots 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 la dite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus et reste tributaire de l'avis de la commission compétente.

IV – 1-3 : ILOTS HABITAT SOCIAL

Article 1 : Hauteur maximale des constructions :

Habitat Social (R+4) : 19m (Si le bâtiment reçoit un local commercial en RDC cette hauteur est augmentée de 1,5m)

Parapet ajouré (1,2m)

Article 2 : Hauteur minimale des constructions :

La hauteur minimale sous plafond des constructions est de 2,80m

Article 3 : Cave :

Les caves sont autorisées sur la totalité du RdC et seront affectés au parking des voitures ;

Hauteur sous plafond 2,50 m y compris retombée de poutre

Hauteur de la dalle de la cave par rapport au niveau Trottoir : +1,00 m

Dimensions minimales des châssis : 0,40 m

L'affectation de la cave est réservée exclusivement au parking ou dépôt sans point d'eau

Côte Seuil : La côte seuil du RDC par rapport au niveau du trottoir devra être de 1m.

Article 4 : Mur de clôture

La hauteur du mur de clôture ne doit pas dépasser 0,80m dont 0,40 m en dur le restant en claire voie.

Les murs doivent être traités en matériaux naturels (pierre, brique de parement...) ou en enduit de teinte blanche.

Article 5 : Plantations

Les espaces privatisés et abords (reculs obligatoires, jardinets.....) doivent être traités en espace vert au choix des résidents (arbres, arbustes, pelouse....)

Article 6 : Encorbellements et saillis

L'encorbellement fermé ne peut dépasser un tiers (1/3) de la longueur de la façade principale donnant sur la voie et les 2/3 restants peuvent être aménagés en balcons.

La sortie de l'encorbellement ne peut dépasser :

- $12m \leq \text{Voie} < 15m$: 0,80 m
- $15m \leq \text{Voie} < 20m$: 1 m
- $\text{Voie} \geq 20m$: 1,20 m.

Les encorbellements ne peuvent être tolérés que pour les constructions donnant sur des voies dont l'emprise est supérieur ou égale à 10m.

Article 7 : Toiture et terrasse

Les terrasses sont accessibles.

La hauteur de l'acrotère qui doit être ajouré, ne doit pas dépasser 1,20 m tout en respectant les hauteurs réglementaires des constructions.

Les toitures en pente sont interdites

Article 8 : Cage d'escaliers

La cage d'escaliers ne doit pas donner sur la façade et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,50m. Elle doit observer un recul minimum de 3m par rapport à la limite de la parcelle.

Les dimensions et la forme des cages d'escalier doivent répondre aux conditions requises pour un bon fonctionnement conformes aux normes d'hygiène et de sécurité.

Article 9 : Buanderie

La buanderie est autorisée sur les terrasses accessibles et ne doit pas dépasser une surface de 6 m² soit 3 x 2 m et une hauteur de 2,20 m sous plafond. Elle doit obligatoirement constituer un bloc avec la cage d'escalier.

Article 10 : Aires de Stationnement et places de parking

Les places de parking doivent être prévues dans la parcelle même. Elles peuvent être prévues au R.d.c ou au sous-sol ; à raison de :

- Une place de stationnement de véhicule par logement
- Une place pour 50m² de plancher pour le commerce.
- Une place pour 100m² de plancher pour les locaux à usage de bureau.

Les sous-sols réservés aux parkings sont exclusivement réservés à cet usage. Les accès doivent obéir aux règles suivantes :

- Une porte d'accès de 2,70 m de largeur libre minimum pour les parcelles dont la façade n'excède pas 20 m de largeur.
- Deux portes d'accès de 2,70 m de largeur libre minimum chacune pour les façades dont la largeur est comprise entre 15 et 40 m.
- Pour les façades de plus de 40 m de largeur une porte d'accès supplémentaire des 2,70 m de largeur libre minimum tous les dix mètres.

Toutefois, si la capacité d'accueil du sous sol dépasse vingt (20) véhicules de tourisme (voitures de catégories B), les portes d'accès doivent être prévues comme suit :

- 20 à 29 véhicules : 2 portes d'accès
- 30 à 40 véhicules : 3 portes d'accès
- au delà de 40 véhicules : 1 porte supplémentaire pour tous les dix véhicules. Ceci quelque soit la largeur de la façade. Si celle-ci ne peut supporter le nombre d'ouvertures exigées, la surface du sous-sol doit être diminuée de telle sorte que la capacité d'accueil des véhicules soit compatible avec le nombre de portes d'accès exigées.

La pente d'accès et sortie du sous-sol ne doit pas dépasser 20% et ne peut être entamée en dehors des limites de la propriété. Elle ne doit en aucun cas empiéter sur le domaine public.

L'échappée minimum à respecter (passage libre de toutes retombées des poutres) ne peut être inférieure à 2,20m.

La ventilation des sous-sols est exigée. Elle ne peut donner sur les patios de ventilation et d'éclairage des pièces habitables. Dans ce cas des gaines de ventilation verticales du sous-sol doivent être prévues et doivent avoir une hauteur supérieure à celle de l'immeuble d'au moins 1m ; mesurée à partir de la terrasse.

La hauteur sous plafond du sous-sol aura un minimum de 2,50 ; libre de toute superstructure (retombés de poutres, gaines, canalisation, etc...).

Le sous-sol doit être équipé de robinets d'incendie et d'extincteurs à raison d'un extincteur, d'un robinet et d'un bac à sable par porte d'accès.

Le sous-sol doit être relié au réseau d'assainissement de la ville, ou –à défaut- être équipé d'une canalisation et d'une pompe de relevage permettant l'évacuation des eaux.

Article 11 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions dont le rez de chaussée est à usage commercial doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et emprise publique ; sauf volonté

exprimée par le plan de détail. Ce recul doit être couvert aux étages ; donnant ainsi la possibilité d'avoir un passage piéton abrité.

Article 12 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions sont implantées soit d'une limite séparative ou mitoyenne à l'autre, soit en observant des reculs par rapport aux mitoyens. Pour des raisons d'éclairage naturel, des cours communes entre mitoyens peuvent être créées soit au fond des parcelles soit au niveau des limites latérales de telle sorte que la distance entre tout point de la construction et limite de la propriété soit supérieure ou égale à un tiers de la hauteur de l'immeuble à construire : $L \geq 1/3H$; avec un minimum de 8 m.

Cette disposition doit faire l'objet d'un accord écrit entre voisins concernés. Dans le cas contraire, les cours doivent respecter les règles de prospect suivantes :

	Hauteur de la construction par rapport à la vue directe	Surface minimum de la cour	Distance minimum
Pour les locaux d'habitation	$H = L$	36 m ²	8 m
Pour les cuisines	$H = 2 L$	20 m ²	6 m
Pour les bureaux	$H = 1,5 L$	25 m ²	5 m

H : Hauteur de la construction

L : Distance entre la construction et la limite de la cour

La cour commune est obligatoire pour respecter la règle de la vue directe.

Article 13 : Conciergerie et Syndique

Pour tout immeuble comportant 10 logements et plus, il y a lieu de prévoir un logement pour concierge d'une superficie minimum de 30m².

Un bureau de syndic est à prévoir aussi.

Article 14 : Fusion et morcellement :

Tout morcellement de lots 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 la dite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus et reste tributaire de l'avis de la commission compétente.

Article 15 : Equipements de proximité

La valorisation de chaque îlots nécessite la projection des équipements de proximité.

IV – 1-4 : ILOTS PROMOTIONNELS

Article 1 : Hauteur maximale des constructions :

R+3 : 14,5m

Parapet Ajouré : 1,20m

Article 2 : Hauteur minimale des constructions :

La hauteur minimale sous plafond des constructions est de 2,80m

Article 3 : Cave :

Les caves sont autorisées sur la totalité du RdC

Hauteur sous plafond 2,50 m y compris retombée de poutre

Hauteur de la dalle de la cave par rapport au niveau Trottoir : +1,00 m

Dimensions minimales des châssis : 0,40 m

L'affectation de la cave est réservée exclusivement au parking sans point d'eau

Côte Seuil : La côte seuil du RDC par rapport au niveau du trottoir devra être de 1m.

Article 4 : Mur de clôture

La hauteur du mur de clôture ne doit pas dépasser 0,80m dont 0,40 m en dur le restant en claire voie.

Les murs doivent être traités en matériaux naturels (pierre, brique de parement...) ou en enduit de teinte blanche.

Article 5 : Plantations

Les espaces privatisés et abords (reculs obligatoires, jardinets.....) doivent être traités en espace vert au choix des résidents (arbres, arbustes, pelouse....)

Article 6 : Encorbellements et saillis

L'encorbellement fermé ne peut dépasser un tiers (1/3) de la longueur de la façade principale donnant sur la voie et les 2/3 restants peuvent être aménagés en balcons.

La sortie de l'encorbellement ne peut dépasser :

- $12m \leq \text{Voie} < 15m$: 0,80 m
- $15m \leq \text{Voie} < 20m$: 1 m
- $\text{Voie} \geq 20m$: 1,20 m.

Les encorbellements ne peuvent être tolérés que pour les constructions donnant sur des voies dont l'emprise est supérieur ou égale à 12m.

Article 7 : Toiture et terrasse

Les terrasses sont accessibles.

La hauteur de l'acrotère qui doit être ajouré, ne doit pas dépasser 1,20 m tout en respectant les hauteurs réglementaires des constructions.

Les toitures en pente sont interdites

Article 8 : Cage d'escaliers

La cage d'escaliers ne doit pas donner sur la façade et sa hauteur ne doit pas dépasser 2,50m. Elle doit observer un recul minimum de 3m par rapport à la limite de la parcelle.

Les dimensions et la forme des cages d'escalier doivent répondre aux conditions requises pour un bon fonctionnement conformes aux normes d'hygiène et de sécurité.

Article 9 : Buanderie

La buanderie est autorisée sur les terrasses accessibles et ne doit pas dépasser une surface de 6 m² soit 3 x 2 m et une hauteur de 2,20 m sous plafond. Elle doit obligatoirement constituer un bloc avec la cage d'escalier.

Article 10 : Aires de Stationnement et places de parking

Même dispositions de l'Article 10 Partie Habitat Social

Article 11 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions dont le rez de chaussée est à usage commercial doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement sur voies et emprise publique ; sauf volonté exprimée par le plan de détail. Ce recul doit être couvert aux étages ; donnant ainsi la possibilité d'avoir un passage piéton abrité.

Article 12 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions sont implantées soit d'une limite séparative ou mitoyenne à l'autre, soit en observant des reculs par rapport aux mitoyens. Pour des raisons d'éclairage naturel, des cours communes entre mitoyens peuvent être créées soit au fond des parcelles soit au niveau des limites latérales de telle sorte que la distance entre tout point de la construction et limite de la propriété soit supérieure ou égale à un tiers de la hauteur de l'immeuble à construire : $L \geq 1/3H$; avec un minimum de 8 m.

Cette disposition doit faire l'objet d'un accord écrit entre voisins concernés. Dans le cas contraire, les cours doivent respecter les règles de prospect suivantes :

	Hauteur de la construction par rapport à la vue directe	Surface minimum de la cour	Distance minimum
Pour les locaux d'habitation	$H = L$	36 m ²	8 m
Pour les cuisines	$H = 2 L$	20 m ²	6 m
Pour les bureaux	$H = 1,5 L$	25 m ²	5 m

H : Hauteur de la construction

L : Distance entre la construction et la limite de la cour

La cour commune est obligatoire pour respecter la règle de la vue directe.

Article 13 : Conciergerie et Syndique

Pour tout immeuble comportant 10 logements et plus, il y a lieu de prévoir un logement pour concierge d'une superficie minimum de 30m².

Un bureau de syndic est à prévoir aussi.

Article 14 : Fusion et morcellement :

Tout morcellement de lots 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 la dite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus et reste tributaire de l'avis de la commission compétente.

Article 15 : Equipements de proximité

La valorisation de chaque îlots nécessite la projection des équipements de proximité.

IV – 1-5 : LOTS DE VILLAS

Article 1 : Hauteur maximale des constructions :

La Hauteur ne doit pas dépassée R+1 (9m)
Ou 10 m – pour les villas avec toiture en pente ou comportant des coupoles.

Article 2: Sous sol :

Le sous-sol peut être prévu. Sa hauteur par rapport au niveau + 0,00 ne doit pas dépasser 1m.

Le sous – sol peut être éclairé directement par une cour anglaise au cas où il comporte des pièces habitables.

Toutefois, une attention particulière doit être accordée à l’assainissement aussi bien des eaux usées que des eaux pluviales. Il y a lieu de garantir le raccordement aux réseaux ; soit directement (écoulement gravitaire), soit par pompage. La superficie du sous – sol n’est pas comptabilisée dans le calcul du COS.

Article 3: Reculs par rapport aux emprises publics et limites mitoyennes

	<i>Recul par rapport à l’emprise de la voie public</i>	<i>Recul latéral</i>	<i>Recul postérieur</i>
Villas Isolées	5m	4m	4m
Villas jumelées	4m	4m	4m
Villas en bande	4m	3m	4m

Article 4 : Mur de clôture

Le mur de clôture aura une hauteur libre ; son aspect extérieur doit rester verdoyant.

Article 5 : Plantations

Les espace privatisés et abords (reculs obligatoires, jardinets) doivent être traités en espace vert au choix des résidents (arbres, arbustes, pelouse....)

Article 6 : Encorbellements et saillis

Les encorbellements ne sont pas autorisés sur les reculs mitoyens de 4m et 3m ; par conséquent ils sont autorisés sur les voies. Les encorbellements peuvent être tolérés pour les villas isolées sur les reculs de 5m donnant sur voie et ne doivent pas dépassés une sortie de 0,80m

Article 7 : Toiture et terrasse

La terrasse est accessible. Outre la cage d’escalier, aucune construction n’est admise sur la terrasse. Le local de service peut être toléré à condition de ne pas dépasser une surface couverte de 6m² et de faire corps avec la cage des escaliers ;

Pour les villas avec toiture en pente, les mansardes peuvent être exploitées, avec une surface ne dépassant pas 30% de la superficie de l’étage.

Les murs d’acrotère doivent avoir une hauteur maximum de : 1,2 m.

Article 8 : Surface constructible à l’étage

La surface constructible au dernier étage ne pourra dépasser 80 % de la superficie maximale constructible au sol. 20 % seront aménagés en balcons, terrasses ou réservés au patio.

Article 9 : Stationnement de véhicule

Chaque parcelle doit comporter un lieu de stationnement à l'intérieur des limites de la propriété. Les garages et autres dépendances sont tolérés sur les zones de recul latérales ou au fond de la parcelle, à condition de ne pas dépasser la hauteur totale de 2,50m (dalle et acrotère compris) et de ne pas excéder 20% de la surface construite au sol du bâtiment principal d'habitation

Article 10 : Fusion et morcellement :

Tout morcellement de lots 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 la dite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus et reste tributaire de l'avis de la commission compétente.

IV-2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS :

Article 1 : Dispositions architecturales (hauteur, reculs, terrasse,...)

Ecole & crèche :

Le Coefficient d'Utilisation du Sol est égal à 1

La hauteur est limitée à R+1.

Les logements et tout usage autre que l'école ou la crèche est strictement interdit à l'étage.

Le sous sol est strictement interdit.

L'accès à la terrasse est interdit.

Hamman :

Le Coefficient d'Utilisation du Sol est égal à 1

La hauteur est limitée à R+1. Les logements, les bureaux sont interdits à l'étage du Four et Hamman. La construction doit répondre aux exigences esthétiques, hygiéniques et aux normes en vigueur.

Le sous sol est strictement interdit excepté pour les utilisations techniques (Chaudières, chebka,.....etc.), et sera partiel pour recevoir ces installations techniques.

Autres Equipements : (Administration, Socioculturel, Privé d'intérêt Général...).

Le coefficient d'Utilisation du Sol est égal à 1. La hauteur est limitée à R+1. Le Sous-sol est autorisé, la terrasse est accessible, les logements ou autres sont interdits à l'Etage.

Article 2 : Implantation par rapport aux emprises et voies publiques

Les Equipements doivent respecter l'alignement conformément aux Plans des Secteurs au 1/1000.

IV- 3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

NB : L'affectation du RDC commercial de référence est celle figurant sur la légende du plan de masse, et celle sur le tableau de contenance est à titre indicatif

Article 1 : TABLEAU DE CONTENANCE RELATIF AU LOTS HABITATION

- RECASEMENT :

N° LOT	Surface (M2)	Haut	Affectation R.D.CH	N° LOT	Surface (M2)	Haut	Affectation R.D.CH
1	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	113	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
2	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	114	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
3	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	115	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
4	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	116	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
5	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	117	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
6	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	118	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
7	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	119	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
8	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	120	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
9	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	121	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
10	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	122	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
11	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	123	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
12	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	124	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
13	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	125	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
14	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	126	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
15	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	127	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
16	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	128	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
17	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	129	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
18	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	130	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
19	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	131	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
20	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	132	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
21	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	133	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
22	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	134	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
23	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	135	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
24	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	136	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
25	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	137	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
26	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	138	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
27	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	139	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
28	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	140	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
29	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	141	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
30	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	142	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
31	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	143	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
32	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	144	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
33	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	145	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
34	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	146	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
35	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	147	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
36	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	148	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
37	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	149	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
38	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	150	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
39	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	151	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
40	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	152	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
41	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	153	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
42	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	154	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL

95	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	207	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
96	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	208	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
97	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	209	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
98	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	210	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
99	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	211	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
100	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	212	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
101	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	213	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
102	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	214	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
103	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	215	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
104	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	216	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
105	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	217	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
106	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	218	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
107	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	219	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
108	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	220	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
109	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	221	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
110	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	222	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
111	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	223	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
112	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	224	70	R+2	R.D.C.COMMERCIAL

- HABITAT ECONOMIQUE : R+2

N° LOT	Surf. M2	Haut	Affectation R.D.CH	N° LOT	Surf. M2	Haut	Affectation R.D.CH
225	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	316	235	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
226	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	339	127	R+2	R.D.C.HABITAT
227	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	340	127	R+2	R.D.C.HABITAT
228	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	341	100	R+2	R.D.C.HABITAT
229	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	342	100	R+2	R.D.C.HABITAT
230	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	343	100	R+2	R.D.C.HABITAT
231	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	344	100	R+2	R.D.C.HABITAT
232	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	345	127	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
233	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	346	127	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
234	90	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	353	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
235	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	354	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
236	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	355	100	R+2	R.D.C.HABITAT
237	95	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	356	100	R+2	R.D.C.HABITAT
238	95	R+2	R.D.C. HABITAT	357	100	R+2	R.D.C.HABITAT
239	91	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	358	100	R+2	R.D.C.HABITAT
240	91	R+2	R.D.C. HABITAT	359	100	R+2	R.D.C.HABITAT
241	91	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	360	100	R+2	R.D.C.HABITAT
242	91	R+2	R.D.C. HABITAT	361	100	R+2	R.D.C.HABITAT
243	91	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	362	100	R+2	R.D.C.HABITAT
244	91	R+2	R.D.C. HABITAT	363	100	R+2	R.D.C.HABITAT
245	91	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	364	100	R+2	R.D.C.HABITAT
246	91	R+2	R.D.C. HABITAT	365	100	R+2	R.D.C.HABITAT
247	92	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	366	100	R+2	R.D.C.HABITAT
248	92	R+2	R.D.C. HABITAT	367	100	R+2	R.D.C.HABITAT
249	92	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	368	100	R+2	R.D.C.HABITAT
250	92	R+2	R.D.C. HABITAT	369	100	R+2	R.D.C.HABITAT
251	92	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	370	100	R+2	R.D.C.HABITAT
252	90	R+2	R.D.C. HABITAT	371	100	R+2	R.D.C.HABITAT
253	92	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	372	100	R+2	R.D.C.HABITAT

254	92	R+2	R.D.C. HABITAT	373	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
255	92	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	374	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL
256	92	R+2	R.D.C. HABITAT	430	93	R+2	R.D.C.HABITAT
257	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	431	113	R+2	R.D.C.HABITAT
258	100	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	432	90	R+2	R.D.C.HABITAT
259	142	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	433	102	R+2	R.D.C.HABITAT
260	142	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	434	90	R+2	R.D.C.HABITAT
261	142	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	435	101	R+2	R.D.C.HABITAT
262	142	R+2	R.D.C.HABITAT	436	91	R+2	R.D.C.HABITAT
263	142	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	437	105	R+2	R.D.C.HABITAT
264	142	R+2	R.D.C.HABITAT	438	90	R+2	R.D.C.HABITAT
265	142	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	439	96	R+2	R.D.C.HABITAT
266	142	R+2	R.D.C.HABITAT	440	90	R+2	R.D.C.HABITAT
267	141	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	441	100	R+2	R.D.C.HABITAT
268	140	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	442	86	R+2	R.D.C.HABITAT
269	143	R+2	R.D.C.HABITAT	443	93	R+2	R.D.C.HABITAT
270	142	R+2	R.D.C.HABITAT	444	90	R+2	R.D.C.HABITAT
271	140	R+2	R.D.C.HABITAT	445	96	R+2	R.D.C.HABITAT
272	138	R+2	R.D.C.HABITAT	446	91	R+2	R.D.C.HABITAT
273	146	R+2	R.D.C.HABITAT	447	101	R+2	R.D.C.HABITAT
274	145	R+2	R.D.C.HABITAT	448	90	R+2	R.D.C.HABITAT
275	140	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	449	101	R+2	R.D.C.HABITAT
276	140	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	450	90	R+2	R.D.C.HABITAT
277	142	R+2	R.D.C.HABITAT	451	100	R+2	R.D.C.HABITAT
278	140	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	452	90	R+2	R.D.C.HABITAT
279	142	R+2	R.D.C.HABITAT	453	100	R+2	R.D.C.HABITAT
280	140	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	454	90	R+2	R.D.C.HABITAT
281	145	R+2	R.D.C.HABITAT	455	100	R+2	R.D.C.HABITAT
282	145	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	456	90	R+2	R.D.C.HABITAT
283	126	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	457	90	R+2	R.D.C.HABITAT
284	128	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	458	100	R+2	R.D.C.HABITAT
285	108	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	459	108	R+2	R.D.C.HABITAT
286	135	R+2	R.D.C.HABITAT	460	111	R+2	R.D.C.HABITAT
287	348	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	461	111	R+2	R.D.C.HABITAT
288	150	R+2	R.D.C.HABITAT	462	101	R+2	R.D.C.HABITAT
289	124	R+2	R.D.C.HABITAT	463	103	R+2	R.D.C.HABITAT
290	130	R+2	R.D.C.HABITAT	464	102	R+2	R.D.C.HABITAT
291	130	R+2	R.D.C.HABITAT	465	100	R+2	R.D.C.HABITAT
292	128	R+2	R.D.C.HABITAT	466	118	R+2	R.D.C.HABITAT
293	117	R+2	R.D.C.HABITAT	467	105	R+2	R.D.C.HABITAT
294	150	R+2	R.D.C.HABITAT	468	105	R+2	R.D.C.HABITAT
295	113	R+2	R.D.C.HABITAT	469	100	R+2	R.D.C.HABITAT
296	330	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	470	105	R+2	R.D.C.HABITAT
297	110	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	471	100	R+2	R.D.C.HABITAT
298	135	R+2	R.D.C.HABITAT	472	110	R+2	R.D.C.HABITAT
299	128	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	473	102	R+2	R.D.C.HABITAT
300	128	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	474	109	R+2	R.D.C.HABITAT
301	240	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	475	105	R+2	R.D.C.HABITAT
302	240	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	476	96	R+2	R.D.C.HABITAT
303	190	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	477	97	R+2	R.D.C.HABITAT
304	190	R+2	R.D.C.HABITAT	478	96	R+2	R.D.C.HABITAT
305	190	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	479	97	R+2	R.D.C.HABITAT

306	195	R+2	R.D.C.HABITAT	480	96	R+2	R.D.C.HABITAT
307	250	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	481	97	R+2	R.D.C.HABITAT
308	250	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	482	96	R+2	R.D.C.HABITAT
309	226	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	483	97	R+2	R.D.C.HABITAT
310	230	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	484	96	R+2	R.D.C.HABITAT
311	180	R+2	R.D.C.HABITAT	485	97	R+2	R.D.C.HABITAT
312	180	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	486	96	R+2	R.D.C.HABITAT
313	180	R+2	R.D.C.HABITAT	487	97	R+2	R.D.C.HABITAT
314	180	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	488	98	R+2	R.D.C.HABITAT
315	235	R+2	R.D.C.COMMERCIAL	489	90	R+2	R.D.C.HABITAT

- HABITAT ECONOMIQUE : R+3

N° LOT	Surf. M2	Haut	Affectation R.D.CH	N° LOT	Surf. M2	Haut	Affectation R.D.CH
317	234	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	412	230	R+3	R.D.C.HABITAT
318	231	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	413	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
319	234	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	414	230	R+3	R.D.C.HABITAT
320	231	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	415	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
321	217	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	416	180	R+3	R.D.C.HABITAT
322	217	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	417	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
323	218	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	418	180	R+3	R.D.C.HABITAT
324	218	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	419	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
325	233	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	420	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
326	232	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	421	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
327	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	422	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
328	180	R+3	R.D.C.HABITAT	423	225	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
329	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	424	180	R+3	R.D.C.HABITAT
330	180	R+3	R.D.C.HABITAT	425	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
331	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	426	180	R+3	R.D.C.HABITAT
332	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	427	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
333	155	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	428	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
334	155	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	429	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL
335	145	R+3	R.D.C.HABITAT	490	243	R+3	R.D.C.HABITAT
336	148	R+3	R.D.C.HABITAT	491	233	R+3	R.D.C.HABITAT
337	157	R+3	R.D.C.HABITAT	492	194	R+3	R.D.C.HABITAT
338	158	R+3	R.D.C.HABITAT	493	196	R+3	R.D.C.HABITAT
347	154	R+3	R.D.C.HABITAT	494	217	R+3	R.D.C.HABITAT
348	154	R+3	R.D.C.HABITAT	495	205	R+3	R.D.C.HABITAT
349	150	R+3	R.D.C.HABITAT	496	160	R+3	R.D.C.HABITAT
350	150	R+3	R.D.C.HABITAT	497	160	R+3	R.D.C.HABITAT
351	150	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	498	169	R+3	R.D.C.HABITAT
352	150	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	499	160	R+3	R.D.C.HABITAT
375	150	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	500	170	R+3	R.D.C.HABITAT
376	158	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	501	165	R+3	R.D.C.HABITAT
377	130	R+3	R.D.C. HABITAT	502	180	R+3	R.D.C.HABITAT
378	135	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	503	180	R+3	R.D.C.HABITAT
379	130	R+3	R.D.C. HABITAT	504	175	R+3	R.D.C.HABITAT
380	135	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	505	180	R+3	R.D.C.HABITAT
381	130	R+3	R.D.C. HABITAT	506	153	R+3	R.D.C.HABITAT
382	136	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	507	150	R+3	R.D.C.HABITAT
383	130	R+3	R.D.C. HABITAT	508	233	R+3	R.D.C.HABITAT

384	130	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	509	150	R+3	R.D.C.HABITAT
385	130	R+3	R.D.C. HABITAT	510	155	R+3	R.D.C.HABITAT
386	130	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	511	148	R+3	R.D.C.HABITAT
387	130	R+3	R.D.C. HABITAT	512	150	R+3	R.D.C.HABITAT
388	140	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	513	202	R+3	R.D.C.HABITAT
389	130	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	514	152	R+3	R.D.C.HABITAT
390	135	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	515	150	R+3	R.D.C.HABITAT
391	135	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	516	220	R+3	R.D.C.HABITAT
392	140	R+3	R.D.C.HABITAT	517	220	R+3	R.D.C.HABITAT
393	140	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	518	220	R+3	R.D.C.HABITAT
394	140	R+3	R.D.C.HABITAT	519	220	R+3	R.D.C.HABITAT
395	140	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	520	260	R+3	R.D.C.HABITAT
396	140	R+3	R.D.C.HABITAT	521	255	R+3	R.D.C.HABITAT
397	140	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	522	278	R+3	R.D.C.HABITAT
398	140	R+3	R.D.C.HABITAT	523	161	R+3	R.D.C.HABITAT
399	140	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	524	150	R+3	R.D.C.HABITAT
400	140	R+3	R.D.C.HABITAT	525	268	R+3	R.D.C.HABITAT
401	140	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	526	164	R+3	R.D.C.HABITAT
402	138	R+3	R.D.C.HABITAT	527	165	R+3	R.D.C.HABITAT
403	138	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	528	160	R+3	R.D.C.HABITAT
404	135	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	529	142	R+3	R.D.C.HABITAT
405	135	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	530	229	R+3	R.D.C.HABITAT
406	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	531	160	R+3	R.D.C.HABITAT
407	230	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	532	140	R+3	R.D.C.HABITAT
408	180	R+3	R.D.C.HABITAT	533	257	R+3	R.D.C.HABITAT
409	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	534	262	R+3	R.D.C.HABITAT
410	180	R+3	R.D.C.HABITAT	535	201	R+3	R.D.C.HABITAT
411	180	R+3	R.D.C.COMMERCIAL	536	203	R+3	R.D.C.HABITAT

• **HABITAT INDIVIDUEL TYPE « VILLAS » :**

N° LOT	Surface (M2)	N° LOT	Surface (M2)	N° LOT	Surface (M2)
537	436	568	293	599	433
538	325	569	302	600	402
539	338	570	344	601	443
540	373	571	318	602	413
541	319	572	330	603	447
542	213	573	318	604	432
543	234	574	329	605	411
544	224	575	360	606	430
545	330	576	371	607	431
546	365	577	391	608	416
547	335	578	360	609	385
548	200	579	304	610	423
549	363	580	317	611	400
550	349	581	308	612	431
551	530	582	287	613	435
552	297	583	324	614	431
553	593	584	212	615	428
554	389	585	296	616	404
555	419	586	380	617	394

556	404	587	386	618	420
557	402	588	398	619	420
558	403	589	398	620	358
559	416	590	398	621	336
560	407	591	398	622	307
561	291	592	398	623	223
562	321	593	398	624	316
563	308	594	380	625	235
564	307	595	384	626	378
565	295	596	444	627	347
566	295	597	490		
567	293	598	407		

- **ILOTS POUR LOGEMENTS SOCIAUX à R+4 :**

Ilot	Niveau	Sup. m2
A	R+4	4 425
B	R+4	6 397
C	R+4	16 814
J	R+4	1 720
K	R+4	5 714
L	R+4	7 156
M	R+4	7 355
N	R+4	2 334

ILOTS POUR LA PROMOTION :

Ilot	Niveau	Superficie
D	R+3	9 519 m ²
E	R+3	7 270 m ²
F	R+3	5 973 m ²
G	R+3	7 063 m ²
H	R+3	5 772 m ²
I	R+3	9 002 m ²

Article 2 : TABLEAU DE CONTENANCE RELATIF AUX EQUIPEMENTS :

Affectation R.D.CH	Surface (M2)	Hauteur
MOSQUEE M46	1313 m ²	R+1
ADMINISTRATIONS: AD53 AD 54 AD68	801 m2 872 m2 1 000 m2	R+1
SCOLAIRE : E 98 E 99	10 592 m2 4 709 m2	R+1
SC 39 SC 40	678 m2 m ² 1 021 m2	R+1
S 22	945 m ²	R+1
C 61	516 m ²	R+1
SP 30	5 550 m ²	

- Tableau de contenance relatif aux équipements prévus par le Projet:

Affectation R.D.CH	Surface (M2)	Hauteur
ADMINISTRATIONS : AP AD 2 M	1000 m2 310 m2 692 m2	R+1
CRECHE : CR 1 CR 2	292 m ² 350 m2	R+1
E.P : ECOLE PRIVEE	500 m2	R+1
COMMERCES : C1 CENTRE COMMERCIAL	1130 m2 1300 m2	R+1
H 1 H 2 H 3 H 4	500 m2 271 m ² 228 m ² 556 m ²	R+1
CENTRE DE REMISE EN FORME	940 m ²	R+1

NB : les superficies des lots et des équipements sont à titre indicatif et ne seront définitives qu'après établissement des dossiers techniques cadastraux

Article 3 : TABLEAU RELATIF AUX VOIES EXISTANTES OU A CREER AU SEIN DU LOTISSEMENT:

Nomenclature de la voie	Nature de la Voie	Type de voie	Emprise de la voie(en m2)	Etat de la voie
Voie N° 1	Prévue par le PA	Carrossable	40	à créer
Voie N°2	Prévue par le PA	Carrossable	20	à créer
Voie N°3	Prévue par le PA	Carrossable	15	à créer
Rue N°4	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Projetée
Rue N°5	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°6	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Projetée
Rue N°6bis	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Projetée
Rue N°7	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°8	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°9	Prévue par le Lotis ;	Carrossable	15	Projetée
Rue N°10	Prévue par le Lotis.	Carrossable	18	Projetée
Rue N°11	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Existante
Rue N°12	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°13	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°14	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°14bis	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°15	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°16	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°17	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°18	Prévue par le Lotis.	Carrossable	20	Projetée
Rue N°19	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°20	Prévue par le Lotis.	Carrossable	10	Projetée
Rue N°21	Prévue par le Lotis.	Carrossable	10	Projetée
Rue N°22	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°23	Prévue par le Lotis.	Carrossable	20	Projetée
Rue N°24	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°25	Prévue par le Lotis.	Carrossable	10	Projetée
Rue N°26	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°27	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N° 28	Prévue par le Lotis.	Carrossable	10	Projetée
Rue N° 29	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N° 30	Prévue par le Lotis.	Carrossable	20	Projetée
Rue N° 31	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N° 32	Prévue par le Lotis.	Carrossable	10	Projetée
Rue N° 33	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N° 34	Prévue par le Lotis.	Carrossable	20	Projetée
Rue N°35	Prévue par le Lotis.	Carrossable	20	Projetée
Rue N°36	Prévue par le Lotis.	Carrossable	15	Projetée
Rue N°37	Prévue par le Lotis.	Carrossable	10	Projetée
Rue N°38	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Projetée
Rue N°39	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Projetée
Rue N°40	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Projetée
Rue N°41	Prévue par le Lotis.	Carrossable	12	Projetée
Rue N°42	Prévue par le Lotis.	Carrossable	40	Projetée

Rue N°43	Prévue par le Lotis.	Carrossable	25	Projetée
Voie N°44	Prévue par le PA	Carrossable	20	à créer
Voie N°45	Prévue par le PA	Carrossable	30	à créer
Voie N°46	Prévue par le PA	Carrossable	50	à créer
CP N°1	Prévue par le Lotis.	Piéton	15	à créer
CP N°2	Prévue par le Lotis.	Piéton	15	à créer
CP N°3	Prévue par le Lotis.	Piéton	6	à créer
CP N°4	Prévue par le Lotis.	Piéton	12	à créer
CP N°5	Prévue par le PA	Piéton	12	à créer
CP N°6	Prévue par le PA	Piéton	6	à créer
CP N°7	Prévue par le PA	Piéton	6	à créer
CP N°8	Prévue par le PA	Piéton	12	à créer
CP N°9	Prévue par le Lotis.	Piéton	12	à créer
CP N°10	Prévue par le Lotis.	Piéton	12	à créer

Article 4 : TABLEAU RELATIF AU PARKINGS ET ESPACES VERTS

Nomenclature Parkings	Nombre De Places	Nomenclature Espaces Verts	Surface	Etat
P1	23	V1	160 m2	à créer
P2	8	V2	77 m2	à créer
P3	11	V3	128 m2	à créer
P4	15	V4	155 m2	à créer
P5	13	V5	155 m2	à créer
P6	13	V6	697 m2	à créer
P7	18	V7	214 m2	à créer
P8	35	V8	1207 m2	à créer
P9	12	V9	692 m2	à créer
P10	8	V10	1 823 m2	à créer
P11	21	V11	1 637 m2	à créer
P12	7	V12	809 m2	à créer
P13	12	V13	4 963 m2	à créer
P14	23	V14	1 815 m2	à créer
P15	40	V15	1 456 m2	à créer
P16	33	V16	154 m2	à créer
P17	32	V17	1 024 m2	à créer
P18	21	V18	32 883 m2	à créer
		V19	758 m2	à créer

V- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

V-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

Les travaux d'équipement du présent lotissement sont à la charge du lotisseur (Sauf aménagement des trottoirs) :

Ils comprennent les travaux suivants :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- Aménagement 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 (enrobé à chaud) revêtue 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 compétents.

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.

Les voies piétonnes : elles seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents.

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulements...) 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 (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'ONEE 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'ANRT 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'ANRT. 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: Durée 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.

V-2 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 4 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.

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 où des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.

VI- OBLIGATIONS DU LOTISSEUR DES ACQUEREURS

VI-1 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 secteurs, 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 : Programme de réalisation du lotissement

La réalisation du Lotissement se fera en deux(2) phases :

Secteur 1 : partie Nord

Secteur 2 : Partie Sud

Le délai d'exécution des travaux d'équipement cité ci-dessus est comptabilisé au début de chacun des secteurs envisagés.

Certains travaux d'assainissement primaires seront réalisés en une seule phase et couvriront les deux secteurs à la fois et ce, en fonction de l'étude technique du BET.

Article 4 : 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 par secteur.

Article 5 : 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 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.

Article 7 : Obligation de valoriser les Ilots

Le Maître d'Ouvrage est tenu de valoriser les ilots relatifs aux logements sociaux et de standing dans un délai ne dépassant pas trois (03) ans qui court à partir de la date de prononciation de la réception provisoire des travaux de viabilisation du secteur concerné.

En cas de cession de ces ilots à autrui, l'obligation précitée est transmise à la charge de l'acquéreur, dans ce cas, le Maître d'Ouvrage doit inscrire dans les actes de cession des ces ilots la condition suspensive sanctionnant le manquement à la dite obligation et requérir auprès du conservateur son inscription sur les certificats de propriété.

En cas de réalisation de la condition suspensive par la reprise des ilots non valorisés par le Maître d'Ouvrage, celui-ci doit les valoriser incessamment.

Article 8 : Contribution au développement de la Ville

Vu la lettre de l'accord de principe de la dérogation N° : J/N.C/2013/N°120/13 du 25 Février 2013 et vu l'envoi de la Municipalité de SETTAT N° 1969 du 11/03/2014, une contribution de 3 MDH sera octroyer à la commune urbaine de SETTAT sous forme de travaux d'aménagement et de construction d'un cimetière de la ville de SETTAT sis au secteur ouest de la ville. Ces dits travaux seront réalisés par Al Omrane. Une convention entre la Municipalité de SETTAT, Al Omrane et la Province de SETTAT sera établi dans ce sens.

VI-2 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 1bis : Obligation de valoriser les Ilots

Les acquéreurs des ilots relatifs aux logements sociaux et de standing sont tenus de les valoriser dans un délai de trois (03) ans qui court à partir de la date de prononciation de la réception provisoire des travaux de viabilisation de secteur concerné. En cas de manquement à cette obligation, les ilots non valorisés seront restitués au Maître d'Ouvrage et l'acquéreur défaillant doit verser un montant en guise de pénalité représentant un pourcentage sur le prix de vente ou autres précautions d'usage à définir par le Maître d'Ouvrage.

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 agréé, 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 VARIETURE »

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 et Certificat de conformité

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.

LOTISSEMENT : ZUN MZAMZA

PROVINCE DE DE SETTAT
MUNICIPALITE DE SETTAT

Références foncières :
Propriété dite : FERME DES HOUILLES

TF. 6511/d (P3)



3 PAGE DES SIGNATURES :

« Lu et Approuvé »



Le Président :
El Mostafa TANAOUI

Maitre d'ouvrage :



JABER A. Labkil

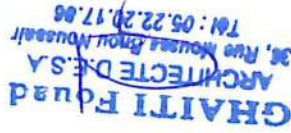
Maitre d'œuvre :
Groupement d'Architectes

Dinia Chakib

Architecte
Tel.: 037 75 14 29 Fax: 037 75 26 62
Km 5,2, Route de Zaers, Souissi-Rabat
(derrière l'ambassade de l'Espagne)

M. Chakib DINIA
Architecte D.P.L.G

M. Fouad GHATI
Architecte D.E.S.A



M. Tawfik OULDAMMAR
Architecte D. P. L. G

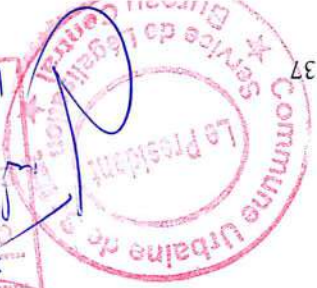
TAWFIK OULDAMMAR
ARCHITECTE D. P. L. G
2037711481FAAX037710309
65M061171708

Signature du maître d'ouvrage
(Légalisée)



HOUSSENA AL Arabiya
13 OCT 2014

pour le Président et par
délégation



El Mostafa TANAOUI