

ROYAUME DU MAROC

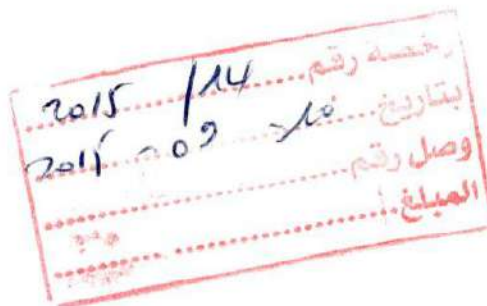
AL OMRANE MARRAKECH



WILAYA DE LA REGION DOUKKALA - ABDA  
PROVINCE DE SAFI  
VILLE DE SAFI

ZONE D'URBANISATION NOUVELLE  
DE SIDI BOUZID

**LOTISSEMENT BORJ NADOR**  
**En 4 SECTEURS**  
**CAHIER DES CHARGES**  
**(MODIFICATIF)**



Groupement d'Architectes  
**BENNANI ZIATNI karim**  
**ELJAOUHARI Abdelhak**  
**SRAIRI Mohsine**

# Sommaire

<b>I - INTRODUCTION .....</b>	<b>02</b>
<b>II- DEFINITION : OBJET DU CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT.....</b>	<b>02</b>
<b>III - PRESENTATION DU LOTISSEMENT .....</b>	<b>03</b>
1- périmètre d'aménagement	
2- zonages et affectations	
3- dénombrements des lots / récapitulatif général des surfaces	
4- Tableaux de Contenance des 4 secteurs:	
a- Secteur 1	
b- Secteur 2	
c- Secteur 3	
d- Secteur 4	
5- Tableaux des Plantations et Espaces Verts Publics: Arbres à Planter et Arbres à Transplanter	
<b>IV - SERVITUDES .....</b>	<b>20</b>
a) Servitude non aedificandi	
b) Servitude d'ordonnancement architectural	
c) Servitude de portiques	
d) Règles du COS et CES	
e) Les zones de Reculs indiqués sur le plan du lotissement sont à prendre en considération	
<b>V- REGLEMENTATION DES ZONINGS .....</b>	<b>21</b>
1 - ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL TYPE VILLAS : ZIV A R+1 :	
2 - ZONE D'HABITAT AMELIORE : ZHA1 à R+1 ;	
3 - ZONE D'HABITAT AMELIORE : ZHA2 à R+2 ;	
4 - ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU : ZHE à R+2	
5 - ZONE D'HABITAT EN ILOTS D'IMMEUBLES ORIENTES : ZIO à R+3	
6 - ZONE D'HABITAT COLLECTIF : ZHC à R+3	
7 - ZONE D'ILOTS DE PARTENARIAT : ZIP à R+3	
8 - ZONE TOURISTIQUE ET HOTELIERE : ZTH à R+3	
9 - ZONE D'ILOTS DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES, ZRU à R+2 :	
10 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES DE PROXIMITE : EP / SP	
11 - PARC D'ATTRACTION, DE BOISEMENT ET DE LOISIRS : PARC	
<b>VI - AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT.....</b>	<b>38</b>
- Descriptions des infrastructures et conditions Particulières de réalisation	
a- Assainissement	
b- Eau Potable	
c- Electricité	
d- Chaussées	
e- Eclairage Public	
f- Téléphone	
<b>VII - VENTE JOUISSANCE .....</b>	<b>39</b>
1- Vente des Lots:	
2- Actes de vente:	
3 - Servitudes et conditions de vente:	
4 - Propriété et jouissance :	
5 - Eclatement des lots :	
6 - Conditions de Paiement :	
7 - Impôts et Taxes :	
8 - Mutations :	



9 – Autorisation de Construire :

10– Délais de Construction :

## LOTISSEMENT BORJ NADOR EN 4 SECTEURS

# CAHIER DES CHARGES REGLEMENT APPLICABLE AU LOTISSEMENT

### • I - INTRODUCTION :

- Le présent cahier des charges concerne la réalisation du lotissement Borj Nador.  
- Ce cahier s'accompagne du plan graphique dont il est indissociable. Il a pour finalité la définition des zonings, support de réalisation du lotissement futur sur la propriété objet du titre foncier : 40915/23 district de Biada-Annexe administrative de Sidi Bouzid , Ville de Safi, province de Safi, Wilaya de la région Doukkala-Abda.

- Le règlement du lotissement est établi conformément aux termes de :
  - La loi 12-90 relative à l'urbanisme (Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 / 17 juin 1992).
  - La loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements (Dahir n°1-92-31 du 15 Hija 1412 / 17 juin 1992) et le décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II (12 octobre 1993) pris pour l'application de cette loi.

### • II - DEFINITION : OBJET DU CAHIER DES CHARGES ET DU REGLEMENT

*Les présents termes ont pour objectif de définir les orientations réglementaires devant guider le maître d'ouvrage (AL Omrane Marrakech) dans la réalisation du lotissement.*

#### Ce cahier des Charges définit :

- Les options d'urbanisation retenues,
- Les servitudes de toute nature grevant le terrain sus-mentionné, notamment celles imposées par les plans et règlements d'aménagement,
- Le nombre et la superficie des lots projetés par catégorie de construction et de destination,
- Les hauteurs et les volumes des constructions à édifier,
- Les superficies et les emplacements réservés aux établissements publics, commerciaux et aux équipements collectifs et de services de proximité,
- Les espaces verts publics, les jardins privatifs et les aires de sport et de loisirs,
- La voirie (rues, avenues, voies de desserte, places et placettes, parkings et cheminements piétonniers...) dont la réalisation et l'aménagement incombe au lotisseur et tous les autres travaux d'équipement qui sont à sa charge,
- Les conditions de vente des lots et les obligations des acquéreurs.

*MF 2*

- **III - PRESENTATION DU LOTISSEMENT :**

- **1- périmètre d'aménagement**

Le périmètre d'Aménagement du lotissement Borj Nador est défini suivant les lignes de coordonnées (x, y) ci-après:

**A L'EST :** Par les coordonnées B24, B25, B26, B27, B28, B29 :

---

<b>B24</b>	(x = 136022,07 y = 200538,29)
<b>B25</b>	(x = 136252.96 y = 200293.17)
<b>B26</b>	(x = 136406,44 y = 200013.91)
<b>B27</b>	(x = 136514.96 y = 199751.54)
<b>B28</b>	(x = 136557.90 y = 199642.17)
<b>B29</b>	(x = 136737.53 y = 199453.33)

**AU SUD :** Par les coordonnées B30, B31, B76 :

---

<b>B30</b>	(x = 136962.38 y = 199133.68)
<b>B31</b>	(x = 136924.36 y = 199113.37)
<b>B76</b>	(x = 136909.58 y = 199091.19)



**A L'OUEST** : Par les coordonnées B38, B39, B75, B67, B65, B66, B80, B83, B84 :

---

<b>B38</b>	(x = 136428.69 y = 199407.36)
<b>B39</b>	(x = 136541.18 y = 199312.97)
<b>B75</b>	(x = 135845.65 y = 199671.07)
<b>B66</b>	(x = 135540.15 y = 199822.41)
<b>B67</b>	(x = 135776.36 y = 199614.59)
<b>B65</b>	(x = 135408.47 y = 199682.54)
<b>B80</b>	(x = 135413.53 y = 199689.94)
<b>B84</b>	(x = 135740.63 y = 200055.01)

**AU NORD** : Par les coordonnées B83, B21, B22, B23 :

---

<b>B83</b>	(x = 135650.47 y = 200154.27)
<b>B21</b>	(x = 135669.31 y = 200181.97)
<b>B22</b>	(x = 135755.86 y = 200241.84)
<b>B23</b>	(x = 135943.15 y = 200462.80)

• 2- zonages et affectations :

Le Plan du Lotissement comprend, conformément au Plan de Masse, des zones indiquées par une représentation particulière figurée en légende. A l'intérieur du périmètre de ces zones sont indiqués des éléments de structure, tels que les emprises des voies principales et de desserte, l'implantation des grands équipements collectifs et les principaux espaces plantés publics et privés ;

- 1 - Zone d'Habitat Individuel, type villas : ZIV à R+1.
- 2 - Zone d'Habitat Economique continu : ZHE à R+2.
- 3 - Zone d'Habitat Amélioré : ZHA1 à R+1 et ZHA2 à R+2.
- 4 - Zone d'Habitat en Îlots - Immeubles Orientés : ZIO à R+3.
- 5 - Zone d'Îlot de Partenariat: ZIP à R+3.
- 6 - Zone d'Habitat Collectif: ZHC à R+3.
- 7 - Zone d'Îlots Touristique et Hôtelière : ZTH à R+3.
- 8 - Zone de Résidences Universitaires: ZRU à R+2
- 9 - Equipements Publics / Services de Proximité / Kiosques : EP / SP.
- 10 - Parc d'attraction de boisement et de loisirs : PARC
- 11 - Espaces Verts publics et Jardins privés.

• 3- dénombrements des lots / récapitulatif général des surfaces :

DESIGNATION	Nombre de Lots	SURFACES (m <sup>2</sup> )
Zone d'Habitat Individuel, type villas - ZIV	1101	219 813
Zone d'Habitat Economique continu - ZHE		
Zone d'Habitat Amélioré - ZHA		
Zone d'Habitat en îlots - Immeubles Orientés - ZIO		
Zone d'îlot de Partenariat - ZIP		
Zone d'Habitat Collectif - ZHC		
Zone d'îlots Touristique et Hôtelière - ZTH		
Zone de Résidences Universitaires - ZRU		
Equipements Publics / Services de Proximité – EP/ SP	29	36 492
Kiosques / Edicules et Jeux Enfants	26	1 453
<i>Total des lots projetés</i>	<i>1 156 lots</i>	<i>247 758 m<sup>2</sup></i>
<i>Espaces verts Publics</i>		<i>46 490 m<sup>2</sup></i>
<i>Places</i>		<i>7 228 m<sup>2</sup></i>
<i>Parc d'attraction / Terrains de Sport</i>		<i>104 266 m<sup>2</sup></i>
<i>Voiries / Parkings / Stationnements</i>		<i>288 782 m<sup>2</sup></i>
<i>Surface du Terrain Support du Lotissement</i>		<i>69ha 62a 34ca (696 234 m<sup>2</sup>)</i>

694524  
- 1210

*Handwritten signature and initials*



• **4- Tableaux de Contenance par secteurs :**  
**a- Secteur 1**

<i>N° du Lot</i>	<i>Surface du Lot en m<sup>2</sup></i>	<i>Désignation</i>
8	248	ZIP
9	250	ZIP
10	248	ZIP
11	250	ZIP
12	248	ZIP
13	250	ZIP
14	248	ZIP
15	250	ZIP
16	248	ZIP
17	250	ZIP
18	248	ZIP
19	250	ZIP
20	250	ZIP
21	250	ZIP
22	250	ZIP
23	250	ZIP
24	250	ZIP
25	250	ZIP
26	250	ZIP
27	250	ZIP
28	250	ZIP
29	250	ZIP
30	250	ZIP
31	250	ZIP
32	250	ZIP
33	250	ZIP
34	250	ZIP
35	250	ZIP
36	250	ZIP
37	250	ZIP
38	366	ZIP
39	436	ZIP
40	366	ZIP
41	339	ZIP
42	404	ZIP
43	338	ZIP
44	421	ZIP
45	434	ZIP
46	401	ZIP
47	420	ZIP
48	394	ZIP
49	433	ZIP
50	338	ZIP

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



51	404	ZIP
52	338	ZIP
53	365	ZIP
54	478	ZIP
55	395	ZIP
56	250	ZIP
57	250	ZIP
58	250	ZIP
59	250	ZIP
60	250	ZIP
61	250	ZIP
62	250	ZIP
63	250	ZIP
64	250	ZIP
65	250	ZIP
66	250	ZIP
67	250	ZIP
68	250	ZIP
69	250	ZIP
70	250	ZIP
71	250	ZIP
72	241	ZHC
73	245	ZHC
74	241	ZHC
75	245	ZHC
76	242	ZHC
77	245	ZHC
78	243	ZHC
79	245	ZHC
80	243	ZHC
81	245	ZHC
82	244	ZHC
83	245	ZHC
84	245	ZHC
85	245	ZHC
86	246	ZHC
87	245	ZHC
88	246	ZHC
89	245	ZHC
90	247	ZHC
91	245	ZHC
92	248	ZHC
93	245	ZHC
94	361	ZHC
95	262	ZHC
114	248	ZHC
115	252	ZHC
116	248	ZHC
117	252	ZHC
118	248	ZHC

119	252	ZHC
120	248	ZHC
121	252	ZHC
122	248	ZHC
123	252	ZHC
124	248	ZHC
125	252	ZHC
126	248	ZHC
127	252	ZHC
128	254	ZHC
129	268	ZHC
130	239	ZHC
131	249	ZHC
132	232	ZHC
133	230	ZHC
134	231	ZHC
135	230	ZHC
136	230	ZHC
137	230	ZHC
138	230	ZHC
139	230	ZHC
140	230	ZHC
141	230	ZHC
142	228	ZHC
143	230	ZHC
144	228	ZHC
145	230	ZHC
146	227	ZHC
147	230	ZHC
196	156	ZHA2
197	146	ZHA2
198	152	ZHA2
199	153	ZHA2
200	157	ZHA2
201	159	ZHA2
202	161	ZHA2
203	158	ZHA2
204	154	ZHA2
205	155	ZHA2
206	157	ZHA2
207	163	ZHA2
208	164	ZHA2
209	157	ZHA2
210	156	ZHA2
211	156	ZHA2
212	156	ZHA2
213	166	ZHA2
214	166	ZHA2
215	155	ZHA2
216	155	ZHA2



217	167	ZHA2
218	153	ZHA2
219	154	ZHA2
220	153	ZHA2
221	151	ZHA2
222	167	ZHA2
223	166	ZHA2
224	171	ZHA2
225	163	ZHA2
226	157	ZHA2
227	527	ZIO
228	540	ZIO
229	629	ZIO
230	572	ZIO
231	640	ZIO
232	647	ZIO
233	646	ZIO
234	643	ZIO
235	716	ZIO
236	753	ZIO
237	467	ZIV G
238	731	ZIV G
239	461	ZIV G
240	749	ZIV G
241	461	ZIV G
242	599	ZIV G
243	685	ZIV G
244	799	ZIV G
245	461	ZIV G
246	600	ZIV G
247	461	ZIV G
248	599	ZIV G
249	799	ZIV G
250	6145	Ilot L - 01
251	512	ZIV G
252	600	ZIV G
253	614	ZIV G
254	700	ZIV G
255	706	ZIV G
256	677	ZIV G
257	706	ZIV G
258	678	ZIV G
259	715	ZIV G
260	700	ZIV G
261	689	ZIV G
262	5737	Ilot L - 01
263	880	ZIV G
264	668	ZIV G
265	571	ZIV G
266	573	ZIV G



267	574	ZIV G
268	578	ZIV G
269	575	ZIV G
270	579	ZIV G
271	579	ZIV G
272	579	ZIV G
273	579	ZIV G
274	854	ZIV G
275	121	ZHA2
276	137	ZHA2
277	130	ZHA2
278	136	ZHA2
279	130	ZHA2
280	136	ZHA2
281	130	ZHA2
282	136	ZHA2
283	130	ZHA2
284	136	ZHA2
285	130	ZHA2
286	136	ZHA2
287	130	ZHA2
288	136	ZHA2
289	130	ZHA2
290	136	ZHA2
291	130	ZHA2
292	136	ZHA2
293	130	ZHA2
294	136	ZHA2
295	121	ZHA2
296	143	ZHA2
297	147	ZHA2
298	136	ZHA2
299	138	ZHA2
300	131	ZHA2
301	138	ZHA2
302	131	ZHA2
303	138	ZHA2
304	131	ZHA2
305	138	ZHA2
306	131	ZHA2
307	138	ZHA2
308	131	ZHA2
309	138	ZHA2
310	131	ZHA2
311	150	ZHA2
312	137	ZHA2
313	150	ZHA2
314	164	ZHA2
315	138	ZHA2
316	146	ZHA2

317	138	ZHA2
318	146	ZHA2
319	138	ZHA2
320	146	ZHA2
321	138	ZHA2
322	146	ZHA2
323	138	ZHA2
324	146	ZHA2
325	138	ZHA2
326	146	ZHA2
327	138	ZHA2
328	146	ZHA2
329	138	ZHA2
330	146	ZHA2
331	149	ZHA2
332	161	ZHA2
333	128	ZHA2
334	139	ZHA2
335	131	ZHA2
336	138	ZHA2
337	131	ZHA2
338	138	ZHA2
339	131	ZHA2
340	138	ZHA2
341	131	ZHA2
342	138	ZHA2
343	131	ZHA2
344	138	ZHA2
345	131	ZHA2
346	138	ZHA2
347	134	ZHA2
348	158	ZHA2
491	152	ZHA2
492	167	ZHA2
493	124	ZHA2
494	132	ZHA2
495	124	ZHA2
496	132	ZHA2
497	124	ZHA2
498	132	ZHA2
499	124	ZHA2
500	132	ZHA2
501	124	ZHA2
502	159	ZHA2
503	158	ZHA2
504	133	ZHA2
505	145	ZHA2
506	132	ZHA2
507	140	ZHA2
508	132	ZHA2



509	140	ZHA2
510	132	ZHA2
511	140	ZHA2
512	132	ZHA2
513	140	ZHA2
514	132	ZHA2
515	140	ZHA2
516	132	ZHA2
517	140	ZHA2
518	132	ZHA2
519	140	ZHA2
520	134	ZHA2
521	149	ZHA2
522	159	ZHA2
523	175	ZHA2
524	132	ZHA2
525	140	ZHA2
526	132	ZHA2
527	140	ZHA2
528	132	ZHA2
529	140	ZHA2
530	132	ZHA2
531	140	ZHA2
532	132	ZHA2
533	140	ZHA2
534	132	ZHA2
535	140	ZHA2
536	132	ZHA2
537	140	ZHA2
538	132	ZHA2
539	140	ZHA2
540	132	ZHA2
541	140	ZHA2
542	132	ZHA2
543	140	ZHA2
544	132	ZHA2
545	140	ZHA2
546	132	ZHA2
547	140	ZHA2
548	132	ZHA2
549	140	ZHA2
550	132	ZHA2
551	140	ZHA2
552	161	ZHA2
553	182	ZHA2
554	188	ZHA2
555	140	ZHA2
556	155	ZHA2
557	140	ZHA2
558	152	ZHA2



559	140	ZHA2
560	152	ZHA2
561	140	ZHA2
562	152	ZHA2
563	140	ZHA2
564	152	ZHA2
565	140	ZHA2
566	152	ZHA2
567	140	ZHA2
568	152	ZHA2
569	140	ZHA2
570	152	ZHA2
571	140	ZHA2
572	158	ZHA2
573	135	ZHA2
574	158	ZHA2
575	184	ZHA2
576	152	ZHA2
577	167	ZHA2
578	152	ZHA2
579	167	ZHA2
580	152	ZHA2
581	167	ZHA2
582	152	ZHA2
583	167	ZHA2
584	152	ZHA2
585	167	ZHA2
586	152	ZHA2
587	167	ZHA2
588	152	ZHA2
589	167	ZHA2
590	152	ZHA2
591	167	ZHA2
592	152	ZHA2
593	167	ZHA2
594	152	ZHA2
595	167	ZHA2
596	137	ZHA2
597	182	ZHA2
670	145	ZHA2
671	153	ZHA2
672	153	ZHA2
673	153	ZHA2
674	153	ZHA2
675	153	ZHA2
676	153	ZHA2
677	153	ZHA2
678	153	ZHA2
679	133	ZHA2
680	143	ZHA2

44/13

681	153	ZHA2
682	153	ZHA2
683	153	ZHA2
684	153	ZHA2
685	153	ZHA2
686	173	ZHA2
687	98	ZHA1
688	100	ZHA1
689	99	ZHA1
690	99	ZHA1
691	99	ZHA1
692	99	ZHA1
693	99	ZHA1
694	99	ZHA1
695	99	ZHA1
696	99	ZHA1
697	103	ZHA1
698	93	ZHA1
699	200	ZIV
700	200	ZIV
701	200	ZIV
702	200	ZIV
703	200	ZIV
704	200	ZIV
705	200	ZIV
706	200	ZIV
707	200	ZIV
708	200	ZIV
709	200	ZIV
710	200	ZIV
711	200	ZIV
712	200	ZIV
713	200	ZIV
714	200	ZIV
715	200	ZIV
716	200	ZIV
717	200	ZIV
718	200	ZIV
719	200	ZIV
720	200	ZIV
721	200	ZIV
722	200	ZIV
723	200	ZIV
724	200	ZIV
725	200	ZIV
726	200	ZIV
727	200	ZIV
728	200	ZIV
729	200	ZIV
730	200	ZIV



731	200	ZIV
732	200	ZIV
733	200	ZIV
734	200	ZIV
735	200	ZIV
736	200	ZIV
737	200	ZIV
738	200	ZIV
739	200	ZIV
740	200	ZIV
741	200	ZIV
742	200	ZIV
743	200	ZIV
744	200	ZIV
745	200	ZIV
746	200	ZIV
747	200	ZIV
748	200	ZIV
749	200	ZIV
750	200	ZIV
751	200	ZIV
752	200	ZIV
753	200	ZIV
754	200	ZIV
755	200	ZIV
756	200	ZIV
757	200	ZIV
758	200	ZIV
759	200	ZIV
760	200	ZIV
761	200	ZIV
762	200	ZIV
763	200	ZIV
764	200	ZIV
765	200	ZIV
766	200	ZIV
767	200	ZIV
768	200	ZIV
769	200	ZIV
770	200	ZIV
771	200	ZIV
772	200	ZIV
773	200	ZIV
774	200	ZIV
775	200	ZIV
776	200	ZIV
777	200	ZIV
778	200	ZIV
779	121	ZHE
780	120	ZHE



781	100	ZHE
782	100	ZHE
783	100	ZHE
784	100	ZHE
785	100	ZHE
786	100	ZHE
787	100	ZHE
788	100	ZHE
789	100	ZHE
790	100	ZHE
791	100	ZHE
792	100	ZHE
793	100	ZHE
794	100	ZHE
795	100	ZHE
796	100	ZHE
797	100	ZHE
798	100	ZHE
799	104	ZHE
800	133	ZHE
801	101	ZHE
802	100	ZHE
803	100	ZHE
804	100	ZHE
805	105	ZHE
806	105	ZHE
807	100	ZHE
808	103	ZHE
809	100	ZHE
810	100	ZHE
811	100	ZHE
812	100	ZHE
813	110	ZHE
814	110	ZHE
815	100	ZHE
816	110	ZHE
817	100	ZHE
818	100	ZHE
819	100	ZHE
820	100	ZHE
821	103	ZHE
822	100	ZHE
823	100	ZHE
824	104	ZHE
825	100	ZHE
826	108	ZHE
827	108	ZHE
828	100	ZHE
829	100	ZHE
830	100	ZHE

831	100	ZHE
832	104	ZHE
833	100	ZHE
834	100	ZHE
835	100	ZHE
836	100	ZHE
837	106	ZHE
838	100	ZHE
839	100	ZHE
840	100	ZHE
841	100	ZHE
842	116	ZHE
843	101	ZHE
844	110	ZHE
845	100	ZHE
846	100	ZHE
847	110	ZHE
848	110	ZHE
849	115	ZHE
850	115	ZHE
851	105	ZHE
852	105	ZHE
853	100	ZHE
854	100	ZHE
855	100	ZHE
856	100	ZHE
857	105	ZHE
858	105	ZHE
859	105	ZHE
860	105	ZHE
861	116	ZHE
862	116	ZHE
863	116	ZHE
864	116	ZHE
865	116	ZHE
866	116	ZHE
867	116	ZHE
868	116	ZHE
869	116	ZHE
870	116	ZHE
871	116	ZHE
872	116	ZHE
873	116	ZHE
874	116	ZHE
875	116	ZHE
876	116	ZHE
877	116	ZHE
878	116	ZHE
879	116	ZHE
880	116	ZHE



881	116	ZHE
882	116	ZHE
883	116	ZHE
884	116	ZHE
885	116	ZHE
886	116	ZHE
887	116	ZHE
888	116	ZHE
889	131	ZHE
890	131	ZHE
891	116	ZHE
892	116	ZHE
893	116	ZHE
894	116	ZHE
895	116	ZHE
896	116	ZHE
897	155	ZHE
898	138	ZHE
899	148	ZHE
900	127	ZHE
901	121	ZHE
902	121	ZHE
903	121	ZHE
904	121	ZHE
905	121	ZHE
906	121	ZHE
907	121	ZHE
908	121	ZHE
909	121	ZHE
910	121	ZHE
911	146	ZHE
912	129	ZHE
913	147	ZHE
914	128	ZHE
915	109	ZHE
916	102	ZHE
917	102	ZHE
918	102	ZHE
919	102	ZHE
920	102	ZHE
921	102	ZHE
922	102	ZHE
923	74	ZHE
924	100	ZHE
925	100	ZHE
926	100	ZHE
927	100	ZHE
928	100	ZHE
929	100	ZHE
930	124	ZHE

931	101	ZHE
932	110	ZHE
933	110	ZHE
934	110	ZHE
935	110	ZHE
936	135	ZHE
937	122	ZHE
938	115	ZHE
939	116	ZHE
940	107	ZHE
941	125	ZHE
994	108	ZHE
995	124	ZHE
996	110	ZHE
997	158	ZHE
998	105	ZHE
999	115	ZHE
1000	101	ZHE
1001	104	ZHE
1002	92	ZHE
1003	93	ZHE
1008	200	ZIV
1009	200	ZIV
1010	200	ZIV
1011	200	ZIV
1012	200	ZIV
1013	200	ZIV
1014	200	ZIV
1015	200	ZIV
1016	200	ZIV
1017	200	ZIV
1018	200	ZIV
1019	200	ZIV
1020	200	ZIV
1021	200	ZIV
1022	200	ZIV
1023	200	ZIV
1024	200	ZIV
1025	200	ZIV
1026	200	ZIV
1027	200	ZIV
1028	200	ZIV
1029	200	ZIV
1030	200	ZIV
1031	200	ZIV
1032	200	ZIV
1033	200	ZIV
1034	201	ZIV
1035	227	ZIV
1036	500	ZRU



1037	500	ZRU
1038	500	ZRU
1039	500	ZRU
1040	500	ZRU
1041	498	ZRU
1042	498	ZRU
1043	499	ZRU
1044	499	ZRU
1045	502	ZRU
1046	526	ZRU
1047	571	ZRU
1048	530	ZRU
1049	564	ZRU
1050	561	ZRU
1051	522	ZRU
1052	626	ZRU
1053	549	ZRU
1054	619	ZRU
1055	627	ZRU
1056	611	ZRU
1057	526	ZRU
1058	521	ZRU
1059	521	ZRU
1060	531	ZRU
1061	472	ZRU
1062	475	ZRU
1063	512	ZRU
1064	213	ZIV
1065	205	ZIV
1066	205	ZIV
1067	205	ZIV
1068	205	ZIV
1069	205	ZIV
1070	205	ZIV
1071	205	ZIV
1072	205	ZIV
1073	205	ZIV
1074	205	ZIV
1075	205	ZIV
1076	239	ZIV
1077	201	ZIV
1078	208	ZIV
1079	201	ZIV
1080	202	ZIV
1081	210	ZIV
1082	200	ZIV
1083	215	ZIV
1084	308	ZIV
1085	309	ZIV
1086	198	ZIV

*Handwritten signature/initials*  
20

1087	198	ZIV
1088	198	ZIV
1089	203	ZIV
1090	209	ZIV
1091	200	ZIV
1092	220	ZIV
1093	210	ZIV
1094	207	ZIV
1095	201	ZIV
1096	201	ZIV
1097	201	ZIV
1098	201	ZIV
1099	201	ZIV
1100	201	ZIV
1101	201	ZIV
1102	201	ZIV
1103	301	ZIV
1104	321	ZIV
1105	210	ZIV
1106	210	ZIV
1107	210	ZIV
1108	210	ZIV
1109	210	ZIV
1110	210	ZIV
1111	210	ZIV
1112	210	ZIV
1113	210	ZIV
1114	210	ZIV
1115	210	ZIV
1116	210	ZIV
1117	210	ZIV
1118	210	ZIV
1119	321	ZIV

**Les lots d'équipement public et des services du secteur 1**

<i>Surfaces en m<sup>2</sup></i>	<i>Affectations</i>	<i>Equipements Publics</i>
1 209	Pôle d'animation	PA
923	Service de Proximité	SP4
1 894	Administration	A1
2 375	Service de Proximité	SP1
627	Poste Maroc	P1
1 040	Commissariat	C1
285	Four / Hammam	FM1
318	Four / Hammam	FM3
320	Four / Hammam	FM4
3 679	Ecole Primaire	E2
9 000	Lycée Sidi Bouzid	E5
576	Service de Proximité	SP3
	Cimetiere	



831	Mosquée	M2
310	Mosquée	M3
852	Crèche / Garderie	E3
3192	Centre Commercial	CC/SP

<i>N° du Kiosque</i>	<i>Surface du Kiosque en m<sup>2</sup></i>	<i>Désignation</i>
K1	84	
K2	56	
K3	51	
K4	51	
K5	51	
K6	74	
K7	65	
K8	50	
K9	51	
K10	54	
K11	56	
K12	56	
K13	56	
K14	84	
K15	56	
K16	51	
K17	51	
K18	51	
K19	75	
K20	66	
K21	51	
K22	51	
K23	52	
K24	54	
K25	56	
K26	56	
<b>26 Kiosques</b>	<b>1509</b>	<b>KIO</b>

**b- Secteur 2**

<i>N° du Lot</i>	<i>Surface du Lot en m<sup>2</sup></i>	<i>Désignation</i>
942	100	ZHE
943	101	ZHE
944	100	ZHE
945	101	ZHE
946	100	ZHE
947	101	ZHE
948	100	ZHE
949	101	ZHE
950	100	ZHE
951	101	ZHE
952	100	ZHE
953	101	ZHE
954	100	ZHE

955	101	ZHE
956	100	ZHE
957	101	ZHE
958	100	ZHE
959	101	ZHE
960	100	ZHE
961	101	ZHE
962	100	ZHE
963	101	ZHE
964	100	ZHE
965	101	ZHE
966	98	ZHE
967	101	ZHE
968	99	ZHE
969	100	ZHE
970	99	ZHE
971	100	ZHE
972	99	ZHE
973	100	ZHE
974	99	ZHE
975	100	ZHE
976	99	ZHE
977	100	ZHE
978	99	ZHE
979	100	ZHE
980	100	ZHE
981	100	ZHE
982	100	ZHE
983	100	ZHE
984	100	ZHE
985	100	ZHE
986	100	ZHE
987	100	ZHE
988	100	ZHE
989	100	ZHE
990	100	ZHE
991	100	ZHE
992	100	ZHE
993	100	ZHE
1004	131	ZHE
1005	114	ZHE
1006	98	ZHE
1007	124	ZHE

*Les lots d'équipement public et des services du secteur 2*

<i>Surfaces en m<sup>2</sup></i>	<i>Affectations</i>	<i>Equipements Publics</i>
-	-	-



c- Secteur 3

<i>N° du Lot</i>	<i>Surface du Lot en m<sup>2</sup></i>	<i>Désignation</i>
1	246	ZIP
2	248	ZIP
3	248	ZIP
4	248	ZIP
5	240	ZIP
6	248	ZIP
7	250	ZIP
148	127	ZHA2
149	131	ZHA2
150	116	ZHA2
151	120	ZHA2
152	116	ZHA2
153	120	ZHA2
154	101	ZHA2
155	116	ZHA2
156	120	ZHA2
157	116	ZHA2
158	116	ZHA2
159	120	ZHA2
160	116	ZHA2
161	116	ZHA2
162	120	ZHA2
163	116	ZHA2
164	116	ZHA2
165	120	ZHA2
166	116	ZHA2
167	116	ZHA2
168	120	ZHA2
169	116	ZHA2
170	116	ZHA2
171	120	ZHA2
172	116	ZHA2
173	116	ZHA2
174	120	ZHA2
175	116	ZHA2
176	116	ZHA2
177	120	ZHA2
178	116	ZHA2
179	116	ZHA2
180	120	ZHA2
181	116	ZHA2
182	116	ZHA2
183	137	ZHA2
184	128	ZHA2

*Handwritten signature/initials*

185	101	ZHA2
186	202	ZHA2
187	194	ZHA2
188	185	ZHA2
189	140	ZHA2
190	139	ZHA2
191	164	ZHA2
192	193	ZHA2
193	187	ZHA2
194	181	ZHA2
195	175	ZHA2
349	139	ZHA2
350	150	ZHA2
351	138	ZHA2
352	152	ZHA2
353	138	ZHA2
354	152	ZHA2
355	138	ZHA2
356	152	ZHA2
357	138	ZHA2
358	152	ZHA2
359	138	ZHA2
360	152	ZHA2
361	138	ZHA2
362	152	ZHA2
363	138	ZHA2
364	152	ZHA2
365	135	ZHA2
366	135	ZHA2
367	131	ZHA2
368	134	ZHA2
369	135	ZHA2
370	145	ZHA2
371	135	ZHA2
372	145	ZHA2
373	135	ZHA2
374	145	ZHA2
375	135	ZHA2
376	145	ZHA2
377	135	ZHA2
378	145	ZHA2
379	135	ZHA2
380	145	ZHA2
381	135	ZHA2
382	145	ZHA2
383	134	ZHA2
384	131	ZHA2
385	141	ZHA2
386	155	ZHA2
387	135	ZHA2

*Handwritten signature*



388	143	ZHA2
389	135	ZHA2
390	143	ZHA2
391	135	ZHA2
392	143	ZHA2
393	135	ZHA2
394	143	ZHA2
395	135	ZHA2
396	143	ZHA2
397	135	ZHA2
398	143	ZHA2
399	135	ZHA2
400	143	ZHA2
401	135	ZHA2
402	143	ZHA2
403	137	ZHA2
404	148	ZHA2
405	147	ZHA2
406	159	ZHA2
407	131	ZHA2
408	138	ZHA2
409	131	ZHA2
410	138	ZHA2
411	131	ZHA2
412	138	ZHA2
413	131	ZHA2
414	138	ZHA2
415	131	ZHA2
416	138	ZHA2
417	131	ZHA2
418	138	ZHA2
419	131	ZHA2
420	138	ZHA2
421	131	ZHA2
422	138	ZHA2
423	145	ZHA2
424	153	ZHA2
425	111	ZHA2
426	119	ZHA2
427	132	ZHA2
428	140	ZHA2
429	132	ZHA2
430	140	ZHA2
431	132	ZHA2
432	140	ZHA2
433	132	ZHA2
434	140	ZHA2
435	132	ZHA2
436	140	ZHA2
437	132	ZHA2

*f at K 28*

438	140	ZHA2
439	132	ZHA2
440	140	ZHA2
441	114	ZHA2
442	125	ZHA2
443	114	ZHA2
444	125	ZHA2
445	132	ZHA2
446	140	ZHA2
447	132	ZHA2
448	140	ZHA2
449	132	ZHA2
450	140	ZHA2
451	132	ZHA2
452	140	ZHA2
453	132	ZHA2
454	140	ZHA2
455	132	ZHA2
456	140	ZHA2
457	132	ZHA2
458	140	ZHA2
459	115	ZHA2
460	129	ZHA2
461	135	ZHA2
462	130	ZHA2
463	152	ZHA2
464	139	ZHA2
465	152	ZHA2
466	139	ZHA2
467	152	ZHA2
468	139	ZHA2
469	152	ZHA2
470	139	ZHA2
471	152	ZHA2
472	139	ZHA2
473	132	ZHA2
474	139	ZHA2
475	133	ZHA2
476	136	ZHA2
477	134	ZHA2
478	147	ZHA2
479	139	ZHA2
480	147	ZHA2
481	139	ZHA2
482	147	ZHA2
483	139	ZHA2
484	147	ZHA2
485	139	ZHA2
486	147	ZHA2
487	139	ZHA2

d m  
27



488	142	ZHA2
489	139	ZHA2
490	135	ZHA2
598	137	ZHA2
599	182	ZHA2
602	152	ZHA2
603	167	ZHA2
604	152	ZHA2
605	167	ZHA2
606	152	ZHA2
607	167	ZHA2
608	152	ZHA2
609	167	ZHA2
610	152	ZHA2
611	167	ZHA2
612	152	ZHA2
613	167	ZHA2
614	152	ZHA2
615	167	ZHA2
616	152	ZHA2
617	167	ZHA2
618	152	ZHA2
619	167	ZHA2
620	158	ZHA2
621	184	ZHA2
622	165	ZHA2
623	137	ZHA2
624	160	ZHA2
625	152	ZHA2
626	160	ZHA2
627	152	ZHA2
628	160	ZHA2
629	152	ZHA2
630	160	ZHA2
631	152	ZHA2
632	160	ZHA2
633	152	ZHA2
634	160	ZHA2
635	152	ZHA2
636	160	ZHA2
637	152	ZHA2
638	192	ZHA2
639	152	ZHA2
640	152	ZHA2
641	181	ZHA2
642	102	ZHA1
643	93	ZHA1
644	99	ZHA1
645	99	ZHA1
646	99	ZHA1

*Handwritten signature/initials*

647	99	ZHA1
648	99	ZHA1
649	99	ZHA1
650	99	ZHA1
651	99	ZHA1
652	98	ZHA1
653	100	ZHA1
654	189	ZHA2
655	162	ZHA2
656	162	ZHA2
657	162	ZHA2
658	162	ZHA2
659	162	ZHA2
660	169	ZHA2
661	169	ZHA2
662	162	ZHA2
663	162	ZHA2
664	162	ZHA2
665	162	ZHA2
666	162	ZHA2
667	162	ZHA2
668	162	ZHA2
669	203	ZHA2

*Les lots d'équipement public et des services du secteur 3*

<i>Surfaces en m<sup>2</sup></i>	<i>Affectations</i>	<i>Equipements Publics</i>
1350	Administration	A 02
2 494	Service de Proximité	SP2
271	Four / Hammam	FM2

**d- Secteur 4**

<i>N° du Lot</i>	<i>Surface du Lot en m<sup>2</sup></i>	<i>Désignation</i>
96	326	ZHC
97	261	ZHC
98	231	ZHC
99	230	ZHC
100	231	ZHC
101	230	ZHC
102	230	ZHC
103	230	ZHC
104	230	ZHC
105	230	ZHC
106	230	ZHC
107	230	ZHC
108	228	ZHC

*Handwritten signature or initials*



109	230	ZHC
110	228	ZHC
111	230	ZHC
112	227	ZHC
113	230	ZHC

<i>Les lots d'équipement public et des services du secteur 4</i>		
<i>Surfaces en m<sup>2</sup></i>	<i>Affectations</i>	<i>Equipements Publics</i>
<i>1 680</i>	<i>Ecole Primaire</i>	<i>EI</i>
<i>1 494</i>	<i>Mosquée</i>	<i>MI</i>
<i>1 568</i>	<i>Centre de Santé</i>	<i>CS</i>

**Recapitulatif des quatres secteurs :**

	Nombre de lots	Kiosques	Nombre Equipements
Sect 1	776	26	16 + 01 Cimetière
Sect 2	56	-	-
Sect 3	269	-	3
Sect 4	18	-	3
Total	1119	26	22 + 01 Cimetière

*Handwritten signature and date*

**5- Tableaux des Plantations et Espaces Verts Publics:**

**Arbres à Planter et Arbres à Transplanter**

DESIGNATION	Nombre de Lots	SURFACES (m <sup>2</sup> )
PARC / ZONE D'ATTRACTION	-	104 266
SURFACES ESPACES VERTS PUBLICS	-	46 490
ARBRES EUCALYPTUS EXISTANTS	1939	-
EUCALYPTUS A TRANSPLANTER PAR L'OPERATEUR	64	-
ARBRES CYPRES EXISTANTS	292	-
CYPRES A TRANSPLANTER PAR L'OPERATEUR	23	-
ARBRES A PLANTER PAR L'OPERATEUR (Espaces Verts projetés)	830	46 490
<i>Total d'Arbres Existants (Parc)</i>	2 231	104 266 m <sup>2</sup>
<i>Total d'Arbres à Transplanter (EV Publics)</i>	87	-
<i>Total d'Arbres Nouvellement à Planter</i>	830	46 266 m <sup>2</sup>

- **VOIES, PLACES ET STATIONNEMENTS PUBLICS** : Feront partie du domaine public de la ville de Safi, les voies et impasses figurées sur le plan du lotissement par une représentation graphique appropriée, ainsi que les places et les parkings.

- **JARDINS, PARCS ET BOISEMENTS PUBLICS** : Feront partie du domaine public et seront destinés à être aménagés en jardins, parcs ou boisements, les espaces indiqués sur le plan par : **PARC** et **EV**.

- **EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES DE PROXIMITE**: Les espaces indiqués par une représentation graphique désigné par les lettres (**EP**) ou (**SP**); seront réservés aux équipements, services publics et services de proximité, destinés au privé dans le cadre du partenariat d'investissement, construits ou gérés par l'opérateur (AL Omrane Marrakech).

*Handwritten signature and initials*



## **IV - SERVITUDES :**

### **a) Servitude non aedificandi**

Feront partie du domaine public, et seront frappées de servitudes non aedificandi, les zones de protection du cimetière, des espaces verts, et généralement les zones non constructibles indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Aucune servitude non aedificandi le long de la ligne de moyenne tension n'est mentionnée. Son déplacement ou son passage en système souterrain est prévue dans le programme des travaux préliminaires à réaliser par l'opérateur.

### **b) Servitude d'ordonnement architectural**

Seront frappées de servitudes d'ordonnement architectural les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, elles correspondent à certains axes structurants des quartiers. Cet ordonnancement obéit à des prospects, des volumétries et des rapports dans les façades entre vide et plein.

### **c) Servitude de portiques**

Seront frappées de servitude de portiques les zones de commerces, d'activités artisanales ou à des séquences spécifiques de certains axes où la nécessité est justifiée par la continuité d'une servitude de portiques à créer. La profondeur de cette servitude sera spécifiée pour chacune des zones concernées.

### **d) Règles du COS et CES**

Lorsque la constructibilité d'un terrain est définie par un C.O.S et un C.E.S., ceux-ci sont déterminés par les rapports suivants :

$$\text{COS} = \text{Surface de Planchers} / \text{Surface du Terrain.}$$

$$\text{CES} = \text{Surface Bâtie Au Sol} / \text{Surface du Terrain.}$$

e- *Les emprises aux sols indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.*

e) **Les zones de Reculs indiqués sur le plan du lotissement sont à prendre en considération :**

*Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération. Ces reculs mentionnés en trait discontinu sont à aménager en jardin privatif.*

## **V- REGLEMENTATION DES ZONINGS :**

Le Plan du lotissement est composé de dix chapitres de zones d'affectation (*ZIV, ZHE, ZIO, ZHA, ZHC, ZIP, ZTH, ZRU, PARC, EP/SP*).

- f- Les zones de reculs indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.
- g- Les emprises aux sols indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.

### **1 - ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL TYPE VILLAS : ZIV à R+1 :**

#### **a) Définition de la Zone ZIV:**

**ZIV : Zones réservées à l'habitat individuel Villas sous forme isolées ou en bandes.**

#### **b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :
  - les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit,
  - les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat et les dépôts,
  - 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

#### **h- Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- Villas en Bandes :
  - La superficie minimale d'un lot est de 200 m<sup>2</sup>.
  - La dimension minimum d'un lot sur façade est de 10 m.
  - Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (cos) est de un (01). hors le sous-sol.
  - La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixée à 55 %.
  - Le sous-sol peut être autorisé sur de la parcelle, il sera limité au maximum à l'emprise du RDC et ne doit être aménagé qu'en espaces de service et en aucun cas destiné à des fins d'habitation.
- Villas Isolées :
  - La superficie minimale d'un lot est de 400 m<sup>2</sup>.
  - La dimension minimum d'un lot sur façade est de 20 m.
  - Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (cos) est de 0,60. hors le sous-sol.
  - La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixée à 40 %.
  - Le sous-sol peut être autorisé sur de la parcelle, il sera limité au maximum à l'emprise du RDC et ne doit être aménagé qu'en espaces de service et en aucun cas destiné à des fins d'habitation.



#### **d) Hauteurs maximales des constructions :**

- La villa peut comporter un sous-sol et deux niveaux, soit R+1. Il ne peut dépasser une hauteur de 8.00m (Huit mètres); mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
- Le Rez -de- Chaussée des villas peut être surélevé de 0,60m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.
- Les toitures terrasses sont inaccessibles.

#### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

Le logement individuel doit respecter une servitude de retrait de 5m sur façade par rapport à la voie principale, *toutefois les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération, ce recul mitoyen ou sur voies secondaires ne peut être inférieur à 4m.*

#### **f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

Le logement individuel doit respecter une servitude de retrait de 4m sur les limites mitoyennes latérales ou de fond de parcelle. La projection au sol des encorbellements aux étages ne pourra en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait de 4m.

Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement et au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.

#### **g) Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative et en dehors des emprises publiques à raison d'une place par villa. Aucun stationnement n'est autorisé dans la zone de recul de 5m. La réalisation du garage en sous-sol n'est pas obligatoire.

#### **h) Plantations :**

Doivent être plantés, avec engazonnement, arbustes et arbres à haute tige :

- les zones de reculs,
- les surfaces de parcelles privatives non occupées par des constructions, des aires de stationnement et des terrasses...

#### **i) Servitudes architecturales :**

- Les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées avec un recul latéral de façon à éviter les pignons aveugles.
- Les murs de clôture auront une hauteur de 1,20m. Ils pourront être surélevés pour atteindre les hauteurs maximales de 1,80 m ; mais exclusivement constituées en claustras ajourés en bois ou en ferronnerie. Ces murs seront habillés de végétation.

## **2 - ZONE D'HABITAT AMELIORE : ZHA à R+1 :**

### **a) Définition de la Zone ZHA1:**

**ZHA1 : Zones réservées à l'habitat individuel continu à deux niveaux.**

**Cette zone est considérée intermédiaire entre la zone villas ZIV et les constructions à trois niveaux ZHA2.**

### **b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :
  - les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit,
  - les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat et les dépôts,
  - 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

### **c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- La superficie minimale d'un lot est de 90 m<sup>2</sup>.
- La dimension minimum d'un lot sur façade est de 08 m.
- Les emprises constructibles des parcelles indiquées sur le plan du lotissement sont à prendre en considération.
- Les cours indiquées sur le plan de chaque parcelle sont à prendre en considération.
- Le sous-sol peut être autorisé sur de la parcelle, il sera limité au maximum à l'emprise du RDC et ne doit être aménagé qu'en espaces de service et en aucun cas destiné à des fins d'habitation.

### **d) Hauteurs maximales des constructions :**

- La construction peut comporter un sous-sol et deux niveaux, soit R+1. Il ne peut dépasser une hauteur de 8.00m (Huit mètres); mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
- Au dessus de cette hauteur sont autorisées les terrasses accessibles et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m par rapport au niveau de la dalle de la terrasse. Cette cage doit être construite en recul de 03 m par rapport à la façade sur voie.
- Quelque soit la destination des locaux : les sous-pentes et mezzanines ne sont pas autorisées.
- Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 0,60m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement sur voie.
- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H < \text{ou égale à } L$ .
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.
- Les encorbellements de 1,00m, fermés ou ouverts sont autorisés et doivent respecter les 2/3.
- A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un « droit de retour » est autorisé en fonction des normes définies par les règlements de construction communaux.



### **f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives,
- La cour aura les dimensions de 4m x 4m, soit 16 m<sup>2</sup>.
- Aucun encorbellement sur cour n'est autorisé ; à l'exception des modénatures, des corniches, des auvents ou brise-soleil de fenêtres de 0,30 m de profondeur par rapport à la façade sur cour considérée.
- Les murs de clôture sur cours auront une hauteur maximale de deux mètres.

### **g) Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques.
- Sur la parcelle privative la réalisation du garage est autorisée.

### **h) Plantations :**

- Une partie de la superficie du lotissement sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et plantations...
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

## **3 - ZONE D'HABITAT AMELIORE : ZHA à R+2 :**

### **a) Définition de la Zone ZHA2:**

**ZHA : Zones réservées à l'habitat individuel en bande, permettant la promotion des espaces verts privatifs tout au long des voies de dessertes.**

### **b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :
  - les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit,
  - les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat et les dépôts,
  - 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

### **c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- La superficie minimale d'un lot est de 130 m<sup>2</sup>.
- La dimension minimum d'un lot sur façade est de 09 m.
- Les emprises constructibles des parcelles indiquées sur le plan du lotissement sont à prendre en considération.
- Les cours et les reculs permettant la création des espaces verts privatifs donnant sur voies, indiqués sur le plan de chaque parcelle, sont à prendre en considération.
- Le sous-sol peut être autorisé sur de la parcelle, il sera limité au maximum à l'emprise du RDC et ne doit être aménagé qu'en espaces de service et en aucun cas destiné à des fins d'habitation.

### **d) Hauteurs maximales des constructions :**

- Les constructions sont à trois niveaux (R+2).
- La hauteur de la construction, acrotères compris, ne peut dépasser 11,00m (Onze mètres); mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
- Au dessus de cette hauteur sont autorisés les terrasses accessibles et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m par rapport au niveau de la dalle de la terrasse. Cette cage doit être construite en recul de 03 m par rapport à la façade sur voie.
- Quelque soit la destination des locaux : les sous-pentes et mezzanines ne sont pas autorisées.
- L'étage situé au dessus du RDC compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol » non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.
- Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 0,60 m max. -dalle comprise- par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

PH 2



#### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

La construction doit respecter une servitude de retrait de 3m sur façade par rapport à la voie principale. Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.

#### **f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

Le logement individuel doit respecter une servitude de retrait de 4m sur les limites mitoyennes latérales ou de fond de parcelle. Certaines parcelles, indiquées sur plan, doivent avoir une cour de 16m<sup>2</sup> (4m x 4m). La projection au sol des encorbellements aux étages ne pourra en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait de 4m.

Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement et au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.

#### **g) Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative et en dehors des emprises publiques à raison d'une place par villa. Aucun stationnement n'est autorisé dans la zone de recul. La réalisation du garage en sous-sol n'est pas obligatoire.

#### **h) Plantations :**

Doivent être plantés, avec engazonnement, arbustes et arbres à haute tige :

- les zones de reculs,
- les surfaces de parcelles privatives non occupées par des constructions, des aires de stationnement et des terrasses...

#### **i) Servitudes architecturales :**

- Les murs de clôture auront une hauteur maximale de 1,20m. Ils pourront être surélevés pour atteindre la hauteur maximum de 1,80m, mais exclusivement constitués en claustras ajourés en bois ou en ferronnerie. Ces murs seront habillés de végétation.

### **4 - ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU : ZHE à R+2**

#### **a) Définition de la zone ZHE:**

**ZHE : Zones réservées à des petits collectifs continus s'ouvrant sur cour.**

**Le Rez-de-chaussée du bâtiment peut être occupé par des petits commerces de proximité ou de la petite artisanat de service.**

**Les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul.**

#### **b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :
  - les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit,
  - les établissements industriels de toutes les catégories,
  - les dépôts de plus de 100m<sup>2</sup>,
  - les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières



### **c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- La superficie minimum d'un lot est de 100 m<sup>2</sup>.
- La dimension minimum d'un lot sur façade est de 9 m.
- Les emprises constructibles des parcelles indiquées sur le plan du lotissement sont à prendre en considération.
- Les cours indiquées sur le plan de chaque parcelle sont à prendre en considération.
- Le sous-sol peut être autorisé sur de la parcelle, il sera limité au maximum à l'emprise du RDC et ne doit être aménagé qu'en espaces de service et en aucun cas destiné à des fins d'habitation.

### **d) Hauteurs maximales des constructions :**

- Les constructions sont à trois niveaux (R+2).
- La hauteur de la construction, acrotères compris, ne peut dépasser 11,00m (Onze mètres); mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
- Au dessus de cette hauteur sont autorisés les terrasses accessibles et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m par rapport au niveau de la dalle de la terrasse. Cette cage doit être construite en recul de 03 m par rapport à la façade sur voie.
- Quelque soit la destination des locaux : les sous-pentes et mezzanines ne sont pas autorisées.
- L'étage situé au dessus du RDC compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol » non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.
- Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 0,60 m max. -dalle comprise- par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

- Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.
- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement sur voie.
- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H < \text{ou égale à } L$ .
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.
- Les encorbellements de 1,00m, fermés ou ouverts sont autorisés et doivent respecter les 2/3 de la façade et sous condition toutefois que les fenêtres aient un minimum de vue directe de 08m évitant le vis-à-vis.
- A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un « droit de retour » est autorisé en fonction des normes définies par les règlements de construction communaux.

### **f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives,
- La cour aura les dimensions de 4m x 4m, soit 16 m<sup>2</sup>.
- Aucun encorbellement sur cour n'est autorisé ; à l'exception des modénatures, des corniches, des auvents ou brise-soleil de fenêtres de 0,30 m de profondeur par rapport à la façade sur cour considérée.
- Les murs de clôture sur cours auront une hauteur maximale de deux mètres.

### **g) Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques.
- Sur la parcelle privative la réalisation du garage est autorisée.

### **h) Plantations :**

- Une partie de la superficie du lotissement sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins et plantations...
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

F H



## 5 - ZONE D'HABITAT EN ILOTS D'IMMEUBLES ORIENTES : ZIO à R+3

### Définition de la zone ZIO:

**ZIO : La zone d'immeubles orientés est une zone dont la vocation est de promouvoir les espaces verts, les passages piétonniers couverts et les constructions à plusieurs niveaux. Elle est destinée à recevoir des immeubles d'habitation et de bureaux.**

- Sont précisées sur les plans du lotissement les limites suivantes :
  - Les limites de la propriété seront définies par un trait continu
  - Les limites de la surface constructible en dehors de laquelle aucune construction ne devrait être édifiée; seront définies par un trait discontinu
- Les chutes de terrain dues à la différence entre la surface d'emprise au sol autorisé et la limite du lot seront privatisées et aménagées en jardins et espaces verts.
- Les parcelles implantées sur les axes commerciaux (avenue A, avenue B, avenue I et la rue 11) pourront être aménagées aux deux premiers niveaux en espaces de bureaux, seront alors grevées d'une servitude de portique formant galerie commerciale. Les zones de retrait mitoyen, indiquées sur plan, sont aménagées en jardins et passages piétonniers

### b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :
  - les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit,
  - les établissements industriels de toutes les catégories,
  - les dépôts de plus de 200m<sup>2</sup>,
  - les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières

### c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:

- **ZIO1** : La superficie minimale d'un lot est de 500 m<sup>2</sup>.
- Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (cos) est de fixé à 1,80 hors le sous-sol.
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 45 %.
- Le sous-sol est autorisé. il sera limité à l'emprise du RDC. Il ne doit être aménagé qu'en espaces de service (stationnements, locaux techniques,...) et en aucun cas destiné à des fins d'habitation, de commerce ou de bureaux. Aucun dépôt de matériaux, de toute nature, n'est autorisé en sous-sol.
- Quelque soit la destination des locaux : les sous-pentes et mezzanines ne sont pas autorisées.

### d) Hauteurs maximales des constructions :

- La hauteur de la construction, acrotères compris, ne peut dépasser 15,50m ; mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
- Au dessus de cette hauteur sont autorisés les terrasses accessibles, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,20m par rapport au niveau de la dalle de la terrasse. Ces trémies doivent être construites en recul de 5,00 m par rapport à la façade sur voie.
- L'étage situé au dessus du RDC compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol » non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.
- Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 0,60 m max. -dalle comprise- par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.



#### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

- Toutes les constructions doivent observer un recul de 5m (Cinq mètres) à partir de la limite de la parcelle. Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.
- Cette aire de recul de 5,00m, doit être aménagée en jardin et espaces verts et ne comporter aucune clôture en dur ou en haie végétale.
- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H < \text{ou égale à } L$ .
- Une servitude de galerie de 4,00m de profondeur doit être respectée sur voie principale,
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.
  - Les encorbellements de 1,00m ; fermés ou ouverts sont autorisés sur les quatre façades et doivent respecter les 2/3 de chaque façade et sous condition toutefois que les fenêtres aient un minimum de vue directe de 08 m évitant le vis-à-vis.
- A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un « droit de retour » est autorisé en fonction des normes définies par les règlements de construction communaux.

#### **f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport aux limites de la parcelle.
- La distance, mitoyenne, entre deux immeubles -aux nus des façades opposées- est d'au moins huit mètres (08 m).
- Les clôtures sont des haies végétales et auront une hauteur maximale de 1,50m.
- Les espaces libres et de reculs imposés devront être aménagés en jardins avec des cheminements piétonniers traversants et du mobilier urbain.
- Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.

#### **g) Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques et des cours jardins. Les sous-sols des immeubles orientés doivent contenir des emplacements en nombre suffisants pour les logements, à raison d'une place par logement.
- Les dimensions minimales des places de stationnement sont de : 2,50m x 5,00m.  
Des emplacements supplémentaires seront prévus dans le cadre du lotissement
- Les rampes d'accès aux sous-sols ne peuvent en aucun cas traverser la servitude de portique et de galerie imposée.
- La rampe doit être aménagée sur une façade latérale, dans la zone de recul séparatif, et dans l'angle formé par la façade principale sur galerie et la façade latérale d'accès considérée. Cette rampe peut empiéter sur les espaces jardins sur une profondeur maximale de 4,00 m.

#### **h) Plantations :**

- Les cours jardins et les zones de reculs doivent être aménagés en jardins et espaces verts.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

#### **i) Servitudes architecturales :**



- Servitude de portiques: la servitude de portiques aura une profondeur de 4,00m et une hauteur de 3,50m (*hauteur de la galerie*). Les étages doivent être construits au-dessus des portiques, de manière à obtenir une galerie couverte le long de la voie.
- Les portiques doivent avoir une largeur minimale de 4,00m sur toute la hauteur, mesurée à partir du nu de la façade jusqu'au fond du portique.
- La hauteur sous plafond des portiques est fixée à 3,50 et est mesurée au dessus du trottoir au nu de la façade.
- Les points d'appui soutenant la façade des portiques devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 3,50 entre axes.

## **6 - ZONE D'Habitat Collectif : ZHC à R+3**

### **a) Définition de la zone ZHC:**

- **Zone d'Habitat Collectif, d'immeubles en bande, destinée à recevoir des immeubles d'habitation et de bureaux.**
- **Les constructions sont à plusieurs niveaux.**

### **b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer :
  - les établissements industriels de toutes les catégories,
  - les dépôts de plus de 200m<sup>2</sup>,
  - les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- La superficie minimum d'un lot est de 200 m<sup>2</sup> et 10 m de largeur de façade.
- Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (cos) est de fixé à 4,5 avec le sous-sol.
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est de 68 %.
- Le sous-sol peut être construit et autorisé sur la totalité de la parcelle, soit 100 % de la surface du lot. Il ne doit être aménagé qu'en espaces de service (stationnements, locaux techniques, débarras individuel...) et en aucun cas destiné à des fins d'habitation, de commerce, de fabrication ou de bureaux. Aucun matériau polluant ou inflammable ne peut y être entreposé.

### **d) Hauteurs maximales des constructions :**

- Les constructions sont à quatre niveaux (R+3).
  - La hauteur de la construction, acrotères compris, ne peut dépasser 15,60m ; mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
  - Au dessus de cette hauteur sont autorisés les terrasses accessibles, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,20m par rapport au niveau de la dalle de la terrasse. Ces trémies doivent être construites en recul de 5,00 m par rapport à la façade sur voie.
  - Il est autorisé d'aménager une soupenne dont la superficie ne peut excéder 40% de la surface construite au RDC. La hauteur sous plafond de la sous-pente ainsi créée doit être égale ou supérieure à 2,20m.

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



- Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 0,60 m max. -dalle comprise- par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

#### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement sur voie.
- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H < \text{ou égale à } L$ .
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.
- Les encorbellements de 1,00m ; fermés ou ouverts sont autorisés et doivent respecter les 2/3 de la façade et sous condition toutefois que les fenêtres aient un minimum de vue directe de 10 m évitant le vis-à-vis.
- A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un « droit de retour » est autorisé en fonction des normes définies par les règlements de construction communaux.

#### **f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, Les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.
- La cour aura les dimensions de 5m x 10m , soit 50 m<sup>2</sup> min (Ces reculs en fond de parcelles sont indiqués sur plans.
- La cour peut démarrer au 1<sup>er</sup> étage, à partir du 2<sup>ème</sup> niveau, pour les RDC commerciaux, d'artisanat ou de bureaux et implantées en limites séparatives.
- Seul le RDC peut être couvert sur la totalité de la parcelle, un éclairage zénithal (verrières) de 24 m<sup>2</sup> min, doit être prévu en terrasse du RDC des limites séparatives.

#### **g) Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques. Les sous-sols des immeubles doivent contenir des emplacements en nombre suffisants pour les logements, à raison d'une place par logement.
- Les dimensions minimales des places de stationnement sont de : 2,50m x 5,00m.  
Des emplacements supplémentaires seront prévus dans le cadre du lotissement
- Sont à prévoir dans le cadre du lotissement : une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'activité commerciale.

#### **h) Plantations :**

- Jardins et espaces verts seront prévus dans le cadre du lotissement.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

#### **i) Servitudes architecturales :**

- Servitude de portique : la servitude de portique aura une profondeur de 3,00m et une hauteur de 4,50m. Les étages doivent être construits au-dessus des portiques, de manière à obtenir une galerie couverte continue le long de la voie.
- Les portiques doivent avoir une largeur minimale de 3,00m sur toute la hauteur, mesurée à partir du nu de la façade jusqu'au fond du portique.
- La hauteur sous plafond des portiques est fixée à 4,50 et est mesurée au dessus du trottoir au nu de la façade.

Les points d'appui soutenant la façade des portiques devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 3,50 entres axes.

### **7 - ZONE D'ILOTS DE PARTENARIAT : ZIP à R+3**

#### **b) Définition de la zone ZIP:**



**ZIP : Zone d'immeubles en bande, dont la vocation est de promouvoir l'économie de proximité et l'investissement génératrice d'emploi permanent.**

**- Les constructions sont à plusieurs niveaux.**

**- La ZIP est destinée à recevoir des immeubles de bureaux, de commerces, d'artisanat ou des habitations.**

**b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer :
  - les établissements industriels de toutes les catégories,
  - les dépôts de plus de 200m<sup>2</sup>,
  - les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

**c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- La superficie minimum d'un lot est de 200 m<sup>2</sup> et 10 m de largeur de façade.
- Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (cos) est de fixé à 4,5 avec le sous-sol.
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est de 68 %.
- Le sous-sol peut être construit et autorisé sur la totalité de la parcelle, soit 100 % de la surface du lot. Il ne doit être aménagé qu'en espaces de service (stationnements, locaux techniques, débarras individuel...) et en aucun cas destiné à des fins d'habitation, de commerce, de fabrication ou de bureaux. Aucun matériau polluant ou inflammable ne peut y être entreposé.

**d) Hauteurs maximales des constructions :**

- Les constructions sont à quatre niveaux (R+3).
  - La hauteur de la construction, acrotères compris, ne peut dépasser 15,60m ; mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
  - Au dessus de cette hauteur sont autorisés les terrasses accessibles, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,20m par rapport au niveau de la dalle de la terrasse. Ces trémies doivent être construites en recul de 5,00 m par rapport à la façade sur voie.
  - Il est autorisé d'aménager une soupenne dont la superficie ne peut excéder 40% de la surface construite au RDC. La hauteur sous plafond de la sous-pente ainsi créée doit être égale ou supérieure à 2,20m.
  - L'étage situé au dessus du RDC compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol » non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.
  - Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 0,60 m max. -dalle comprise- par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

**e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

- Toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement sur voie.
- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H < \text{ou égale à } L$ .
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.
- Les encorbellements de 1,00m ; fermés ou ouverts sont autorisés et doivent respecter les 2/3 de la façade et sous condition toutefois que les fenêtres aient un minimum de vue directe de 10 m évitant le vis-à-vis.



- A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un « droit de retour » est autorisé en fonction des normes définies par les règlements de construction communaux.

**f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, Les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.
- La cour aura les dimensions de 5m x 10m, soit 50 m<sup>2</sup> min (Ces reculs en fond de parcelles sont indiqués sur plans.
- La cour peut démarrer au 1<sup>er</sup> étage, à partir du 2<sup>ème</sup> niveau, pour les RDC commerciaux, d'artisanat ou de bureaux et implantées en limites séparatives.
- Seul le RDC peut être couvert sur la totalité de la parcelle, un éclairage zénithal (verrières) de 24 m<sup>2</sup> min, doit être prévu en terrasse du RDC des limites séparatives.

**g) Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques. Les sous-sols des immeubles doivent contenir des emplacements en nombre suffisants pour les logements, à raison d'une place par logement.
- Les dimensions minimales des places de stationnement sont de : 2,50m x 5,00m.  
Des emplacements supplémentaires seront prévus dans le cadre du lotissement
- Sont à prévoir dans le cadre du lotissement : une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'activité commerciale.

**h) Plantations :**

- Jardins et espaces verts seront prévus dans le cadre du lotissement.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

**i) Servitudes architecturales :**

- Servitude de portique : la servitude de portique aura une profondeur de 3,00m et une hauteur de 4,50m. Les étages doivent être construits au-dessus des portiques, de manière à obtenir une galerie couverte continue le long de la voie.
- Les portiques doivent avoir une largeur minimale de 3,00m sur toute la hauteur, mesurée à partir du nu de la façade jusqu'au fond du portique.
- La hauteur sous plafond des portiques est fixée à 4,50 et est mesurée au dessus du trottoir au nu de la façade.
- Les points d'appui soutenant la façade des portiques devront laisser un passage libre sous le portique d'au moins 3,50 entres axes.



## **8 - ZONE TOURISTIQUE ET HOTELIERE : ZTH à R+3**

### **b) Définition de la zone ZTH:**

- **Les constructions doivent respecter les lois, les normes et les exigences réglementaires en vigueur, régissant les établissements hôteliers et touristiques...**

*ZTH : Cette zone est réservée à la construction des hôtels et à des équipements destinés aux restaurants, salons de thé, cuisines et services et qui peuvent être construits au rez-de-chaussée débordant le volume général de l'immeuble.*

- Un noyau commercial est autorisé dans ces zones, permettant de promouvoir la vente des produits d'artisanat local.
- Les espaces de retraits mitoyens seront aménagés en jardins, espaces verts, passages piétonniers et kiosques (2,20m de hauteur et en matériaux légers) nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
- Les terrasses des immeubles peuvent être utilisées en jardins accessibles, piscine ou café panoramiques.
- Les constructions peuvent être réalisées en gradins à partir du 1er étage.

### **b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités polluantes :
  - les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit,
  - les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts,
  - les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières

### **c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- La superficie minimale d'un lot est de 500 m<sup>2</sup>.
- Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (cos) est fixé à 2 (Deux) hors le sous-sol.
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 50 %.
- Le sous-sol est autorisé sur 50% de la parcelle. Il ne doit être aménagé qu'en espaces de service (stationnements, locaux techniques, débarras,...) et en aucun cas destiné à des fins d'habitation, de commerce ou de bureaux. Aucun matériau polluant ou inflammable ne peut y être entreposé.

### **d) Hauteurs maximales des constructions :**

- Les constructions sont à quatre niveaux (R+3).
- La hauteur de la construction, acrotères compris, ne peut dépasser 15,50m (quinze mètres); mesurée au milieu de la façade sur rue, y compris parapet de 1,20 m et toute superstructure.
- Au dessus de cette hauteur sont autorisés les terrasses jardins accessibles, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,20m par rapport au niveau de la dalle de la terrasse. Ces trémies doivent être construites en recul de 5,00 m par rapport à la façade sur voie.
- Les mezzanines sont autorisées et peuvent occuper 50% de la surface du niveau considéré. Toutefois les hauteurs réglementaires sont à respecter.
- L'étage situé au dessus du RDC compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol » non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.
- Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 1,00m max. -dalle comprise- par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.



#### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

- Toutes les constructions doivent observer un recul sur voie de 5,00m minimum à partir de la limite de la parcelle. Cette implantation est d'au moins 2/3 de la largeur de la façade sur voie.
- Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement et au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.
- Cette aire de recul de 5,00m, doit être aménagée en jardin et espaces verts et ne comporter aucune clôture en dur. Une haie végétale de 1,20m de hauteur est tolérée.
- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H < \text{ou égale à } L$ .
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.
- Les encorbellements de 1,50m ; fermés ou ouverts sont autorisés sur les quatre façades et doivent respecter les 2/3 de chaque façade et sous condition toutefois que les fenêtres aient un minimum de vue directe de 10 m min. évitant le vis-à-vis.
- A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un « droit de retour » est autorisé en fonction des normes définies par les règlements de construction communaux.

#### **f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport aux limites de la parcelle.
- La distance, mitoyenne, entre deux immeubles -aux nus des façades opposées- est d'au moins 08 m.
- Les clôtures sont des haies végétales et auront une hauteur maximale de 1,20m.
- Les espaces de retraits mitoyens seront aménagés en jardins, espaces verts, passages piétonniers et kiosques (2,20m de hauteur et en matériaux légers) nécessaires au fonctionnement de l'établissement...

#### **g) Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques et des cours jardins. Les sous-sols des immeubles doivent contenir des emplacements en nombre suffisants pour l'hébergement, à raison d'une place pour trois unités d'hébergement.
- Les dimensions minimales des places de stationnement sont de : 2,50m x 5,00m.  
Des emplacements supplémentaires seront prévus dans le cadre du lotissement.
- La rampe doit être aménagée sur une façade latérale, dans la zone de recul séparatif, et dans l'angle formé par la façade principale et la façade latérale d'accès considérée. Cette rampe peut empiéter sur les espaces jardins mitoyens sur une profondeur maximale de 4,00 m.
- Sont à prévoir dans le cadre du lotissement : une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre d'activité commerciale et hôtelière.

#### **h) Plantations :**

- Les zones de reculs et de retrait, doivent être aménagées en jardins et espaces verts ponctuant les autres installations nécessaires au fonctionnement des établissements ZTH.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.



### **i) Servitudes architecturales :**

- Le site de Sidi Bouzid / Borj Nador et d'une qualité paysagère exceptionnelle. Le front de mer doit être valorisé en conséquence. La composition architecturale et les matériaux à utiliser en façades de cette zone ZTH, doivent être de qualité et à la hauteur des orientations du secteur en zone touristique et de loisirs. Les matériaux doivent être résistants à l'oxydation générée par la salinité marine.

### **9 - Zone d'îlots de Résidence Universitaire, ZRU à R+2 :**

#### **a) Définition de la zone ZRU: Les constructions sont de type villa isolée à R+2.**

- **ZRU** : Cette zone est réservée à des projets groupés d'hébergement d'étudiants / apprentis des écoles professionnelles et pour des résidences destinées aux enseignants et à des entités associatives de chercheurs de l'université.

- Le RDC doit contenir tous les services et commodités nécessaires à la vie en communauté estudiantine (cafétéria, salle de télévision, salle de linge, local de surveillant, salle des révisions, bureaux...).

#### **b) Types d'occupation ou d'utilisation interdites:**

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :
  - les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit,
  - les établissements industriels, commerciaux, d'artisanat et les dépôts,
  - les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières

#### **c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:**

- La superficie minimum d'un lot est de 500m<sup>2</sup>.
- La largeur de la façade sur voie est de 25 m.
- Le coefficient d'occupation maximum du sol pour la parcelle privative (cos) est de 0,6.
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) est fixée à 30%.
- Le sous-sol est autorisé. il sera limité à l'emprise du RDC. Il ne doit être aménagé qu'en espaces de service (stationnements, locaux techniques,...) et en aucun cas destiné à des fins d'habitation, de commerce ou de bureaux. Aucun dépôt de matériaux, de toute nature, n'est autorisé en sous-sol.

#### **d) Hauteurs maximales des constructions :**

- Les constructions sont à trois niveaux (R+2).
  - Terrasses inaccessibles et à deux versants ; couvertures en tuile.
  - La pente sera de 20%,
  - La hauteur maximum mesurée au milieu de la façade sur rue, le faîte de la toiture étant le point le plus haut, ne peut dépasser 13m.
  - Quelque soit la destination des locaux : les sous-pentes et mezzanines ne sont pas autorisées.
  - L'étage situé au dessus du RDC compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol » non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.
  - Le Rez -de- Chaussée peut être surélevé de 1,00m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

#### **e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

La construction doit observer un recul de 4m sur façade, par rapport à la voie principale.

- Cette aire de recul, doit être aménagée en jardin et espaces verts et ne comporter aucune clôture en dur.



- Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement et au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération.
- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé :  $H <$  ou égale à  $L$ .
- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles de cette voie.
- Les encorbellements de 1,00m ; fermés ou ouverts sont autorisés sur les quatre façades et doivent respecter les 2/3 de chaque façade et sous condition toutefois que les fenêtres aient un minimum de vue directe de 8 m min.

**f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

- La construction doit respecter une servitude de retrait de 4,00m sur les limites mitoyennes latérales ou de fond de parcelle. La projection au sol des encorbellements aux étages ne pourra en aucun cas empiéter sur les servitudes de retrait de 4,00m.
- Aucune dépendance n'est autorisée dans la zone de retrait.
- Les espaces de retraits mitoyens seront aménagés en jardins, espaces verts.

**g) Stationnement des véhicules :**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des emprises publiques. Aucun stationnement n'est autorisé dans les zones de recul et de retrait des 4m.

**h) Plantations :**

Doivent être plantés, avec engazonnement, arbustes et arbres à haute tige :

- les reculs sur voie,
- les surfaces de parcelles privatives non occupées par des constructions, des aires de stationnement et des terrasses...

**i) Servitudes architecturales :**

- Les murs de clôture auront une hauteur maximale de 1,20m. Ils pourront être surélevés pour atteindre la hauteur maximum de 1,80m, mais exclusivement constituée en claustras ajourés en bois ou en ferronnerie. Ces murs seront habillés de végétation (Hibiscus ou Bougainvilliers).

**10 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES DE PROXIMITE : EP / SP**

*Administrations, Poste Maroc, Commissariat, Ecoles Primaires, Collège, Lycée, Dispensaire, Mosquées, Pôles d'animation, Centre Commercial / Services de Proximité, Kiosques, Fours / Hammams...*

**EP / SP : chacun de ces équipements et services sera soumis à la réglementation applicable à la Zone sur laquelle il sera édifié. Toutefois les servitudes propres à chaque fonction restent à l'appréciation de la ville de Safi et de l'Agence Urbaine et ce en fonction des orientations urbaines futures.**

- Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder R+2, soit 11m.
- Les kiosques ont une hauteur maximale de 04 mètres.
- La surface relative à chaque EP ou SP est indiquée aux tableaux de contenances ci-dessus.
- Les zones de recul indiquées sur le plan du lotissement et au niveau de chaque parcelle sont à prendre en considération. Ces zones sont à aménager en espaces verts.
- Les stationnements en nombre suffisant sont projetés à proximité de ces équipements.



## **11- Parc d'attraction, de boisement et de loisirs : PARC**

**PARC : Espace vert, de boisement et de jardins ; dans lequel peut être implantés ou édifiés en matériaux légers mais non précaires des :**

- édifices a activités ludiques pour les enfants,
- des terrains de jeux, terrains de sport et parcours pédestres...
- **des Kiosques** : petits commerces de restauration, type cafétéria. Ces édifices de 04,00 m de hauteur, couverts et fermés, peuvent avoir des terrasses sur toute la largeur de la façade latérale donnant sur le bassin d'eau.

## **VI - AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT :**

### **1- Description des infrastructures et conditions Particulières de réalisation:**

- l'Établissement Régional d'Aménagement et de Construction de la Région de Tensift (AL Omrane Marrakech) réalisera à ses frais les infrastructures, à savoir:

#### **a- Assainissement liquide:**

- AIOmrane Marrakech devra obligatoirement construire à ses frais le réseau intérieur d'égout et son raccordement au réseau de la ville ainsi que tous les équipements et ouvrages nécessaires à la collecte et évacuation des eaux usées et pluviales du lotissement. Il devra préalablement soumettre à l'approbation de la RADEES les dossiers d'études techniques détaillées de l'assainissement liquide du lotissement

La RADEES et AIOmrane Marrakech seront liés par une convention stipulant les modalités de réalisation des travaux sous le contrôle des services de la RADEES et le mode de règlement des frais y afférents.

#### **b- Eau Potable :**

- AIOmrane Marrakech procédera avec l'assistance de la RADEES à l'exécution du réseau In site d'eau potable et son raccordement au réseau de la ville ainsi que tous les équipements et ouvrages nécessaires à la desserte du lotissement en eau potable dans de bonnes conditions de débit et de pression. Les études et l'établissement des dossiers seront établis en concertation avec les services de la RADEES.

La RADEES et AIOmrane Marrakech seront liés par convention stipulant les modalités de réalisation des travaux sous le contrôle des services de la RADEES et le mode règlement des frais y afférents.

#### **c- Electricité :**

Le lotisseur se conformera aux prescriptions du cahier des charges de la RADEES, elle aura à sa charge la totalité des frais d'équipement en électricité. Les travaux d'électricité seront réalisés par une entreprise agréée sous le contrôle et le suivi des services compétents de la RADEES.

De même, des parcelles de terrains de différentes surfaces, clairement matérialisée sur le plan à approuver du projet, sera prévue pour la construction des postes de transformation électrique et seront cédées gratuitement à la RADEES. Les attestations de cession gratuite de ces parcelles munies des croquis des plans de situation des postes doivent être fourni par Al Omrane avant la réception du projet.

Les frais d'enregistrement et d'immatriculation des dites parcelles seront supportés par AIOMRANE Marrakech. Cette dernière remettra à la RADEES les documents nécessaires à l'immatriculation -au nom de la RADEES- des parcelles des postes une fois l'opération d'éclatement du titre foncier du projet concrétisée.

La RADEES et AIOMRANE Marrakech seront liés par une convention stipulant les modalités de réalisation des travaux et le mode de règlement des frais y afférents.

#### **d- Chaussées:**

- Les travaux d'équipement en voirie sont à, la charge du lotisseur.
- Les chaussées du présent lotissement seront exécutées selon les règles en usage dans la ville de Safi et en conformité avec les plans en longs et en travers approuvés par les autorités de La Ville, et ce sous la surveillance et le contrôle des agents des travaux de voirie et d'un laboratoire agréé.

#### **e- Eclairage Public :**

- Les travaux d'équipement du lotissement en éclairage public seront conformes aux normes approuvées par les services municipaux et réalisés aux frais du lotisseur.

#### **f- Téléphone :**

- Les travaux du génie civil et des câblages du réseau téléphonique seront réalisés par AL Omrane Marrakech
- Les entreprises chargées des travaux doivent être agréées par les institutions concernées.



## **VII - VENTE JOUISSANCE :**

### **1- Vente des Lots:**

- La construction des parcelles est à la charge des propriétaires ou de leurs ayant droit, après obtention des autorisations de construire auprès des autorités concernées.

### **2- Actes de vente:**

- La vente des lots sera constatée par un acte passé entre le vendeur et l'acquéreur.
- Les actes doivent se référer aux articles du présent cahier des charges et à la date de décision de l'autorisation de lotir ou de construire.

### **3 – Servitudes et conditions de vente:**

- Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes déclarées ou non, sauf valoir les unes et se défendre des autres à leurs risques et périls et sans recours contre le vendeur, à savoir AL Omrane Marrakech.
- L'acheteur d'un lot nu ou bâti est censé bien connaître le lot acheté, celui-ci ayant été préalablement borné. Il le prendra tel se poursuit et 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 action ou résiliation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation inférieure en plus ou en moins ou égale à 01 m<sup>2</sup> (UN m<sup>2</sup>) de la superficie portée sur l'acte et le plan.
- Au cas où le bornage révélerait, lors de l'éclatement, un manque de contenance supérieur à 01m<sup>2</sup>, le Propriétaire s'engage et s'oblige à rembourser à l'acquéreur le montant de cette différence sur la base du prix d'achat ou de location et sans qu'il soit tenu compte des autres frais.
- Au cas où au contraire, ce bornage révélerait une contenance supérieure à 01 m<sup>2</sup> que celle indiquée à l'acte et au plan, l'acquéreur serait tenu de régler cette différence au vendeur dans les mêmes conditions.
- L'acquéreur s'engage en outre à acquitter toutes les taxes municipales ou autres, les impositions existantes ou à créer et afférentes à la dite propriété et ce à dater du jour de l'entrée en jouissance de celle-ci.

### **4 – Propriété et jouissance :**

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

### **5 – Eclatement des lots :**

Le morcellement des lots tels qu'ils sont délimités sur le plan de lotissement est strictement interdit ainsi que la vente ou la sous location d'une partie du lot.

### **6 – Conditions de Paiement :**

Les acquéreurs acquitteront du prix de vente soit au comptant, soit au à crédit suivant les conditions arrêtées par le vendeur.

La pleine et entière propriété ne pouvant avoir lieu qu'après paiement de l'intégralité du prix de vente et signature de l'acte de vente.

### **7 – Impôts et Taxes :**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, les contributions et les charges de toute nature auxquelles sont ou pourront être soumis les lots ou logements acquis et ceci à compter de la date d'engagement d'acquérir.

### **8 – Mutations :**

L'acquéreur est tenu de requérir à dater du jour de la signature de l'acte de vente et à ses frais la mutation à son profit du lot ou logement acquis.

### **9 – Autorisation de Construire :**

- L'acquéreur est tenu d'établir par un Architecte du secteur privé les plans de construction et de procéder à la demande d'obtention de l'autorisation de construire auprès des autorités compétentes.

### **10 – Délais de Construction :**

- L'acquéreur s'engagera à commencer les travaux dans un délai maximum de deux ans après la date de conclusion du contrat d'acquisition du terrain ; faute de quoi il sera soumis à des pénalités fixées par l'acte de vente.

### **11 - Sécurité Incendie**

Treize (13) poteaux d'incendie sont prévus et répartis judicieusement à travers le lotissement seront réalisés par AlOmrane Marrakech conformément au plan déposé et approuvés par les services de la protection civile de la ville de Safi et selon l'emplacement approximatif suivant tenant compte des études définitives du réseau de l'eau potable :

1. Poteau au alentour du lot N° :37.
2. Poteau au alentour du lot N° :224.
3. Poteau au alentour du lot N° :274.
4. Poteau au alentour du lot réservé au pole d'animation.
5. Poteau au alentour du lot N° :374
6. Poteau au alentour du lot réservé au service de proximité 01
7. Poteau au alentour du lot N° :424
8. Poteau au alentour du lot réservé au service de proximité 03
9. Poteau dans le parc d'attraction
10. Poteau au alentour du lot N° : 1085
11. Poteau au alentour du lot réservé au lycée sidi Bouzid
12. Poteau au alentour des lots réservé au CC/SP
13. Poteau au alentour du lot N° : 966.





ROYAUME DU MAROC  
AL OMRANE MARRAKECH



WILAYA DE LA REGION DOUKKALA - ABDA  
PROVINCE DE SAFI  
VILLE DE SAFI  
ZONE D'URBANISATION NOUVELLE DE SIDI BOUZID  
LOTISSEMENT BORJ NADOR En 4 SECTEURS  
CAHIER DES CHARGES

Handwritten notes in red ink, rotated 45 degrees:  
نسخة رقم 2015/14  
البيخ 2015 09 14  
وصول رقم  
المبلغ

<p><b>Groupement des Architectes :</b></p>	<p><b>Société Al Omrane Marrakech:</b></p>
<p><b>Agence Urbaine de Safi :</b></p>	<p><b>Province de Safi</b></p>
<p><b>R.A.D.E.E.S. :</b></p>	<p><b>IAM :</b></p>
<p><b>Protection Civile :</b></p>	<p><b>Commune Urbaine de Safi :</b></p>

Handwritten initials 'A M' in the bottom right corner.