

ROYAUME DU MAROC
PROVINCE DE TETOUAN
COMMUNE RURALE SOUK LAQDIM



TETOUANPARK

Modification du Parc Industriel et Logistique et Aménagement de la 5^e Tranche en sous tranches

Commune Souk Laqdim - Province de Tétouan

CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

Cahier des charges modifié (M3)

Novembre 2021

on ce qui nous concerne
SOCOTEC MAROC
Angle Av Ibn Jarir Taheri & Rue Ibn Ajroum
R.C. Tanger 2.076.000.00 Dhs
Tél: 0539 340 041 / Fax: 0539 340 043
et chargé de l'étude à la WSI

TANGER MED ZONING S.A
Zone Franche de Ksar el Mojaz - Oued R'mel
Capital Social 2.076.000.00 Dhs Convertibles
R.C Tanger 39741 - I.F 40275100

Maitre d'ouvrage : **TANGER Med zones**



Signé par **SERHIRI HAMID**
à Tetouan
le 23/12/2021

Lu et approuvé
Signé par **MEKOUAR**
MOHAMMED NAJIB
à Tétouan
le 16/12/2021

Lu et approuvé
Signé par **AKHROUF**
ARDESLAM
à souk k'dim
le 05/01/2022

SOMMAIRE

	Préambule	02
	Définitions et abréviations	03
TITRE I	Délimitation et références	04
Article 1	Délimitation	04
Article 2	Cadre juridique et réglementaire	04
TITRE II	Prescriptions communes à toute les zones du PILT	05
Article 3	Types d'occupations interdites	05
Article 4	Aménagement le long des voies de lotissement	05
Article 5	Espaces libres - Plantation ou stockage	05
Article 6	Murs de clôture	05
Article 7	Signalétique, publicité et affichage	05
TITRE III	Prescriptions particulières à chaque activité ou zone	06
Article 8	Zone tertiaire et de services communs	06
Article 9	Zone de commerce et shows room	06
Article 10	Industrie légère	07
Article 11	Zone industrielle et logistique G1 et G2	08
Article 12	Cité des métiers	08
Article 13	Zone réservée à un hôtel	09
Article 14	Prescriptions relatives aux équipements publics	10
ANNEXES	Tableaux des surfaces	13

PREAMBULE

Conformément à la Convention cadre de mobilisation d'une base foncière pour la Grande Plateforme industrielle Tanger Med, signée le 7 janvier 2009 sous le haut patronage de Sa Majesté Le Roi, Mohammed VI, que Dieu L'assiste, TMSA réalise le Parc Industriel et Logistique de Tétouan sur le Site de Souk Laqdim, dans la Province de Tétouan.

Ce cahier des charges apporte des modifications mineures à celui déjà autorisé avec le plan de masse initial, dont les composantes essentielles ne sont pas changées.

Ces modifications sont dictées par, d'un côté l'objectif de satisfaire les demandes des investisseurs, exprimées lors de la commercialisation des tranches précédentes et de l'autre pour mieux coller aux réalités topographiques du terrain, au niveau de chaque zone ou ilot.

Le Parc Industriel et Logistique de Tétouan, d'une superficie environ 156 ha, est composé principalement des zones suivantes :

- Les lots destinés à l'activité industrielle manufacturière et logistique : (activités industrielles 2^{ème} et 3^{ème} catégories) ;
- Les lots destinés à l'activité industrielle légère : (activités industrielles 2^{ème} et 3^{ème} catégories) ;
- La zone de devanture sur la route nationale dédiée aux activités d'exposition et de commerce ;
- Une zone dédiée aux activités tertiaire et de service accompagnant le développement du parc ;
- Les équipements de proximité et de services au profit des investisseurs du parc industriel.

Le projet « Tetouan Park » porté par Tanger Med Zones, filiale du groupe TMSA, aura la charge de l'aménagement, de la valorisation et de la gestion de l'ensemble du Parc Industriel. Cette société est ci-après dénommée : le Gestionnaire du PILT.

Les prérogatives du Gestionnaire du PILT et les règles régissant ses relations avec les investisseurs implantés dans le Parc Industriel et Logistique sont, par ailleurs, définis dans les dispositions de la loi 25-90 et le règlement intérieur.

Les dispositions du présent cahier des charges sont applicables obligatoirement à tous les Preneurs ou occupants de lots dans le Parc Industriel et Logistique et doivent être inscrites dans tous les contrats de vente ou de bail de lots de terrain.

Les Preneurs ou locataires devront se conformer auxdites dispositions pour la construction et l'exploitation de leur bâtiments et unités industrielles.

Le présent cahier des charges fait partie intégrante des actes de vente (promesse et contrat de vente) et des contrats de bail.

DEFINITIONS ET ABREVIATIONS

Le **Parc Industriel et Logistique Tétouan, PILT** abritera des activités industrielles et logistiques, industrie légère, tertiaires et services, de commerce et show room, ainsi que des structures d'hébergement et d'animation et des zones de réserve.

TMSA Dans l'ensemble, ce terme désigne l'Agence Spéciale Tanger Méditerranée ou une de ses filiales délégataires désignée par elle et à laquelle elle délègue tout ou partie de l'exécution des tâches et prérogatives lui incombant (concessionnaires, délégataires ou mandataires).

PILT : Parc Industriel et Logistique de Tétouan : Zone industrielle et logistique intégrée située dans le territoire de la commune de Souk Laqdim.

Ilot A l'intérieur du Parc Industriel et Logistique, ce terme désigne un territoire desservi par la voirie publique, comprenant une zone de circulation et au parcage, une zone constructible et des couloirs de servitude le long des limites.

Parcelle Subdivision à l'intérieur d'un îlot. C'est un terrain délimité qui se fera attribuer un titre foncier individuel. Ces subdivisions d'îlots doivent répondre aux besoins d'entreprises de petite taille.

Zone de manœuvre :

La zone de manœuvre est une bande longeant une façade des constructions permises et dont l'emplacement est fixé, pour chaque îlot, par le plan du Parc Industriel et Logistique. Cette zone est exclusivement destinée à la manœuvre et au parcage des camions pendant les opérations de chargement et de déchargement. Elle fait partie de la surface de l'îlot concédée à l'utilisateur.

COS Coefficient d'occupation du sol. Ce coefficient est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher susceptibles d'être construit en % de la surface totale de la parcelle. Le COS s'applique à la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.

CUS Coefficient d'utilisation du sol. Ce coefficient définit l'extension maximale possible de l'emprise au sol des bâtiments par rapport à la surface de la parcelle, zone de manœuvre comprise.

Superficie de plancher hors œuvre

La superficie du plancher hors œuvre est calculée sur la base de la surface totale du plancher construit.

Hauteur des constructions

La hauteur correspond à la distance verticale entre le point le plus haut du bâtiment et le point le plus haut de la limite séparative en bordure de voie.

Emprise publique

Les emprises publiques englobent tous les espaces à usage public situés à l'extérieur des limites des parcelles privatives. Elles sont constituées notamment des emprises des voies (chaussée et trottoirs, des chemins piétons, des places, des placettes, des espaces verts publics, des parkings publics, etc.).

Preneur Dans la règle, le Gestionnaire du PILT, mettra les parcelles à disposition des entreprises par bail emphytéotique ou acte de vente. Les signataires de ces baux ou actes de ventes, seront ensuite autorisés à construire selon les dispositions du présent règlement. Ils sont désignés dans ce règlement par le terme « Preneurs ».

Occupant Dans certains cas, le Gestionnaire du PILT ou des Preneurs pourront louer à des utilisateurs des locaux construits et leur appartenant. Les utilisateurs sont désignés dans ce règlement par le terme de « occupant ».

TITRE I : DELIMITATION ET REFERENCES

Article 1 : Délimitation

Le Parc Industriel et Logistique Souk Laqdim est établi sur une parcelle de 156,8643 ha distraite du titre foncier TF 17 491/61. Elle est délimitée par la ligne polygonale passant par des points énumérés de A1 à A37 dont les coordonnées Lambert sont :

Dénomination	X	Y
A1	491534	552 249
A3	492075	552 396
A5	492436	552 553
A7	492722	552 576
A9	492719	552 609
A11	492890	552 525
A13	492683	552 411
A15	492 912	552 455
A17	492942	552 370
A19	492887	552 099
A21	492864	552 043
A23	493000	551 923
A25	493174	551 825
A27	493163	551 587
A29	493169	551 487
A31	492181	551 294
A33	491636	551 385
A35	491754	551 762
A37	491746	551 962

Dénomination	X	Y
A2	491935	552 306
A4	492164	552 528
A6	492644	552 603
A8	492734	552 583
A10	492834	552 631
A12	492722	552 461
A14	492730	552 379
A16	492852	552 321
A18	492951	552 220
A20	492854	552 079
A22	492987	551 917
A24	493129	551 875
A26	493172	551 671
A28	493155	551 576
A30	493161	551 337
A32	491718	551 387
A34	491586	551 683
A36	491774	551 861

Article 2 : Cadre juridique et réglementaire

Les acquéreurs, après avoir pris connaissance du présent cahier des charges, s'engagent à se conformer aux textes réglementaires, cités ci-après :

- La loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- La loi n°12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992), notamment les articles 59 et 60 ;
- La loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- La loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- La loi n°28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination ;
- La loi 12-03 relative aux études d'impacts sur l'environnement ;
- La loi 10-95 sur l'Eau ;
- Le Décret n°2-04-683 du 29 décembre 2004 relatif à la commission régionale chargée de certaines opérations foncières ;
- Le Décret n° 2-07-253 du 14 Rejeb 1429 (18 juillet 2008) portant classification des déchets et fixant la liste des déchets dangereux ;
- Le Dahir du 03 Chaoual 1332 (25 aout 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux comme il a été modifié et complété.
- Le Décret n° 2-13-874 du 20 Hija 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions ; applicable aux bâtiments résidentiels et tertiaires

Ainsi qu'à tous les règlements intervenus en la matière et toutes les chartes mises en place par le gestionnaire du parc (charte architecturale, charte urbanistique, charte environnementale, etc.).

TITRE II : PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PILT

Article 3 : Types d'occupations interdites

Dans le lotissement PILT, certaines implantations sont interdites telles que :

- Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie.
- Les constructions provisoires à caractère précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Article 4 : Aménagement le long des voies de lotissement

L'aménagement des trottoirs comprenant revêtement, arbres d'alignement et niches compteurs est à la charge du Preneur. Celui-ci doit prendre contact avec le Gestionnaire pour les types de matériaux.

Article 5 : Espaces libres - Plantation ou stockage

Les parties non construites, à l'intérieur des parcelles, qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation et aux aires de stationnement internes, de manœuvre ou de stockage devront être plantées avec des arbres à tige, arbustes buissonnants et parterres de plantes fleuries. Les essences choisies devront être peu exigeantes en eau.

Les dépôts et stockage de matériel ou marchandises à l'air libre, devront être entourés d'écrans visuels (talutage, plantation, etc.) d'une hauteur suffisante pour les cacher à la vue depuis les espaces publics, sans pour autant dépasser une hauteur de 2,50m.

Article 6 : Murs de clôture

Les murs de clôture sur alignement, doivent avoir au maximum une hauteur de soubassement 0,80m. Ils peuvent être surmontés d'un élément métallique ou en bois à claire voie de 1,20m de haut, doublée d'une haie vive.

Les clôtures latérales et arrières peuvent être en maçonnerie, dans les mêmes matériaux que les constructions avoisinantes, leurs hauteur ne peut dépasser 2,00m.

Pour l'ensemble des secteurs, la hauteur des murs de soubassement des constructions ne doit pas dépasser 0,80m. En cas de dénivelée par rapport au mitoyen toutes les dispositions de soutènement seront prises par les deux Preneurs.

Article 7 : Signalétique, Publicité et Affichage

La signalétique participe à l'aspect visuel et la qualité du paysage. L'emplacement, la couleur et la taille de tout affichage doivent être validés par le Gestionnaire du PILT.

TITRE III : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A CHAQUE ACTIVITE OU ZONE

Le Parc Industriel et Logistique Souk Laqdim, comprend 5 zones d'activités (Une zone Tertiaire et de services communs, Une zone de commerces et shows room, Une zone pour l'industrie légère, Une zone pour l'industrie et logistique, Une Cité des métiers), ainsi qu'une zone hôtelière et une zone d'activités et de services liés au développement du PILT.

Le Parc est également réparti en 5 tranches de réalisation de T1 à T5, dont certaines sont également réparties en sous tranches : T1 (T1A, T1B), T3 (T3A, T3B) et T5 (T5A1, T5A2, T5B). Dans la tranche 5 la répartition correspond à une réalité topographique : T5A comme zone haute et T5B comme zone basse. Les sous tranches sont support de phases de réception après réalisation des travaux d'équipements.

Dans toutes les tranches et sous tranches les morcellements de lots sont strictement interdits ; La fusion de deux lots ou plus sont admis avec le respect du recul global appliqué à chaque lot de la zone.

Article 8 : Zone Tertiaire et de services communs

La zone tertiaire et de service, qui n'existe que dans la 1^{ère} tranche, comprend des lots de différentes tailles situés à gauche de la pénétrante principale du PILT et destinés à des affectations de type : Siège de banque, assurances, plateaux de bureaux, siège de société, restaurant, café, etc...

Dans le cas de fusion de 2 lots ou plus, les prescriptions sont appliquées au nouveau lot après fusion.

8.1. L'implantation des constructions

- Les bâtiments sont mitoyens et doivent observer un **recul fixe** de 5m sur la façade principale ;
- L'alignement est obligatoire en façade principale et arrière, pour tous les lots (1 à 16) ;
- Les reculs recevront un traitement paysager sur un minimum de 25% de leurs superficies ;
- Le stationnement de véhicules doit être assuré au sous-sol, accessible uniquement de la façade arrière.

8.2. CUS : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Le coefficient d'utilisation du sol ou CUS, est dans cette zone d'un maximum de 0,80.

8.3. COS : Possibilité maximale d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ou COS est dans cette zone, d'un maximum de 2,80.

Pour le calcul du COS, la surface totale couverte ne comprend pas le sous-sol.

8.4. Les hauteurs

La hauteur maximale permise, mesurée depuis le niveau du trottoir en milieu de la façade du lot est de 11,00m, cette hauteur permet la construction de trois niveaux (non compris le sous-sol). Le troisième niveau ne dépassera pas 80% de la surface couverte du deuxième, avec la totalité du retrait sur la façade arrière.

8.5. Sous-sol

Le sous-sol est permis pour tous les lots, sur la totalité du RDCH. Il est à usage de garage et stockage, et doit être accessible de la façade arrière. La hauteur ne doit pas dépasser 2,60m.

Leur surface n'est pas incluse dans le COS.

8.6. Aspect architectural

L'aspect architectural des constructions doit être soigné et reflétant la fonction du bâtiment, avec de lignes pures et sans surcharges décoratifs et favorisant la transparence et les matériaux légers.

Les couleurs prescrites pour les façades sont principalement en blanc et vert, d'autres couleurs sont permises dans des proportions raisonnables.

Article 9 : Zone de commerce et de showrooms

La zone de commerce et de showrooms, qui n'existe que dans la 1^{ère} tranche, constituée de 32 lots (17 à 48), occupe une position importante à l'entrée du PILT. Les locaux sont prévus mitoyens pour constituer « La Rue Commerçante » dans cette zone destinée à accueillir un large public, qui dispose de possibilités de parking à proximité.

Dans le cas de fusion de 2 lots ou plus, les prescriptions sont appliquées au nouveau lot après fusion.

9.1. L'implantation des constructions

- Les bâtiments sont mitoyens et doivent observer un **recul fixe de 5m sur la façade principale** et un **recul minimum de 5m en façade arrière** à partir du fond de la parcelle ;
- L'alignement en façade principale est obligatoire pour tous les lots;

9.2. CUS : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Le coefficient d'utilisation au sol ou CUS, est dans cette zone d'un maximum de 0,75.

9.3. COS : Possibilité maximale d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ou COS, est dans cette zone d'un maximum de 3,20.

9.4. Les hauteurs

La hauteur maximale permise, mesurée depuis le niveau du trottoir en milieu de la façade du lot est de 13,00m, acrotère compris, permettant 2 ou 3 niveaux (3^{ème} partiel).

Mezzanine est permise sur 25% de la surface construite du RDCH, elle n'est pas comptabilisée dans le calcul de COS.

9.5. Sous-sols

Les sous-sols sont strictement interdits.

9.6. Aspect architectural

Les locaux de commerce doivent se développer dans une cohérence et harmonie d'ensemble pour constituer « la rue commerçante ».

L'espace commercial devrait être accueillant vaste notamment en se développant partiellement sur deux niveaux avec beaucoup de transparence et d'éclairage.

Les couleurs prescrites pour les façades sont principalement en blanc et vert, d'autres couleurs sont permises dans des proportions raisonnables.

Article 10 : Industrie légère

La zone dédiée à l'industrie légère, située dans les tranches 1, 2, et 4, occupe une superficie globale cessible de 15,55ha répartie sur 173 lots (49 à 91, 153 à 165, 180 à 224, 226 à 255 et 263 à 288).

Dans le cas de fusion de 2 lots ou plus, les prescriptions sont appliquées au nouveau lot après fusion.

10.1. L'implantation des constructions

- Les bâtiments sont mitoyens et doivent observer un **recul de 5m minimum sur la façade arrière**, à partir de la limite postérieure de la parcelle pour les lots de toutes les tranches ;
- Pour les lots 86 à 91 et 200 à 216, **le recul arrière est fixe**, et pour le lot 85 **le recul latéral est fixe**.
- L'alignement en façade principale (sans recul) est obligatoire pour tous lots;

10.2. Possibilité maximale d'utilisation du sol

Le coefficient d'Utilisation au Sol ou CUS est au maximum de 0,875.

10.3. Possibilité maximale d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du Sol ou COS est au maximum de 2,00.

La surface du sous-sol n'est pas comprise dans le COS.

10.4. Les hauteurs

La hauteur maximale permise, mesurée depuis le niveau trottoir au milieu de la façade du lot, est de 9,50m, permettant un RDCH, une sous pente (40 à 50% de la surface constructible) et un étage partiel (80% de la surface constructible), pouvant accueillir un logement de 80m² au maximum.

10.5. Sous-sol

Le sous-sol est permis, à usage de garage et stockage, sa surface n'est pas incluse dans le COS.

10.6. Aspect architectural

L'aspect architectural des constructions doit être simple avec de lignes pures et sans surcharges décoratifs, favorisant la transparence et les matériaux légers en façade.

La façade arrière des lots 85 à 91, donnant sur la voie principale, doit recevoir un traitement de qualité.

Les couleurs prescrites pour les façades sont principalement en blanc et vert, d'autres couleurs sont permises dans des proportions raisonnables.

Article 11 : Zone industrielle et logistique G1 et G2

Cette zone se situe dans la 1^{ère}, 2^e, 4^e et 5^e tranche du PILT, elle s'étend sur une surface totale de 562035m², et comprend 136 lots divisés en deux groupes de taille et réglementation différentes :

- Le groupe G1 (grands lots) lots n° 92 à 125, 150 à 152, 166 à 179, 297 à 301 et 304 à 338.
- Le groupe G2 (petits lots) lots n° 126 à 149, 225 et 289 à 296.

11.1. L'implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter des reculs divers selon chaque groupe, à partir de la limite de la parcelle.

- **Les lots isolés G1** : recul de 5m au minimum sur toutes les façades pour toutes les tranches ;
- **Les lots jumelés G2** : recul de 5m au minim sur les façades arrière et latérale pour toutes les tranches ;
- La continuité de la façade est assurée avec un minimum de 30%, des retraits partiels sont autorisés ;
- Les reculs en façade pour G1 recevront un traitement paysagé d'une superficie de 25% minimum ;
- Le stationnement des véhicules est assuré dans le lot, et intégré dans le traitement paysagé ;
- Les ratios de stationnement sont (1) une place pour 50m² de bureau ;
- L'implantation des constructions dans la même propriété, doit respecter 5m minim. entre les bâtiments ;
- Dans le cas de fusion de 2 lots ou plus en **G1 ou G2**, la nouvelle parcelle est soumise à toutes les prescriptions (reculs, COS, CUS, hauteur...) initiales appliquées aux lots séparés.

11.2. Possibilité maximale d'utilisation du sol CUS

Dans cette zone, le Coefficient maximum d'Utilisation du Sol CUS est de : **G1 : 0,675, G2 : 0,65.**

11.3. Possibilité maximale d'occupation du sol COS

Dans cette zone, le Coefficient maximum d'Occupation du Sol COS est de : **G1 : 1,80, G2 : 1,50.**

11.4. Les hauteurs

La hauteur max permise, mesurée depuis le trottoir au milieu de la façade est: **14m en G1 et 10m en G2.**

Ces hauteurs permettent un, deux ou trois niveaux, selon les surfaces et les besoins des promoteurs. Dans le but de créer une ligne de ciel animée, des possibilités d'émergences sont permises pour G1. Ces émergences sont de 3m de haut sur un maximum de 10% de la surface couverte. Toutefois une plus grande souplesse sera observée par rapport aux dimensions de ces émergences, pour des impératifs techniques et sur demande des industriels.

11.5. Sous-sol

Le sous-sol est interdit pour G1 et autorisé pour G2 à usage de garage et stockage. Sa surface n'est pas incluse dans le COS.

11.6. Aspect architectural

Les prescriptions d'architecture pour les bâtiments industriels s'appuient sur la simplicité des volumes, avec des murs blancs et bardages, plutôt répétitives en taille et type avec des entrées bien marquées.

Les couleurs prescrites pour les façades sont principalement en blanc et vert, d'autres couleurs sont permises dans des proportions raisonnables.

Article 12 : Cité des métiers

La cité des métiers est destinée à accueillir des jeunes entrepreneurs dans les nouveaux métiers et Start-up. Elle occupe une surface totale de 40707m² et comprend 7 lots (de 256 à 262).

Le projet doit être traité comme une cité fermée avec parking et circulation interne avec possibilité d'avoir plusieurs accès pour gérer les flux, et doit respecter les prescriptions suivantes ci-après.

12.1 L'implantation des constructions :

- Les bâtiments doivent observer un recul de 5m minimum sur les façades principales et arrières pour les lots de 257 à 261, et un troisième recul latéral de 5m minimum pour les lots 256 et 262.
- Le stationnement des véhicules est assuré dans le lot sur une superficie de 150m² minimum.
- L'alignement n'est pas obligatoire.

12.2 Possibilité maximale d'utilisation du sol :

Le coefficient d'utilisation au sol ou CUS est au maximum 0,5.

12.3 Possibilité maximale d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ou COS est au maximum COS 1.

12.4 Les hauteurs :

La hauteur maximale permise est de 8 m maximum (deux niveaux) avec le respect de la règle H=L.

12.5 Sous-sol :

Les sous-sols sont strictement interdits.

12.6 Aspect architectural :

L'aspect architectural des constructions doit être dans l'esprit global de l'architecture préconisée dans l'ensemble de la PILT.

Récapitulatif des prescriptions et servitudes

Zones	Lots N°	Reculs	CUS	COS	Hauteurs	Sous-sols
Tertiaire et services	1 - 16	5m fixe sur façade principale	0.80	2.80	11m	Permis Haut. 2.60m
Commerces Showroom	17 - 48	5m fixe sur façade principale 5m minimum sur façade arrière	0.75	3.20	13m	Interdit
Industrie légère	49 - 91* 153 - 165 180 - 224 226 - 255 263 - 288	5m min. sur façade arrière	0.875	2.00	9.50m	Permis
Industrie et logistique	G1 92 - 125 150 - 152 166 - 179 297 - 301 304 - 337	5m minimum sur 4 côtés	0.675	1.80	14m + Emergence 10%	Interdit
	G2 126 - 149 225 289 - 296	Lots jumelés 5m minim sur 2 cotés arrière et latéral	0.65	1.50	10m	Permis
Cité des métiers	256 - 262	5m sur les voies publiques	0,5	1.00	8 m H=L	Interdit

* Pour les lots 85 à 91 se referai à l'article 10.1.

Article 13 : Zone réservée à un hôtel

Dans la tranche T3, un ilot T3B (lot n° 303) occupant le sommet de la colline qui surplombe le lac, d'une superficie de 11380m² est réservée à la réalisation d'un hôtel.

Dans l'objectif d'encourager l'investissement dans ce secteur, une réglementation souple est prévue dans cette zone définissant seulement le CUS, le COS et la hauteur.

Prescriptions réglementaires de principe	CUS 0,20	COS 0,5	hauteur 10m
	Reculs / limites	Sous-sol partiel non compris dans le COS	

Aspect architectural

Le lot destiné à une structure d'hébergement et d'animation est de surface conséquente pour recevoir un programme riche et varié.

Le site panoramique, sur la crête d'une colline dominant le lac et le massif boisé implique une volumétrie douce, à composante végétale dominante, et un traitement architectural adapté, de type méditerranéen (murs blancs, bois massif, pierres de la région, pergolas...).

Article 14 : Prescriptions relatives aux équipements publics

La zone industrielle comprend 7 terrains destinés à accueillir des équipements publics :

- Eq1 : Un terrain de 2573m² affecté à la réalisation d'un centre de formation professionnelle ;
- Eq2 : Un terrain de 3356m² destiné à la Protection Civile, Gendarmerie et un dispensaire ;
- Eq3 : Un terrain réservé à la STEP : Station de traitement, de surface de 11115m² ;
- Eq4 : Un terrain de 895m² réservé pour un équipement public ;
- Eq5 : Un terrain de 1390m² réservé pour un équipement public ;
- Eq6 : Un terrain de 1390m² réservé pour un équipement public.
- Eq7 : Un terrain de 1230m² réservé pour un équipement public.

Tous les équipements doivent observer un recul minimum de 5m sur toutes les limites.

Prescriptions spécifiques à la protection civile

- Des poteaux d'incendie au nombre de 38 sont prévus dans tout le lotissement, distants de 150m au maximum, répondant aux normes en vigueur ;
- Le lotissement dans son ensemble a prévu des voies n'autorisant aucun stationnement de véhicules dans leur emprise ;
- Les parkings projetés, répartis sur les différents zones du lotissement, sont tous à l'aire libre sans aucune couverture ou abris ;
- Les parcelles réservées aux équipements publics sont destinés à accueillir des bâtiments dont la hauteur ne dépassera pas 12m. Toutefois pour des raisons techniques (liées à la nature et besoins de l'équipement concerné) des dépassements minimes peuvent être tolérés ;
- Le réseau d'eau doit être maillé selon les règles de l'Art ;
- La valorisation de la « zone hôtelière », de la « zone d'activités et services liés au développement du PILT » ainsi que des « zones de réserve », fera l'objet d'une demande d'autorisation spécifique.

Les voies doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

• Voies engins

Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engins) : d'une largeur minimale de 8m, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :

- 3m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m ;
- 6m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12m.

Toutefois, sur une longueur inférieure à 20m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au ci-dessous, voir « voie échelle ».

La force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 6,60m au minimum.

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20m² ;
- Rayon intérieur minimal R : 11m ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m. (S et R, sur largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètre) ;
- Hauteur libre : 3,50m ;
- Pente inférieure à 15%.

• Voies échelles

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle).

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

- La longueur minimale est de 10m ;
- La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m ;
- La pente maximale est inférieure à 10% ;
- La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc...), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20m.

SITE SOUK LAQDIM

La Commune

Mekouar M. Najib
Architecte Urbaniste
N° 24, Rue Fodderm, Algiers 16000 Algiers



ANNEXES : TABLEAUX DES SURFACES

Tranche 1

Tertiaire et Services Communs (Tranche 1)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
1	507		7	372		13	581
2	347		8	372		14	612
3	350		9	372		15	644
4	352		10	488		16	652
5	454		11	517			
6	407		12	549			
Total							7 576

Commerce et Show Room (Tranche 1)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
17	600		28	763		39	835
18	600		29	1 010		40	953
19	600		30	600		41	600
20	600		31	600		42	600
21	674		32	600		43	600
22	724		33	600		44	600
23	779		34	600		45	600
24	825		35	600		46	600
25	874		36	600		47	600
26	924		37	600		48	562
27	974		38	600			
Total							21897

Industrie légère (Tranche 1A)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
49	600		69	605		81	600
50	600		70	603		82	600
51	600		71	600		83	600
52	600		72	598		84	600
53	600		74	1706		85	1123
54	600		75	600		86	393
55	600		76	600		87	448
56	600		77	600		88	504
57	600		78	600		89	560
58	999		79	600		90	615
68	896		80	600		91	765
Total							21 815

Industrie légère (Tranche 1B)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
59	1183		64	600			
60	600		65	600			
61	600		66	600			
62	600		67	600			
63	600		73	597			
Total							6 580

Locaux industriels et logistiques (Tranche T1A)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
92	3 285		125	2351		130	628
93	3 917		126	941		131	635
94	3 711		127	848		132	676
95	5 948		128	580		133	680
124	2756		129	589			
Total							27 545

Tranche 2

Industrie légère (Tranche 2)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
153	1002		158	1001		162	990
154	1002		159	1001		163	1002
155	978		160	1002		164	1002
156	991		161	979		165	1346
157	1002						
Total							13 298

Locaux industriels et logistiques (Tranche 2)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
96	3779		112	3330		138	584
97	4195		113	3329		139	624
98	4956		114	3372		140	587
99	3963		115	3372		141	644
100	3049		116	3372		142	605
101	2790		117	3372		143	662
102	5845		118	6570		144	607
103	4489		119	6133		145	658
104	3080		120	7075		146	608
105	3185		121	5043		147	848
106	3337		122	3794		148	610
107	4426		123	3203		149	685
108	3366		134	769		150	5814
109	3372		135	818		151	4099
110	3373		136	600		152	2306
111	3372		137	587			
Total							135 257

Tranche 3

Lots 302 et 303 (Tranche 3)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
302	32598		303	11380			
Total							43 978

Tranche 4

Industrie légère (Tranche 4)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
180	1259		214	705		249	1062
181	1230		215	668		250	1062
182	1230		216	493		251	1041
183	1117		217	708		252	1041
184	1152		218	643		253	1062
185	1225		219	573		254	1020
186	1133		220	639		255	1075
187	1166		221	816		263	1602
188	1333		222	815		264	1772
189	1289		223	814		265	1179
190	1270		224	992		266	1179
191	1237		226	1002		267	1746
192	1489		227	996		268	1737
193	856		228	1040		269	1728
194	860		229	1061		270	1719
195	850		230	1061		271	1690
196	857		231	1062		272	1681
197	946		232	1062		273	1693
198	1004		233	1062		274	1684
199	1079		234	1062		275	1717
200	605		235	1041		276	1583
201	654		236	1041		277	1498
202	655		237	1062		278	1523
203	656		238	1062		279	1569
204	657		239	1062		280	1635
205	658		240	1009		281	1681
206	654		241	1080		282	1727
207	579		242	1062		283	1773
208	579		243	1062		284	1819
209	600		244	1041		285	1864
210	599		245	1041		286	1910
211	561		246	1062		287	1784
212	742		247	1062		288	1392
213	716		248	1062			
Total							113 768

Locaux industriels et logistiques (Tranche 4)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
166	4769		173	3399		297	8358
167	4528		174	3512		298	8358
168	4108		175	3045		299	6725
169	3401		176	3932		300	4794
170	3403		177	4614		301	2012
171	3400		178	4016			
172	3400		179	4306			
Total							84 080

Locaux à vocation logistique (Tranche 4)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
225	1506		291	2089		294	3004
289	870		292	2700		295	3004
290	1480		293	3004		296	2901
Total							20 558

Cité des métiers (Tranche 4)

N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
256	6000		259	4428		262	6277
257	5397		260	6170			
258	6298		261	6137			
Total							40 707

Tranche 5

Locaux industriels et logistiques (Tranche 5)

Tranche 5A1			Tranche 5A2			Tranche 5B	
N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface		N° du Lot	Surface
313	9230		304	15561		317	3108
314	47967		305	9284		318	3009
315	4018		306	5011		319	10763
316	3108		307	4025		320	5140
Total T5A1	64323		308	7134		321	4889
			309	15265		322	4221
			310	10115		323	4222
			311	6755		324	9872
			312	6711		325	4671
			Total T5A1	79861		326	8796
						327	7688
						328	7168
						329	9569
						330	4975
						331	4625
						332	9478
						333	8787
						334	7277
						335	9037
						336	8724
						337	7121
						338	7271
						Total T5B	150411
Total Tranche 5							294 595

Equipt n°	Objet ou nature	Surface (m²)	Sit. / Tranche
	Station-service	980	Tranche 1
Eq1	Centre de formation professionnelle	2573	Tranche 1
Eq2	Gendarmerie, Protection civile, Centre de santé ...	3 356	Tranche 4
Eq3	STEP	11 115	Tranche 4
Eq4	Equipement public	895	Tranche 4
Eq5	Equipement public	1390	Tranche 5
Eq6	Equipement public	1390	Tranche 5
Eq7	Equipement public	1230	Tranche 5
Total		22 929	

Composante Surface (m²)	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	Tranche 5	Total
Activités et services	7 576	-	-	-	-	7 576
Commerce Showroom	21 897	-	-	-	-	21 897
Hôtel - Résidence hôt.	-	-	43 978	-	-	43 978
Industrie légère	28 395	13 298	-	113 768	-	155 461
Industrie et logistique	27 545	135 257	-	84 080	294 595	541 477
Logistique	-	-	-	20 558	-	20 558
Cité des métiers	-	-	-	40 707	-	40 707
Voirie	46 565	41 992	8 416	71 183	45 155	213 311
Parking	3 816	-	3 286	8 134	9 541	24 777
Place et chemin piéton	-	-	-	4 375	-	4 375
Equipement	3 553	-	-	15 366	4 010	22 929
Espace vert	7 350	16 362	36 946	38 865	78 811	178 334
Boisement	-	-	212 592	-	-	212 592
Poste électrique	42	175	-	546	-	763
Total Tranches	146 739	207 084	305 218	397 582	432 112	1 488 735
Zone de réserve	-	-	-	-	-	72 178
S. affectée hors tranches	-	-	-	-	-	7 730
Total général						1 568 643