

8068

TADDIST KHALID

Ingénieur Géomètre Topographe
Expert Judiciaire
Apt.9, Imm.2, Complexe des Habous,
Avenue Allal El Fassi
Marrakech
Tel : 0524 33 19 19
GSM : 0663 67 31 79



المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعجالي
الأوامر المنيبة على طلب
ورد بتاريخ: 10 مايو 2018

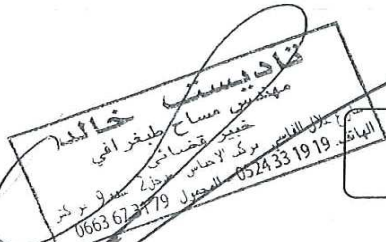
تاديست خالد

مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
شقة 9، عمارة 2، مركب الأحباس
شارع علال الفاسي - مراكش
الهاتف : 0524 33 19 19
المحمول : 0663 67 31 79

المحكمة التجارية بمراكش
ملف أوامر عدد: 2018/8103/658
أمر رقم 658 صادر بتاريخ 2018/04/09

تقرير - خبرة
تقويمية

طالب التنفيذ: القرض الفلاحي للمغرب
المنفذ عليه: الشركة العقارية رزق



ماي 2018

D5140

إلى السيد :
رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

المرجع : ملف أوامر عدد 2018/8103/658.
أمر رقم 658 صادر بتاريخ 2018/04/09.
الموضوع : خبرة عقارية وتقويمية للعقارين عدد 7367/م و 10546/م.

انطلاقاً من الأمر القضائي الموماً إليه مرجعاً والصادر عن السيد "محمد صابر" رئيس المحكمة التجارية بمراكش، تبعا لإجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للعقار المدعو "سود إكسبور ثانيا"، والعقار "زاكوير جوس"، المملوكين للشركة العقارية "رزق"، موضوع السكنين العقاريين عدد 10546/م و 7367/م على التوالي في إطار الملفين التنفيذيين 2002/37 و 2002/38 وذلك من أجل الانتقال إلى عين مكان العقارين والتعرف على مشتملاتهما ومن يشغلها وسنده في ذلك، وطبيعة التخصيص العمراني لهما بالوكالة الحضرية، وأخيرا تحديد القيمة الحقيقية للعقارين.

وتبعا لانتدائي للقيام بهذه المهمة فإنني أضع بين أيديكم هذا التقرير -الخبرة والذي بوبناه إلى الفقرات التالية:

I / المعاينة الميدانية والاطلاع على مجموع الوثائق المتعلقة بالعقارين عدد 10546/م و 7367/م.

II / وقع تصميم التهيئة على العقارين ونتائجه.

III / تحديد قيمة العقارين موضوع الصك عدد 10546/م و 7367/م.



-*- تبعاً للأمر القضائي السالف الذكر فقد تم الإطلاع على مجموع الوثائق العقارية والعمرانية والإدارية المتعلقة بالسكنين ونخص بالذكر الوثائق التالية:

(1) - التصميمين العقاريين للسكنين عدد 10546/م و 7367/م المودعين بمصلحة المسح العقاري فرع مراكش المنارة.

(2) - حساب المساحات ولائحة إحداثيات العلامات الطبوغرافية الخاصة بالعقارين السالفي الذكر.

(3) - شهادة المحافظة العقارية للرسمين ومجموع البيانات المتعلقة بالتحملات العقارية والحقوق العينية المسجلة بالعقارين.

(4) - مقتطع الخريطة العقارية والطبوغرافية للمنطقة المتواجد بها العقارين.

(5) - تصميم التهيئة العمرانية للمنطقة.

(6) - الرسم البياني لتخطيط الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها طبقاً للمادة 37 من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير المنجز من طرف الجماعة الحضرية لمدينة مراكش.

نادي سيدي خالد
مهندس مساح طبوغرافي
خبير قضائي
سارع غلال القاضي مركز الإحصاء مدخل 2 ساحة 9 مراكش
الهاتف: 0524 33 19 19 - المبرور 0663 67 31 79

-*- وبعد الإطلاع على مجموعة الوثائق السالفة الذكر تم تحديد موقع العقارين بطريقة دقيقة وتمت تبعا لذلك معاينتهما والوقوف على مشتملاتهما والتعرف على حالهما ومن يشغلهما.

-*- يتعلق الأمر بالنسبة للعقار موضوع الصك عدد 7367/م ببقعة أرضية بمساحة 980 متر مربع تشتمل على معمل مهجور عبارة عن مخزن للزيتون، حاليا العقار شاغر، مهمل، بدون حراسة، مهجور، ليس به أحد، العقار مغطى بوثيقة للتعمير والتي هي تصميم التهيئة، مخصص للعمارات المتكونة من خمس طوابق (للمزيد من التفاصيل أنظر الفقرة الموالية).

-*- بالنسبة للعقار موضوع الصك عدد 10546/م فإن الأمر يتعلق ببقعة أرضية بمساحة 5466 متر مربع يشتمل على معمل خياطة قديم به مجموعة من المستودعات الخالية، العقار حاليا شاغر، مهجور، مهمل، بدون حراسة، ليس به أحد حسب المعاينة الميدانية بتاريخ 30 أبريل 2018، العقار مغطى بوثيقة للتعمير والتي هي تصميم التهيئة، ومخصص عمرانيا لإحتضان طرق تهيئة ومساحات خضراء (للمزيد من التفاصيل أنظر الفقرة الموالية).

ناديست خال
مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
سارع غلال القاسي موك 'الاحسان' مدخل 2، ص 9، كثر
الهاتف: 0524 33 19 19 - المبرول 0663 67 31 79

II/ وقع تصميم التهيئة على العقارين ونتائجه:

-*- بعد الإطلاع على التصميمين العقاريين للسكنين السالفي الذكر من مصلحة المسح العقاري.

-*- وبعد الحصول على مقتطع تصميم التهيئة المتعلق بالعقارين 10546/م و 7367/م من الوكالة الحضرية لمدينة مراكش.

-*- تم إنجاز رسم بياني تقريبي موجز يوضح وقع تصميم التهيئة على العقارين السالفي الذكر ويبين بالتالي قيمة هذين العقارين حسب تخصيصهما العمراني، وخلصنا إلى جدول المعلومات العمرانية التالي:

فناديست خاليد
مهندس مساح طيغرافي
خبير قضائي
سارغ غلال القاضي موكد لاجناس مدخل 9 موكش
الهاتف: 0524 33 19 19 .. المحمول 0663 67 31 79

(6)- وقع تصميم التهيئة على العقارين : يتضح من جدول الفقرة السابقة أن الصك عدد

7367/م قابل للإستغلال والبناء الإستثمار، وأن الصك عدد 10546/م غير قابل للإستغلال والبناء والإستثمار.

(7)- التحريات الميدانية والأثمنة المتداولة بالسوق العقاري حاليا بالمنطقة والمشاريع العقارية القريبة من العقارين تؤكد بالنسبة للعقارات القابلة للبناء فإن المتر المربع الواحد يتراوح ما بين 8500 و 11000 درهم.

(8)- دليل الأثمان الخاص بالمديرية الجهوية للضرائب صنف المنطقة المتواجد بها العقارين تحت الخانة MA-GZ11 وجعل المتر المربع الواحد جاهزا ب 11000 درهم/متر مربع بالنسبة لمنطقة العمارات (ZI).

(9)- المشاريع العقارية القريبة من العقارين أمثال: نزل Mogador، عمارات الزكموزي، مجموعة جبيل، إقامة حيان).

(10)- مشتملات العقارين: مستودعات وغرف قديمة متهاكة غير قابلة للإستغلال وبالتالي فإن قيمة العقار بقيمة الأرض فقط.

(11)- خلو العقارين من أي مشروع لنزع الملكية حاليا حسب تحرياتها، وإن كان العقار

10546/م مرشح لاحتضان مسطرة نزع الملكية مستقبلا باعتباره موضوع مشروع طريق

مهندس مساح طيفرافي
خبير قضائي
سارع علال الفاسي مركز الاحساس مدخل 2، ص 9، مركز
الهاتف: 0524 33 19 19 .. المحمول 0663 67 31 79

تهيئة رقم 343 ومساحة خضراء رقم V50.

--*-- هذه العناصر مجتمعة تجعلنا نقدر ثمن العقار كما يلي:

-- بالنسبة للعقار موضوع الصك عدد 7367/م القابل للإستغلال العمراني ذو المساحة

980 متر مربع :

درهم 8 820 000.00 = درهم 9 000.00 × متر مربع 980

وبالحروف: ثمانية ملايين وثمانمائة وعشرون ألف درهم

-- بالنسبة للعقار موضوع الصك عدد 10546/م والغير القابل للإستثمار العمراني ذو المساحة

5466 متر مربع :

درهم 21 864 000.00 = درهم 4 000.00 × متر مربع 5466

وبالحروف: واحد وعشرون مليون وثمانمائة وأربعة وستون ألف

وبهذا أختتم تقريرتي ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

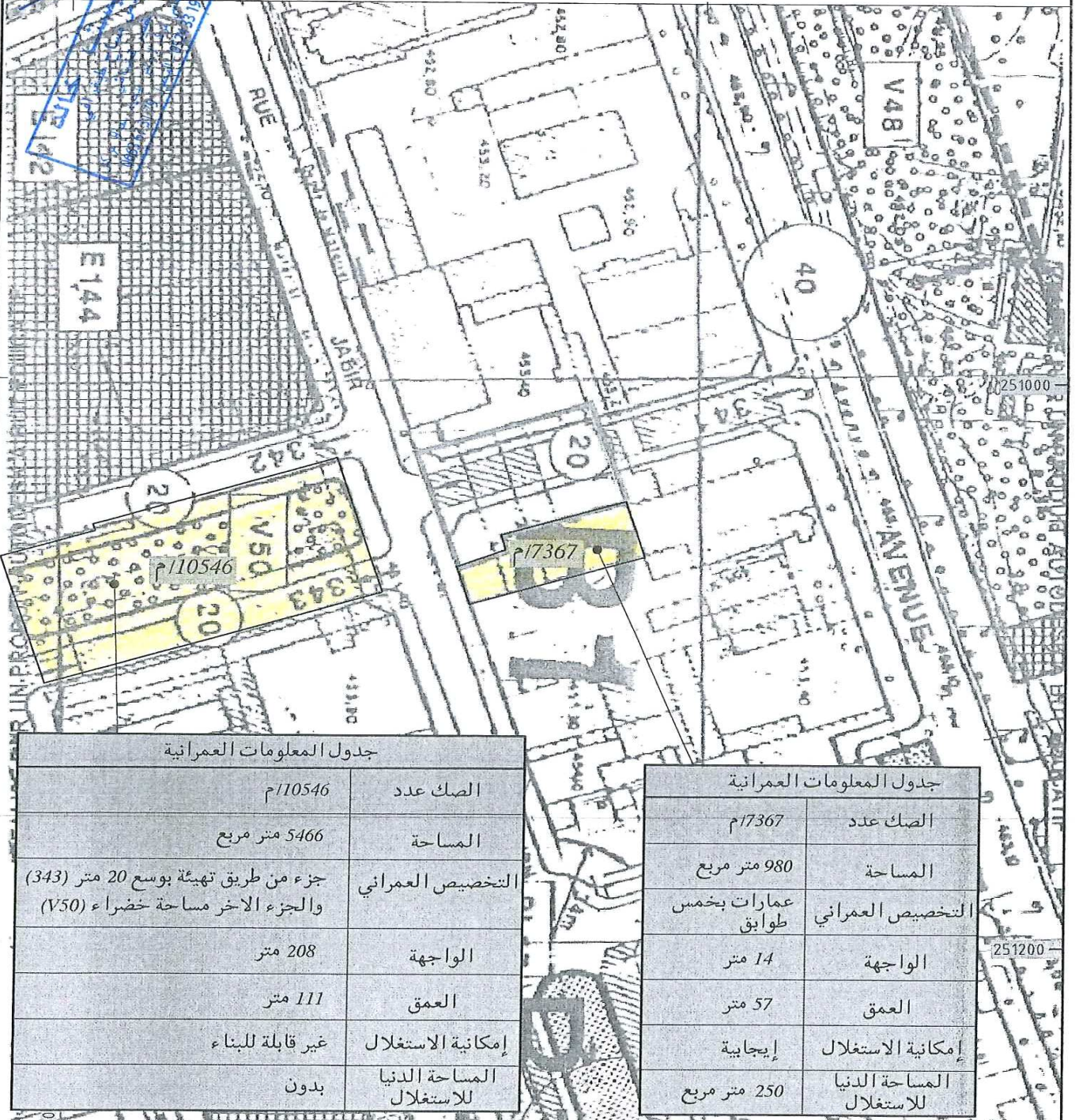
والسلام.

تأهيب
مهندس مساح طبجراقي
خمس لخصاشي
سابع غلال الناسي مركز الاحاس محط 2 سوس 9 مركش
الهاتف: 0524 33 19 19 الميمول 0663 67 31 79

رسم بياني لوقع تصميم التهيئة على العقارين

وقع تصميم التهيئة على العقارين رقم 17367 م و 110546 م

NORD
الشمال



جدول المعلومات العمرانية

الصك عدد	110546 م
المساحة	5466 متر مربع
التخصيص العمراني	جزء من طريق تهيئة بوسع 20 متر (343) والجزء الاخر مساحة خضراء (V50)
الواجهة	208 متر
العمق	111 متر
إمكانية الاستغلال	غير قابلة للبناء
المساحة الدنيا للاستغلال	بدون

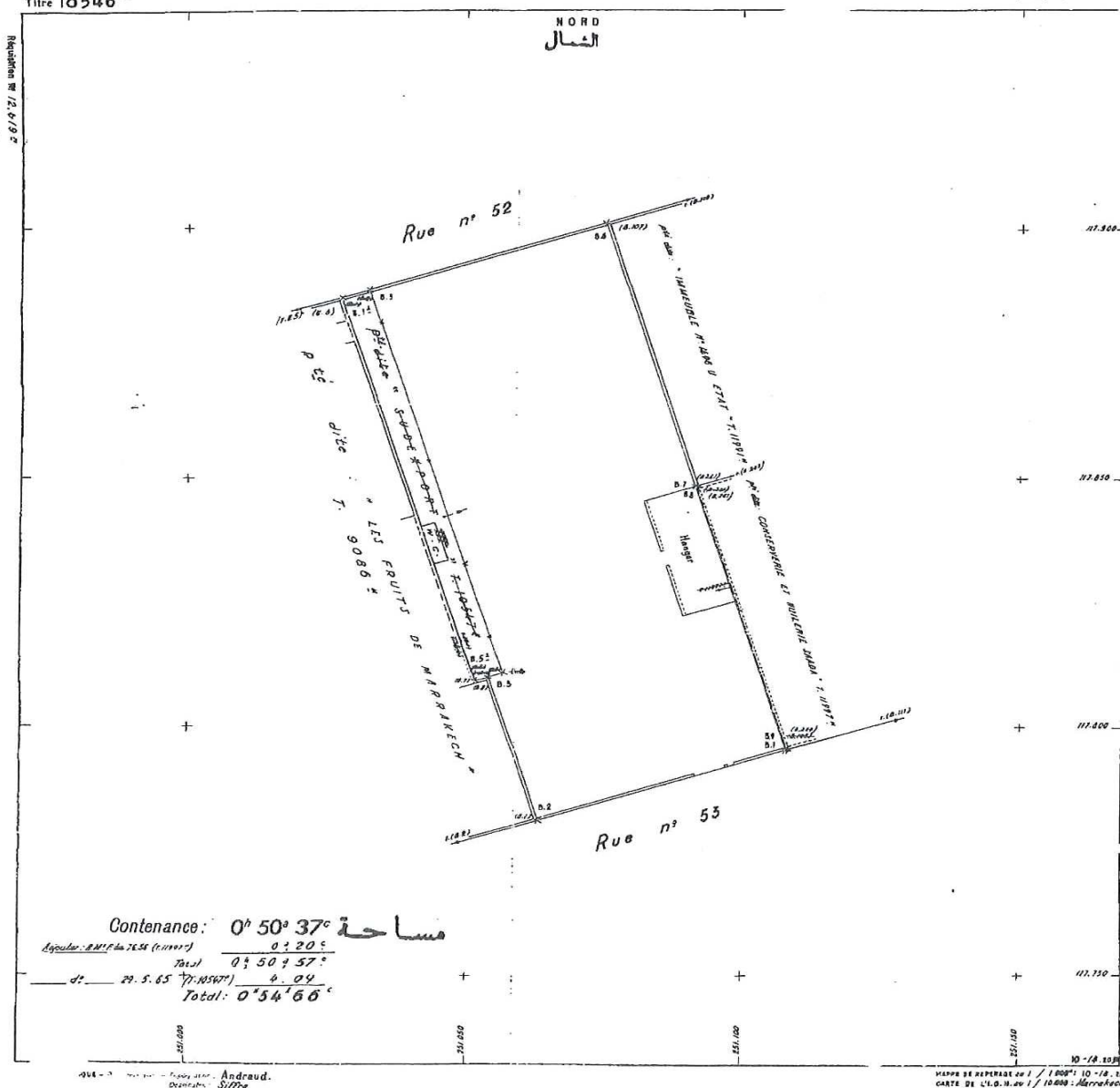
جدول المعلومات العمرانية

الصك عدد	17367 م
المساحة	980 متر مربع
التخصيص العمراني	عمارات بخمس طوابق
الواجهة	14 متر
العمق	57 متر
إمكانية الاستغلال	إيجابية
المساحة الدنيا للاستغلال	250 متر مربع

الرمز : D5140

التصميم العقاري للصك عدد
10546/م وحساب المساحات
ولائحة العلامات الطبوغرافية له

Propriété dite : Sudexport II
 Située : à Marrakech Guémez quartier Industriel
 Titre 10546^{MA}



مكتب
 مورايت جليل
 مالك المبنى

DIFFERENCE des ordonnées (Y _n - Y _{n+1})		X ---	NUMEROS DES BORNES	Y ---	DIFFERENCE des abscisses (X _n - X _{n+1})		OBSERVATIONS
+	-				+	-	
1	2	3	4	5	6	7	8
 Calculs de Contenance							
Pte dite "g" Sudeport II" 10 R^{on} n° 12.019^m TF n° 10546^m BI.							
	251.108.02	B1	117.795.22	1			(B106) R7105
14,91	062.95	B2	781.06	54,16			(B1) T9086
23,35	053.86	B3	810.13	6,55			(B8) "
77,63	056.40	B4	811.01	21,64			1 ^{re} SD 28237 p 3
90,22	032.22	B5	887.76	1	18,48		" " p 3
39,41	074.89	B6	901.23		53,13		(B107) R7105
106,01	091.41	B7	848.35	1	33,13		B10. p 2
67,23	108.02	B1	795.22	28,46			
	251.062.95	B2	117.781.06				
212,71	212,71				110,81	110,81	
Contrôle graphique							
8873							
0877	2004						
2883	2006						
0870	2013						
8856	2014						
		2.003,25 x	2,50 =	50 ^m 23 ^m			
				CN = 50 ^m 37 ^m			
				Δ = 14 ^m			
				T = 20 ^m			
TOTAUX 2 S = 1^{re} 00^m 73^m 54^m 23^m S = TOTAUX 2 S = 1^{re} 00^m 73^m 54^m 23^m S = 0^m 50^m 36^m 77^m 14^m 5^m							

التصميم العقاري للصك عدد
7367/م وحساب المساحات
ولائحة العلامات الطبوغرافية له

Propriété dite: Clerjus

Située: à Marrakech Guéliz quartier Industriel lot n° 23

Titre: N° 7367 M

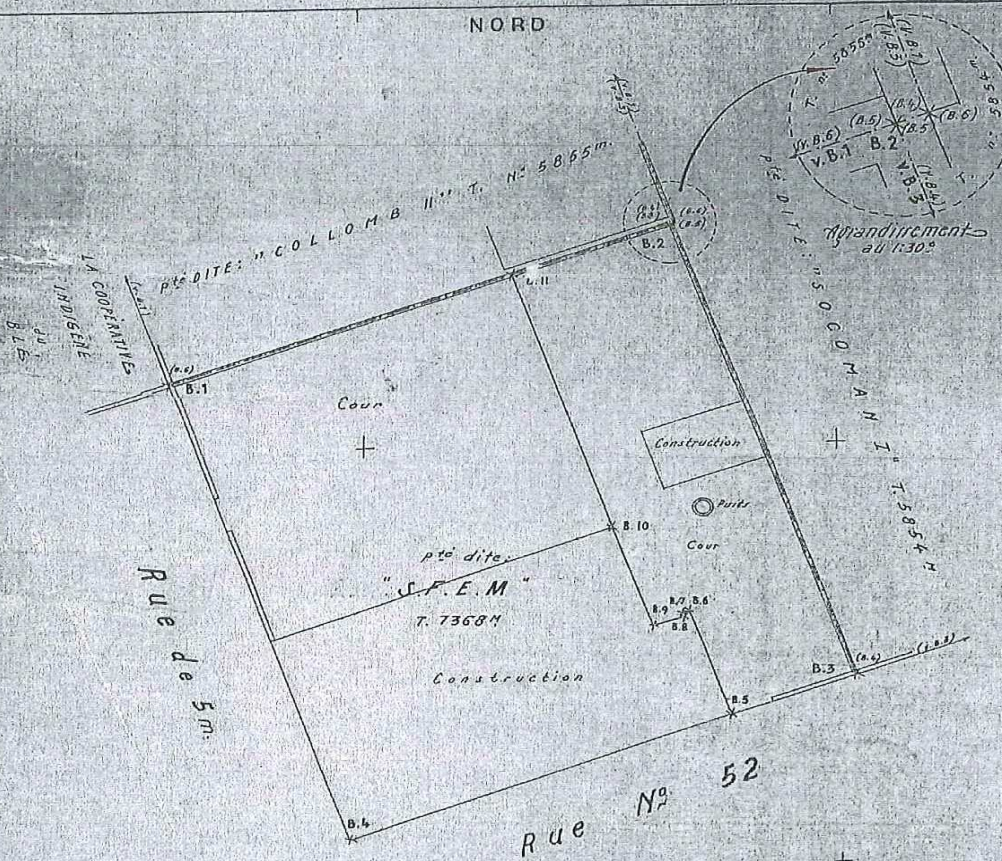
Echelle 1:500

Plan levé le 20/11/54

Limitée

NORD

Réquisition n° 86265



Contenance: 0^h 32^a 60^c

À déduire B.M. du 20.5.41 (T. 7368 M) 0^h 22^a 80^c

Reste: 0^h 09^a 80^c

10-14-20. C

CALCUL DE CONTENANCES

PAR COORDONNÉES RECTANGULAIRES

FORMULES

Propriété dite: *Clérjus*
R^{on} N^o *1026^m* Titre *7367^m*
Nature du travail *B.C. du 24/12/40*

$$\begin{aligned} S &= \frac{1}{n} \sum X_n (Y_{n-1} - Y_{n+1}) \\ &= \frac{1}{n} \sum Y_n (X_{n-1} - X_{n+1}) \end{aligned}$$

Nature du travail..... *B. C. du 24/12/40* M. *Karlsen* Topographe

A. Girard le 10/17/91
La Calculateur

10. Si le calcul de la parcelle doit occuper plusieurs pages, il est préférable de l'arrêter au bas de chaque page en fermant la contour sur le point de départ.

2^e Vérifier, avant d'entreprendre les calculs, que les totaux des colonnes 1 et 2 sont égaux, ainsi que ceux des colonnes 6 et 7.

شهادة الملكية للصكين عدد
10546/م و 7367/م

المطبعة

8260/2000
8068/2000



رسم الصندوق من البيانات
0F70A011-2CB9-4971-898D-6B1F83CE1537

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كلير الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد M/10546 هي كالتالي :

الملك المسمى "سود بكسورتانيا"، ذي الرسم العقاري عدد M/10546 الخائن بمراكش حيز الحي الصناعي مساحته 54 66 سنيار المتكون من مسودع

1- الشركة العقارية ريك (LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RIZK)

بيانات الحقوق العينية والتعهدات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1994/07/27 (سجل : 149 عدد: 2194) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسة عشر مليون و أربعمائة و ثلاثة و خمسون ألف درهم (15453000 دھ) بفائدة معدلها 12 % سنويا على كافة الملك المذكور لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1995/04/10 (سجل : 153 عدد: 1289) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه تسعة ملايين و خمسون ألف درهم (9050000 دھ) على كافة الملك المذكور لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1995/08/03 (سجل : 155 عدد: 1582) من الرتبة الرابعة ، ضمانا لسلف مبلغه ثمانية ملايين و خمسمائة و عشرون ألف درهم (8520000 دھ) بفائدة معدلها 11.5 % سنويا على كافة الملك المذكور

رسم عقاري عدد : M/10546 الصفحة (3/1)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش كلير

الهاتف : الماكس

Tel : Fax :

لمائدة:

المنحوق الوطني للقرض الفلاحي ()

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

4 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/06/18 (سجل : 159 عدد: 1957) من الرتبة الخامسة , ضمانا لسلف مبالغه تسعة عشر مليون درهم (190000000 دھ) بفائدة معدلها 11.5 % سنويا على كافة الملك المذكور
لمائدة:

المنحوق الوطني للقرض الفلاحي ()

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

5 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/06/21 (سجل : 159 عدد: 2090) من الرتبة السابعة , ضمانا لسلف مبالغه ستة وأربعون مليون و مائتين و اثنان و تسعون الف و ستمائة و سبعة و ثمانون درهم و أربعة عشر سنتيما (46292687.14 دھ) بفائدة معدلها 11.5 % سنويا على كافة الملك المذكور
لمائدة:

المنحوق الوطني للقرض الفلاحي ()

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

6 - إندار عقاري المقيّد بتاريخ 2002/05/15 (سجل : 199 عدد: 1016) ضمانا لحين قدره 98315687.14 دھ على كافة الملك المذكور
لمائدة:

المنحوق الوطني للقرض الفلاحي ()

7 - حجز تنفيذي المقيّد بتاريخ 2002/11/01 (سجل : 203 عدد: 1433) ضمانا لحين قدره 98315687.14 دھ على كافة الملك المذكور
لمائدة:

المنحوق الوطني للقرض الفلاحي ()

رسم عقاري عدد : M/10546

المادة (3/2)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش كاز

الهاتف : الفاكس :

Tel : Fax :

عن المجلة
الوكالة الوطنية
عن المجلة
الوكالة الوطنية
عن المجلة
الوكالة الوطنية

: $\mu_{\hat{q}}$

بتاریخ: 2018/04/04

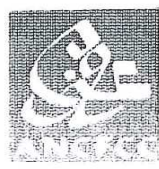
طالب الشهادة : .

Service de la Conservation Foncière de

Tel: . Fax:

مصادرة الممتلكات العقارية لمراكش كبير

89/2000
8068/2000



رسم للتحقق من البيانات
062872AA-EC8C-4BF3-9C43-192D82740A13

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكز المراقبة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد M/7367 هي كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى " كبرجوس "، ذي الرسم العقاري عدد M/7367 الكائن بمراكز جبيلز الحي الصناعي مساحته 9 أ.ر 80 سنطيار المتكون من أرض بها بنايات معدة للصناعة
بيانات المالك
1- الشركة العقارية رزق () (LA SOCIETE IMMOBILIERE RIZK)
بيانات الضموم العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - الجدران المشتركة المقيد بتاريخ: 1941/05/20 (سجل : 21 عدد: 1076) 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1992/10/06 (سجل : 141 عدد: 557) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسة ملايين درهم (5000000 دها) بفائدة معدلها 14 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: الشركة العقارية رزق () (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة كوفيم لفائدة: الضندوق الوطني للقرض الفلاحي () C N C A 3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1993/04/28 (سجل : 144 عدد: 1135) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه عشرة ملايين و خمسمائة و ثمانية و عشرون ألف و أربعمائة و ستة و ثمانون درهم و ستة عشر سنطيا (10528686.16 دها) بفائدة معدلها 12 % سنويا على كافة الملك المذكور بتاريخ 1995/12/20 "جزء 157 عدد 206" أصبحت شركة رزق كفيلة بالرهن للسيد الشرايبي محمد بدلا من شركة اوريكسبريم في حدود مبلغ قدره: 7.835.000,00 درهم و بتاريخ 1999/02/18 "جزء 175 عدد 1590" تم الاحتفاظ بالرهن المقيد المقيد أعلاه من طرف شركة من طرف: الشركة العقارية رزق () (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة كوفيم لفائدة:

رسم عقاري عدد : M/7367 الصفحة (3/1)
Service de la Conservation Foncière de
مصلحة المحافظة العقارية لمراكز المراقبة

الهاتف : الفاكس :
Tél : Fax :

240 Me

CNCA (National Animal Control Agency)

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

· 附

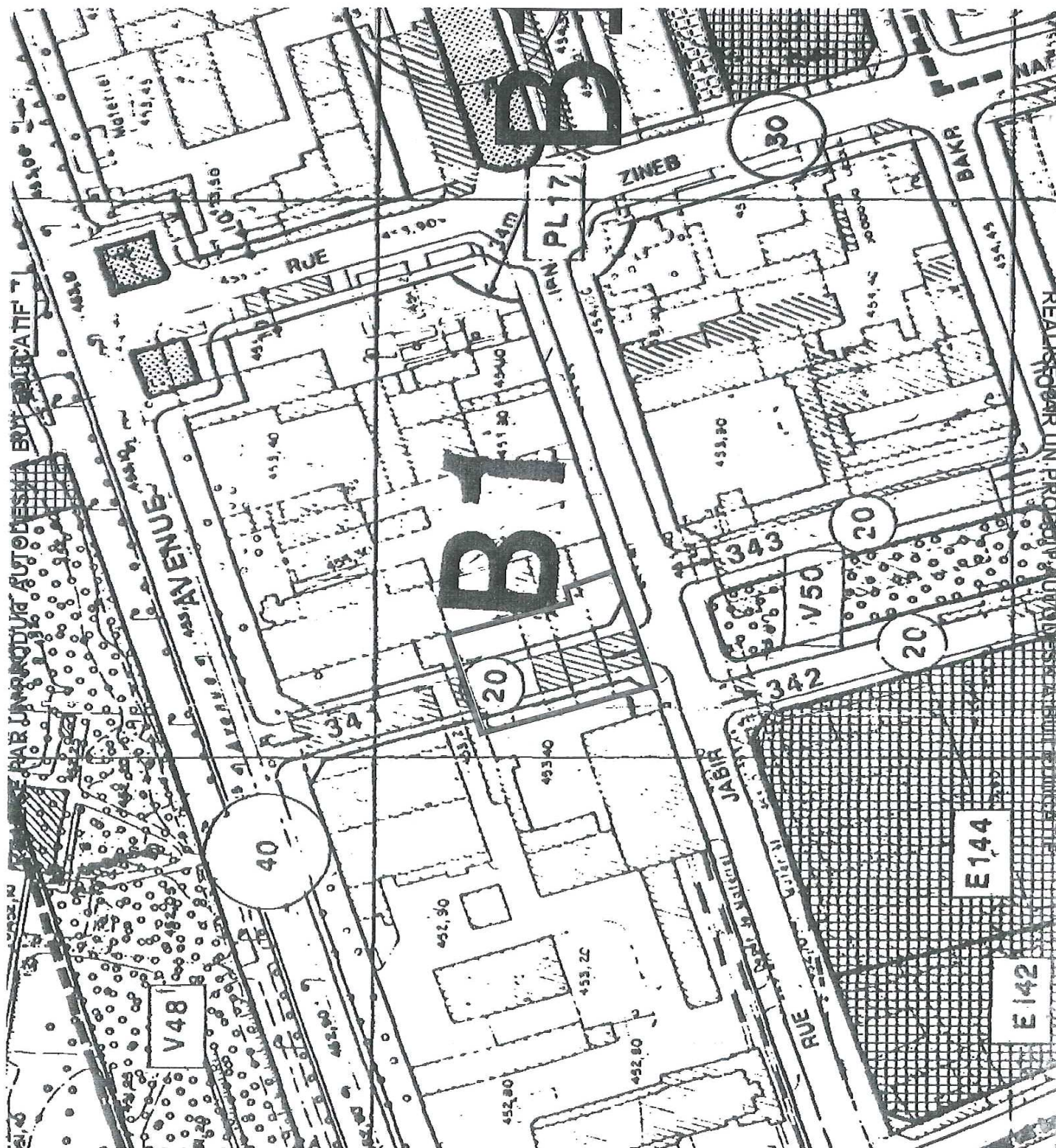
2018/04/04 : 2월 4주

... **Chlorophyll** ...

مجلس المدابنة العامة للمجلس

141 136

مقتطع تصميم التهيئة بالمنطقة



ضابطة التعمير المتعلقة بالمنطقة

CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone B

Article 1.B - Définition de la zone

La zone B ou "Zone d'immeubles alignés" est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de reculs indiquées sur le plan d'aménagement.

La zone B est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

La zone B comprend 2 secteurs : B1 et B3 qui se différencient essentiellement par les hauteurs maximales autorisées.

Article 2.B - Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone B :

- Les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégories
- Les dépôts de plus de 500m².

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3.B - Possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone B :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximum.
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives.
- La surface et la largeur minimale de ces parcelles.

	C.O.S maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Largeur minimale
Secteur B1	Libre	Libre	250m ²	10m
Secteur B3	2,4	Libre	200m ²	10m

Pour les constructions, implantées à l'angle de deux voies, dans le secteur B3, il n'est fixé ni C.O.S, ni emprise au sol et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

Les minimums parcellaires indiqués au tableau ci-dessus s'appliquent aux parcelles privatives qui résultent d'une division ou d'un morcellement, mais il n'existe pas de limites minimales pour les terrains insérés dans un parcellaire existant avant homologation du plan d'aménagement.

Entre l'Avenue Allal El Fassi et l'Avenue Prince My Abdellah, les parcelles non valorisées et ne faisant pas partie de lotissements autorisés, peuvent être construites selon la réglementation des secteurs B1 et B3 ou selon la réglementation du voisinage tout en veillant au raccordement du projet à son milieu.

Article 4.B - Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, ne peuvent pas dépasser les hauteurs prises à partir du sol naturel et le nombre de niveaux suivants :

- Pour le secteur B1 : 21,5m et R+5
- Pour le secteur B3 : 15,10m et R+3

Le long de la rive gauche de la voie d'aménagement n°354, entre le rond-point RP89 et la voie d'aménagement n°356, une servitude en R+4 est admise sur une profondeur de 35m, conformément au plan autorisé du lotissement Saâda.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée 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.

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5.B - Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la zone B, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sauf volonté autre exprimée graphiquement au plan d'aménagement, et pour les secteurs de villas individuelles existantes appelées à se transformer en secteur B1 le recul à observer est de 5m :

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale ³ à la distance horizontale qui les séparent de l'alignement opposé : $H < \text{ou} = L$.

Toutefois, dans le secteur B1, la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multipliée par 1,2 : $H < \text{ou} = L \times 1,2$, si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15m.

Au delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45° attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

Les retraits admis sont limités à 2 étages dans le secteur B1 et à un étage dans le secteur B3.

En face du débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

Article 6.B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

A partir de l'alignement sur voie ou de la marge de recul imposée, des constructions nouvelles pourront être implantée en limites séparatives jusqu'à la hauteur du RDC, à partir du 1^{er} étage les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales jusqu'à une profondeur de 15m.

Toutefois, cette bande peut être portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipement hôteliers.

Au delà de la bande de 15m constructible et sur les limites en fond de parcelles, les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur prise à partir du plancher du 1^{er} étage : $L > \text{ou} = \frac{1}{2}H$ avec un minimum de 4m.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment ancien en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans en excéder ses dimensions, ni la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Toutefois, ce bâtiment en retour ne pourra excéder une épaisseur maximale de 6m.

Article 7.B - Implantation des constructions sur une même propriété. dimensions des cours et des vues directes

- La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété, sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.
- Pour les constructions prévoyant des cours, la longueur des vues directes entre locaux d'une même propriété quelque soit leur affectation ainsi que la superficie des cours sont déterminées par le tableau suivant en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

Surface minimale de cour	Minimum de vue directe pour pièces habitables	Hauteur maximale des façades sur cour
24m	6m	6m
29m	6,10m	7m
34m	6,20m	8m
39m	6,30m	9m
43m	6,40m	10m
48m	6,50m	11m
54m	6,60m	12m
59m	6,70m	13m
64m	6,80m	14m
70m	6,90m	15m
76m	7m	16m
81m	7,10m	17m
87m	7,20m	18m
98m	7,30m	19m
100m	7,40m	20m

Article 8.B - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement.
- Bureaux : Une place pour 80m² de surface construite hors-oeuvre
- Commerces : Une place pour 50m² de surface construite hors-oeuvre
- Hôtel : Une place pour quatre chambres et une place pour 20m² de surface plancher hors-oeuvre de salle de restauration et de café.

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25m² utile, couverts ou non, par place de stationnement.

صورة القمر الصناعي الإجمالية للمنطقة

