



SOCIETE AL OMRANE
BENI MELLAL

Royaume du Maroc
Ministère de l'Intérieur
Région BENI MELLAL-KHENIFRA
Province d'AZILAL

COMMUNE TERRITORIALE D'IMLIL

Cahier des charges et des prescriptions architecturales



- Lotissement : «AL BOUSTANE»
- Références foncières : T.F. n° T.14091/M (Partie)

MAI 2022

Maître d'Oeuvre :
El Hassane BOUDOUANE
Architecte I.S.A.B

Maître d'Ouvrage :
SOCIETE AL OMRANE
BENI MELLAL

LOTISSEMENT DIT "AL BOUSTANE" C.R. IMLIL

0

SOMMAIRE

I - GENERALITES :

- Champ d'application
- Cadre juridique.....

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT :

- Présentation sommaire du lotissement.....
- Parti 'aménagement.....
- Consistance du projet

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES :

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

III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PROJET

- Article 1 : Réglementation des zones.....

IV- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

IV-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

- Article 1 : Le dossier technique VRD.....
- Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées.....
- Article 3 : Aménagement de trottoirs
- Article 4 : Réalisation du réseau d'égout.....
- Article 5 : Alimentation en eau potable.....
- Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public
- Article 7 : Sécurité incendie.....
- Article 8 : Espaces verts
- Article 9 : conditions de tenue de chantier
- Article 10: Durée d'exécution des travaux d'équipement.....

IV-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

- Article 1 : Publicité
- Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement.....
- Article 3 : Programme de réalisation du lotissement
- Article 4 : Déclaration de la fin des travaux.....
- Article 5 : Etablissement du plan après bornage.....
- Article 6 : Conditions des ventes des lots
- Article 7 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune.....

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

- Article 1 :** Réception provisoire
- Article 2 :** Réception définitive.....

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

V-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

- Article 1 :** Hauteur maximale des constructions
- Article 2 :** Hauteur minimale des constructions
- Article 3 :** Côte de seuil.....
- Article 4 :** Encorbellements et saillis
- Article 5 :** Dimensions des cours et leur emplacement.....
- Article 6:** Cage d'escaliers
- Article 7 :** Acrotère
- Article 8 :** Buanderie
- Article 9 :** Garages
- Article 10:** locaux commerciaux
- Dispositions relatives aux lots commerciaux
- Article 11 :** implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....
- Article 12:** Prescriptions architecturales imposées au lotissement
- Article 12-1:** mode de construction des lots.....
- Article 12-2 :** Matériaux et couleurs
- Article 12-3 :** fenêtres et percement
- Article 12-4 :** Ordonnancement.....
- Article 13 :** Fusion et morcellement

V-3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

- Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation
- Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer au sein du lotissement
- Tableaux descriptifs relatifs aux espaces verts

V-4 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :

- Article 1 :** l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurants dans le présent cahier des charges.....
- Article 2 :** Demande d'autorisation de construire.....
- Article 2-1:** Demande d'autorisation relative au lot concerné.....
- Article 2-2 :** Etablissement des plans architecturaux.....
- Article 2-3 :** Etablissement des plans béton armé.....
- Article 3 :** Phase de chantier.....
- Article 3-1:** le respect des plans autorisés « Ne Variétude ».....
- Article 3-2 :** Conditions de tenue de chantier.....
- Article 3-3 :** Branchements à leurs charges.....
- Article 4 :** Permis d'habiter

V-5 PAGE DES SIGNATURES :

I - GENERALITES

• Champ d'application :

Ce cahier des charges et de prescriptions architecturales est établi conformément au Titre premier, Article 4 de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature grevant le lotissement ainsi que le volume et les conditions d'implantation des constructions.

Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation des lots et de déterminer les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnement architectural.

• Cadre juridique :

Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90.
- Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90.
- L'arrêté Communal permanent applicable (le cas échéant)
- Le devis général d'architecture (D.G.A) -édition 1956-
- Le devis général pour les travaux d'assainissement (D-G-T-A) - édition 1978
- Les cahiers des prescriptions communes applicables aux travaux relevant du département de l'Equipement.
- Le règlement du Béton Armé aux Etats Limites (B.A.E.L) applicable au calcul des structures en béton armé ou bien Le règlement Conception des Construction en Béton Armé -édition 1968 – (C.C.B.A 68).
- La loi 10/95 relative à l'eau
- Le règlement parasismique RPS 2000 approuvé par le décret 2-02-177 du 09 Hija 1422 (22-02-2002) .
- Le Décret Royal portant loi n°654-65 du Rajeb 1386 - 22/10/1966 relatif aux branchements et installations servant à distribuer le courant électrique des immeubles.
- Le cahier des charges provisoire pour la fourniture des liants hydrauliques en date du 16 Mai 1951.
- Les circulaires 4/59 S.G.G du 12/02/1959 et S.G.G du 6/12/1959 et le règlement d'utilisation des engins mécaniques .Les dispositions techniques des cahiers de charges relatives aux réseaux divers correspondant aux services extérieurs notamment : réseau d'électrification, réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, réseau téléphonique s'il y a lieu.
- Le cahier des prescriptions communes applicable aux travaux routiers courants, fascicule clauses techniques N°5 cahier des charges N°4 relatif aux assises traitées au liant hydrocarboné, en enrobé bitumineux ;
- La circulaire de Mr le ministre de l'intérieur adressée aux walis et gouverneurs sous n°2032/DUA/DU/1 su 22 Octobre 1985 relative à l'abattage d'arbres respect des dispositions prévues par la réglementation applicable en la matière.
- Le cahier des charges relatif à la préservation des sujets d'arbres transmis par Mr le Wali de la région Tadla-Azilal et gouverneur de la province de Beni-Mellal aux autorités locales sous n°4581/du 28/04/2009.
- La circulaire Gubernatoriale adressée aux autorités locales n°1361 du 15/02/2008

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

• Présentation sommaire du lotissement

Le présent lotissement «AL BOUSTANE», est situé dans la Province d' AZILAL, Commune Rurale d' IMLIL; il est présenté par **LA SOCIETE AL OMRANE BENI MELLAL**, le terrain support du projet fait l'objet du T.F. n° T.14091/M (Partie), et il est d'une superficie globale de 2,57 hectares;

Ses coordonnées Lambert sont les suivantes : Voir Plan Coté et Délimitation

Il est situé au centre d'IMLIL Quartier Administratif, Commune Rurale d'IMLIL, **Province d' AZILAL**, et il est accessible par les voies d'Aménagement N° 49 de 30 m, N°37 de 15 m et N°46 de 15 m.

• Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement adopté par le maître d'œuvre dans sa conception urbanistique du projet est l'intégration du projet dans le secteur environnant en tenant compte des constructions riveraines et en se raccordant aux voiries existantes ou projetées dans les lotissements approuvés.

• Consistance du projet

Le programme du présent projet comprend 121 lots qui s'étalent sur une superficie de **25 644,00 m²**. Aussi, il comprend aussi des voies, des parkings et des espaces verts.

Ce programme se présente comme suit :

* Lots d'habitat continu : 121 lots

- R+2 : 121 lots (d'une superficie variant de 80 m² à 134 m²)

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES

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

Le présent lotissement est situé d'après les dispositions du (document d'urbanisme applicable dans cette commune) en zone **D'HABITAT CONTINU A R+2**. Il est touché par les voies d'aménagement de 30 m (RUE N°2 et RUE RN 23), de 15 m (RUE N°2 et RUE N°24), de 12 m (RUE N°32, 33 et RUE N°34) et les C.P N° 3 et 4

III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT PROJET

Article 1 : Réglementation des zones prévues par le plan d'aménagement

Le présent projet s'insère dans le cadre du zonage de la ZONE D'HABITAT CONTINU A R+2, **Pour la zone D'HABITAT CONTINU A R+2 du PA :**

Zone du PA	COS autorisé (%)	CUS (%)	Minimum parcellaire (m ²)	Hauteur maximale des constructions (m)	Hauteurs supplémentaires autorisées	Hauteurs autorisées sur voies	Reculs
Zone C1	le COS réglementaire relatif à cette zone $\leq 2,6$ soit : 1,23%	CUS relatif à ce Lotissement : 45,62 %	le minimum parcellaire réglementaire relatif à cette zone : 80 m² et 8m de large de façade	la hauteur maximale réglementaire relative à cette zone : 11,00 m (et R+2) pour les habitations plurifamiliales sur cour 12,00 m dans le cas des rez-de-chaussée commerciaux	2,50 m	H ≤ L	0

Article 2 : Type d'occupations ou d'utilisation interdits

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

IV- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

IV-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

Les travaux d'équipement du présent lotissement sont à la charge du lotisseur. Ils comprennent les travaux suivants :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- Aménagement de trottoirs et voies piétonnes
- Réalisation du réseau d'égout
- Alimentation en eau potable
- Equipement en électricité et éclairage public
- Sécurité incendie
- Espace vert

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services de la commune en concertation avec les départements gestionnaires des différents réseaux.

Article 1 : Le dossier technique VRD

Le lotisseur s'engage d'établir, à ses frais, par les ingénieurs spécialisés agréés, les dossiers techniques relatifs aux travaux d'équipements énumérés ci dessus.

Ces dossiers devraient comporter des descriptifs exacts, des travaux envisagés (section des buses, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doivent-ils être établis sur la base d'un levé topographique indiquant les différences de niveaux du terrain, ainsi que les attentes des branchements des divers réseaux existants sur les terrains riverains.

Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

Le réseau de voirie du lotissement sera équipé d'une chaussée goudronnée (en enrobé à chaud) revêtue suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par les BET spécialisés agréés sur la base d'une étude géotechnique élaborée par un laboratoire agréé définissant la structure du corps de la chaussée à mettre en place. Des réceptions partielles de l'ensemble des prestations devront être établis par le BET spécialisé agréé, laboratoire et l'entreprise engagés par le lotisseur et supervisées par les services concernés de la Commune et approuvés par les services compétents gestionnaires du réseau de voirie.

Article 3 : Aménagement de trottoirs

Les trottoirs : doivent avoir des largeurs réglementaires pour recevoir l'ensemble des divers réseaux à prendre en considération sur plan masse.

Les bordures de trottoirs la mise en place des bordures de trottoir des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur. Le type de bordure trottoir envisagé dans ce lotissement est :

- Type T3 pour les voies de chaussée d'une emprise inférieure à 15,00 m.
- Type T4 pour les voies de chaussée d'une emprise supérieure ou égale à 15,00m

Ces bordures doivent être teintées par une couleur arrêtée par la commune.

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulement...) et son raccordement au réseau général d'assainissement (si ce dernier existe), sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par l'ingénieur spécialisé et approuvés par les services compétents en la matière.

A noter que les dimensions du réseau d'assainissement seront établis sur la base la note de calcul élaborée par l'ingénieur spécialisé .

Article 5 : Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par l'ingénieur spécialisé agréé, aux frais du lotisseur. La réalisation de l'adduction en eau potable du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par ce dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents de la commune.

Le lotisseur s'engage à réaliser les branchements et installations permettant d'éviter toute dégradation de la chaussée après la réception provisoire

Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public

L'alimentation du lotissement en électricité sera étudié par l'ingénieur spécialisé agréé et approuvée par les services de l'ONE et aux frais du lotisseur. La réalisation de l'équipement en électricité et éclairage public du lotissement sera confiée à une entreprise agréée. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents de la commune et de l'ONE.

L'alimentation du lotissement sera par réseau aérien et le type des poteaux électriques relatifs à l'éclairage public sera fixé par une commission d'esthétique présidée par le président de la commune.

Les services de l'ONE sont invités à étudier l'alimentation du lotissement par réseau aérien.

Le poste de transformation sera indiqué sur le plan de masse approuvé et autorisé.

L'emplacement du poste électrique sera projeté sur lot intégré aux parcelles du lotissement.

La réalisation de la construction du poste électrique sera conforme au plan type approuvé par une commission d'esthétique en présence de responsable de l'ONE.

Article 7 : Sécurité incendie

L'implantation des poteaux d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur.

Article 8 : Espaces verts

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de lotissement autorisé par la commune et seront réalisés par le lotisseur.

Les types de plantations envisagées sont seront ceux recommandés par la commune. : les surfaces libres de constructions ou les aires de stationnement doivent être (engazonnés, plantés d'arbustes et d'un arbre à haute tige pour ...m² de surface plantée.... Et un arbre à haute tige pour ... places de stationnement)

Article 9: conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus.

Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement)

Article 10 : Parkings

Les parkings seront réalisés et tracés conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique approuvé par les services compétents.

Les parkings situés à l'intérieur du lotissement seront cédés gratuitement au profit de la commune une fois la réception définitive accordée.

Article 11: conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus.

Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement)

Article 12: Durée d'exécution des travaux d'équipement.

Le délai d'exécution des travaux est de trois ans de la date de l'octroi de l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite. Au delà de ce délai ladite autorisation est périmée.

NB : les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés gratuitement à la commune après réception définitive du lotissement.

IV-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

Article 1: Publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de construire il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la commune et de la conservation foncière intéressée :

- les documents graphiques autorisés relatifs à la conception urbanistique (plan de masse et tout autre document graphique de conception) ;
- les documents techniques autorisés relatifs à la réalisation des travaux d'équipement du lotissement ;
- le cahier des charges autorisé du lotissement.

Lorsque les travaux d'équipement sont prévus par tranches, le programme d'échelonnement des dits travaux doit figurer parmi les documents précités.

Ces documents peuvent à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur, être affichés sur les lieux du projet de lotissement.

Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement

Le lotisseur s'engage de réaliser à ses frais l'ensemble des travaux d'équipement in site et hors site du lotissement énumérés plus haut.

Une commission technique présidée par le président de la commune supervisera en concertations avec le coordinateur des travaux d'équipement, la qualité d'exécution.

Article 3 : Programme de réalisation du lotissement

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

Article 4 : Déclaration de la fin des travaux

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipements prévus par le projet de lotissement.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu par l'administration à la réception provisoire.

Article 5 : Etablissement du plan après bornage

Le lotisseur doit établir à ses frais un plan après bornage par un ingénieur topographe agréé et ce avant la réception provisoire du lotissement.

Le dit plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé le lotisseur est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.

Article 6 : Conditions des ventes des lots

Les actes de vente des lots ne peuvent être conclus qu'après réception provisoire du lotissement sous peine de poursuites judiciaires.

Article 7 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

La remise gratuite au domaine public communal de la voirie du lotissement, des réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité ainsi que des espaces libres qu'ils soient plantés ou dallés ou aménagés en parkings, aura lieu lors de la délivrance du certificat de la réception définitive du lotissement.

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante cinq jours après la déclaration obligatoire du lotisseur de la fin des travaux citée dans l'article 5 du chapitre IV2 ci dessus.

Lors de cette réception une commission présidée par le président de la commune est composée des services et administrations compétents conformément à l'article du 16 du décret n°2-92-833 du 12 /11/1993 pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements relatives aux lotissements Sont convoqués à cette réunion, le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre.

Cette réunion se soldera par un procès-verbal de réception provisoire.

Si la commission constate un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés ou des malfaçons, le lotisseur est tenu de satisfaire les remarques de ladite commission.

Article 2 : Réception définitive

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire sus citée, il est procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres cités dans l'article 16 ci dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas où des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité à y remédier.

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

V-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

(NB : Les descriptions énumérées ci-après se feront dans le respect des dispositions urbanistiques de chacune des zones concernées).

Article 1 : Pour la zone D'HABITAT CONTINU A R+2 du PA :

• Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère de 1,50m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de :
-11,70 m (et R+2) pour les habitations pluri-familiales sur cour. Cette hauteur pouvant être portée à 13,20 m dans le cas des rez-de-chaussée commerciaux celui-ci peut en couvrir la totalité sur une hauteur de 4.50m hors œuvre..

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m et une buanderie de 6 m² par logement et en retrait par rapport à la façade.

*** Hauteur minimale des constructions**

- La hauteur minimale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,0m et un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60m.

- La hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2,8m.

- La hauteur maximale du R.D.C. commercial est de 4,50m.

*** Sous-Sol**

Le sous-sol ne sera autorisé que si la nature ou la topographie du terrain l'exige.

* **Côte de seuil** : Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir à condition qu'il n'empiète pas sur le domaine public. Cette côte sera portée à 0,45m pour les locaux d'habitation.

*** Encorbellements et saillis**

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.

- Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (1/3 fermé et 1/3 ouvert) sur les rues de 12 m et plus de large.

- Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprise inférieure à 10m.

- Ne pas dépasser 1 m de saillie sur les rues de 12 m et plus de large.

- Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite lorsque les façades sont linéaires, et 2,00m lorsque ces façades forment un angle inférieur à 150 degrés au même titre que les fenêtres; Les saillies en façade ne doivent pas dépasser 1m pour les voies d'emprise supérieures ou égales à 12 m et 0.30m pour les voies d'emprises supérieures ou égales à 8m.

*** Dimensions des cours et leur emplacement**

Les cours doivent être jointives à condition d'être limitées par un mur d'une hauteur égale à celle du rez de-chaussée. Leur surface minimale est de 12 m² (4,00m X 3,00 m). Dans aucun cas, les cours ne pourront être couvertes entièrement ou partiellement, à l'exception du cas où le rez-de-chaussée est commercial celui-ci peut couvrir la totalité de la parcelle. Les lots d'angles peuvent être dispensés de cours, de C.O.S. et C.U.S., à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soit éclairé directement sur façades.

***Acrotère**

La hauteur de l'acrotère de 1,20m par rapport à la dalle de la terrasse. Les reliefs étanches seront protégés par un solin au mortier à 350 kg grillagé et remontant jusque sous l'engravure. Et que la protection des reliefs sera réalisée par carreaux de ciment.

***Dépendances**

La terrasse pourra être accessible. Une buanderie de 10,00m² au maximum qui peut contenir un bloc sanitaire peut y être autorisée. La hauteur de la cage d'escalier et de la buanderie est de 2,20m sous dalle sans dépasser 2,50m toute superstructure comprise. L'emplacement de la cage d'escalier avec la buanderie ne doit, en aucun cas, donner sur la voie. La hauteur des murs mitoyens est de 1,80m. La hauteur maximale de la clôture arrière séparant deux lots ne doit pas dépasser 2.50m. Cette clôture peut être supprimée s'il y a accord écrit entre voisins ou si les deux lots sont occupés par le même ménage

***Garages**

Les garages sont strictement réservés au parcage des voitures pour les lots donnant sur des voies carrossables ; leurs dimensions minimales sont 3,00x5,00 = 15,00 m².

*** ECLAIREMENT**

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres, dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1m². L'éclairage de toute autre pièce, hall ou débarras en second jour est rigoureusement interdit quand sa superficie dépasse 6m².

***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Le projet fixe un R+2 pour tous les lots du lotissement approuvé (voir tableau des contenances).

Article 2 : DISPOSITIONS DIVERSES

- La hauteur maximale sous-plafond au R.D.C. habitable est de 3,0m.
- Le niveau du seuil du local commercial doit être à au moins à 0,10m par rapport au niveau ± 0,00m du trottoir.
- La hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2,8m.
- Une courette de 10m² est autorisée pour l'éclairage des pièces secondaires (dégagement, salles d'eau, cage d'escaliers et tous autres locaux non habitables) avec une dimension minimale de 2,50m.
- Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :
 - Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
 - Ne pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade sur les rues de 12 m et plus de large avec 1/3 fermé et 1/3 ouvert.
 - Ne pas dépasser 0,30m de saillie sur les rues d'emprise inférieure à 12m.
 - Ne pas dépasser 1,00m de saillie sur les rues de 12m et plus de large.

Tout encorbellement ouvert doit commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne et 2m lorsqu'ils font angle, au même titre que les fenêtres.

Article 03 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :

Article 03-1 : les plans types

Les plans d'Architecture des lots R+2, seront établis par un Architecte autorisé à exercer au Maroc. Ces plans seront approuvés par la commission technique compétente et seront autorisés par la commune.

Article 03-2 : les couleurs

Toute construction doit respecter la couleur de la Commune au niveau des façades.

Article 12 : Fusion et morcellement

Tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci. Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire (Lots d'habitat ou équipements) et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci dessus.

V- 3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

• Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation :

N° de lot	Hauteur	Désignation du RDC	Hauteur H.S.P R.D.C	Hauteur Totale Construction	Nombre Façades	Superficie du lot (m ²)	Superficie construite (m ²)
N°1	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	03	120,00	120,00
N°2	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°3	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°4	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°5	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°6	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	03	089,00	089,00
N°7	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	101,00	101,00
N°8	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°9	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°10	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°11	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°12	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°13	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	096,00	096,00
N°14	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°15	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°16	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°17	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°18	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°19	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	101,00	101,00
N°20	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	101,00	101,00
N°21	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°22	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°23	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°24	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°25	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°26	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	096,00	096,00
N°27	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	096,00	096,00
N°28	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°29	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°30	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°31	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	101,00	101,00
N°32	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	101,00	101,00
N°33	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	94,00	94,00
N°34	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	94,00	94,00
N°35	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	94,00	94,00
N°36	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	94,00	94,00
N°37	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	94,00	94,00
N°38	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	123,00	123,00
N°39	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	134,00	134,00
N°40	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	103,00	103,00
N°41	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	103,00	103,00
N°42	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	103,00	103,00
N°43	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	103,00	103,00
N°44	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	103,00	103,00
N°45	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	90,00	90,00
N°46	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°47	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°48	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°49	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	90,00	90,00
N°50	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	80,00	80,00
N°51	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	80,00	80,00

N°52	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	80,00	80,00
N°53	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	80,00	80,00
N°54	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	80,00	80,00
N°55	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	83,00	83,00
N°56	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°57	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°58	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°59	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°60	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	115,00	115,00
N°61	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	115,00	115,00
N°62	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°63	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°64	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°65	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	83,00	83,00
N°66	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	83,00	83,00
N°67	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	90,00	90,00
N°68	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°69	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°70	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°71	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°72	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	112,00	112,00
N°73	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	112,00	112,00
N°74	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°75	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°76	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°77	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	90,00	90,00
N°78	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	90,00	90,00
N°79	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	91,00	91,00
N°80	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°81	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	91,00	91,00
N°82	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	91,00	91,00
N°83	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	96,00	96,00
N°84	R+2	Commercial	4,50m	13,20 m	02	91,00	91,00
N°85	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	100,00	100,00
N°86	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	100,00	100,00
N°87	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	100,00	100,00
N°88	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	100,00	100,00
N°89	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	100,00	100,00
N°90	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	100,00	100,00
N°91	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	120,00	120,00
N°92	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	120,00	120,00
N°93	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	120,00	120,00
N°94	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	88,00	88,00
N°95	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	88,00	88,00
N°96	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	88,00	88,00
N°97	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°98	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°99	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°100	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°101	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	03	96,00	96,00
N°102	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	03	113,00	113,00
N°103	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	117,00	117,00
N°104	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°105	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°106	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°107	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00

N°108	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	96,00	96,00
N°109	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	95,00	95,00
N°110	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	01	93,00	93,00
N°111	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	89,00	89,00
N°112	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	96,00	96,00
N°113	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	96,00	96,00
N°114	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	96,00	96,00
N°115	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	01	96,00	96,00
N°116	R+2	Habitation	3,00 m	11,70 m	02	96,00	96,00
N°117	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	03	102,00	102,00
N°118	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	102,00	102,00
N°119	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	102,00	102,00
N°120	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	02	102,00	102,00
N°121	R+2	Commercial	4,50 m	13,20 m	03	99,00	99,00
Nbre Total de lots : 121	Nombre total des lots en R+2 = 121	*Nombre de lots RDC habitation est 43 lots *Nombre de lots RDC Commercial est 78 lots				Superficie totale au sol est de 11 699,00m ² Soit 45,62 % de la superficie totale du lotissement	Superficie construite totale est 11 699,00 m ² Soit 45,62% de la superficie totale du lotissement

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

• **Tableau descriptif relatif aux voies à créer au sein du lotissement :**

Nomenclature de la voie	Nature de la voie	Type de voie	Emprise de la voie(en m)	Etat de la voie
Voie n° 1	Prévue par le P.A (RUE n° 24)	carrossable	15	Existante
Voie n° 2	Prévue par le P.A (RUE n° 50)	carrossable	30	Projetée
Voie n° 3	Prévue par le P.A (C.P N°4)	carrossable	8	Projetée
Voie n° 4	Prévue par le Lotissement	carrossable	Variable	Projetée
Voie n° 5	Prévue par le Lotissement	carrossable	12	Projetée
Voie n° 6	Prévue par le P.A (RUE n° 32)	carrossable	12	Projetée
Voie n° 7	Prévue par le P.A (RUE n° 33)	carrossable	12	Projetée
Voie n° 8	Prévue par le P.A (RUE n° 34)	carrossable	12	Projetée
Voie n° 9	Prévue par le P.A (RUE n° 5)	carrossable	12	Projetée
C.P. n° 1	Prévu par le Lotissement	Piéton	12	Projeté
C.P. n° 2	Prévu par le Lotissement	Piéton	12	Projeté
C.P. n° 3	Prévu par le Lotissement	Piéton	12	Projeté
C.P. n° 4	Prévu par le Lotissement	Piéton	12	Projeté
C.P. n° 5	Prévu par le P.A (n° 5 Emprise de 8m)	Piéton	10	Projeté
C.P. n° 6	Prévu par le Lotissement	Piéton	Variable	Projeté
C.P. n° 7	Prévu par le P.A (n° 12)	Piéton	08	Projeté

• **Tableau de contenance relatif aux équipements :**

Nomenclature de l'équipement	Nature de l'équipement	Hauteur	Superficie au sol (en m ²)	Superficie construite (m ²)
Equipement -1-	FOUR- HAMMAMS HOMMES & FEMMES- DOUCHES	R+1	350,00	350,00
Nombre Total des lots	01	01	Superficie totale au sol = 350,00 m ²	Superficie construite totale = 350,00 m ²

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

• **Tableau descriptif relatif aux espaces verts:**

Nomenclature des espaces verts	Nature de l'espace vert	Superficie (en m ²)	Etat
EV1	Prévu par le lotissement	140,00	projeté
EV2	Prévu par le lotissement	107,00	projeté
EV3	Prévu par le lotissement	65,00	projeté
EV4	Prévu par le lotissement	106,00	projeté
EV5	Prévu par le lotissement	146,00	projeté
EV6	Prévu par le lotissement	135,00	projeté
Total	-	699,00 m²	-

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

VII - OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :

Article 1 : l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse approuvé NE VARIETURE.

Tout manquement à une ou plusieurs dispositions relatives à l'autorisation de construire, la construction des lots, le permis d'habiter ainsi qu'aux documents approuvés par les services compétents, fera l'objet de poursuites judiciaires.

Article 2 : Demande d'autorisation de construire

Article 2-1: Demande d'autorisation relative au lot concerné

Aucune construction ne peut être entamée, qu'après la délivrance par les services concernés de l'autorisation de construire relative au lot concerné. Et ce, après la réception provisoire du lotissement.

Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux

Chaque acquéreur doit avoir recours à un architecte exerçant à titre privé et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes, en vue d'établir les plans architecturaux relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 2-3 : Etablissement des plans béton armé

Chaque acquéreur doit avoir recours à un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et agréé, en vue d'établir les plans de béton armé relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 3 : Phase de chantier

Article 3-1: le respect des plans autorisés « NE VARIETURE »

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « Ne Variétude » délivrés par les services de la commune concernée.

Tout changement dans les plans de construction doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à cette commune pour approbation par la commission technique instituée à cet effet.

Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté. Aussi, il y a lieu d'assurer les conditions de sécurité des passants.

Article 3-3 : Branchements à leurs charges

Les acquéreurs doivent se brancher aux boîtes et attentes de réseaux conçues à cet effet. En aucun cas les acquéreurs ne doivent toucher le réseau principal directement.

Les branchements directs sont formellement interdits.

Article 4 : Permis d'habiter

Une fois la construction est achevée, une commission se rendra sur place pour vérifier la conformité de la construction avec les plans autorisés « Ne variété » et l'attestation délivrée par l'architecte. Si la dite construction est conforme avec ces derniers, il est délivré le permis d'habiter ou le certificat de conformité conformément à la réglementation en vigueur.

V-5 PAGE DES SIGNATURES :

**- Lotissement : «AL BOUSTANE»
Références foncières : T.F. n° T.14091/M (Partie)**

Dressé par :

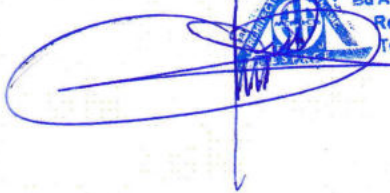
lu et accepté par :

Maître d'Œuvre :

Maître d'Ouvrage :

.....

.....


EL HASSANE BOUDOANE
ARCHITECTE
Ed Abdelkrim EL KHATTABI
Res Essalam App. n° 5
Tél Fax : 05 23 48 78 99
Beni-Mellal


Ilyas AMKRANE
Directeur Général de la Société
Al Omrane Beni Mellal Khénifra

Agence Urbaine de Beni-Mellal

la Commune

.....

.....

La Province

.....

Le Président de la Commune

.....