

ROYAUME DU MAROC
REGION DE FES MEKNES
PREFECTURE DE MEKNES
COMMUNE DE MEKNES



al omrane

Meknès

Division de l'Urbanisme
Avis Favorable
Sous Réserve
CPPP/CPGP du 23 JAN 2019

COMMUNE URBAINE MEKNES
GUICHET UNIQUE / CPGP
AVIS FAVORABLE
Sous Réserve
En Date du : 23 JAN 2019
Signé : LAHJOUI Nouredine

CAHIER DES CHARGES

LOTISSEMENT AL IZDIHAR
Quartier Sidi-Bouzekri

Assainir la situation juridique de l'assiette foncière du projet
et ce avant la réception provisoire des travaux du lotissement

Agence Urbaine de Meknès
Avis Favorable
Sous Réserve
CPPP/CPGP du : 23 JAN 2019
Démolir les parties
mentionnées à démolir

9 JAN 2019

RADEN, AF/SR.
Voie PV du 23/01/19
Taleb Kenza
Alban Nido

AGENCE URBAINE DE MEKNES
D.A.J.F.
Avis Favorable
Sous Réserve

CHAKIB TAZI (Architecte)
Diplômé de l'enseignement supérieur
de l'Etat de Meknès
N° 23 Abdelali Bencheikroun, 30000 Fès

Chakib Tazi Architecte I.S.A.E.
☎ : N° 32 Boulevard Abdelali Bencheikroun 30000 Fès.
☎ : 05 35 62 51 01.

Régler les prestations relatives
à la rémunération des services rendus
par l'Agence Urbaine



Le Chef de Bureau
de Prévention de Meknès

Signé : CNE de la Protection Civile
TIMECHARINE Samir

JANVIER 2019

AF/SR Voie PV
2019.01.23

**CAHIER DES CHARGES
LOTISSEMENT AL IZDIHAR**

ARTICLE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement « **AL IZDIHAR** » sis à la commune de Meknès – Préfecture de Meknès- est initié par la **Société Al Omrane Meknès**.

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE ET SITUATION DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est projeté sur le terrain en cours d'acquisition par la Société Al Omrane Meknès, partie du titre foncier N° **4650/k (P8)**, d'une superficie de 27 ha 32 a 72 ca.

Le terrain est situé dans la **Commune de Meknès –Quarier Sidi Bouzekri**.

ARTICLE 3 : REGLEMENT EN VIGUEUR

Le présent lotissement est couvert par le plan d'Aménagement de référence de la Commune de Meknès (ex. C.U. Meknassat Azzaytouna).

Le présent lotissement est soumis aux dispositions de la réglementation urbanistique en vigueur:

- Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- 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.
- Arrêté communal permanent portant règlement de voirie et de construction de la **Commune de Meknès**.
- Le règlement du plan d'Aménagement
- Le PV relatif à la révision et l'actualisation de certaines clauses du règlement d'aménagement de la ville de Meknès en date du 10 Décembre 2015.
- De manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur

ARTICLE 4 : PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est constitué, des différents types de lots réservés à l'habitat et aux équipements :

- **LOTS D'HABITAT**

TYPE DE LOT	DESIGNATION	Nbr	SURFACE GLOBALE (m2)
	Lots R+2 (entre 69 m ² et 143m ² /Lot)	404	37 306,00
	Lots R+3 (entre 135 m ² et 228m ² /Lot)	80	12 528,00
	Prévention (en bi- Familial) (R+2) (entre 80 m ² et 90m ² /Lot)	605	48 638,00
TOTAL LOTS D'HABITAT		1089	98 472,00

- **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- Les lots des équipements sociaux INDH1, INDH2, INDH3 et INDH4 sont à céder gratuitement à l'INDH.
- Le Marché existant est à céder gratuitement à l'INDH.
- Le lot d'équipement Municipal est à céder à la Commune.

	DESIGNATION	Nbr	SURFACE GLOBALE (m2)
PP	Poste Police	1	728,00
ES	Equipement Social INDH	4	4 766,00
M	Mosquée	2	1 372,00
CS	Centre de Santé	1	653,00
EM	Equipement Municipal	1	545,00
ME	Marché Existant INDH	1	1 702,00
TS	Terrain du Sport	1	13 888,00
TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS		11	23 654,00

- **EQUIPEMENTS PRIVES**

	DESIGNATION	Nbr	SURFACE GLOBALE (m2)
F/H	Four / Hammam	2	1 247,00
C	Crèche	1	938,00
EP	Ecole Privée	1	2 170,00
EP	Equipements Privés	2	1 437,00
EE	Equipements pour Echange	3	5 817,00
TOTAL EQUIPEMENTS PRIVES		9	11 609,00

- **ESPACES PUBLICS**

	DESIGNATION	SURFACE GLOBALE (m2)
E.V	Espaces verts	12 954 ,00
V.P	Voirie et parking	126 543,00
TOTAL ESPACES PUBLICS		139 537,00

Surface totale du terrain est de : 273272 m2

ARTICLE 5 : TABLEAU DES CONTENANCES

Les surfaces des lots sont données à titre indicatif, les surfaces définitives ne seront données, qu'après le bornage des lots par un **Géomètre** agréé et approbation des dossiers cadastraux par les services du Cadastre. **Les titres fonciers seront éclatés sur la base des superficies du lotissement tant que la variation des superficies ne dépasse pas les 10%.**

**A / ZONE D'HABITAT CONTINU A DEUX NIVEAUX (R+2)
(TYPE DE LOT DE PREVENTION)**

• **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2) est destinée aux petits collectifs s'ouvrant sur rue et cour.

• **REGLEMENT ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

CARACTERISTIQUES	REGLEMENT
Minimum parcellaire	80 m ² pour les lots de prévention
Hauteur maximale de la construction y/ c acrotère.	12 m
Surface minimale du patio	9 m ² pour les lots de prévention (avec un mur séparatif de hauteur maximale de 3 m)

• **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 12 m et R+2.
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates et peuvent être accessibles.
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut dépasser 1,20 m.

• **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

- Les constructions implantées en limites séparatives, auront une cour d'une superficie minimale de 9 m² avec un minimum de vue directe de 3,00 m.
- La hauteur des murs des cours sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA ZONE

- **GARAGES**

L'ouverture des garages est autorisée sur toutes les voies carrossables.

- **ENCORBELLEMENTS**

Les encorbellements ouverts doivent représenter le 1/3 de chaque façade. Néanmoins, pour les façades de largeur inférieure ou égal à 10m, il y'a lieu de prévoir un encorbellement ouvert d'au moins la largeur d'une pièce sans toutefois être inférieur à 2.80m.

- **TERRASSE**

Tolérer des dépendances au niveau des terrasses accessibles, ne dépassant pas 6m² de surface et la hauteur de la cage d'escaliers. Ladite dépendance doit être accolée à la cage d'escalier en arrière-plan et ne doit pas donner sur les façades.

- **ESCALIERS**

- La cage d'escaliers en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50 m hors-cœuvre.
- La cage d'escaliers ne pourra pas être prévue dans la zone où le droit de retour est autorisé.
- Dans le cas d'éclairage zénithal, le jour devra avoir des dimensions de 1,00 m X 1,50 m.

- **FERRONNERIE**

- La ferronnerie apparente en façade sera exclusivement peinte en blanc.
- Il est strictement interdit de poser les grilles en saillie par rapport au plan de la façade.

- **COULEUR**

- Les parties extérieures des constructions seront exclusivement peintes en couleur de la ville ou gardés dans la couleur naturelle, dans les cas suivants : béton brut, bois vernis, aluminium, pierre de taille apparente.
- Les colorations ou motifs fantaisistes sur les façades sont interdits

**B/ ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2)
(TYPE DE LOT ECONOMIQUE (EC2))**

- **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2) est destinée aux petits collectifs s'ouvrant sur rue et cour.

- **REGLEMENT ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

CARACTERISTIQUES	REGLEMENT	OBSERVATION
Minimum parcellaire	81 m ² pour EC2	avec une largeur de façade minimale à 9 m
Hauteur maximale de la construction y/ c acrotère.	12 m	Dans le cas d'un RDC commercial la hauteur sous plafond du RDC ne peut dépasser 4 m.
Surface minimale du patio.	Pour les lots d'habitat économique en R+2 permettre des cours de 3 x 3 (9m ²), avec une vue directe de 3m pour les chambres et les cuisines. (avec un mur séparatif de hauteur maximale de 3 m).	A l'exception des lots à plusieurs façades.

- **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur la totalité.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 12 m et R+2.
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates et peuvent être accessibles.
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut dépasser 1,20 m.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

- Les constructions implantées en limites séparatives, auront une cour d'une superficie minimale de 9 m² avec un minimum de vue directe de 3,00 m pour les lots EC2.
- La hauteur des murs des cours sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA ZONE

- **COMMERCES**

- En plus d'un garage, l'ouverture d'un commerce peut être autorisée sur la totalité du RDC de la parcelle et uniquement sur les voies d'emprises supérieures ou égales à 12 m.
- La hauteur sous-plafond des locaux commerciaux ne peut dépasser 4 m.
- Le RDC commercial peut être habitable tout en respectant la hauteur sous plafond engagée au niveau de la voie y afférente.
- Chaque local commercial doit avoir au moins 9m² de superficie et une largeur d'au moins 3m avec un point d'eau ;

- **GARAGES**

L'ouverture des garages est interdite sur les voies piétonnes le cas échéant quelque soit l'emprise de ces dernières ainsi que devant les parkings, places et espaces verts.

- **ENCORBELLEMENTS**

Les encorbellements ouverts doivent représenter le 1/3 de chaque façade. Néanmoins, pour les façades de largeur inférieure ou égal à 10m, il y'a lieu de prévoir un encorbellement ouvert d'au moins la largeur d'une pièce sans toutefois être inférieur à 2.80m.

- **SOUS-SOL**

- Bien que la réalisation des sous-sols reste tributaire des côtes d'assainissement et de données techniques des sols, le pétitionnaire désirant réaliser un sous-sol (pour les R+2) devra présenter les solutions techniques aux aspects précédents notamment une expertise d'un BET agréé édictant les mesures préventives à entreprendre pour éviter toute nuisance aux mitoyens de même que les techniques de relevage en cas de sinistre ;
- Pour les R+2, l'affectation des sous-sols, est soit cave liée à l'habitation, soit des dépendances liées aux commerces,

- **TERRASSE**

Tolérer des dépendances au niveau des terrasses accessibles, ne dépassant pas 6 m² de surface et la hauteur de la cage d'escaliers. Ladite dépendance doit être accolée à la cage d'escalier en arrière-plan et ne doit pas donner sur les façades.

- **ESCALIERS**

- La cage d'escaliers en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50 m hors-œuvre.
- La cage d'escaliers ne pourra pas être prévue dans la zone où le droit de retour est autorisé.
- Dans le cas d'éclairage zénithal, le jour devra avoir des dimensions de 1,00 m X 1,50 m avec un minimum de jour de 0.50m.
- Pour les R+2 l'éclairage peut être assuré seulement par le lanterneau.

- **FERRONNERIE**

- La ferronnerie apparente en façade sera exclusivement peinte en blanc.
- Il est strictement interdit de poser les grilles en saillie par rapport au plan de la façade.

- **COULEUR**

- Les parties extérieures des constructions seront exclusivement peintes en couleur de la ville ou gardés dans la couleur naturelle, dans les cas suivants : béton brut, bois vernis, aluminium, pierre de taille apparente.
- Les colorations ou motifs fantaisistes sur les façades sont interdits

C / ZONE D'HABITAT COLLECTIF CONTINU EN (R+3) (P)

- **DEFINITION DE LA ZONE**

Dans la zone d'habitat continu à quatre niveaux, peuvent être édifiés des constructions destinées à l'habitation. Pour des activités autres que l'habitation (commerce, artisanat...) des espaces spécifiques seront prévus à cet effet dans lequel le logement y est interdit.

- **TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :**

- Les établissements industriels de toute catégorie et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravannings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Toutes autres activités indiquées dans le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions.

- **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Dans cette zone, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15m acrotère compris ;
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses accessibles ;
- La hauteur maximale des cages d'escaliers en terrasse sera de 2.50m hors œuvre ;
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut dépasser 1.00m.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf volonté exprimée au plan d'Aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie ;

- La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement $H < L$;

H= hauteur des constructions L = emprise de la voie

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions sont édifiées en mitoyenneté ;

- La cour pour les lots ne disposant que d'une seule façade aura une superficie minimale de 16 m². Cette cour peut être prévue à partir du 1er étage lorsque le commerce occupe la totalité du RDC.

- **REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA ZONE**

❖ **Voirie :** La largeur des voies carrossables, dans le lotissement aura une emprise minimale de 15m.

❖ **Encorbellements :**

Les encorbellements ouverts doivent représenter le 1/3 de chaque façade. Néanmoins, pour les façades de largeur inférieure ou égal à 10m, il y'a lieu de prévoir un encorbellement ouvert d'au moins la largeur d'une pièce sans toutefois être inférieur à 2.80m.

❖ **Commerce :**

L'ouverture des commerces est autorisée uniquement sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 15 m ;

- La hauteur sous plafond des locaux commerciaux est de 4 m minimum ;

❖ **Sous-sol**

Bien que la réalisation des sous-sols reste tributaire des côtes d'assainissement et de données techniques des sols, le pétitionnaire désirant réaliser un sous-sol (pour les R+2) devra présenter les solutions techniques aux aspects précédents notamment une expertise d'un BET agréé édictant les mesures préventives à entreprendre pour éviter toute nuisance aux mitoyens de même que les techniques de relevage en cas de sinistre ; Pour les R+2, l'affectation des sous-sols, est soit cave liée à l'habitation, soit des dépendances liées aux commerces.

❖ **TERRASSE**

Tolérer des dépendances au niveau des terrasses accessibles, ne dépassant pas 6 m² de surface et la hauteur de la cage d'escaliers. Ladite dépendance doit être accolée à la cage d'escalier en arrière-plan et ne doit pas donner sur les façades.

❖ **ESCALIERS**

- La cage d'escaliers en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50 m hors-œuvre.
- La cage d'escaliers ne pourra pas être prévue dans la zone où le droit de retour est autorisé.
- Dans le cas d'éclairage zénithal, le jour devra avoir des dimensions de 1,00 m X 1,50 m avec un minimum de jour de 0.75 m.
- Pour les R+2 l'éclairage peut être assuré seulement par le lanterneau.

❖ **FERRONNERIE**

- La ferronnerie apparente en façade sera exclusivement peinte en blanc.
- Il est strictement interdit de poser les grilles en saillie par rapport au plan de la façade.

❖ **COULEUR**

- Les parties extérieures des constructions seront exclusivement peintes en couleur de la ville ou gardés dans la couleur naturelle, dans les cas suivants : béton brut, bois vernis, aluminium, pierre de taille apparente.
- Les colorations ou motifs fantaisistes sur les façades sont interdits

D/ EQUIPEMENTS DE PROXIMITE & ADMINISTRATIFS

Tous les équipements doivent être autorisés suivant la réglementation en vigueur et par les services concernés.

EQUIPEMENTS PRIVES :

- Un recul de 4.00m est à prévoir par rapport au terrain de sport pour l'équipement privé 1.
- Un recul de 4.00m est à prévoir par rapport à la limite de l'assiette foncière pour l'équipement privé 2.

1- HAMMAM.

Pour les équipements four et hammam aucune habitation ne sera tolérée à l'étage.

A l'exception des activités auxiliaires au Hammam, l'activité tolérée au-dessus du hammam douche salon de coiffure.

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur pourra être étalée sur deux niveaux (RDC + étage)
- **SOUS SOL** : Sera réservé aux activités de fonctionnement de cet équipement.
- **SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE** : Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 100 %.
- **SECURITE** : Les plans doivent faire l'objet d'une étude de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

2- ECOLE PRIVEE & CRECHE

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur pourra être étalée sur trois niveaux (RDC + Deux étages) non habitable
- **SOUS SOL** : Sera réservé aux activités de fonctionnement de cet équipement et sera non accessible aux élèves du préscolaire.

- **SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE** : un recul de 4.00m est à prévoir par rapport au terrain de sport pour La crèche.
- **SECURITE** : Les plans doivent faire l'objet d'une étude de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

3- POSTE DE POLICE

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur pourra être étalée sur trois niveaux (RDC + Deux étages) non habitable
- **SOUS SOL** : Sera réservé aux activités de fonctionnement de cet équipement.
- **SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE** : Un recul de 4.00m est à prévoir par rapport à la limite de l'assiette foncière.
- **SECURITE** : Les plans doivent faire l'objet d'une étude de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'ECHANGE:

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur tolérée pour ces équipements est celle de la zone (R+2).
- **SOUS SOL** :Sera réservé aux activités de fonctionnement de cet équipement.
- **SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE** : Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 100 %, un recul de 4.00m est à prévoir par rapport à la limite de l'assiette foncière pour les lots d'équipement INDH1, INDH2 et INDH3.
- **SECURITE** : Les plans doivent faire l'objet d'une étude de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

E/ REGLEMENTATION GENERALE - OBLIGATIONS ET VENTE DES LOTS -

- **OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR**

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et l'obtention de l'autorisation de construire par les services compétents en la matière. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

Le constructeur est tenu au besoin de présenter un plan côté du lot, établi et visé par un géomètre agréé avant l'établissement des plans d'architecture.

Il sera également tenu de :

- 1- Ne pas utiliser les voies comme aires de dépôt pour les matériaux ou de préparation pour le mortier ou le béton.
- 2- Veiller à la protection des bordures de trottoirs en créant notamment des rampes pour les camions.
- 3- Ne pas déverser les déchets de matériaux et les déblais sur la voirie et dans les terrains avoisinants.
- 4- Effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet, en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement. Les branchements sauvages directs au réseau sont strictement interdits.
- 5- Réaliser le revêtement des portions de trottoirs, situées aux droits du lot, en carreaux de ciment ou en tout autre revêtement agréé par la commune.

Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection facturés à la charge du bénéficiaire concerné.

Il ne sera pas accordé de permis d'habiter si la construction réalisée n'est pas conforme aux plans autorisés.

Toute modification lors de la construction devra faire l'objet, au préalable d'un plan modificatif à soumettre à la **Commune de MEKNES**.

- **PLANS DES CONSTRUCTIONS**

Le recours à l'Architecte est obligatoire pour l'élaboration des plans d'exécution et pour le suivi des travaux jusqu'à l'obtention du permis d'habiter et ce, en application des textes et lois en vigueur.

Pour chaque lot, il est établi un plan des constructions projetées. Ces plans sont soumis, par les propriétaires des lots, aux autorités compétentes en vue de l'obtention de l'autorisation de construire. Ainsi, pour la construction de son lot, chaque acquéreur s'engage à se conformer au plan y afférent.

Il s'engage également à faire dresser un plan de béton armé par un bureau d'études, avant la mise en chantier.

- **AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Conformément à la réglementation en vigueur, il est formellement interdit de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente.

Tout contrevenant s'expose aux poursuites judiciaires prévues par la loi. Les constructions édifiées dans le lotissement devront être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et les plans et cahier des charges du lotissement, approuvés par l'autorité compétente.

- a) L'ensemble des constructions est soumis aux dispositions du règlement général de voirie et de construction applicable à la **Commune de MEKNES**.
- b) Les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.

- **SUIVI DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

L'acquéreur du lot s'engage à recourir à l'Architecte, auteur des plans de construction approuvés, pour la mission de suivi des travaux conformément aux dispositions des textes et lois en vigueur.

L'Architecte s'engage à aviser, par écrit, Monsieur le **Président de la commune** concernée, de la date exacte du commencement des travaux et assurera le suivi jusqu'à l'obtention du permis d'habiter.

Il doit tenir à jour, à cet effet, un cahier de chantier, suivant le modèle établi par le Conseil Régional des Architectes, où seront reportées les visites des travaux et les problèmes ou anomalies constatés.

Les services de la commune concernée peuvent prendre des sanctions à l'encontre des constructeurs n'ayant pas respecté les prescriptions architecturales établies. Ils doivent en outre exiger, de l'Architecte, la signature d'un certificat de conformité avant la délivrance du permis d'habiter.

- **MORCELLEMENT**

Le morcellement des lots acquis est strictement interdit.

L'acquéreur est tenu de requérir, auprès de la conservation foncière dans un délai de 3 mois, à compter du jour de l'acquisition, à l'immatriculation ou à la mutation à son profit du lot acquis.

- **BORNAGE DES LOTS**

Le bornage des lots, ainsi que la constitution des dossiers techniques cadastraux, sont établies par un cabinet de géomètre agréé, conformément au plan de masse approuvé

« NE VARIETUR » les frais y afférents sont à la charge de lotisseur.

- **OBLIGATION DU LOTISSEUR**

- Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier des charges et à se conformer aux textes et lois en vigueur.
- Tous les travaux d'équipement sont à la charge du lotisseur.
- Il ne sera procédé à aucune vente définitive des lots du terrain sous peine de poursuite judiciaire avant que les travaux de VRD indiqués au programme du lotissement présenté par le lotisseur ne soient réceptionnés par les services compétents.
- Nonobstant le contrôle et la surveillance normale des travaux par le maître d'œuvre, le lotisseur devra laisser libre accès de ses chantiers aux agents administratifs chargés de la surveillance des travaux. Il devra présenter, à leur demande, toutes les pièces et documents relatifs au projet et leur fournir toutes explications et renseignements utiles pour le contrôle de la qualité des travaux.

- **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf valoir les uns et se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur.

- **IMPOTS ET TAXES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, les frais de l'enregistrement et de la conservation foncière, les contributions et les charges de toute nature auxquelles sont ou pourront être soumis les lots à eux vendus et ceci, à compter de la date de l'acquisition des lots.

F / TRAVAUX D'EQUIPEMENT

- **OBLIGATIONS DU LOTISSEUR.**

Les travaux d'équipement du lotissement seront exécutés conformément aux dossiers techniques et règlements en vigueur des services concernés.

Ces travaux comprennent notamment :

- La mise en viabilité des chaussées goudronnées.
- La construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau général.
- L'alimentation en eau potable.
- L'équipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement.
- L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie du lotissement.
- L'équipement du lotissement en lignes téléphoniques (zone d'habitat collectif et zone d'équipement).
- L'aménagement des espaces verts et places publiques; tout en précisant que l'espace vert situé sous les lignes de haute tension fera l'objet de plantations d'arbres ;
- Aménagement du terrain du sport en gazon synthétique y compris grillage et éclairage avec aménagement des abords,
- Assainir La situation juridique du terrain avant la réception provisoire des travaux.

1/ VOIES CARROSSABLES

Les voies carrossables à l'intérieur du lotissement feront partie du domaine public et seront réalisées à la charge du lotisseur ; La chaussée sera réalisée suivant les études techniques du BET et laboratoire, le revêtement sera en enrobé.

Les voies seront aménagées comme suit :

- Voie de 10m : 2m (Trottoir) – 6m (Goudronné) – 2m (Trottoir).
- Voie de 12m : 2,5m (Trottoir) – 7m (Goudronné) – 2,5m (Trottoir).
- Voie de 15m : 3m (Trottoir) – 9m (Goudronné) – 3m (Trottoir).
- Voie de 25m : 5m (Parking) - 15m (Goudronné) – 5m (Parking)
- Voie de 30m : 5m (Parking) - 7m (Goudronné) – 6m (refuge) – 7m (Goudronné) - 2,5m (Trottoir)

NB : les accotements des trottoirs seront nivelés et compactés sur au moins 2m de longueur

2/ RESEAU D'EGOUT

Le réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau général d'assainissement, seront exécutés conformément aux plans de détails et profils, dressés par un BET spécialisé et approuvés par les services de la RADEM.

3/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique établi à cet effet et à la charge du lotisseur.

Le réseau d'eau potable sera étudié par la RADEM et les travaux seront exécutés aux frais du lotisseur, soit par les services de la Régie, soit par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par ces derniers.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par la RADEM et sont à la charge des demandeurs.

4/ EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE DES VOIES ET PLACES A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT

L'installation des lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers, sera étudiée par l'ONEE branche électricité et les travaux seront réalisés au frais du lotisseur, par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par l'ONEE branche électricité. 8 Postes Transformateurs son prévus au sein du lotissement.

Il sera prévu, pour l'éclairage public, des foyers agrès par la **Commune de MEKNES**.

5/ EQUIPEMENT ET MOYENS DE LUTTE CONTRE L'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.

16 Poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre sont prévus au sein du lotissement.

6/ EQUIPEMENT EN LIGNES TELEPHONIQUES

Le lotissement sera équipé en lignes téléphoniques aux normes d'ITISSALAT AL MAGHRIB. L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera étudiée et réalisée sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunication dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par l'I.A.M et sont à la charge des demandeurs.

7/ BORNAGE DES LOTS

Le bornage des lots du lotissement sera réalisé par le lotisseur conformément aux plans approuvés « NE VARIETUR ».

8/ SURFACE DES LOTS

Les surfaces définitives des lots de terrain seront arrêtées après exécution des dossiers techniques cadastraux prévus par le décret n° 2.72.510 du 11 novembre 1972.

TABLEAU DES SURFACES

Désignation	N° des lots	Nbr des lots	Surface/Lot
Lots R+2	De 1 à 404	404	Entre 69,00 m² et 143,00 m²
Lots R+3	De 1 à 80	80	Entre 135,00 m² et 228,00 m²
PREVENTION (bi-familial) R+2	De P1 à P605	605	Entre 80,00 m² et 90,00 m²

A/ ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (TYPE DE LOT ECONOMIQUE (EC2))

Désignation	N° des Lot	Surface	N° des Lot	Surface	N° des Lot	Surface
R+2	1	103	135	90	269	90
	2	103	136	90	270	90
	3	103	137	90	271	90
	4	103	138	90	272	90
	5	103	139	90	273	90
	6	103	140	90	274	90
	7	103	141	90	275	90
	8	103	142	90	276	90
	9	103	143	90	277	90
	10	103	144	90	278	90
	11	90	145	90	279	90
	12	90	146	97	280	90
	13	90	147	97	281	90
	14	90	148	97	282	90
	15	90	149	97	283	90
	16	90	150	97	284	90
	17	90	151	97	285	90
	18	90	152	97	286	90
	19	90	153	97	287	90
	20	90	154	97	288	90
	21	90	155	97	289	90
	22	90	156	97	290	90
	23	90	157	97	291	90
	24	90	158	97	292	90
	25	90	159	97	293	90
	26	90	160	97	294	90
	27	90	161	97	295	90
	28	90	162	97	296	90
	29	90	163	97	297	90
	30	90	164	97	298	90
	31	90	165	97	299	90
	32	90	166	97	300	90
	33	90	167	97	301	90
	34	90	168	97	302	90
	35	90	169	97	303	90
	36	90	170	100	304	90
	37	90	171	100	305	90
	38	90	172	90	306	90
	39	90	173	90	307	90
	40	90	174	90	308	90
	41	143	175	90	309	90
	42	90	176	90	310	90
	43	89	177	90	311	90
	44	90	178	90	312	90
	45	90	179	90	314	90
	46	90	180	90	315	90
	47	90	181	90	316	90
	48	90	182	90	317	90
	49	90	183	90	318	90
	50	90	184	90	319	90
	51	90	185	90	320	90
	52	90	186	110	321	90
	53	90	187	110	322	90
	54	90	188	90	323	90
	55	90	189	90	324	90
	56	90	190	90	325	90
	57	90	191	90	326	90
	58	90	192	90	327	90
	59	90	193	90	328	90
	60	90	194	90	329	90
	61	90	195	90	330	90
	62	69	196	90	331	90
	63	85	197	90	332	110
	64	90	198	90	333	110
	65	90	199	90	334	95
	66	90	200	90	335	95
	67	90	201	90	336	95
	68	90	202	90	337	95
	69	90	203	90	338	95
	70	90	204	90	339	95
	71	90	205	90	340	95
	72	90	206	90	341	95

R+2	73	90	207	90	342	95
	74	90	208	90	343	95
	75	90	209	90	344	95
	76	90	210	90	345	95
	77	90	211	90	346	116
	78	90	212	90	347	116
	79	90	213	90	348	116
	80	90	214	90	349	116
	81	90	215	90	350	95
	82	90	216	90	351	95
	83	90	217	90	352	95
	84	90	218	90	353	95
	85	90	219	90	354	95
	86	90	220	90	355	95
	87	90	221	90	356	95
	88	90	222	90	357	95
	89	90	223	90	358	95
	90	90	224	90	359	95
	91	90	225	90	360	95
	92	90	226	110	361	95

R+2	93	90	227	110	362	110
	94	90	228	90	363	110
	95	90	229	90	364	110
	96	90	230	90	365	110
	97	90	231	90	366	95
	98	90	232	90	367	95
	99	90	233	90	368	95
	100	90	234	90	369	95
	101	90	235	90	370	95
	102	82	236	90	371	95
	103	98	237	90	372	95
	104	90	238	90	373	95
	105	90	239	90	374	95
	106	90	240	90	375	95
	107	90	241	90	376	95
	108	90	242	100	377	95
	109	90	243	100	378	115
	110	90	244	90	379	115
	111	90	245	90	380	115
	112	90	246	90	381	115
	113	90	247	90	382	90
	114	90	248	90	383	90
	115	90	249	90	384	90
	116	90	250	90	385	90
	117	90	251	90	386	90
	118	90	252	90	387	90
	119	90	253	90	388	90
	120	90	254	90	389	90
	121	90	255	90	390	90
	122	90	256	90	391	90
	123	90	257	90	392	90
	124	90	258	90	393	90
	125	90	259	90	394	90
	126	90	260	90	395	90
	127	90	261	90	396	90
	128	90	262	90	397	90
	129	90	263	90	398	90
	130	90	264	90	399	90
	131	90	265	90	400	90
	132	90	266	90	401	90
133	90	267	90	402	90	
134	90	268	90	403	90	
				404	88	
					Total : 37 306 m²	

Récapitulation	
Nombre de Lots	Surface Totale
404 Lots	37 306 m2

B / ZONE D'HABITAT CONTINU EN (R+3)

Désignation	N° des Lot	Surface	N° des Lot	Surface	N° des Lot	Surface
R+3	1	165	27	144	54	144
	2	148	28	144	55	144
	3	168	29	144	56	144
	4	156	30	144	57	144
	5	168	31	144	58	144
	6	156	32	144	59	144
	7	168	33	144	60	144
	8	156	34	144	61	173
	9	168	35	144	62	173
	10	156	36	144	63	181
	11	168	37	144	64	181
	12	156	38	144	65	150
	13	168	39	173	66	150
	14	156	40	173	67	150
	15	168	41	212	68	150
	16	156	42	212	69	150
	17	168	43	144	70	150
	18	156	44	144	71	150
	19	168	45	144	72	150
	20	156	46	144	73	150
	21	169	47	173	74	150
	22	159	48	173	75	150
	23	228	49	135	76	150
	24	151	50	135	77	150
	25	144	51	144	78	150
	26	144	52	144	79	180
		53	144	80	186	

Total : 12 528 m²

Récapitulation	
Nombre de Lots	Surface Totale
80 Lots	12 528 m ²

C / ZONE D'HABITAT PREVENTION (bi-familial) R+2

Désignation	N° des Lot	Surface	N° des Lot	Surface	N° des Lot	Surface
PREVENTION (bi-familial) R+2	P1	80	P202	84	P403	80
	P2	80	P203	84	P404	80
	P3	80	P204	84	P405	80
	P4	80	P205	84	P405	80
	P5	80	P206	84	P406	80
	P6	80	P207	84	P407	80
	P7	80	P208	84	P408	80
	P8	80	P209	84	P409	80
	P9	80	P210	84	P410	80
	P10	80	P211	84	P411	80
	P11	80	P212	84	P412	80
	P12	80	P213	84	P412	80
	P13	80	P214	84	P415	80
	P14	80	P215	80	P416	80
	P15	80	P216	80	P417	80
	P16	80	P217	80	P418	80
	P17	80	P218	80	P419	80
	P18	80	P219	80	P420	80
	P19	80	P220	80	P421	80
	P20	80	P221	80	P422	80
	P21	80	P222	80	P423	80
	P22	80	P223	80	P424	80
	P23	80	P224	80	P425	80
	P24	80	P225	80	P426	80
	P25	80	P226	80	P427	80
	P26	80	P227	80	P728	80
	P27	80	P228	80	P429	80
	P28	80	P229	80	P430	80
	P29	80	P230	80	P431	80
	P30	80	P231	80	P432	80
	P31	80	P232	80	P433	80
	P32	80	P233	80	P434	80
	P33	80	P234	80	P435	80
	P34	80	P235	80	P436	80
	P35	80	P236	80	P437	80
	P36	80	P237	80	P438	80
	P37	80	P238	80	P439	80
	P38	80	P239	80	P440	80
	P39	80	P240	80	P441	80
	P40	80	P241	80	P442	80
	P41	80	P242	80	P443	80
	P42	80	P243	80	P444	80
	P43	80	P244	80	P445	80
	P44	80	P245	81	P446	80
	P45	80	P246	81	P447	80
	P46	80	P247	81	P448	80
	P47	80	P248	81	P449	80
	P48	80	P249	81	P450	80
	P49	80	P250	81	P451	80
	P50	80	P251	81	P452	80
	P51	80	P252	81	P453	80
	P52	80	P253	81	P454	80
	P53	80	P254	81	P455	80
	P54	80	P255	81	P456	82
	P55	80	P256	81	P457	82
	P56	80	P257	81	P458	80
	P57	80	P258	81	P459	80
	P58	80	P259	81	P460	80
	P59	80	P260	81	P461	80
	P60	80	P261	81	P462	80
	P61	80	P262	81	P463	80
	P62	80	P263	81	P464	80
	P63	80	P264	81	P465	80
	P64	80	P265	81	P466	80
	P65	80	P266	81	P467	80
	P66	80	P267	81	P468	80
	P67	80	P268	81	P469	80
	P68	80	P269	90	P470	80
	P69	80	P270	80	P471	80

PREVENTION
(bi-familial)
R+2

P70	80	P271	80	P472	80
P71	80	P272	80	P473	80
P72	80	P273	80	P474	84
P73	80	P274	80	P475	84
P74	80	P275	80	P476	84
P75	80	P276	80	P477	84
P76	80	P277	80	P478	84
P77	80	P278	80	P479	84
P78	80	P279	80	P480	84
P79	80	P280	80	P481	84
P80	80	P281	80	P482	84
P81	80	P282	80	P483	84
P82	80	P283	80	P484	84
P83	80	P284	80	P485	84
P84	80	P285	80	P486	84
P85	80	P286	80	P487	84
P86	80	P287	80	P488	84
P87	80	P288	80	P489	84
P88	80	P289	80	P490	84
P89	80	P290	80	P491	84
P90	80	P291	80	P492	84
P91	80	P292	80	P493	84
P92	80	P293	80	P494	80
P93	80	P294	80	P495	80
P94	80	P295	80	P496	80
P95	80	P296	80	P497	80
P96	80	P297	80	P498	80
P97	80	P298	80	P499	80
P98	80	P299	80	P500	80
P99	80	P300	80	P501	80
P100	80	P301	80	P502	80
P101	80	P302	80	P503	80
P102	80	P303	80	P504	80
P103	80	P304	80	P505	80
P104	80	P305	80	P506	80
P105	80	P306	80	P507	80
P106	80	P307	80	P508	80
P107	80	P308	80	P509	80
P108	80	P309	80	P510	80
P109	80	P310	80	P511	80
P110	80	P311	80	P512	80
P111	80	P312	80	P513	80
P112	80	P313	80	P514	80
P113	80	P314	80	P515	80
P114	80	P315	80	P516	80
P115	80	P316	80	P517	80
P116	80	P317	80	P518	80
P117	80	P318	80	P519	80
P118	80	P319	80	P520	80
P119	80	P320	80	P521	80
P120	80	P321	80	P522	80
P121	80	P322	80	P523	80
P122	80	P323	80	P524	80
P123	80	P324	80	P525	80
P124	80	P325	80	P526	80
P125	80	P326	80	P527	80
P126	80	P327	80	P528	80
P127	80	P328	80	P529	80
P128	80	P329	80	P530	80
P129	80	P330	80	P531	80
P130	80	P331	80	P532	80
P131	80	P332	80	P533	80
P132	80	P333	80	P534	80
P133	80	P334	80	P535	80
P134	80	P335	80	P536	80
P135	80	P336	80	P537	80
P136	80	P337	80	P538	80
P137	80	P338	80	P539	80
P138	80	P339	80	P540	80
P139	80	P340	80	P541	80
P140	80	P341	80	P542	80
P141	80	P342	80	P543	80
P142	80	P343	80	P544	80
P143	80	P344	80	P545	80
P144	80	P345	80	P546	80
P145	80	P346	80	P547	80
P146	80	P347	80	P548	80
P147	80	P348	80	P549	80
P148	80	P349	80	P550	80
P149	80	P350	80	P551	80

PREVENTION
(bi-familial)
R+2

P150	80	P351	80	P552	80
P151	80	P352	80	P553	80
P152	80	P353	80	P554	80
P153	80	P354	80	P555	80
P154	80	P355	80	P556	80
P155	80	P356	80	P557	80
P156	80	P357	80	P558	80
P157	80	P358	80	P559	80
P158	80	P359	80	P560	80
P159	80	P360	80	P561	80
P160	80	P361	80	P562	80
P161	80	P362	80	P563	80
P162	80	P363	80	P564	80
P163	80	P364	80	P565	80
P164	80	P365	80	P567	80
P165	80	P366	80	P568	80
P166	80	P367	80	P569	80
P167	80	P368	80	P570	80
P168	80	P369	80	P571	80
P169	80	P370	80	P572	80
P170	80	P371	80	P573	80
P171	80	P372	80	P574	80
P172	80	P373	80	P575	80
P173	80	P374	80	P576	80
P174	80	P375	80	P577	80
P175	80	P376	80	P578	80
P176	80	P377	80	P579	80
P177	80	P378	80	P580	80
P178	80	P379	80	P581	80
P179	80	P380	80	P582	80
P180	80	P381	80	P583	80
P181	80	P382	80	P584	80
P182	80	P383	80	P585	80
P183	80	P384	80	P586	80
P184	80	P385	80	P587	80
P185	84	P386	80	P588	80
P186	84	P387	80	P589	80
P187	84	P388	80	P590	80
P188	84	P389	80	P591	80
P189	84	P390	80	P592	80
P190	84	P391	80	P593	80
P191	84	P392	80	P594	80
P192	84	P393	80	P595	80
P193	84	P394	80	P596	80
P194	84	P395	80	P597	80
P195	84	P396	80	P598	80
P196	84	P397	80	P599	80
P197	84	P398	80	P600	80
P198	84	P399	80	P601	80
P199	84	P400	80	P602	80
P200	84	P401	80	P603	80
P201	84	P402	80	P604	80
				P605	80

Total : 48 638 m²

Récapitulation	
Nombre de Lots	Surface Totale
605 Lots	48 638 m ²

11/ AMENAGEMENT DES TROTTOIRS

Les trottoirs seront réalisés par la Société Al Omrane Meknès en terre compactée et le revêtement des trottoirs sera réalisé par les bénéficiaires des lots en matériaux agréés par les services techniques de la commune (carreaux de ciment et autres..).

12/ ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES

- Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres, jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés. Aucun dépôt de boue ou d'ordures ne sera toléré sur les lots et sur la voie publique.
- Les plantations d'alignement ainsi que celles des espaces libres seront réalisées conformément au plan de masse du lotissement. Leur entretien incombe à la commune.

13/ PLANTATIONS

- Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.
- Seront aussi plantés les espaces verts, prévus dans le cadre du présent lotissement y compris la servitude de la ligne de haute tension.
- Des parties des lotissements seront réservées pour des aménagements publics plantés.

14/ RECEPTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

La réception définitive des travaux d'équipement est déclarée tacitement après expiration d'un délai d'un an à dater de la réception provisoire.

**CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT AL IZDIHAR
SIS A LA COMMUNE DE MEKNES**

ETABLI PAR L'ARCHITECTE

[Faint, illegible text, possibly a stamp or signature]

LE LOTISSEUR

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
Direction Générale Adjoint
10, rue de la Direction Réalisation
11, rue de la Direction S.A. Meknès
Signé: Achille RENELOUN

**APPROUVE PAR :
Mr LE PRESIDENT
DE LA
COMMUNE DE MEKNES**

Fait à MEKNES, Janvier 2019



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمكناس الإسماعيلية الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و
القانونية للرسم العقاري عدد 59/77798 هي كالتالي :

الملك المسمى " بوزكري 27 "، ذي الرسم العقاري عدد 59/77798 الكائن بعمالة مكناس حي سيدي بوزكري مساحته 27 هكتار
32 آر 72 سنتيار المتكون من أرض عارية

1- احباس سيدي بوزكري () (HABOUS DE SIDI BOUZEKRI)

قائمة الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

- 1- حق مرور المقيد بتاريخ: 2017/05/04 (سجل : 86 عدد: 1269) هذا الملك يخترقه ممر عرضه 10 امتار-1*
القطعة P1 بين العلامات ب337-336 وب340-341. 2* القطعة P2 بين العلامات ب367-75 وب64-365
- 2- مشروع نزع الملكية المقيد بتاريخ: 2017/05/04 (سجل : 86 عدد: 1270) المنقول من الرسم العقاري
اللام+كناش65 عدد2674 بتاريخ 2014/03/28 قصد احدات مشروع السكن الاقتصادي لفائدة الدولة المغربية
"الملك الخاص" والجماعة الحضرية بمكناس.

حرر بمكناس في: 2019/09/04 الساعة 11 و 48 دقيقة و 59 ثانية

مدير المحافظة العقارية
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري
مكتب التسجيل العقاري

سجل المداهيل :

رقم : 17583

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/04

طالب الشهادة : العمران - مكناس

قرار عدد: 2019/06 بتاريخ 29/06/2019....

بمثابة الإذن بإحداث تجزئة الازدهار

رقم:ج.م.ق.ت.م.ت.ح/ت
005940

إن رئيس جماعة مكناس

- بناء على القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 [7]، يوليو 2015).
- بناء على القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).
- بناء على القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).
- وعلى المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.
- وعلى المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
- بناء على القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 (17 يونيو 2015).
- وعلى المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
- وعلى المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 13 من رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها؛
- واستنادا على محضر لجنة الدراسة المجتمعة بتاريخ: 2019/01/23.
- وعلى القرار الجبائي رقم 2008/08 بتاريخ: 29 فبراير 2008.
- وبناء على الطلب الذي تقدم به المهندس المعماري للمشروع والمسجل بمكتب الضبط للشباك الوحيد لرخص التعمير تحت عدد 2018/1402 بتاريخ 2018/12/10 (رقم الملف) والرامي إلى إحداث تجزئة الازدهار فوق العقار ذي الرسم العقاري عدد: 4650 ك (P8).

يقرر ما يلي:

الفصل الأول: يرخص لشركة العمران.

حسب طلبه والشروط المنصوص عليها في النصوص المذكورة أعلاه.

ب: إحداث تجزئة الازدهار المتكونة من بقع بها سكن اقتصادي من فئة R+3 و R+2 ومسجد وتجهيزات.

بالعقار الواقع بحي النعيم - مكناس.

وذلك وفق المقنضيات الخاصة الواردة بعده.

الفصل الثاني: بناء على التصريح رقم 2019/10 للقيمة الاجمالية لأشغال التجهيز للتجزئة بمبلغ 35.504.500,00

درهم ومبلغ 1.331.418,75 درهم كدفعة تحت الحساب مؤداة لفائدة الجماعة بوصل عدد 062799S بتاريخ

2019/0908.

الفصل الثالث : يجب على صاحب المشروع أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث التجزئة بإيداع نسخة من الملف محل الإذن لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة طبقاً للقوانين الجاري بها العمل.

الفصل الرابع : يجب على صاحب الإذن أن يعين مهندساً معمارياً أو مهندساً مختصاً أو مهندساً من مهنتي المساحة ليتولى بصفته منسقاً ، مهمة السهر على إنجاز الأشغال على أفضل وجه وأن يوافي المصالح المختصة لدى الجماعة بالبيانات الخاصة به قبل الشروع في الأشغال.

الفصل الخامس : يجب أن يثبت تاريخ ورقم الإذن الصادر بإحداث التجزئة بحروف واضحة على لافتة توضع بمقر الورش، يشار بموجبها إلى البيانات المتعلقة بالإذن المسلم ونوعية المشروع والمهنيين المشرفين على وضع تصوره وتتبعه ، وذلك بمكان بارز إلى حين التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المنصوص عليها قانوناً.

الفصل السادس : يسقط الإذن في إحداث التجزئة إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه، دون الإنهاء من إنجاز أشغال التجهيز المنصوص عليها قانوناً والمتضمنة في دفتر التحملات المرفق بالإذن المسلم للقيام بالمشروع.

الفصل السابع : يجب على صاحب الشأن ان يصرح لدى الجماعة بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليها بالتصاميم ودفتر التحملات المرفقة بالإذن المسلم .وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي وفقاً للقوانين والانظمة الجاري بها العمل. وفي حالة المجموعات السكنية، يتعين علاوة على ما سبق ذكره ايداع طلب بمثابة انتهاء اشغال البناء موجه للجماعة المعنية قصد الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة. ولا يجوز في كلتا الحالتين استعمال واستغلال البنائيات المنجزة دون الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة.

الفصل الثامن : لا يجوز لصاحب التجزئة او المجموعة السكنية بيع او ايجار بقع من التجزئة ما لم تكن محل تسلم مؤقت لأشغال مسلم وفقاً لما هو وارد بالقوانين الجاري بها العمل. وعلاوة على ما سبق ذكره وفي حالة المجموعات السكنية يتعين قبل مباشرة عملية بيع او ايجار الوحدات السكنية الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة.

الفصل التاسع : يمنع استغلال الملك العام دون الحصول على ترخيص مسبق ودون اداء الرسوم والأتاوات المحددة بموجب القوانين والانظمة الجاري بها العمل.

الفصل العاشر : يمنع القيام بأشغال الربط الخارجي للتجزئة او المجموعة السكنية موضوع الاذن المسلم ، بمختلف الشبكات دون الحصول على الأذن اللازمة من الجهات المكلفة بتدبيرها وتسييرها.

الفصل الحادي عشر : لتعلن على صاحب الاذن ايداع نسخ من قرار الترخيص وكذا التصاميم المرفقة بها الحاملة لعبارة "غير قابلة للتغيير" بصفة مستمرة بمقر الورش الى غاية الحصول على التسلم المؤقت ورخصة السكن او شهادة المطابقة وذلك لتمكين الاعوان المحلفين المكلفين بالمراقبة من مزاولة مهامهم والتأكد من مطابقة الاشغال المنجزة والتصاميم المرخصة لها.

الفصل الثاني عشر : كل تعديل للمشروع المصادق عليه، موضوع الاذن المسلم ، يتعين ان يتم ايداع طلب جديد بشأنه تتم دراسته والترخيص له وفقاً للمساطر المعمول بها.

الفصل الثالث عشر : يتعين على صاحب الاذن المسلم السهر على نظافة مكان الورش ، موضوع الترخيص، وكذا الفضاءات العمومية المحيطة به الى حين الحصول على التسلم المؤقت ورخصة السكن ال شهادة المطابقة.

الفصل الرابع عشر : يتعين على صاحب الاذن المسلم السهر على وضع سياج للورش ذي علو مترين لضمان شروط السلامة وبمواد تتماشى مع جودة الاطار المبني وكذا تشوير الورش وإضاءته ليلاً في الحالات التي تتطلب ذلك.

الفصل الخامس عشر : يتعين على صاحب الاذن المسلم السهر على احترام القرارات الجماعية الدائمة عدد 388 الصادر بتاريخ 16 يناير 1941 وعدد 5563 الصادر بتاريخ 2009/10/09 .

الفصل السادس عشر : تبقى حقوق الادارة والاغيار محفوظة.

29 2019

وحرر في

رئيس جماعة مكناس

