

ROYAUME DU ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
REGION DE LA CHAOUIA-OUARDIGHA
PROVINCE DE BENSLIMANE
COMMUNE FEDALATE

Président de la Commune
Mustapha MELLOUKI



**Cahier des charges et des prescriptions
architecturales**

**LOTISSEMENT JNANE LAAMOUR
T.F. : 13 125/C**

MAITRE D'OUVRAGE:

Société Al Omrane - Casablanca

01/2020
31/12/2020

Architecte:

R. TLEMCANI SALIM
Architecte D.P.L.G
207, Bd Bir Anzarane, Angle Pétion
Residence la paix - Casablanca
Tél : 0522.23.87.34
Fax : 0522.25.13.01
Email : rts.archi@gmail.com



R. TLEMCANI SALIM
Architecte D.P.L.G
Designer & Architecte
207 Bd Bir Anzarane, Angle Rue Paix
Casablanca - Maroc 0522 23 87 34
Fax: 0522 25 13 01

31 MARS 2021

SOMMAIRE

I - GENERALITES :

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

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT :

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

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES :

III-1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PROJET

- Article 1 :Hauteur maximale des constructions
- Article 2 : Hauteur minimale des constructions.....
- Article 3 :Plantations (villas et lots avec jardinets).....
- Article 4 : encorbellements et saillis.....
- Article 5:Dimensions des cours et leur emplacement.....
- Article 6 : Toiture et terrasse.....
- Article 7 :Cage d'escaliers.....
- Article 8 :Acrotère.....
- Article 9 :Buanderie
- Article 10 :stationnement des véhicules.....
- Article 11 : locaux commerciaux
- Article 12 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....
- Article 13 :Prescriptions architecturales imposées au lotissement
- Article 13-1: mode de construction des lots.....
- Article 13-2 : Matériaux et couleurs
- Article 13-3 : fenêtres et percement
- Article 14 :Fusion et morcellement

III-3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

III-4 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :

Article 1 :l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurants dans le présent cahier des charges ainsi que dans la masse portant la mention « NE VARIETUR ».....

Article 2 :Demande d'autorisation de construire.....

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

Article 2-2 : Établissement des plans architecturaux.....



Article 2-3 : Établissement des plans béton armé.....

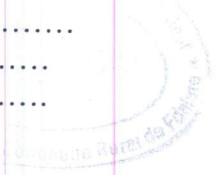
Article 3 : Phase de chantier.....

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



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 et voies piétonnes.....

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout.....

Article 5 :Alimentation en eau potable.....

Article 6 :Équipement en électricité et éclairage public

Article 7 :Équipement en lignes téléphoniques.....

Article 8 : Sécurité incendie.....

Article 9 :Espaces verts et places publiques

Article 10 : Parkings.....

Article 11 :conditions de tenue de chantier

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

IV-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

Article 1 : Publicité

Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement.....

Article 3 :Déclaration de la fin des travaux.....

Article 4 :Établissement du plan après bornage.....

Article 5 :Conditions des ventes des lots

Article 6 :Cession d'emprises et de divers équipements à la commune.....

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 :Réception provisoire

Article 2 : Réception définitive.....

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 morcellement.

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)
- Vu la notification de Mr le Wali de la région Chaouia-Ouardigha N°185/13 du 20 Mars 2013
- Vu le procès verbal du 12/02/2019 objet de l'envoi de la Province N°725 en date 20/02/2019



II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

• Présentation sommaire du lotissement

Le présent lotissement « Jnane Laamour », est situé dans la Province de BENSILIMANE, Commune de FEDALATE, objet du T.F n°13125/C.

La superficie du terrain support du projet est de **31H 11A 20CA**,

Ses coordonnées Lambert sont les suivants :

Borne	X	Y
B.1	321763.390	331771.080
B.2	321804.290	331738.980
B.3	321958.790	331579.190
B.4	322051.090	331462.330
B.5	322045.440	331453.840
B.6	321867.810	331260.680
B.7	321735.340	331127.940
B.8	321592.740	330983.460
B.9	321439.750	331144.090
B.10	321510.640	331235.890
B.11	321452.690	331258.730
B.33	321288.540	331301.880
B.25A	321346.580	331425.220
B.8A	321433.430	331609.520
B.25	321521.960	331603.620
B.26	321592.370	331666.600
B.27	321609.720	331687.230
B.28	321641.270	331740.150
B.29	321664.450	331720.850
B.30	321705.940	331686.530
B.31	321740.300	331725.670

Superficie : 31ha 11a 20ca

Le projet modificatif du lotissement en questions est scindé en deux secteurs.

Il est situé sur le territoire de la commune FEDALATE mitoyen du lotissement WARDA, il est accessible par différentes voies de 12m, 15m et 30m.



Parti d'aménagement

- 1°/ Dispositions applicables à la constructibilité des lots de recasement en R+2
- 2°/ Dispositions applicables à la construction des immeubles en R+4
- 3°/ Dispositions applicables à la construction des lots de villas
- 4°/ Dispositions applicables à la construction des lots de la zone d'activités
- 5°/ Dispositions applicables à la construction des équipements publics à construire par al Omrane Casablanca Settat
- 6°/ Dispositions applicables à la construction des équipements Privés
- 7°/ Dispositions applicables à la construction des logements sociaux

La zone d'aménagement adoptée par le maître d'œuvre dans sa conception urbanistique du projet est celle où peut être édifiée les maisons mono familiales et bi familiales à usage d'habitation, commercial, ainsi que des lots à usage industriel et des équipements de proximité, et ce conformément aux termes de la notification de Mr le Wali N° 185 du 20 Mars 2013.

Consistance du projet :

- Le présent projet comprend:
 - des lots de recasement.
 - des lots front bâti.
 - des lots de villas.
 - un terrain destiné au logement social.
 - des lots industriels.
 - des équipements publics.
 - des équipements privés.



III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES

III-1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Le projet modificatif est conçu conformément aux termes de la notification de Mr le Wali N°185 du 20 Mars 2013

III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT PROJET

-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

Article 1 : Hauteur maximale des constructions

- Hauteur prévue pour les lots de villas de lotissement est de 8.50m;
- Hauteur prévue pour les lots de recasement de lotissement est de 11m;
- Hauteur prévue pour les lots front bâti de lotissement est de 17.50m;
- Hauteur prévue pour les lots industriels de lotissement est de 12.50m;
- Hauteurs supplémentaires (parapets 1.20m , cage d'escaliers 2.20m)

Article 2 : Hauteur minimale des constructions

- la hauteur minimale sous plafond des constructions est de 2.80m à l'étage.
- la hauteur minimale sous plafond des constructions est de 5,25m au RDCH commercial des lots front bâti.
- la hauteur minimale sous plafond des constructions est de 4m au RDCH commercial des lots de recasement.
- la hauteur minimale sous plafond des constructions est de 4m au RDCH habitation.
- La réalisation des caves est proscrite pour les lots de recasement.

Article 3 : Plantations

- Arbres à haute tige (palmier de préférence) pour les alignements sur la RP 3307 et 3326 et les arbres à feuilles lisses (Brachichittons de préférence) pour les alignements des rues intérieures du lotissement.

Article 4: encorbellements et saillis

Les saillis ne peuvent dépasser 0.80m et 1/3 de la surface de façade donnant sur voie de 12m, 1m avec 2/3 de façade donnant sur voie de 15m et 1.2m avec 2/3 de façade donnant sur voie supérieure ou égale à 20m.

Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement

La surface des cours ne peut être inférieure à 12m² et 4m de large. Celles-ci seront regroupées entre propriétés riveraines. Les constructions à deux façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage et d'aération.

Article 6 : Toiture et terrasse

Toutes les constructions peuvent avoir l'accès aux terrasses. Celles-ci doivent être traitées contre les infiltrations des eaux de pluie conformément aux règles d'étanchéité en vigueur.

Article 7 : Cage d'escaliers

L'emplacement de la cage d'escalier sera de préférence placée du côté opposé de l'emplacement de la cour au milieu de la construction. Sa largeur ne doit être inférieure à 1m, et la largeur minimale du jour ne doit être inférieure à 0.30m. La hauteur maximale ne dépassera pas 2.20m sur la terrasse.



Article 8 : Acrotère

La hauteur de parapet sur terrasse ne doit pas dépasser 1.20m sur façade.

Article 9 :Buanderie

La largeur de la buanderie ne doit pas être inférieure à 1.50m et sa hauteur ne doit dépasser la hauteur de la cage d'escalier (2.20m). La buanderie doit constituer avec la cage d'escalier un ensemble homogène.

Article 10 :stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules est à prévoir hors emprises des voies

Article 11 :locaux commerciaux

Dispositions relatives aux lots commerciaux

- Hauteurs sous plafond du RDC sur voie $\geq 20m$: 5.25m (front bâti)
- Hauteurs sous plafond du RDC sur voie $\geq 15m$: 4m (lots de recasement)
- Hauteurs sous plafond du RDC sur voie de 12m : 4m minimum
- Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC).

Article 12 :implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement.

Article 13 :Prescriptions architecturales imposées au lotissement :

Article 13-1:mode de construction des lots

Le mode de construction envisagé est du type poteaux poutres.

Les planchés en hourdis.

L'encloisonnement en briques rouges.

L'enduit en mortiers de ciment dosé 250Kg/m

Article 13-2 :Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs dominantes dans les constructions seront celles utilisées dans la région.

Article 13-3 :fenêtres et percements

Les fenêtres et percements envisagés seront en profilé d'Aluminium, ainsi que la trame de base à adopter minimum (1.20m/1.20m) et maximum (2m/1.20m)

Article 14 :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 et si la dite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci dessus.

La fusion ne peut avoir lieu qu'après approbation d'un plan de masse modificatif relatif à celle-ci, déposé pour étude et avis auprès des services compétents en la matière.



V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

III-3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

• Tableau de contenance relatif aux lots de recasement:

Lots de Recasement (R+2)

N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée	N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée	N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée	N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée	N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée
1	86m ²	86m ²	135-->139	70m ²	350m ²	230-->245	70m ²	1120m ²	346	78m ²	78m ²	407	84m ²	84m ²
2-->8	70m ²	490m ²	140	86m ²	86m ²	246	87m ²	87m ²	347-->348	77m ²	154m ²	408-->419	70m ²	840m ²
9	80m ²	80m ²	141	76m ²	76m ²	247-->249	70m ²	210m ²	349	76m ²	76m ²	420-->421	75m ²	150m ²
10	89m ²	89m ²	142-->147	70m ²	420m ²	250	82m ²	82m ²	350	75m ²	75m ²	422-->433	70m ²	840m ²
11-->18	70m ²	560m ²	148	87m ²	87m ²	251-->260	70m ²	700m ²	351	74m ²	74m ²	434	75m ²	75m ²
19	75m ²	75m ²	149-->164	70m ²	1120m ²	261	85m ²	85m ²	352	73m ²	73m ²	435-->460	70m ²	1820m ²
20	86m ²	86m ²	165	78m ²	78m ²	262-->279	70m ²	1260m ²	353	72m ²	72m ²	461	86m ²	86m ²
21-->32	70m ²	840m ²	166-->176	70m ²	770m ²	280	83m ²	83m ²	354	71m ²	71m ²	462-->472	70m ²	770m ²
33	73m ²	73m ²	177	79m ²	79m ²	281	79m ²	79m ²	355	91m ²	91m ²	473-->474	81m ²	162m ²
34	86m ²	86m ²	178-->180	70m ²	210m ²	282-->299	70m ²	1260m ²	356-->366	70m ²	770m ²	475-->485	70m ²	770m ²
35-->47	70m ²	910m ²	181	76m ²	76m ²	300	77m ²	77m ²	367	90m ²	90m ²	486	77m ²	77m ²
48	75m ²	75m ²	182-->197	70m ²	1120m ²	301	90m ²	90m ²	368-->376	70m ²	630m ²	487-->510	70m ²	1680m ²
49-->93	70m ²	3150m ²	198	87m ²	87m ²	302-->310	70m ²	630m ²	377	78m ²	78m ²	511	86m ²	86m ²
94	76m ²	76m ²	199-->201	70m ²	210m ²	311-->312	90m ²	180m ²	378-->381	70m ²	280m ²	512-->522	70m ²	770m ²
95	70	70	202	79m ²	79m ²	313-->321	70m ²	630m ²	382	85m ²	85m ²	523	75m ²	75m ²
96	84	84	203-->213	70m ²	770m ²	322-->323	90m ²	180m ²	383	84m ²	84m ²	524	74m ²	74m ²
97	75m ²	75m ²	214	67m ²	67m ²	324-->332	70m ²	630m ²	384-->392	70m ²	630m ²	525-->535	70m ²	770m ²
98-->99	70m ²	140m ²	215-->224	70m ²	700m ²	333-->334	90m ²	180m ²	393	101m ²	101m ²	536	75m ²	75m ²
100	87m ²	87m ²	225	71m ²	71m ²	335-->343	70m ²	630m ²	394	95m ²	95m ²	537	86m ²	86m ²
101-->133	70m ²	2310m ²	226-->228	70m ²	210m ²	344	90m ²	90m ²	395-->405	70m ²	770m ²	538-->549	70m ²	840m ²
134	76m ²	76m ²	229	76m ²	76m ²	345	102m ²	102m ²	406	75m ²	75m ²	550	75m ²	75m ²
TOTAL		9 518m ²	TOTAL		6 742m ²	TOTAL		8 385m ²	TOTAL		4 452m ²	TOTAL		10 205m ²

• Tableau de contenance relatif aux lots front bâti:

Immeuble Front Bati (R+4) avec R.D.C a usage commercial

N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée	N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée	N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée
1-->6	240m ²	1440m ²	53	276m ²	276m ²	104-->107	240m ²	960m ²
7	258m ²	258m ²	54	298m ²	298m ²	108	334m ²	334m ²
8	320m ²	320m ²	55-->57	240m ²	720m ²	109	282m ²	282m ²
9-->12	240m ²	960m ²	58	262m ²	262m ²	110-->119	240m ²	2400m ²
13	280m ²	280m ²	59	240m ²	240m ²	120	408m ²	408m ²
14	282m ²	282m ²	60	371m ²	371m ²	TOTAL		4 384m ²
15-->21	240m ²	1680m ²	61-->69	240m ²	2160m ²			
22	258m ²	258m ²	70	306m ²	306m ²			
23	371m ²	371m ²	71	289m ²	289m ²			
24-->32	240m ²	2160m ²	72-->75	240m ²	960m ²			
33	322m ²	322m ²	76	349m ²	349m ²			
34	317m ²	317m ²	77	257m ²	257m ²			
35-->42	240m ²	1920m ²	78-->87	240m ²	2400m ²			
43	339m ²	339m ²	88	337m ²	337m ²			
44	300m ²	300m ²	89	237m ²	237m ²			
45	240m ²	240m ²	90-->94	240m ²	1200m ²			
46	264m ²	264m ²	95	243m ²	243m ²			
47-->49	240m ²	720m ²	96	304m ²	304m ²			
50	241m ²	241m ²	97-->101	240m ²	1200m ²			
51	268m ²	268m ²	102	297m ²	297m ²			
52	240m ²	240m ²	103	330m ²	330m ²			
TOTAL		13 180m ²	TOTAL		12 799m ²			

• Tableau de contenance relatif aux lots de logement social:

Lots de Logement Social (R+4)	
Designation	Superficie
Lot de Terrain	5748m ²



Tableau de contenance relatif aux lots de Villas :

Lots des Villas (R+1)

N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée
1	339m ²	339m ²
2-->7	200m ²	1200m ²
8	332m ²	332m ²
9	339m ²	339m ²
10-->15	200m ²	1200m ²
16	332m ²	332m ²
17	310m ²	310m ²
18-->22	200m ²	1000m ²
23	340m ²	340m ²
24	305m ²	305m ²
25-->27	200m ²	600m ²
28	303m ²	303m ²
TOTAL		6 600m ²

Tableau de contenance relatif aux lots industriels:

Lots d'Unité industrielle (R+2)

N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée	N° Lot	Surface par lot	Surface cumulée
1	774m ²	774m ²	40	1009m ²	1009m ²
2-->8	513m ²	3591m ²	41	675m ²	675m ²
9	672m ²	672m ²	42	664m ²	664m ²
10	741m ²	741m ²	43	1206m ²	1206m ²
11-->16	875m ²	5250m ²	44	864m ²	864m ²
17	1032m ²	1032m ²	45-->46	1000m ²	2000m ²
18	675m ²	675m ²	47	897m ²	897m ²
19-->23	875m ²	4375m ²	48	1142m ²	1142m ²
24	712m ²	712m ²	49-->51	1011m ²	3033m ²
25	740m ²	740m ²	52	1182m ²	1182m ²
26-->28	687m ²	2061m ²	TOTAL		12 672m ²
29	880m ²	880m ²			
30	791m ²	791m ²			
31-->33	687m ²	2061m ²			
34	717m ²	717m ²			
35	1128m ²	1128m ²			
36	808m ²	808m ²			
37	884m ²	884m ²			
38	1906m ²	1906m ²			
39	742m ²	742m ²			
TOTAL		30 540m ²			

La zone d'activité ne peut recevoir que les industries de la troisième catégorie.

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

Equipements Privés (R+2)

Designation	Superficie
Clinique Privée	471m ²
Four Hammam (1) R+1	413m ²
Four Hammam (2) R+1	532m ²
Salle de Sport & Fêtes	814m ²
Station de service	2940m ²
Super Marché	639m ²
Pharmacie et laboratoire	486m ²
Marché	552m ²
Crèche (1)	444m ²
Etablissement Préscolaire	711m ²
Ecole Privée	757m ²
Centre Commercial (1)	522m ²
Centre Commercial (2)	531m ²
TOTAL	9 812m²

Equipements Publics (R+1) à Construire

Designation	Superficie
Ecole Primaire	2984m ²
Maison des Jeunes	614m ²
Centre Socio-éducatif	910m ²
Centre de secours	1967m ²
Poste de police	125m ²
Mosquée	2587m ²
Arrondissement	818m ²
Centre de Santé	893m ²
TOTAL	10 898m²

• **Tableau Récapitulatif:**

Recapitulatif des Contenances

Designation	Niveaux	Nombres
Fronts Batis	R+4	120
Lots De Recasement	R+2	550
Lots De Logement Social	R+4	1
Lot de Villas en Bande	R+1	28
Lots Industriels	R+2	52
Equipements Publics	R+1	8
Equipements Privés	R+2	14

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

III-4 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 : Établissement 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 : Établissement 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.

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 ». Si la dite construction est conforme avec ces derniers, il est délivré une attestation de conformité qui donne lieu au permis d'habiter



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 des voies piétonnes
- Réalisation du réseau d'égout
- Alimentation en eau potable
- Équipement en électricité et éclairage public
- Équipement en lignes téléphoniques
- Sécurité incendie
- Espaces verts et places publiques
- Parkings

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services compétents.

Article 1 : Le dossier technique VRD

Le lotisseur s'engage d'établir à ses frais, par un bureau d'étude agréée, ou par un ou plusieurs services compétents en la matière, le dossier technique relatif aux travaux d'équipements énumérés ci dessus.

Ce dossier devrait comporter un descriptif exact des travaux envisagés (section des buses, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doit-il être établi 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 revêtue en enrobés à chaud 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 et approuvés par les services compétents.

Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs : la mise en place des bordures des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur.

Les voies piétonnes : elles seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents.

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulements...) et son raccordement au réseau général d'assainissement (si ce dernier existe), sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET agréée 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 le BET.



Article 5 :Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par le service compétent de L'ONEP, aux frais du lotisseur

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

Article 6 :Équipement en électricité et éclairage public

L'alimentation du lotissement en électricité sera étudiée par les services de l'ONE et aux frais du lotisseur.

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

Article 7 :Équipement en lignes téléphoniques

Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes de L'ANRT et exécutés aux frais du lotisseur.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise agréée par L'ANRT. Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire, et ce, conformément à l'article 19 de la loi 25-90.

Article 8 :Sécurité incendie

L'implantation des bouches 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.

ARTICE SECURITE INCENDIE

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

Dessertes des bâtiments

Tous les appartements doivent disposer d'au moins une façade accessible aux engins de secours, répondant aux mêmes caractéristiques d'accessibilité des ERP. Dans l'impossibilité de satisfaire cette condition, ces appartements doivent remplir les exigences suivantes :

- Avoir une cage d'escalier de 0.90m de largeur, conçue à l'air libre et avec les mêmes caractéristique en matière de résistance au feu que la cage principale.
- Cette cage d'escalier doit être desservie de l'intérieur de l'appartement aveugle, sans obliger les occupants de passer par la circulation principale.
- Cette cage d'escalier doit être continue jusqu'au niveau d'évacuation vers l'extérieur du bâtiment

A - Voie engins

C'est une voie utilisable par les engins de lutte contre l'incendie, pour accéder depuis la voie publique aux bâtiments qu'elle dessert.

Caractéristiques :

- Largeur : 3 m minimum (largeur stationnement exclue)
- Pente : Inférieure à 15%
- Hauteur sans obstacles : 3,50 m mini
- Surcharge : 160 KN avec un maximum de 0,90 kilo newtons par esstieu ceux-ci étant distants de 3,60 m au minimum
- Rayon de braquage : supérieur à 11 m
- Si ce rayon de braquage est inférieur à 50 mètres, il doit y être ajoutée une sur-largeur "S" $S=15/R$



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. Au delà de ce délai ladite autorisation est périmée.

NB : les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés 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 du lotissement énumérés plus haut avant de demander la réception provisoire.

Article 3 : 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 4 : Établissement 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.

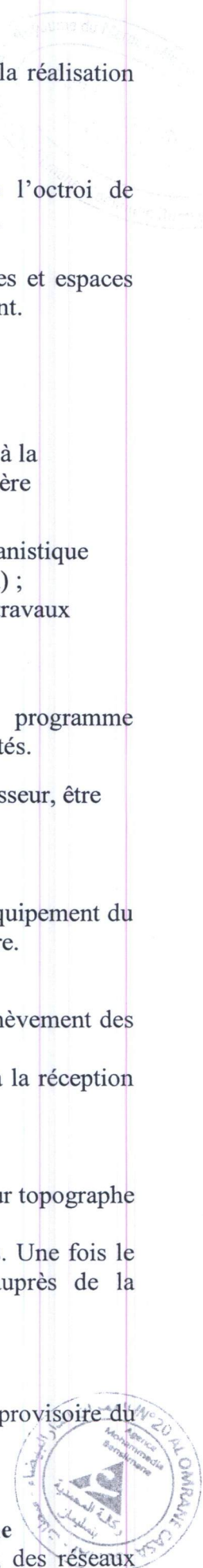
Le dit plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé le lotisseur est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.

Article 5 : 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 6 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

La remise 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 de la fin des travaux.

Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétents.

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 la dite commission.

La réception provisoire du deuxième secteur ne sera prononcé qu'après réalisation de l'ensemble des équipements publics prévus dans le plan masse modifié du lotissement par la société Al Omrane conformément aux termes de notifications de Mr le Wali N°185/13 du 20 Mars 2013.

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 1 ci dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas ou des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.



PAGE DES SIGNATURES :

LOTISSEMENT JNANE LAAMOUR

”Lu et Approuvé”

Maîtres d'œuvre :Maître d'ouvrage :

Cachet de l'architecte et sa signature.

Signature du maître d'ouvrage

(Légalisée)

R. TLEMCANI SALIM

RHMARI Tlemçani Salim
Architecte D.P.L.G Paris
Désigné Architecte
207 Bd. Bir Anzoul - Angle Rue Pétro
Casablanca - Maroc 20300 54 11
Fax 05 37 71 54 11

Abdelhakim HOUSNANE
Directeur de l'Agence Mohammedia
Rabat - Maroc



31 Dec 2020

Président de la Commune
Mustapha MELLOUKI