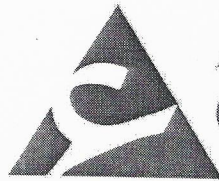


ROYAUME DU MAROC

SOCIETE AL OMRANE
CASABLANCA



CENTRE EMERGENT DE SIDI HAJJAJ

PROVINCE DE MADIOUNA

COMMUNE RURALE DE SIDI HAJJAJ OUED HASSAR

CAHIER DES CHARGES

Plan Visé

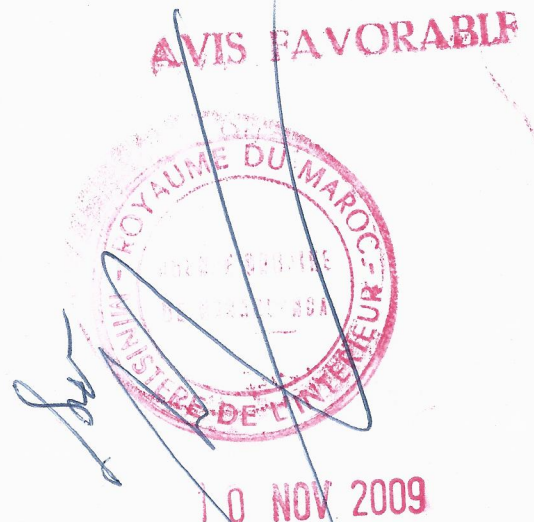
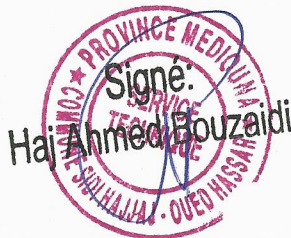
Ne Varietur

Auto:isation N°

Sidi Hajjaj le 17 DEC 2009

Le Président de la Commune

Septembre 2009



Yasmine EL KASRI Architecte DESA
8, Rue Mamoune Mohamed Maarif 20100 casablanca
Tél : 022/395804 Fax : 022/366845

PREAMBULE

Dans le cadre de développement du Centre émergent de Sidi Hajjaj, la Société Al Omrane Casablanca réalise un Lotissement sur un terrain formé de deux titres fonciers le n° 839c d'une surface de 7ha 95a 69ca et le n°6325c d'une superficie de 12ha 51a 88ca. L'ensemble des deux titres fonciers a une superficie de 20ha 47a 57ca.

Le lotissement de par son équipement insufflera une énergie nouvelle à l'émergence du Centre de Sidi Hajjaj.

En conformité des termes de ce qui procède, il est établi un CAHIER DE CHARGES ayant pour objet de définir les conditions d'aménagement du « lotissement » à réserver exclusivement à l'édification de maisons résidentielles 1, villas économiques 2, immeubles 3 et les équipements d'accompagnement suivant le plan ci annexé et auxquelles susdites conditions ou charges s'obligeront la Société Al Omrane Casablanca et les acquéreurs des parcelles du lotissement, ci-après dénommés « acquéreurs ».

Ces derniers sont censés se conformer à toutes les prescriptions dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.

Il est en outre précisé que les entités du « lotissement », association de propriétaires ou syndics de copropriétaires seront regroupés au sein d'une instance qui répartira entre elles les charges de gestion communes au « lotissement ».

Titre I : Dispositions Générales

Article 1 : Bornage

Le bornage des lots sera fait en références à l'arrêté viziriel du 20 Rajab 1333 (3 Juin 1915) tel qu'il a été modifié ou complété, édictant les délais d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Article 2 : Aménagement de lotissement

L'aménagement de lotissement s'inscrit dans le cadre de référence du dahir n° 12-90 relatif aux lotissements morcellement et groupe d'habitation.

Le lotissement doit être équipé en infrastructures de base conformément aux :

- * Lois et règlements en vigueur dans le domaine de l'urbanisme et de la construction.
- * Réglementation en vigueur en matière d'environnement et de protection du patrimoine culturel.

Titre II : Programme Général

Le lotissement est constitué de trois zones distinctes :

Une zone 1.

Une zone 2.

Une zone 3.

Et des équipements d'accompagnements dont certains sont existants

Dont la réalisation se fera en 2 tranche (voir plan et tableau de contenance).

Article 3 : Destination définitive

Sur le lotissement les acquéreurs s'obligent à édifier des logements de bon standing à l'exclusion de bâtiment de toute autre nature. Les logements respecteront les règlements zone 1 et 3 tel que définis par le règlement d'Aménagement de Sidi Hajjaj, les villas économiques et équipement respecteront les servitudes et programme du présent cahier de charge et plan de lotissement « ne varieture »

Titre III : Voirie - Espaces Libres - Réseaux Divers

Article 4 : Propriété du sol commun

Dans les limites du « lotissement », les parties de celui-ci situées hors des propriétés des « acquéreurs » constituent le sol commun, à réserver notamment aux voies et espaces libres publics, mais dont la propriété restera affectée exclusivement à la Société Al Omrane Casablanca.

Si pour quelque cause que ce soit, la Société Al Omrane Casablanca était conduite à céder son droit de propriété exclusif sur tout ou partie du sol commun, les acquéreurs ne pourraient alors et aucune manière, s'opposer à cette cession, de quelque façon que celle-ci serait réalisée.

Article 5 : Constitution d'une association de propriétaires

Il sera créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains lotis et par zone, une association dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition et dont le gérant statutaire sera la Société Al Omrane Casablanca ou son mandataire.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux lois en vigueur au Maroc.

Les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses de l'association proportionnellement, selon les critères suivants : surface totale du lot, surface construite, longueur de façade. Ils auront droit dans les assemblées des associations à une voix par m², les fractions de mètre n'étant pas comptées. Les décisions prises dans les assemblées seront obligatoires pour tous les propriétaires, quand bien même ils seraient absents, dissidents ou incapables.

L'association ne commencera à fonctionner que lorsque deux lots auront été vendus ou construits.

A partir du moment où deux lots auront été vendus, il sera constitué une association dans les assemblés de laquelle la Société Al Omrane Casablanca aura un nombre de voix égal au nombre de m² dont elle sera encore propriétaire ; les nouveaux propriétaires adhéreront au fur et à mesure de la conclusion de leurs contrats de vente. Cette association votera ses statuts en se conformant aux dispositions légales, rappelées en début du présent article.

Article 6 : frais d'entretien communs

Les acquéreurs reconnaissent que la Société Al Omrane Casablanca ou son mandataire assure notamment pour leur usage et à leur avantage, l'édification et l'entretien des ouvrages situés dans tout le cadre du périmètre de la zone de l'association, s'obligeant en contrepartie, à contribuer sur leurs deniers et à proportion des surfaces de leurs parcelles, aux frais d'entretien de tels ouvrages.

Les statuts de l'association définiront des modalités de contribution à l'entretien de chaque zone.

Article 7 : Décharges – Dépôts – Ordures Ménagères

Les acquéreurs s'interdisent de faire sur le sol commun, défini à l'article 4 ci-dessus, tout dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Ils s'obligent, en outre, à équiper leur parcelle de matériaux appropriés au mode de ramassage et de traitement des ordures que la Société Al Omrane Casablanca leur proposera.

Cependant, pendant la durée des travaux de construction et dans les cas de nécessité dûment constatée, les matériaux pourront être déposés sur l'aire réservée aux trottoirs.

Article 8 : Terrains en attente de construction

Les terrains non encore construits ne doivent pas être utilisés comme décharge, ni comme lieu de dépôt de marchandises, sauf accord préalable du propriétaire.

Ils ne peuvent être prêtés, loués ou concédés, en vue d'une utilisation, même provisoire, incompatible avec l'habitation ni aux fins d'exploitation d'une activité dans des conditions contraires aux dispositions du présent cahier des charges

Ils ne peuvent servir de terrains de camping ou de caravaning ni de séchoir à linge.

Article 9 : Vente des terrains acquis

L'acquéreur ne pourra revendre le terrain acquis qu'après réalisation des travaux de construction prévus sur cette parcelle.

Article 10 : Droits de circulation

Le sol des rues demeurera affecté à la circulation publique.

Tout acquéreur bénéficiera, sur les rues, des droits de jour, vue en issue, comme pour le cas de toute voie publique.

En outre, il jouira sur les dites rues sans exclusivité des droits de circulation et passage, quelle que soit situation de sa parcelle par rapport à l'une de ces voies.

Article 11 : Canalisations – Branchement

Les acquéreurs pourront, à tout moment et pour leurs usages, raccorder leurs parcelles aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone installés par le lotisseur sur la voie publique.

Ils devront cependant, et à cet effet, faire établir leurs raccordements ou branchements en réseaux souterrains.

Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements mais devront remettre sans délai la voie en état, et feront leur affaire personnelle de tous contrats d'abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

Article 12 : Niches à compteurs et autres ouvrages

Les niches à compteurs, cellules de raccordement et tous autres ouvrages techniques de branchement, devront être enterrés ou intégrés aux bâtiments.

En outre, tous les compteurs devront être rendus accessibles aux agents des organismes concessionnaires de l'extérieur des parcelles.



Article 13 : Raccordement au réseau d'assainissement

Le raccordement au réseau général se fera directement sur l'ouvrage prévu à cet effet. Pour se faire, il sera remis à l'acquéreur un plan indiquant la cote de raccordement la plus proche.

Titre IV : Constructions

Article 14 : Servitudes générales d'urbanisme

Sont interdits dans l'ensemble de la zone : Les constructions, dépôts ou installations qui, par leur nature, leur destination, leur aspect ou leur importance, sont susceptibles de porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

Article 15 : Recours à l'Architecte – Autorisation de construire

Les constructions édifiées dans le périmètre urbain du lotissement devront constituer un ensemble harmonieux et s'intégrer dans le paysage. Aussi pour toute construction, l'acquéreur devra faire appel à un architecte autorisé à exercer la profession.

Article 16 : Couleurs et matériaux

Les couleurs et matériaux doivent figurer sur les plans pour autorisation afin d'être approuvés par la commune.

Titre V : Dispositions diverses

Article 17 : Etendage

Les acquéreurs s'interdisent les étendages de linge en tous endroits de leurs parcelles ou immeubles rendant les dits étendages visibles de l'extérieur de celles-ci

Article 18 : Mats – Antennes

Les mâts drapeaux et de signalisation ou les antennes de radio et de télévision, ne pourraient être installés par les acquéreurs qu'après autorisation requise à cet effet de leur syndic

Article 19 : Publicité – Etalage

Tout acquéreur s'interdit de sous louer ou d'utiliser lui-même tout ou partie de la parcelle ou immeuble aux fins d'affichage ou d'inscription à caractère publicitaire ou autre.

Article 20 : Ecoulement des eaux de ruissellement

Les acquéreurs s'interdisent de réaliser sur les voies et les accotements du « lotissement » un quelconque ouvrage ou remblai susceptible d'empêcher l'écoulement normal dans les fossés des eaux de ruissellement.

Ils devront subir sur leurs parcelles la servitude d'écoulement des eaux naturelles en provenance des parcelles voisines constitutives de fonds supérieurs et ne rien faire qui puisse augmenter la servitude des parcelles constitutives de fonds inférieurs.

Pour prévenir ou limiter les ravinements, les acquéreurs seront tenus d'entretenir et améliorer le cadre végétal existant. Ils ne pourront en aucun cas, imputer à la Société Al Omrane Casablanca responsabilité des ravinements des sols ou des changements des lits des courants d'eau empruntant les thalwegs après forte précipitation pluie.

Article 21 : Inobservation des clauses contractuelles

En cas d'inobservation, par l'acquéreur, des règles qui lui sont fixés ou du manquement à l'une des obligations mises à charge, tels que obligations résultent des actes, cahier des charges et pièces annexées, relatifs à la cession, la Société Al Omrane Casablanca pourra après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demeurée sans effet dans un délai minimum d'un (1) mois, demander des dommages et intérêts ou la résolution de la vente

Article 22 : Clauses d'arbitrage

Tous litiges pouvant survenir à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes, seront soumis à l'arbitrage, conformément aux dispositions du Dahir formant Code de Procédure Civile.

Titre VI : Dispositions applicables aux différentes zones

Article 23 : Zone 1, 2 et 3

Zone 1

a) Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Dans le secteur 1, tous les établissements artisanaux, industriels, les bureaux et les dépôts. Les commerces dans les maisons individuelles isolées, jumelées et en bande.

L'accès aux terrasses pour les maisons individuelles isolées, jumelées ou en bande, à l'exception des villas isolées s'édifiant sur des parcelles d'une superficie supérieure à 800m².

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

b) : Types d'occupation soumis à des conditions spéciales

L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

c) : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Dans le secteur 1, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions individuelles. En secteur 1, ce coefficient est fixé à 0,8 pour toute construction autre que l'habitat individuel.

Le coefficient d'occupation des sols se calcule à partir de la superficie de la parcelle après morcellement ou lotissement. S'il n'y a ni morcellement ni lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie inscrites au plan d'aménagement.



La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain après lotissement est limitée par des pourcentages d'emprise au sol de la façon suivante :

- Secteur 1 : 25% pour les immeubles d'habitations collectives et les établissements hôteliers,
 - : 35% pour les constructions d'habitations individuelles isolées (villas),
 - : 40% pour les constructions d'habitations individuelles jumelées, et pour la construction de chaque extrémité d'une séquence bâtie en bande,
 - : 50% pour les constructions d'habitations individuelles en bande et les établissements commerciaux ou de service.
 - : 50% uniquement pour les établissements industriels de 3ème catégorie et les dépôts inférieurs à 1000m² ainsi que les bureaux.



Le minimum parcellaire et de largeur des lots sont ceux du plan de lotissement et les tableaux l'accompagnant.

Ils feront l'objet de dossiers techniques établis par les topographes agréés.

Le coefficient d'occupation du sol et les différents pourcentages d'emprise au sol ne sont évidemment pas cumulatifs.

d) : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1 la hauteur maximale autorisée pour les maisons individuelles est de 8 m. Cette hauteur est portée à 11,50m (R+2) pour les maisons individuelles isolées s'édifiant sur des terrains de superficie supérieure à 800 m² et de largeur supérieure à 25m et la hauteur maximale autorisée pour les logements collectifs et les équipements hôteliers est de 14,00m (R+3).

Toutefois, dans le secteur 1, et dans le cas de terrain de superficie supérieure à 10.000m² (1ha) et de largeur supérieure à 60m, une hauteur maximale de 20m pourra être admise.

La hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitation ou l'hôtellerie ne pourra dépasser 8m.

Au - dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses: les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximum de 2,20m dans la mesure où les articles 19,20 et 21 sont respectés.

e) : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies. Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante.

Les marges de recul seront traitées en jardins d'agrément.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé sans que cette distance puisse être inférieure à 10m.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Au delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

f) : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans une bande de 15m prise à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposé
- Secteur 1: les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives latérales un recul égal à leur hauteur avec un minimum de 4m. Cette distance est ramenée à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m pour les habitations individuelles (cette mesure ne concerne pas les habitations individuelles en bande, ni la façade construite en mitoyenneté des habitations jumelées).

Au-delà de la bande de 15m et sur les limites en fond de parcelle les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à leur hauteur avec un minimum de 9m. Cette distance est ramenée à 4 m pour les constructions d'habitations individuelles.

Toutefois, pour les constructions d'habitation individuelles et lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve :

* que leur hauteur ne dépasse pas 3,50m hors-œuvre et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui en aucun cas ne pourront recevoir de surélévations.

* qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

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

Dans le cas de constructions individuelles en bandes, la longueur de chaque rangée de constructions ne pourra pas dépasser 60m, à l'exception des cas de retours d'angles sur voies ou places.

g: Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant les façades de deux constructions sera de trois fois la moitié de leur hauteur avec un minimum de 15m.

Toutefois dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale est ramenée à 4m.

Dans le cas d'une maison individuelle, la distance séparant des façades en vis à vis devra être au moins égale à la façade la plus haute avec un minimum de 4m.

Article 24 :

Zone 2

a)- Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans la zone 2 :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial, isolé des villas, est admise Conformément au plan de lotissement approuvé par les autorités compétentes.

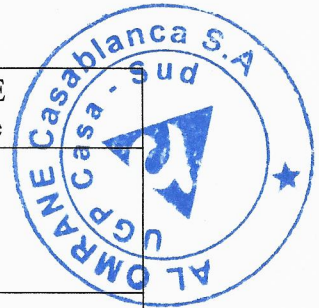
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

b) - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone 2 :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) maximum pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.

	C.O.S maximum	EMPRISE maximale
V1- Villa en bande	0,90	50 %
V2-Villa jumelée	0,75	40%
V3- villa isolée	0,6	30 %
VL Villégiature	0,80	45%



Le minimum parcellaire et de largeur des lots sont ceux du plan de lotissement et les tableaux l'accompagnant.

Ils feront l'objet de dossiers techniques établis par les topographes agréés.

c - Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent pas dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R + 1

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 0,60 m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

d) - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

e) - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites latérales sont de 4 m pour les constructions du secteur 2

Lorsque les règles d'emprise le permettent, des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que:

- Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2,50 m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.
- Qu'elles ne dépassent pas la superficie maximale de 30 m².

f) les murs de clôtures ne peuvent être en aucun cas surélevés.

- Seule une grille de protection peut être ajoutée sur le mur de clôture, faite selon le modèle prescrit et conçu par le maître de l'ouvrage du projet.

g) il est strictement interdit de construire un abri garage en dur Sauf pour les villas jumelles le permettant conformément à l'article 6 du présent règlement

Zone 3

a) : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

* Dans le secteur 3, les établissements industriels de 1ère et 2ème, 3ème catégorie et les dépôts.

* L'ouverture et l'exploitation de carrières.

b) : type A d'occupation soumis à des conditions spéciales

- l'extension limitée ou la modification des installations classées existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.



- CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

c) : Possibilité maximale d'utilisation du sol

* Dans le secteur 3, le coefficient d'occupation du sol est égal à 2. Il se calcule à partir de la superficie de la parcelle après morcellement ou lotissement ; s'il n'y a ni morcellement ni lotissement, il est calculé à partir de la surface de terrain à la quelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie inscrites au plan d'aménagement.

* Dans le secteur 3, le pourcentage maximum d'emprise au sol pour les bâtiments est fixé à 60%.

d) : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

. 14,00 m (R+3) dans le secteur 3

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs toutes deux d'une hauteur maximum de 2,20m dans la mesure où les articles 8,9 et 10 sont respectés.

Le minimum parcellaire et de largeur des lots sont ceux du plan de lotissement et les tableaux l'accompagnant.

Ils feront l'objet de dossiers techniques établis par les topographes agréés.

e) : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans le secteur 3, les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être indiquées au Plan d'Aménagement.

- . Pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante,
- . Pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à une opération groupée,
- . Pour des constructions autres que le logement.

Les marges de recul seront traitées en jardin d'agrément.

Dans le secteur 3, la hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

En face du débouché d'une voie adjacente la hauteur sera calculé en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

f) : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Au delà de la bande de 15m, sur les limites séparatives latérales et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4 m.

Toutefois, dans le secteur 3 des constructions pourront être implantées en limites séparatives jusqu'à une hauteur de 6m.

Les constructions dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec minimum de 4m.

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

g) : Implantation des constructions sur une même propriété, dimensions des cours et des vues directes

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux, d'une même propriété, quel qu'en soit leur affectation, sont déterminées par le tableau suivant en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4 m.

hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour	Vue directe sur cour (mesure prise dans l'axe de la baie et perpendiculairement à la façade)
4 à 7m	45,00m ²	9,00m
8m	52,50m ²	9,15m
9m	60,00m ²	9,30m
10m	67,50m ²	9,45m
11m	75,00m ²	9,90m
12m	82,50m ²	10,80m
13m	90,00m ²	11,70m
14m	97,50m ²	12,60m

Au-delà de ces hauteurs, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Article 25 : Les équipements

Les équipements n'ont pas de cos. Quant aux hauteurs elles doivent respecter les indications du lotissement « ne varieture ».

Article 26 : Servitude d'architecture

Les clôtures seront constituées par des murets dont la hauteur sera comprise entre 1,6 0m et 2,20m.



Article 27 : Espace, lots et plantations privatives

Les espaces affectés aux stationnements des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre par 100m².

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être en jardins plantés et entretenus.



Article 28 : Voies

Caractéristiques des voies :

1- Voie engins :

- Largeur ≥ 3 m
- Surcharge = 130 KN.
- Rayon ≥ 11 m.
- Surlargeurs = 15/Rayon
- Hauteur ≥ 3.50 m
- Pente $\leq 15\%$.

2- Voie échelles :

- Longueur ≥ 10 m
- Largeur ≥ 4 m
- Pente $\leq 10\%$

Résistance au poinçonnement = 100 KN sur Diamètre 20 cm.

Les conditions techniques et de servitude applicables à la voirie automobile, que ce soit pour les voies secondaires, les voies de desserte ou les voies de lotissement privé sont les suivants

Emprise de la	Trottoirs	Voie revêtue
De 10 m	2 m x 2	6 m
De 12 m	2,5 m x 2	7 m
De 15 m	4 m x 2	7 m
De 20 m	5,5 m x 2	9 m
De 30 m	7 m x 2	Terre plein de 2 m 2 x 7 m de voie carrossable

En dehors des espaces plantés, le revêtement des voies de desserte et de trottoirs, devra nécessairement s'étendre à toute la largeur d'emprise.

La longueur des voies en impasse ne devra pas dépasser 30m.

Les voies de 8m seront avec un stationnement à sens unique.

Article 29 : Voies piétonnes

La construction des voies piétonnes sera toujours intégrée dans l'équipement du lotissement. Il y est prévu des aménagements et leur réalisation sera jusqu'à la valorisation du lotissement à la hauteur de 70%.

Article 30 : Réception Provisoire :

La réception provisoire ne sera prononcée qu'après cession du terrain P13 aux habous et affaires islamiques ainsi que la construction et la cession gratuite des équipements publics.

Article 31: Travaux de viabilisation

Réseau d'incendie

Le lotissement sera doté de poteaux d'incendies à raison d'un poteau dans chaque 200 mètres linéaires.

Assainissement

Le projet sera assaini en système séparatif comme suit :

Les travaux d'équipement ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations et frais correspondants.

Le projet ne sera réceptionné qu'après réalisation des travaux in site et de raccordement aux réseaux existants.

Les travaux de raccordement sont subordonnés à la réalisation des travaux d'infrastructure prévus dans ce secteur et à l'ouverture des voies d'accès du projet.

Le promoteur s'engage à réaliser à ses frais les travaux in site et de raccordement.

Eau potable

L'étude d'alimentation en eau potable se fera par L'ONEP

Les travaux d'alimentation en eau potable se feront soit par une entreprise à la charge de promoteur et agréée par L'ONEP..

Le promoteur s'engage à obtenir l'autorisation des Services Concernés pour l'ouverture des voies d'accès nécessaires pour la pose des conduites Eau potable.

Electricité

Les travaux d'électrification de l'opération seront exécutés aux frais du maître d'ouvrage, conformément au cahier des charges.

l'étude d'électrification du projet sera faite par l'ONE.

Le raccordement moyenne tension nécessite l'ouverture des voies d'accès à partir des artères existante.

Les travaux d'électrification du projet seront réalisés par une entreprise agréée par l'ONE conformément à l'étude précitées et au cahier des charges de l'ONE et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

Le promoteur devra s'acquitter au préalable des frais correspondants à l'étude aux travaux d'électrification, de la participation, du transfert et l'aménagement du réseau ONE existant.

La construction du poste devra respecter toutes les normes de sécurité en vigueur stipulées dans le cahier des charges de l'ONE.

Les parcelles de terrain nécessaires à la construction des postes de transformation seront cédées à l'ONE gratuitement.

Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau existant, cependant les branchements individuels seront à la charge des acquéreurs.

Le promoteur est tenu de faire assister les agents de l'ONE avant le commencement des travaux et ce afin d'éviter tout risque mortel dû aux arrachements des câbles.

L'ONE est autorisé à accéder à l'enceinte du projet en permanence 24/24, et à se brancher au réseau électrique.

Eclairage public.

Les travaux d'équipement du présent lotissement en éclairage public seront réalisés conformément aux directives et normes approuvées par les services Municipaux.

Téléphone.

Les travaux d'équipement en téléphone seront réalisés par une entreprise agréée, ils seront conformes aux normes de l'ONPT et exécutés aux frais du lotisseur.

Article 32 : Tableau des contenances

I- Numéros et superficies des lots



Yasmine EL KASSBI
Architecte D.S.A.
8, Rue Mamoun Mohammedi, Marrakech
Tel./Fax 022 36 60 46 - CASABLANCA



I- Numéros et Superficies des Lots

Zone 1

N° LOTS	SURFACES
1	213.10 m ²
2	161.81 m ²
3	171.00 m ²
4	180.20 m ²
5	189.65 m ²
6	200.60 m ²
7	208.24 m ²
8	217.53 m ²
9	310.60 m ²
10	218.40m ²
11	153.30m ²
12	163.35 m ²
13	173.33 m ²
14	181.74 m ²
15	194.95 m ²
16	203.36 m ²
17	213.37 m ²
18	306.10 m ²
19	510.56 m ²
20	227.89m ²
21	223.84m ²
22	320.50 m ²
23	311.18m ²
24 à 26	263.40m ²
27	288.21m ²
28	288.39m ²
29	263.35m ²
30	263.38m ²
31	263.39m ²
32	406.38m ²

N° LOTS	SURFACES
33	402.76m ²
34	262.72m ²
35	262.83m ²
36	262.24m ²
37	262.27m ²
38	262.33m ²
39	262.36m ²
40	367.45m ²
41	379.84m ²
42 à 45	248.60m ²
46	248.38m ²
47	248.57m ²
48	351.12m ²
49	373.88m ²
50 à 55	249.64m ²
56	348.25m ²
57	386.28m ²
58	258.92m ²
59	257.72m ²
60	256.51m ²
61	255.31m ²
62	254.11m ²
63	252.91m ²
64	354.16m ²
65	362.72m ²
66	243.27m ²
67	242.85m ²
68	242.43m ²
69	242.01m ²
70	335.44m ²

N° LOTS	SURFACES
71	334.63m ²
72	240.44m ²
73	240.02m ²
74	239.60m ²
75	339.76m ²
76	322.42m ²
77 et 78	216.46m ²
79	216.46m ²
80	216.46m ²
81 et 82	300.64m ²
83 à 85	216.46m ²
86	300.49m ²
87	348.76m ²
88 à 90	235.75m ²
91	235.75m ²
92	316.17m ²
93	315.99m ²
94 à 97	235.47m ²
98	355.76m ²
99	338.81m ²
100 et 101	225.00m ²
102	225.00m ²
103	225.00m ²
104 et 105	301.84 m ²
106 à 109	225.00 m ²
110	338.72 m ²
Total	28986.41 m²



Zone 2

N° LOTS	SURFACES
1	367.00m ²
2	193.24m ²
3	190.45m ²
4	185.52m ²
5	181.54m ²
6	178.48m ²
7	175.21m ²
8	171.01m ²
9	230.83m ²
10	314.35m ²
11	172.47 m ²
12	171.16 m ²
13	171.69m ²
14	171.92 m ²
15	171.36 m ²
16	172.24 m ²
17	238.03m ²
18	229.62 m ²
19	172.95 m ²
20	171.24 m ²
21	168.99 m ²
22	168.44 m ²
23	164.39 m ²
24	161.03 m ²
25	158.15 m ²
26	269.03m ²
27	224.52 m ²
28	178.37 m ²
29	176.22 m ²
30	172.77 m ²
31	170.79 m ²
32	168.14 m ²
33	167.71 m ²
34	273.03 m ²

N° LOTS	SURFACES
35	322.87m ²
36	170.43 m ²
37	166.40 m ²
38	167.74 m ²
39	168.11 m ²
40	168.15 m ²
41	167.24 m ²
42	189.77 m ²
43	189.61 m ²
44	167.99 m ²
45	168.50 m ²
46	167.45 m ²
47	168.05m ²
48	167.68 m ²
49	168.11 m ²
50	266.80m ²
51	339.86m ²
52	171.77 m ²
53	171.29 m ²
54	172.63 m ²
55	172.12 m ²
56	172.60 m ²
57	193.99 m ²
58	192.85 m ²
59	172.00 m ²
60	172.02 m ²
61	172.03 m ²
62	172.05 m ²
63	172.06m ²
64	285.84 m ²

N° LOTS	SURFACES
65	249.69m ²
66	170.09m ²
67	170.00 m ²
68	167.28 m ²
69	168.18 m ²
70	226.24m ²
71	224.56m ²
72	167.12m ²
73	166.28m ²
74	165.48m ²
75	166.02m ²
76	219.53m ²
77	252.68m ²
78	170.24m ²
79	170.53m ²
80	168.71m ²
81	170.00m ²
82	229.50m ²
83	228.50m ²
84	171.00m ²
85 et 86	169.50m ²
87	170.50m ²
88	220.90m ²
89	222.74m ²
90	162.45m ²
91	161.03m ²
92	161.98m ²
93	161.78m ²
94	236.75m ²
95	198.62m ²



N° LOTS	SURFACES
96	161.03m ²
97	161.50m ²
98	161.97m ²
99	161.50m ²
100	220.46 m ²
101	224.64m ²
102	162.45m ²
103	159.22m ²
104	163.77m ²
105	161.78m ²
106	236.75m ²
107	198.62m ²
108	161.02m ²
109	161.50m ²
110	161.97m ²
111	161.47m ²
112	215.40 m ²
113	191.95m ²
114	175.49m ²
115	158.50m ²
116	141.35m ²
117	253.98m ²
118	168.97m ²
119	152.49m ²
120	136.02m ²
121	219.39m ²
122	161.63m ²
123	162.14m ²
124	162.66m ²
125	162.13m ²

N° LOTS	SURFACES
126	204.02m ²
127	204.25m ²
128	161.80m ²
129	163.22m ²
130	161.80m ²
131	162.33m ²
132	221.80m ²
133	199.91m ²
134	147.94m ²
135	148.86m ²
136	149.83m ²
137	149.90m ²
138	189.36m ²
139	189.63m ²
140	152.11m ²
141	152.65m ²
142	152.23m ²
143	153.23m ²
144	206.65m ²
145	204.21 m ²
146 à 152	162.51m ²
153	219.72 m ²
154	204.66 m ²
155	151.45m ²
156 à 158	151.13m ²
159	150.95m ²
160	150.74m ²
161	150.96m ²
162	203.20 m ²
Total	30031.73 m ²



FICHE TECHNIQUE

Zone 3

N° LOTS	SURFACES	N° LOTS	SURFACES
163	343.26m ²	182	295.25m ²
164	342.89m ²	183	295.97m ²
165	341.80m ²	184	296.68m ²
166	340.83m ²	185	297.40m ²
167	339.97m ²	186	298.12m ²
168	338.54m ²	187	298.84m ²
169	337.45m ²	188	341.19m ²
170	336.36m ²	189	300.58m ²
171	337.08m ²	190	300.65m ²
172	408.95m ²	191	300.56m ²
173	408.00m ²	192	300.46m ²
174	408.04m ²	193	300.36m ²
175	408.08m ²	194	300.27m ²
176	408.12m ²	195	300.17m ²
177	408.16m ²	196	342.58m ²
178	408.20m ²	197	334.23m ²
179	408.24m ²	198	334.24m ²
180	405.61m ²	199	334.45m ²
181	294.64m ²	Total	12596.22m ²

Lots à normaliser

LOTS	SURFACES
Parcelle A à normaliser	106.94m ²
Parcelle B à normaliser	828.13m ²
Parcelle C à normaliser	1228.41m ²
Parcelle D à normaliser	168.46m ²
Total	2331.94m ²



II- Surfaces des Equipements

Equipements à prévoir

LOTS	SURFACES	NBRE DE NIVEAUX	SURFACE PLANCHER
Dar Talib (équipement à construire et à céder gratuitement)	2193.31m ²	R+1	400m ²
Maison de jeunes (équipement à construire et à céder gratuitement)	1256.73 m ²	R+1	400m ²
Brigade de la gendarmerie (équipement à construire et à céder gratuitement)	2679.32 m ²	R+1	400m ²
Ecole E05 (équipement à construire et à céder gratuitement)	5189.00 m ²	R+1	1500m ²
OFPPT (équipement à construire et à céder gratuitement)	4174.70 m ²	R+1	1500m ²
Mosquée (équipement à construire et à céder gratuitement)	2788.05m ²	R+1	500m ²
SP01 (Terrain à céder à la collectivité)	4159.91m ²		
P14 (Terrain à céder à la collectivité)	4197.95m ²		
Crèche1	997.75m ²	R+1	855m ²
Crèche2	1010.27m ²	R+1	812m ²
Four Hammam	318.46m ²	R+1	637m ²
Total	28965.45 m²		

Equipements existants

LOTS	SURFACES
Siège de la commune	361.37 m ²
Dispensaire	641.12 m ²
Centre social	763.57 m ²
Caïdat	225.00 m ²
Antenne de télécommunication	100.00 m ²
Lycée hassan ibnou tabit	10 669.21 m ²
Total	12 760.27 m²



Superficie Tranche B : 7ha 95a 69ca

T.F. 8 3 9 C	BORNES	X	Y
	B.1	312718.78	329045.67
	B.2	312741.52	329050.29
	B.3	312759.55	328961.79
	B.4	312777.12	328964.33
	B.5	312765.35	329054.45
	B.6	312922.25	329075.58
	B.7	312975.08	329088.17
	B.8	313014.71	328983.88
	B.9	313062.64	328864.13
	B.10	313087.19	328822.14
	B.12	313039.39	328798.10
	B.13	312814.97	328692.89
	B.14	312781.03	328764.59
	B.15	312715.19	328958.89
	B.16	312733.51	328960.74

VRD

LOTS	SURFACES
Voiries	67 131.19 m ²
Parkings	5 961.26 m ²
Esplanades piétonnes	19 616.73 m ²
Total	92 709.18 m²
Espaces verts	13 340.44 m ²
Total	13 340.44 m²

Superficie Tranche A : 12ha 51a 88ca

T.F. 6325C	BORNES	X	Y
	B.1	312830.630	328666.770
	B.2	313126.560	328813.410
	B.3	313187.590	328877.140
	B.4	313332.000	328530.600
	B.5	312940.470	328393.250
	B.6	313332.000	328530.600
	B.7	312940.470	328393.250

Le Maître d'Œuvre :
Yasmine EL KASRI Architecte DESA
Signature :

Yasmine EL KASRI
Architecte DESA
8, Rue Mamoun Mohammed Maârif
Tél/Fax: 022.35.68.45 CASABLANCA

Bureau D'études Technique

Signature :

CABINET TOPOGRAPHIQUE
BOURAZA
Ins. Tit. à l'ONIGT
Lissasfa Extension N° 60 1^{er} étage CASA
Tél: 0522.87.18.63/Fax: 0522.21.19.98

Le Maître d'Ouvrage Al omrane :

Signature :



Le Président de La Commune
de SIDI HAJJAJ OUED HASSAR
Signature :

Mr le Gouverneur de la Province
de Mediouna
Signature :

L'Agence Urbaine de Casablanca
Signature