

ROYAUME DU MAROC
PROVINCE DE KHOURIBGA
VILLE DE BEJAAD

CAHIER DES CHARGES

PROJET : LOTISSEMENT ENNASSIM

REFERENCES FONCIERS : T.F n° : IC 265

MAITRE D'OUVRAGE : SOCIETE D'AMENAGEMENT
AL OMRANE BENI MELLAL

MAITRE D'ŒUVRE : HICHAM BENNIS

Mohammed NOUGA
Président du Conseil
Municipal de Bejaad

محمد نونكة
رئيس المجلس البلدي
لأبي الجيد

59, Rue Moulay Abdellah, 1er étage, appartement n°1, Khouribga
Tel/fax : 05 23 49 00 22 / GSM : 06 61 25 24 61

Hicham BENNIS
Architecte
59, Rue Mly Abdellah
1^{er} Etage Khouribga

I- NOTE DE PRESENTATION

PROJET

Projet de lotissement **ENNASSIM**

SITUATION

Le projet se trouve dans la municipalité de Bejaad, objet du **TF n° IC 265**, Province de khouribga.

CONTENANCE

La surface du terrain est d environ **15 H A**

II- REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1. OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement :

- Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.
- Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif, de ventes ou de locations successives.

2. ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le terrain support du présent lotissement est la propriété collective de TACHRAFTE CHOUGRANE

3. SITUATION ET CONSISTANCE

1- situation :

Le présent lotissement est situé dans la ville de Bejaad, province de Khouribga.

Cette zone est couverte par un plan d'aménagement homologué.

Le lotissement est limité :

- **AU NORD** : par la zone d'activité et école ALLAL EL FASSI
- **A L'OUEST** : par le lotissement BADR 2 et la voie d'aménagement n°106 de 25 m d'emprises.
- **A L'EST** : par le terrain collectif n° IC 265
- **AU SUD** : par la rue 107 de 15m d'emprise

2- Consistance :

Le présent lotissement comprend :

- 614 lots en R+2 ;
- Une mosquée avec une place ;
- Un hammam ;
- Une école ;
- Police ;
- Four ;
- Marche ;
- Centre commercial ;

- Boulangerie+pâtisserie;
- Foyer féminin ;
- Poste ;
- Des espaces verts.

Les lots donnant sur les voies carrossables auront un garage de 15m² au niveau du R.D.C.

Les lots donnant sur les voies de 20m ou 15m auront un R.D.C commercial.

- **côte du seuil** : le sol du RDC sera établi à 0.10m au minimum au dessus du point haut du trottoir. cette côte sera de 0.15m pour les locaux d'habitation.
- **Hauteur maximale des constructions R+2**
- La hauteur des constructions de R+2 ne peut dépasser 11.5 m y/c parapets en terrasse de 1.00m minimum. Au delà de cette hauteur maximale, il peut être construit en terrasse, des escaliers et une buanderie de 2.20 m de haut maximale.
- La hauteur des constructions de R+2 dans les locaux à usage commercial ne peut dépasser 12.50 m y/c parapets en terrasse de 1.00m minimum. Au delà de cette hauteur maximale, il peut être construit en terrasse, des escaliers et une buanderie de 2.20 m de haut maximale.
- la hauteur sous plafond de tout étage est de 2.80m pour locaux à usage d'habitation et de 4.00 pour les locaux à usage commercial.
- Les lots ayant une seule façade doivent comporter une cour de dimensions de 4.00x 3.00m.
- **Minimum parcellaire** : le minimum parcellaire pour les lots en R+2 est de 80m².
- **Minimum de largeur sur façade** : il est égal à 8.00m.

4. DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT :

Servitudes générales d'urbanisme

La construction des lots respectera toutes les servitudes imposées le présent Cahier des charges et se fera dans la limite des lots déterminés par le plan après bornage établi par un géomètre agréé conformément aux prescriptions du dahir du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme.

Toute construction se fera conformément au plan de principe et à l'ordonnancement architectural préalablement approuvé par les services concernés.

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction quelque soit sa taille et sa nature.

5. REGLEMENT SANITAIRE

Aucune construction ne peut se faire avant l'achèvement des équipements du lotissement à savoir le réseau en Hors site et Insite (assainissement, voirie, eau potable, électricité et téléphone) et leur réception par les services techniques compétents savoir : Municipalité, agence urbaine, service techniques extérieures service de l'urbanisme provincial.

Il est à préciser que le lotissement sera réalisé en une seule tranche, conformément au dossier technique des réseaux V.R.D préalablement approuvé par les services concernés conformément aux dispositions des lois n°s 12-90 relatives à l'urbanisme promulgué par le dahir n°s 1.92.31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) et 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulgué par le dahir n°s 1.92.7 du 15 hijja (17 juin 1992) et leurs décrets d'applications et les alignements communaux.

6. FUSION ET MORCELLEMENT DES LOTS

Tout morcellement de lot est strictement interdit. Pour toute fusion de lots, il est impératif de prendre l'avis des services de la municipalité de l'agence urbaine et des services concernés.

7. LES INTERDICTIONS

- Les lots ne peuvent recevoir que les constructions prévues par le plan de lotissement.
- L'exploitation du sol pour l'extraction de matériaux est interdite.
- Les constructions à caractère provisoire sont également interdites.
- Les réseaux d'infrastructure réalisés (chaussée, trottoir) doivent être sauvegardés pendant les périodes de construction.

8. PUBLICITE

En application du dahir 17 juin 1992 (loi 25-90 chapitre VII) articles 46-47-48, toute publicité est interdite avant l'approbation expresse ou implicite du projet du présent lotissement par l'administration.

La publicité se fait après autorisation et est soumise aux règles de la loi susvisée.

9. SAUVEGARDE DU TERRAIN, CIRCULATION ETALAGE ET CESSIION DES ESPACES LIBRES

Le lotisseur s'engage à respecter les règlements en vigueur en matière d'entretien et de sauvegarde du terrain d'étalage, et de toute chose s'inscrivant dans le cadre de l'équipement du lotissement.

10. BORNAGE DU LOTISSEMENT

Le lotisseur procédera au bornage et à l'établissement d'un plan après bornage du lotissement selon la réglementation en vigueur par un IGT agréé et ce après l'élaboration du dossier technique d'équipement.

Le plan après bornage sera remis aux services techniques concernés (cadastre, agence urbaine et municipalité).

11. TRAVAUX D'EQUIPEMENT

- Délai d'exécution :

Le lotissement sera équipé en une seule tranche et dans les délais et conditions prescrites par le dahir du 17 juin 1992

Les travaux d'équipement du présent lotissement sont à la charge du lotisseur, à savoir :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- Aménagement de trottoir et voies piétonnes
- Réalisation du réseau d'assainissement
- Alimentation en eau potable
- Equipement en ligne téléphonique
- Sécurité incendie
- Espaces verts et espaces publiques
- Parkings

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en respectant le dossier technique approuvé par les services comptants.

➤ Le dossier technique d'équipement

Le lotisseur s'engage à faire exécuter à ses frais les travaux cités ci-dessous conformément au descriptif et plans (profils et plan établis sur un plan côté) qui contiendront le réseau de voirie et d'assainissement et sera établi par un ingénieur agréé ou un bureau d'étude agréé et déposé en plusieurs exemplaires pour avis aux services concernés et ce avant le commencement des travaux.

➤ **Mise en viabilisation des chaussées goudronnées**

Le réseau de voirie du lotissement sera équipé d'une chaussée goudronnée revêtue suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par les BET et approuvés par les services compétents.

➤ **Aménagement de trottoirs et voies piétonnes**

La mise en place des trottoirs et la réalisation des voies piétonnes seront réalisés conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents.

➤ **Réalisation du réseau d'assainissement**

Le réseau d'assainissement sera réalisé à la charge du lotisseur conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents.

➤ **Parkings**

Les parkings seront réalisés à la charge du lotisseur conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique approuvé par les services compétents.

➤ **Espaces de circulation**

Tous les branchements particuliers devront se faire avant le revêtement des chaussées.

➤ **Eau potable**

L'étude et la réalisation de l'addition en eau potable du lotissement seront confiées, aux frais des lotisseurs à l'O.N.E.P, selon la réglementation en vigueur.

Le branchement individuel est à la charge des acquéreurs de lot, ce branchement devra se faire, à l'instar de l'assainissement individuel avant le revêtement des chaussées. Dans le cas contraire, la réfection de ces dernières doit être assurée par la partie que la municipalité à l'habitude de désigner.

➤ **Electricité**

L'alimentation électrique du lotissement (étude et réalisation) sera confiée, aux frais du lotisseur, à l'O.N.E, selon la réglementation en vigueur.

Le réseau qui sera implanté sera équipé pour l'installation de l'éclairage public à la charge du lotisseur. En ce qui concerne le branchement individuel, chaque acquéreur en fera son affaire personnelle.

Les dossiers techniques (C.P.S et plans) d'eau potable, d'électricité, et sécurité incendie seront visés par les services administratifs compétents. L'exécution des travaux se fera en respect du contenu de ces dossiers.

➤ **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.

➤ **Les espaces verts**

seront réalisés à la charge du lotisseur.

➤ **Le réseau téléphonique**

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

12. DAHIR ET CIRCULAIRES DE REFERENCE

Que ce soit au niveau de l'établissement de la procédure d'approbation du projet de ce lotissement ou de l'exécution des différents réseaux d'infrastructure, le lotisseur s'engage à respecter les règlements en vigueur :

- le Dahir sur les lotissements relatif à l'urbanisme de 1992.
- les dispositions des lois n°s 12-90 relatives à l'urbanisme promulguée par le dahir n°s 1.92.7 du 15 hijja (17 juin 1992) et 25-90 relatives aux lotissement, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir 1.92.7 de 15 hijja (17 juin 1992) et de leurs décrets d'application et les alignements communaux.
- la circulaire interministérielle n°141 DCL/PAT du 21 Mai 1982.
- la circulaire interministérielle n° 270 DCL/D/PAT/2 du 30 novembre 1983.
- le D.G.A. (Devis général d'assainissement).

Toute dérogation à ces règlements ou au présent cahier des charges, ne pourra être opérée par les lotisseurs qu'après avis favorable des services ayant approuvé les dossiers relatifs à ce lotissement.

13. CESSION D'EMPRISE

Les voies, les réseaux et les espaces libres prévus au plan annexé sont destinés à être incorporés au domaine public communal après la réception définitive.

Le lotisseur sera tenu d'en faire remise gratuite et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer. Jusque là, le lotisseur sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages.

14. OBLIGATION DU LOTISSEUR

- Il ne sera procédé à aucune vente des lots sous peine de poursuites judiciaires, avant que les travaux de V.R.D indiqués au programme du lotissement présenté par le ou les propriétaires n'aient été exécutés entièrement à leurs frais et réceptionnés provisoirement par les services compétents .
- Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et d'en obtenir l'autorisation des services compétents.
- Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.



FICHE TECHNIQUE

<u>Désignations</u>	<u>Superficies approximatives</u>
- Terrain	: 15 ha
- Nombre de parcelles R+2	: 611 lots
- Superficie total des lots commerciaux	: 15 986.00m ²
- Superficie total des lots habitations	: 40 636.00m ²
- Voies carrossables	: 62 240.00 m ²
- Chemins piétons	: 10 696.00 m ²
- Parking	: 2596.00 m ²
- Ecole	: 240.00 m ²
- Hammam	: 260.00 m ²
-Four	: 180.00m ²
- Mosquée	: 720.00 m ²
- Police	: 240.00 m ²
-Boulangerie+pâtisserie	: 156.00m ²
-Centre commercial	: 156.00m ²
-Foyer féminin	: 156.00m ²
-Poste	: 240.00m ²
-marche	: 156.00m ²
- Espaces verts	: 7339.00 m ²
-Places	: 4202.00m ²

- les superficies des lots ne seront définitives qu'après établissement des dossiers cadastraux relatifs au lotissement.



TABLEAU DE CONTENACE

TABLEAU DE CONTENACE

Numéros des lots	SUPERFICIE (M²)	NOMBRES DES NIVEAUX	AFFACTATION DE R.D.C	Numéros des lots	SUPERFICIE (M²)	NOMBRES DES NIVEAUX	AFFACTATION DE R.D.C
Lot 1	99.00	R+2	HABITATION	Lot 322	93.00	R+2	COMMERCIAL
Lot 2	100.00	.....	.....	Du Lot 323 A Lot 332	93.00	.....	HABITATION
Du Lot 2 A Lot 30	90.00	.....	.....	Du Lot 333 A Lot 334	93.00	.....	COMMERCIAL
Lot 31	101.00	.....	.....	Du Lot 335 A Lot 344	93.00	.....	HABITATION
Lot 32	101.00	.....	.....	Lot 345	93.00	.....	COMMERCIAL
Du Lot 33 A Lot 42	105.00	.....	.....	Lot 346	92.00	.....	COMMERCIAL
Lot 43	90.00	.....	.....	Du Lot 347 A Lot 356	92.00	.....	HABITATION
Du Lot 44 A Lot 103	90.00	.....	.....	Lot 357 et Lot 358	92.00	.....	COMMERCIAL
Lot 104	99.00	.....	COMMERCIAL	Du Lot 359 A Lot 368	92.00	.....	HABITATION
Lot 105	111.00	.....	.....	Lot 369	92.00	.....	COMMERCIAL
Lot 106	129.00	.....	.....	Lot 370	92.00	.....	.....
Du Lot 107 A Lot 109	90.00	.....	.....	Du Lot 371 A Lot 380	92.00	.....	HABITATION
Lot 110 et Lot 111	111.00	.....	HABITATION	Lot 381 et Lot 382	92.00	.....	COMMERCIAL
Lot 112 et Lot 113	120.00	.....	.....	Lot 383 et Lot 392	92.00	.....	HABITATION
Lot 114	91.00	.....	COMMERCIAL	Lot 393	92.00	.....	COMMERCIAL
Lot 115	108.00	.....	.....	Lot 394	91.00	.....	.....
Lot 116	117.00	.....	.....	Du Lot 395 A Lot 403	91.00	.....	HABITATION
Lot 117	130.00	.....	.....	Lot 404 et Lot 405	91.00	.....	COMMERCIAL
Lot 118	152.00	.....	HABITATION	Du Lot 406 A Lot 414	91.00	.....	HABITATION
Lot 119	119.00	.....	.....	Lot 415	91.00	.....	COMMERCIAL
Lot 120	100.00	.....	.....	Du Lot 416 A Lot 423	90.00	.....	HABITATION
Lot 121	113.00	.....	COMMERCIAL	Lot 424 et Lot 425	90.00	.....	COMMERCIAL
Lot 122	139.00	.....	.....	Du Lot 426 A Lot 431	90.00	.....	HABITATION
Lot 123	112.00	.....	.....	Du Lot 432 A Lot 441	90.00	.....	.....
Lot 124	168.00	.....	.....	Lot 442	109.00	.....	.....
Lot 125	120.00	.....	.....	Du Lot 443 A Lot 450	90.00	.....	.....
Du Lot 126 A Lot 143	91.00	.....	HABITATION	Lot 451	106.00	.....	COMMERCIAL
Lot 144	171.00	.....	COMMERCIAL	Lot 452	90.00	.....	.....
Lot 145	133.00	.....	.....	Lot 453	94.00	.....	HABITATION
Lot 146	95.00	.....	.....	Lot 454	90.00	.....	COMMERCIAL
Du Lot 147 A Lot 155	90.00	.....	HABITATION	Du Lot 455 A Lot 459	90.00	.....	HABITATION
Lot 156	173.00	.....	COMMERCIAL	Lot 460	90.00	.....	COMMERCIAL
Lot 157	132.00	.....	.....	Du Lot 461 A Lot 465	100.00	.....	HABITATION
Lot 158	110.00	.....	.....	Du Lot 466 A Lot 470	90.00	.....	.....
Du Lot 159 A Lot 167	90.00	.....	HABITATION	Du Lot 471 A Lot 476	90.00	.....	COMMERCIAL
Du Lot 168 A Lot 189	90.00	.....	.....	Du Lot 477 A Lot 488	90.00	.....	.....
Lot 190 et Lot 191	105.00	.....	.....	Du Lot 489 A Lot 500	90.00	.....	HABITATION
Lot 192	92.00	.....	.....	Lot 501 et Lot 502	90.00	.....	COMMERCIAL
Lot 193	107.00	.....	.....	Du Lot 503 A Lot 515	90.00	.....	HABITATION
Lot 194	109.00	.....	COMMERCIAL	Lot 516	93.00	.....	COMMERCIAL
Du Lot 195 A Lot 202	94.00	.....	.....	Lot 517	93.00	.....	.....
Du Lot 203 A Lot 209	94.00	.....	HABITATION	Du Lot 518 A Lot 531	90.00	.....	.....
Lot 210	94.00	.....	COMMERCIAL	Du Lot 532 A Lot 540	95.00	.....	.....
Lot 211	95.00	.....	.....	Lot 541	103.00	.....	.....
Du Lot 212 A Lot 230	95.00	.....	.....	Lot 542	85.00	.....	.....
Lot 231	116.00	.....	COMMERCIAL	Du Lot 543 A Lot 559	95.00	.....	HABITATION
Lot 232	91.00	.....	.....	Lot 560	125.00	.....	COMMERCIAL
Du Lot 233 A Lot 240	91.00	.....	HABITATION	Lot 561	106.00	.....	.....
Du Lot 241 A Lot 249	91.00	.....	COMMERCIAL	Du Lot 562 A Lot 569	95.00	.....	HABITATION
Du Lot 250 A Lot 262	93.00	.....	.....	Lot 570	120.00	.....	COMMERCIAL
Du Lot 263 A Lot 272	93.00	.....	HABITATION	Du Lot 571 A Lot 581	91.00	.....	HABITATION
Lot 273	93.00	.....	COMMERCIAL	Lot 582	91.00	.....	COMMERCIAL
Lot 274	92.00	.....	.....	Lot 583	100.00	.....	.....
Du Lot 275 A Lot 284	92.00	.....	HABITATION	Du Lot 584 A Lot 590	100.00	.....	HABITATION
Du Lot 285 A Lot 297	92.00	.....	COMMERCIAL	Du Lot 591 A Lot 598	100.00	.....	COMMERCIAL
Du Lot 298 A Lot 303	100.00	.....	.....	Du Lot 599 A Lot 610	91.00	.....	.....
Du Lot 304 A Lot 308	100.00	.....	HABITATION	Lot 611	101.00	.....	.....
Lot 309	100.00	.....	COMMERCIAL	HAMMAM	260.00	MOSQUEE	720.00
Lot 310	104.00	.....	.....	FOUR	180.00	BOULENGERIE-PATISSERIE	156.00
Du Lot 311 A Lot 320	104.00	.....	HABITATION	ECOLE	240.00	CENTRE COMMERCIAL	156.00
Lot 321	104.00	.....	COMMERCIAL	POLICE	240.00	MARCHE	156.00
						FOYER FEMMIN	156.00
						POSTE	240.00

LOTISSEMENT ENNASSIM

Vu et approuvé par :

Maitre d'ouvrage

L'architecte auteur du projet

N° 3191/10/RH

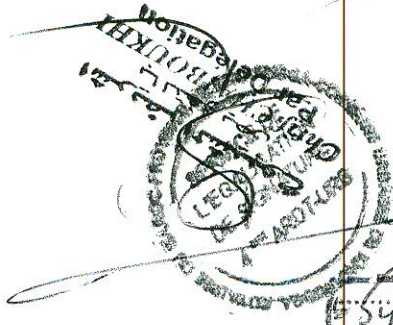
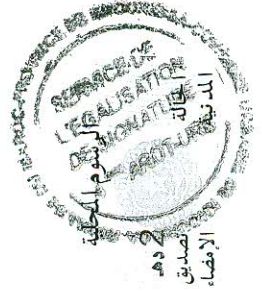
23 JUN 2010

Copie Certifiée Conforme
à l'Original Khourga Le



Hichem BENNIS
Architecte
59, Rue Mir Abdellah
1^{er} Etage Khouriga

AU POUR LEGALISATION DE SIGNATURE
DE MR
LEMKAOUF EL HADJ
APPROUVE ET CERTIFIE
AINSI QUE L'IDENTITE DE SIGNATURE
DELEGUE LE 08/03/2010



Handwritten signature in blue ink at the top left.