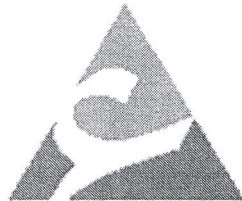


ROYAUME DU MAROC

AL OMRANE AGADIR S.A



LOTISSEMENT
AL AMAL
A LA
PROVINCE DE ZAGORA

CAHIER DES CHARGES

29 OCT 2007

Maitres d'œuvre

AHMED BENLYAMANI - ARCHITECTE D.E.N.A

Hay Sidi Hssaine II, Rue de Dades N° 2

Ouarzazate Tél. 024-88-50-50 – Fax 024-88-79-95

E.mail : archyam@menara.ma

MOSTAFA MEZIANE - ARCHITECTE URBANISTE

N° 21 Immeuble Essalam

Avenue Cheikh Essaadi - Agadir

Tél. 028-82-87-39 – Fax 028-82-87-39

E.mail : zannouba@menara.ma



Le chef du Département
de la gestion urbaine

Signé: Abdellah SAKOUNI

CAHIER DES CHARGES

CONTENANCE :

I - Dispositions Générales.

II - Dispositions Extérieures.

◆ LOT COMMERCIAL.

◆ LOT ECONOMIQUE.

◆ LOT VILLA

III - Dispositions Intérieurs.

IV - Tableaux de Contenance

CAHIER DES CHARGES

RELATIF AU LOTISSEMENT AL AMAL A LA PROVINCE DE ZAGORA

Le Lotissement Objet du Présent Cahier des Charges est situé dans la municipalité de Zagora sur une superficie de 70HA 25A 43CA délimité par les coordonnées Lambert suivants :

	X	Y
B1	455813.44	373371.91
B2	456361.59	373120.76
B3	456393.17	373081.66
B4	456412.48	373033.90
B5	456413.05	372715.72
B6	456424.93	372588.39
B7	456412.87	372448.40
B8	456415.90	372417.38
B9	456066.72	372294.10
B10	456038.92	372427.98
B11	456034.42	372426.22
B12	456015.60	372425.66
B13	455353.30	372660.06
B14	455485.28	373045.57
B15	455684.46	372975.94

Consistance du lotissement :

Nombre Total des Lots : 2057 Lots.

- ❖ Lots Economiques (R + 2) 1466 **Lots**
- ❖ Lots Commerciaux (R + 3) 0471 **Lots.**
- ❖ Lots Villa (R + 1) 0120 **Lots**
- ❖ Lots Equipement Socio-Collectif 0017 **Lots.**

*** Equipements désignés par le lotissement**

- Centre de Santé EP11 : 1 U
- Poste EP10 : 1 U
- Maison de jeunes MJ - EP4 : 1 U
- Garderie et Foyer Féminin EP5 - EP 9 : 2 U
- Four et Hammam EP3 – EP6 – EP8 : 3 U
- Equipement communal : 1 U
- Place publique : 16 U
- Espaces vert aménagés : 15 U

Total : 40 U

*** Equipements désignés par le P.A et inclus dans le périmètre du lotissement**

- Equipement privé d'intérêt public EP1 et EP2	: 2 U
- Collège E1	: 1 U
- Administration publique A1 et A2	: 2 U
- Maison de jeunes MJ – EP7	: 1 U
- Mosquée M1	: 1 U
- Complexe sportif S1	: 1 U
- Place Publique PL1	: 1 U
- Espace vert aménagé V2 et V3	: 2 U

Total : 11 U

*** Equipements désignés par le P.A et situés au voisinage immédiat du lotissement**

- Ecole E3	: 1 U
- Lycée E2	: 1 U

Total : 2 U

*** Total général des équipements : 53 U**

La Construction de l'ensemble des parcelles est régie par le règlement général de voirie et de la construction en vigueur, et des dispositions générales du présent cahier des charges.

I / DISPOSITIONS GENERALES .

Le présent cahier des charges jouit de la force loyale de contrat, pour gérer le rapport entre AL OMRANE AGADIR S.A (Le lotisseur), l'Architecte et l'Acquéreur, communément ou séparément.

Tout attributaire d'un lot du Lotissement objet du présent cahier des charges est tenu à respecter les dispositions générales annoncées ci-après.

- A.1-** Ne pas utiliser les voies publiques et les trottoirs pour les dépôts de matériaux ou pour la préparation des mortiers et bétons.
- A.2-** Veuillez à la protection des bordures de trottoirs.
- A.3-** Ne pas déverser des déchets et des déblais sur la voie ou sur les terrains avoisinants
- A.4-** Effectuer les branchements dans les boites prévues à cet effet.
- A.5-** Aménager l'espace jardin annexé à son lot et garantir l'arrosage et l'entretien.

✓ Travaux D'aménagements Incombant au Lotisseur :

Le Lotisseur est tenu de réaliser les travaux d'infrastructure suivants :

- Les terrassements (nivellement du terrain).
- Le bornage des lots.
- Aménagement des voies, parking, trottoir, place publics et jardins.
- Le réseau d'assainissement, d'électricité, eau potable et réseau téléphonique.
- La réalisation des trottoir et leurs bordures.
- L'installation des bouches d'incendies.

✓ Travaux d'entretien Incombant à la Municipalité :

- Après réception définitive du Lotissement, la Municipalité se chargera de l'éclairage public des espaces communs (places publics, parking, voie...), ainsi que l'évacuation quotidienne des déchets ménagers.
- L'entretien des voies et des trottoirs qui deviendront sa propre propriété.

II / DISPOSITIONS EXTERIEURES :

◆ Lot Economique et Commercial :

1) Hauteur :

La Hauteur maximum des bâtiments est fixée à :

- 11,50 m pour les Lots (R + 2) Economiques.
- 16,20 m pour les Lots (R + 3) commerciaux
- 08,50 m pour les Lots (R + 1) Villas
- Les cages d'escaliers peuvent être surélevés de 1,40 m.

2) Galerie :

- La galerie commerciale aura trois mètres (3 m) de profondeur.
- La Hauteur sous plafond des magasins est de (4,20 m).
- L'utilisation de la ferronnerie pour les ouvertures serait permise, à condition que les motifs s'inspirent du rythme géométrique local.

3) Encorbellement :

Des encorbellements ouverts ou fermés seront autorisés pour les lots à façades sur rue de plus de (10 m), leur largeur ne pourra en aucun cas dépasser (1,10 m), ils devront être traités en harmonie avec le voisinage.

Pour les lots à façade sur rue d'une emprise inférieure à (10 m) une saillie de 30 cm maximum est tolérée et ce pour sauvegarder une volumétrie d'ensemble harmonieuse.

4) Terrasse :

Une buanderie et une toilette seront prévues au dernier niveau de tous les bâtiments, en recul par rapport aux façades sans pour autant dépasser 2,50 m de hauteur sous plafond, leurs terrasses est inaccessible et l'acrotère ne dépasse pas 50 cm.

5) Couleur :

Seule la couleur Rose Zagora est autorisée sur les façades avec de légères nuances de la même couleur pour la mise en valeur des motifs locaux.

Les Portes et les persiennes seront de couleur marron ou bois vernis naturel.

6) Enduit :

Les enduits seront lisses, toute autre forme d'enduit et strictement interdite sur la façade.

Nota :

- Un ordonnancement architectural est ci-joint au présent cahier des charges : Il définira une harmonisation des façades et permettra la définition des détails de construction des différents éléments de composition des façades.
- Les lots situés à l'angle des voies sont obligatoirement F1
- L'agencement des types de façades sera défini par les bureaux des architectes de lotissement auteurs du projet et ce pour assurer un bon ordonnancement du lotissement.

III / DISPOSITIONS INTERIEURES :

1 - Hauteur sous plafond :

- Pour les lots commerciaux : La hauteur sous plafond est de (4,20 m) au rez-de-chaussée et de (3,00 m) aux étages.
- Pour les lots économiques : La hauteur sera de (3 m) pour chaque niveau (y compris R.D.CH.).
- Pour les lots Villas : La hauteur sous plafond est de (3,50 m) au rez-de-chaussée et de (3,00 m) aux étages.

2 - Dimensions des pièces :

Toute pièce habitable (chambre ou salon) doit avoir au minimum une superficie de 9 m² sans que la plus petite dimensions ne soit inférieure à 3,00 m.

Les Cuisines peuvent avoir une superficie minimale de 6 m² et 2 ml pour la plus petite dimension de l'une de côtés.

Tout Local à usage d'habitation doit avoir au moins une pièce de superficie minimum de 16 m².

3 - Salle d'eau :

Tous les locaux doivent avoir des salles d'eau en nombre suffisant par rapport au nombre d'usagers.

Dans tous les cas ces salles devront être aérées directement ou avoir une gaine d'aération verticale.

4 - Cour :

Tout les lots à usage économique ou commercial doivent avoir une cour minimale de 16 m² avec un côté minimal de 4 ml conformément au plan d'impact ; toutefois les lots à deux façades ou trois façades peuvent être dispensés de la cour, toutefois lorsque l'agencement intérieur d'un lot nécessite un patio, ce dernier est de 16 m² avec un coté minimal de 4m.

* **NOTA** : Les locaux commerciaux doivent avoir impérativement un point d'eau au R.D.CH avec évacuation.

*** Disposition particulières aux lots de villas :**

- Tous les lots villas doivent avoir une hauteur maximale de 8,50 mL toutefois la cage d'escalier peut être surélevée de 2.50 mL.

*** Mur de clôture :**

- il est de 2,20 m de hauteur dont 1,60 m en maçonnerie et 0,60 m en ferronnerie locale .

*** Recul : Espace jardinier :**

- Pour tous les Lots villas le recul est de 5 m sur les deux façades principale et arrière.
- Au cas ou le lot villa dispose de trois façades, la troisième façade observe un recul de 3m seulement.

IV / TABLEAU DE CONTENANCE :

DESIGNATION	N° DE LOT	NOMBRE	SUP. EN (m ²)	TOTAL EN (m ²)
R+2 Economique	0278 – 1150	2	180 m ²	360 m ²
R+2 Economique	1148	1	140 m ²	140 m ²
R+2 Economique	1182 – 1133	2	130 m ²	260 m ²
R+2 Economique	0095 à 0098 – 0446 – 0459 – 0460 – 0467 – 0468 – 1132 – 1149 – 1164 à 1181	29	120 m ²	3480 m ²
R+2 Economique	1183	1	109 m ²	109 m ²
R+2 Economique	0013 à 0063 – 0065 à 0070 – 0072 – 0076 – 0126 à 0131 – 0132 à 0136 – 0165 – 0206 à 0225 – 0226 à 0237 – 0238 à 0249 – 0250 à 0269 – 0276 – 0277 – 0279 – 0280 – 0281 – 0283 – 0285 – 0287 – 0295 à 0298 – 0335 à 0342 – 0368 à 0376 – 0387 à 0392 – 0406 – 0407 – 0408 à 0415 – 0432 – 0433 – 0445 – 0480 – 0533 – 0534 – 0535 – 0538 – 0539 – 0542 – 0543 – 0546 – 0551 – 0552 – 0568 à 0571 – 0648 à 0651 – 0697 à 0700 – 0737 à 0740 – 0768 à 0770 – 0774 à 0805 – 0826 – 0843 à 0847 – 0874 à 0906 – 0910 – 0921 – 0932 – 0943 – 0955 – 0964 – 0973 – 0978 – 0986 – 0997 – 1008 – 1011 – 1016 – 1017 – 1018 – 1027 – 1037 – 1046 – 1049 à 1052 – 1060 – 1061 – 1071 – 1072 – 1073 – 1085 – 1086 – 1087 – 1099 – 1100 – 1101 – 1113 – 1114 – 1115 – 1127 – 1128 – 1129 à 1131 – 1145 à 1147 – 1161 à 1163 – 1223 à 1233 – 1237 – 1238 – 1269 à 1271 – 1280 à 1282 – 1290 – 1388 à 1402 – 1420 à 1437 – 1447 – 1448	386	100 m ²	38400 m ²
R+2 Economique	0099 – 0100 – 0107 – 0109 – 0477 à 0479 – 0638 à 0647 – 0705 à 0736 – 1439	50	95 m ²	4750 m ²
R+2 Economique	0074 – 0192 à 0205 – 0307 à 0309 – 0314 à 0316 – 0319 à 0321 – 0324 à 0326 – 0331 à 0334 – 0416 à 0431 – 0434 à 0438 – 0439 à 0444 – 0447 à 0458 – 0461 à 0466 – 469 à 0476 – 0481 à 0532 – 0536 – 0537 – 0540 – 0541 – 0544 – 0545 – 0547 à 0550 – 0553 à 0567 – 0600 – 0601 – 0603 – 0604 – 0636 – 0637 – 0652 à 0656 – 0671 – 0672 – 0673 – 0674 – 0695 – 0696 – 0746 – 0752 – 0758 – 0764 – 0765 à 0767 – 0771 à 0773 – 0810 à 0819 – 0837 à 0842 – 0907 à 0909 – 0911 – 0912 – 0917 – 0918 – 0930 – 0931 – 0952 – 0953 – 0954 – 0956 à 0958 – 0960 à 0963 – 0965 à 0967 – 0970 à 0972 – 0974 à 0977 – 0979 à 0985 – 0987 à 0989 – 0992 à 0996 – 0998 à 1000 – 1003 à 1007 – 1009 – 1010 – 1012 à 1015 – 1026 – 1035 – 1036 – 1043 à 1045 – 1234 à 1236 – 1243 – 1244 – 1247 – 1248 – 1251 – 1252 – 1257 à 1261 – 1272 à 1275 – 1279 – 1283 à 1286 – 1291 à 1298 – 1301 à 1309 – 1319 – 1329 à 1336 – 1359 à 1372 – 1373 à 1387 – 1438 – 1441 – 1443 – 1444 – 1446 – 1458 0 1462 – 1463 à 1466	360	90 m ²	30870 m ²



DESIGNATION	N° DE LOT	NOMBRE	SUP. EN (m ²)	TOTAL EN (m ²)
R+2 Economique	0001 à 0012 – 0064 – 0071 – 0073 – 0075 – 0077 à 0094 – 0101 à 0106 – 0108 – 0110 à 0125 – 0137 à 0164 – 0173 – 0184 à 0191 – 0270 à 0275 – 0282 – 0284 – 0286 – 0288 – 0289 à 0294 – 0299 à 0306 – 0310 à 0313 – 0317 – 0318 – 0322 – 0323 – 0327 à 0330 – 0343 à 0367 – 0377 à 0386 – 0393 à 0405 – 0572 à 0578 – 0579 – 0582 – 0585 – 0588 – 0591 – 0594 – 0597 – 0701 à 0704 – 0741 – 0745 – 0747 à 0751 – 0753 à 0757 – 0759 à 0763 – 0824 – 0825 – 0919 – 0920 – 0922 – 0923 – 0928 – 0929 – 0933 – 0934 – 0939 – 0940 – 0941 – 0942 – 0944 – 0945 – 0950 – 0951 – 0959 – 0968 – 0969 – 0990 – 0991 – 1001 – 1002 – 1019 à 1025 – 1028 à 1034 – 1038 à 1042 – 1047 – 1048 – 1053 à 1059 – 1062 à 1070 – 1134 à 1144 – 1151 à 1160 – 1184 à 1222 – 1239 – 1240 – 1241 – 1242 – 1245 – 1246 – 1249 – 1250 – 1253 à 1256 – 1262 – 1263 – 1276 à 1278 – 1287 à 1289 – 1299 – 1300 – 1310 à 1318 – 1320 à 1328 – 1337 à 1358 – 1403 à 1419 – 1442 – 1445 – 1449 à 1452 à 1457	428	80 m ²	33840 m ²
R+2 Economique	0166 à 0172 – 0174 à 0178 – 0179 à 0183 – 0580 – 0581 – 0583 – 0584 – 0586 – 0587 – 0589 – 0590 – 0592 – 0593 – 0595 – 0596 – 0598 – 0599 – 0602 – 0605 à 0635 – 0657 à 0670 – 0675 à 0694 – 0806 à 0809 – 0820 à 0823 – 0827 à 0836 – 0848 à 0873 – 0913 à 0916 – 0924 à 0927 – 0935 à 0938 – 0946 à 0949 – 1074 à 1084 – 1088 à 1098 – 1102 à 1112 – 1116 à 1126 – 1264 à 1268 – 1440	207	72 m ²	14760 m ²



DESIGNATION	N° DE LOT	NOMBRE	SUP. EN (m ²)	TOTAL EN (m ²)
R+3 Commercial	426	1	250 m ²	250 m ²
R+3 Commercial	093 – 171 – 172 – 229 – 322 – 323 – 425 .	7	180 m ²	1260 m ²
R+3 Commercial	063 – 080 – 120- 209 – 216 – 230 – 313 à 318 – 355 – 376 – 403 – 458 – 459 .	17	170 m ²	2890 m ²
R+3 Commercial	149 – 150 – 161 – 162 – 253 – 300 – 452 à 457 – 466	13	165 m ²	2028 m ²
R+3 Commercial	251 – 252	2	156 m ²	312 m ²
R+3 Commercial	003 à 010 – 013 à 048 – 052 à 059 – 064 à 066 – 073 à 079 – 081 à 083 – 090 à 092 – 094 à 103 – 110 à 116 – 141 à 148 – 151 – 152 – 163 à 170 – 173 à 208 – 217 à 224 – 254 à 275 – 278 à 299 – 301 à 312 – 319 à 321 – 326 à 328 – 333 à 354 – 356 à 369 – 373 à 375 – 377 à 401 – 427 à 431 – 444 à 451 – 460 – 461 – 467 - 469 à 471	292	150 m ²	43350 m ²
R+3 Commercial	049 – 050 – 051 – 084 à 089 – 104 – 153 à 160 – 329 à 332 – 370 à 372 – 402 – 411 à 415 – 432 – 462 à 464 -- 465.	36	140 m ²	5040 m ²
R+3 Commercial	121 à 125 – 131 à 135 – 210 à 215 – 225 à 228 – 404 à 410 – 416 à 424 – 433 à 443 – 468	48	135 m ²	6345 m ²
R+3 Commercial	067 à 072 – 107 – 108 – 109 – 324 – 325.	11	130 m ²	1430 m ²
R+3 Commercial	126 à 130 -- 136 à 140 – 276 – 277.	12	126 m ²	1512 m ²
R+3 Commercial	001 – 002 – 011 – 012 – 060 à 062 – 105 – 106 – 117 à 119 – 231 à 238.	20	120 m ²	2400 m ²
R+3 Commercial	239 à 250	12	108 m ²	1296 m ²

DESIGNATION	N° DE LOT	NOMBRE	SUP. EN (m ²)	TOTAL EN (m ²)
Villa (R+1)	V062	1	442 m ²	442 m ²
Villa (R+1)	V063	1	395 m ²	395 m ²
Villa (R+1)	V098 – V099	2	334 m ²	668 m ²
Villa (R+1)	V051 – V064 – V065 – V070 – V071.	5	325 m ²	1625 m ²
Villa (R+1)	V060 – V061	2	317 m ²	634 m ²
Villa (R+1)	V058 – V059	2	298 m ²	596 m ²
Villa (R+1)	V039	1	297 m ²	297 m ²
Villa (R+1)	V025	1	290 m ²	290 m ²
Villa (R+1)	V072 – V073 – V085 – V086 – V104 – V105 – V107 – V108 – V 110	9	280 m ²	2520 m ²
Villa (R+1)	V056 – V057 – V100	3	279 m ²	837 m ²
Villa (R+1)	V017 – V035 – V082	3	274 m ²	822 m ²
Villa (R+1)	V001 – V005 – V013 – V047 – V054 – V055 – V096.	7	260 m ²	1820 m ²
Villa (R+1)	V066 à V069 – V074 à V077 – V083 – V093 – V097	11	250 m ²	2750 m ²
Villa (R+1)	V006 – V012 – V014 à 0V16 – V018 – V034 – V036 à V038 – V046 – V049 – V050 – V052 – V053 – V078 – V079 à V081 – V090 – V111 – V115 – V116	23	240 m ²	5520 m ²
Villa (R+1)	V087	1	234 m ²	234 m ²
Villa (R+1)	V026	1	228 m ²	228 m ²
Villa (R+1)	V084	1	225 m ²	225 m ²
Villa (R+1)	V002 – V003 – V004 – V007 à V011 – V019 à V024 – V027 à V033 – V040 à V045 – V048 – V088 – V089 – V091 – V092 – V094 – V095 – V101 à V103 – V106 – V109 – V112 à V114 – V117 à V119 – V120	46	220 m ²	10120 m ²



Superficie du terrain 70 HA 36 A	
Nombre des lots	2057 Lots
Lots économiques (R+2)	1466 Lots
Lots commerciaux (R+3)	0471 Lots
Lots villas	0120 Lots
Lots équipement socio-collectif	0017 Lots
* Equipements désignés par le lotissement	
- Centre de Santé EP11	01100 m ²
- Poste EP10	01100 m ²
- Maison de jeunes MJ – EP4	00660 m ²
- Garderie et Foyer Féminin - EP5	00660 m ²
- Garderie et Foyer Féminin - EP9	00660 m ²
- Four et Hammam - EP3	00742 m ²
- Four et Hammam - EP6	00530 m ²
- Four et Hammam - EP8	00640 m ²
- Equipement communal	01360 m ²
Total	07392 m²
- Place publique	39200 m ²
- Espaces vert aménagés	30000 m ²
Tota	69200 m²
* Equipements désignés par le P.A et inclus dans le périmètre du lotissement	
- Equipement privé d'intérêt public EP1	02500 m ²
- Equipement privé d'intérêt public EP2	02500 m ²
- Collège E1	09250 m ²
- Administration publique A1	10000 m ²
- Administration publique A2	10600 m ²
- Maison de jeunes MJ - EP7	01000 m ²
- Mosquée M1	03123 m ²
- Complexe sportif S1	30430 m ²
Total	66903 m²
- Place Publique PL1	32460 m ²
- Espace vert aménagé V2	06000 m ²
- Espace vert aménagé V3	06000 m ²
Total	44460 m²
* Equipements désignés par le P.A et situés au voisinage immédiat du lotissement	
- Ecole E3	004100 m ²
- Lycée E2	063000 m ²
Total	186465 m²