

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION FES BOULEMANE
PROVINCE DE BOULEMANE
COMMUNE URBAINE D'OUTAT EL HAJ

MAITRE D'OUVRAGE : AL OMRANE-FES



PROGRAMME PILOTE DE ZONE
D'AMENAGEMENT PROGRESSIF (ZAP)
PROJET DE LOTISSEMENT

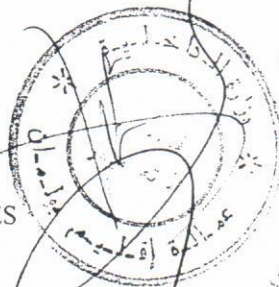
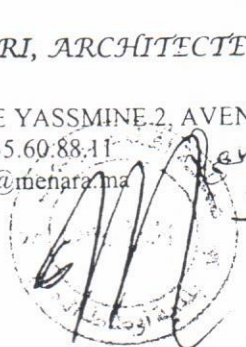
CAHIER DES CHARGES

Anas KADRI, ARCHITECTE

RESIDENCE YASSMINE 2, AVENUE IBN ALI FES

TEL : 035.60.88.11

Email: kadri.a@menara.ma



CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : Définition du lotissement.

Le terrain objet du présent lotissement en « ZAP », Propriété d'AL OMRANE FES S.A, terrain à statut juridique collectif non immatriculé, de Coordonnées : x 659 200, y 305 800, de superficie:15 ha, est situé à la commune urbaine d'OUTAT EL HAJ Province de boulmane
Accessible par la route menant à guercif.

ARTICLE 2 : Réglementation en vigueur.

Le présent lotissement est couvert par le plan d'Aménagement de la commune Urbaine d'Outat El Haj

Il est soumis aux dispositions de :

- La réglementation urbanistique applicable au secteur C zone C3 (R+3).
- la réglementation spécifique régissant les constructions en R+2.
- Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme.
- Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 Aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n° 2-92-832 du 27 rebia2 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Décret n° 2-92-833 du 25 rebia2 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi N° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- la circulaire 860/620 du 27 octobre 1998.

ARTICLE 3 : Programme du lotissement.

Le présent lotissement est constitué de 724 lots dont :

- 601 lots destinés à la construction d'immeubles R+2.
- 116 lots destinés à la construction d'immeubles R+3
- 7 Equipements d'accompagnement repartis comme suit :

Lot n° 119 → Four-hammam ✓
Lot n° 241 → Equipement activité ✓
Lot n° 388 → Maison du citoyen ✓
Lot n° 408 → Crèche ✓
Lot n° 535 → mosque ✓
Lot n° 717 → Four-hammam ✓
Lot n° 718 → terrain de sport ✓

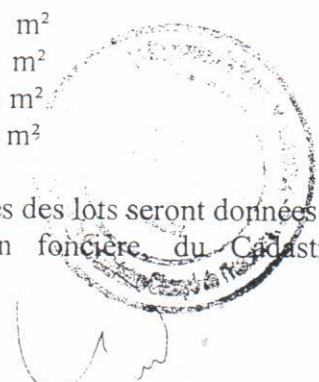


TABLEAU DES CONTENANCES

TRANCHE A				TRANCHE B							
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
R+3		168	97.00	R+3		276	224.65	394	80.00	578	114.19
de1à54	200.00	169	97.00	242	245.16	277	274.83	395	76.20	579	117.74
55e t56	247.00	de170à183	80.00	243	335.90	278	224.51	de396à407	80.00	580	97.02
R+2		184	97.00	de244à249	217.00	279	274.70	408=EQ	137.00	581	120.11
de57à67	80.00	185		250	228.00	280	224.36	409	104.73	582	80.72
68	128.00	186	80.00	251		281	274.54	410		583et584	100.25
69		187	117.80	252	244.60	282	224.26	de411à416	80.00	de585à613	80.00
de70à91	80.00	188	98.88	253	348.81	283	274.43	417	104.73	614	106.80
92	102.3	189	92.19	254	220.91	284	224.98	418		615	71.08
93		de190à203	80.00	255	271.11	285	275.34	419	75.54	616	80.00
de94à118	80.00	204	101.18	256	221.12	286	224.12	420	88.09	617	88.69
119=EQ	152.41	205	140.69	257	271.33	287	274.31	421	77.61	618	106.41
de120à122	80.00	206	94.53	258	222.16	288	224.06	422	80.00	de619à634	80.00
123	93.27	207	72.89	259	272.55	289	274.75	423	103.44	635	76.00
124	76.84	de208à212	80.00	260	221.69	290	251.40	de424à456	80.00	636	
de125à126	80.00	213	101.72	261	271.91	291	351.25	457	137.33	de637à642	78.00
127	80.00	214	104.61	262	222.07	de292à299	200.00	458	82.17	643et644	76.00
128		215	69.45	263	272.30	300	285.42	459	111.10	de645à650	78.00
de129à134	80.00	216	88.77	264	223.54	301	364.69	460	80.00	651	76.00
de135à136	81.80	217	78.00	265	272.78	R+2		de461à534	80.00	652	78.00
137	92.07	de218à226	80.00	266	223.01	de302à371	80.00	535=EQ	296.25	653	
138	95.75	227	115.04	267	273.27	de372à385	78.00	de536à549	78.00	454	
139	104.18	228	115.29	268	223.97	386	84.00	550	84.00	655	42.55
140	80.93	de229à240	80.00	269	274.33	387		551		656	64.87
141	80.00	241=EQ	318.84	270	259.76	388=EQ	305.34	de552à563	80.00	657et658	78.00
142	80.49	719	81.80	271	382.76	389	67.82	564	166.62	de659à716	80.00
143	80.47	720	81.80	272	261.45	390	90.41	565		717=EQ	248.80
144	80.41	721	80.00	273	384.21	391	106.15	de566à575	80.00	718=EQ	1988.36
145	80.37	722	80.00	274	225.23	392	71.98	576	166.62	723	80.00
de146à167	80.00			275	275.51	393	70.48	577		724	80.00

Surface brute du terrain : 150 000.00 m²
 Surface lotie y compris équipements : 78 810.59 m²
 Surface voiries, parkings, places et espaces verts : 71 189.41 m²
 Surface des équipements : 3447.00 m²

Les surfaces sus mentionnées sont à titre indicatif, les surfaces définitives des lots seront données par les soins des services de l'agence nationale de la conservation foncière, du Cadastre et de la cartographie.



CHAPITRE 2

ARTICLE 1 : définition du règlement de construction

I) DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A R+2**

ARTICLE 1 : DESTINATION DE LA ZONE.

C'est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif à caractère traditionnel.
L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.
Cette zone est destinée aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.
Le rez-de-chaussée du bâtiment, peut éventuellement, être occupé par l'artisanat, ou des petits commerces de proximité.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories.
- Les dépôts de plus de 120m².
- L'extension limitée ou la modification des installations industrielles classées existantes, peut être autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, et ne modifient pas le caractère de la zone.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS) ni coefficient d'emprise du sol (CES).
La cour aura une superficie minimale de 16m² avec 4m minimum de largeur.
Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à 80m² et 8m de large

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

11m (R+2)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
La cour aura une superficie minimale de 16m², et une largeur minimale de 4m

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions implantées en vis à vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée $L \geq H$, avec un minimum de 3m.



STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement. Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-oeuvre de logement.
- Une place pour 100 m² de surface hors-oeuvre d'activité commerciale ou artisanale.

N.B. : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30m x 5.00m.
- En sous-sol ou en élévation : 2.50m x 5.00m.

PLANTATIONS :

Une partie de la superficie des lotissements sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins...

Ces réservations représenteront 7 % de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

II) DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE C SECTEUR C3

SECTEURS C3 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1C : Définition de la zone

La Zone C est une zone Urbaine dans laquelle le développement du logement peut relativement être encouragé, ainsi que le développement des activités de commerce, de Bureaux et d'hôtellerie.

Ces activités sont à encourager davantage dans cette zone à l'exception des activités industrielles et agro-industrielles qui sont à déplacer.

les constructions projetées sont formées de plusieurs SecteursC3 avec R+3 soit un prospect maximal de trois étages en habitat continu à plusieurs niveaux.

Article 2C : Type d'occupation ou d'utilisation interdits.

- Sont interdits Dans les secteurs C3, les établissements industriels de 1 ère et 2 ème catégories ; les établissements de 3 ème catégorie ainsi que les dépôts occupant une superficie de terrain supérieure à 250 m².

- Dans l'ensemble de la zone C, l'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Article3C: Types d'occupation soumis à des conditions spéciales

- L'extension limitée , le réaménagement ou la modification des installations classées existantes, peuvent être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas des aggravations et des nuisances pour le Voisinage , le milieu environnant sous réserve de respecter l'Aspect général de la zone

SECTEUR 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Article 4C Possibilité maximale d'utilisation du sol

L'Utilisation du sol dan la zone C est défini par les deux tableaux suivants:

Secteur	Sup minimale parcelle	Larg minimale parcelle	Dimension et largeur minimale de la cour
C3	200m ²	10 m	30 m ² avec 5 m



Article 5C: hauteur maximale des constructions

Les constructions dans cette zone doivent respecter les hauteurs et le nombre de niveaux donnés par le tableau ci-après:

Secteur	Hauteur maximale	Hauteur S.P maximale R.D.C	nombre de niveaux
C3	15,50 m	4,50 m	R+3

Au - dessus de ces hauteurs sont autorisés les constructions, à savoir : les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2.50 m dans la mesure où les articles 6C,7C,et8C sont respectés .Ces hauteurs sont fixées et fonctionnelles pour les Servitudes d'arcades et de Portiques **R.N°15 et les Rues indiquées dans le Document Graphique du PA**

Article 6C: Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Sauf volonté contraire textuellement mentionnée dans le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies dans le Secteur C3.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être indiquées aux plans de lotissements si elles se justifient pour :

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

Cependant et dans l'ensemble des Secteurs ,des alignements sur les 2/3 de la façade de la parcelle peuvent être autorisés après consultation et assentiment des Autorités Gouvernementales Chargées de l'Urbanisme.

- Dans l'ensemble du secteurC3 , 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: $L \geq H$. Dans le cas contraire, le troisième étage peut être construit en retrait (voir article 6B).

-Article 7C : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

Dans les Secteurs C3,les constructions nouvelles peuvent être implantées continuellement en limites séparatives latérales,pour une bande de 15 m de profondeur ,mesurée à partir de l'alignement sur voie . 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 4 m.

Article 8C: Implantation des constructions sur une même propriété

- Règle Générale:

La distance séparant les façades en vis à vis construites sur une même propriété et ayant des ouvertures principales des constructions, ne peut en aucun cas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $L \geq H$

le cas échéant ,cette distance est libre sans aller au dessous d'une valeur moyenne minimale fixée à 4 m (quatre mètres)pour les Secteurs C3 .



Article 9C: Le Stationnement des Véhicules

Il correspond aux besoins des constructions et installations de la zone (Secteurs C3) et doit être assuré en dehors de la voie publique dans le terrain propre ou privatif, destiné à recevoir la construction ou le lotissement, dans les sous-sols, dans les cours ou dans les espaces de recul fixé en mitoyenneté à la condition de respecter les normes suivantes:

- une place de stationnement par logement de logement.
- Une place de stationnement pour 50 m² de planchers hors oeuvre d'activité commerciale ou artisanale.
- Une place de stationnement pour 80 m² de planchers hors oeuvre d'activité de bureaux.
- Une place de stationnement pour quatre chambres et 28 m² de salle de restauration pour hôtel.

Article 10C: Environnement, qualité de paysage, plantation

Dans toute nouvelle opération de lotissement dont la superficie à lotir dépasse un hectare, un ratio de cette superficie avec un minimum de 7% sera affecté aux aménagements des espaces verts, des placettes et des jardins de quartiers.

Doivent être plantés et engazonnés :

- les reculs sur voies de constructions (Jardins d'agrément.)
- les aires de stationnement
- les places publiques
- les trottoirs des axes préférentiels

Article 11C: Servitudes architecturales

• Comme c'est indiqué dans le document graphique du Plan d'Aménagement par une représentation dessinée, précisant que les constructions édifiées à l'alignement sur voies, sont frappées d'une servitude d'arcades avec les hauteurs maximales R.D.C fixées en sus, En R+3 dans le Secteur C3. (Voir Document Graphique du PA)

Peuvent être autorisées des Servitudes de portiques sans qu'elles soient mentionnées graphiquement dans le Plan d'Aménagement, dans toute opération nouvelle de lotissement ou groupe d'habitations à la condition de se soumettre aux dispositions urbanistiques générales et particulières applicables dans cette zone.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT SPECIFIQUE.

1-Commerce:

les lots de signés par une légende appropriée sur plan de masse peuvent recevoir du commerce au R.D.C

- la hauteur sous plafond est de 4m minimum.
- chaque commerce doit être doté d'un W.C

2-Portiques : certains lots commerciaux désignés par une légende appropriée sur plan de masse sont grevés d'une servitude de portique (plate bande) de 3,5m de largeur et de 4m de hauteur.

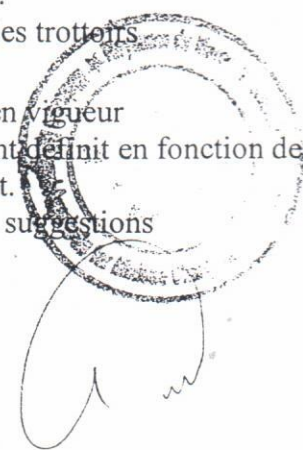
- Les poteaux auront une section carré de 40cm/40cm.
- La zone de portiques doit être au même niveau que les trottoirs.

3-Encorbellements et saillies sur voies publiques :

Leurs dimensions (surfaces et saillies) doivent respecter la réglementation en vigueur

4- les six lots réservés aux équipements d'accompagnement, sont définis en fonction des besoins du quartier, ils sont soumis au règlement de la zone ou ils se situent.

5-les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaire.



CHAPITRE 3

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 :

Les travaux d'équipement seront réalisés en deux étapes selon la convention établie entre la commune urbaine d'OUTAT EL HAJ et AL OMRANE FES , conformément à la note du ministère relative au programme pilote de zone d'aménagement progressif n°66/620du 26Mars1999.

Etape 1 : les travaux qui seront réalisés par AL OMRANE FES sont les suivants :

- Délimitation et nivellement des voies en vue de préserver les grands axes, d'assurer l'accès des véhicules de secours et de permettre l'écoulement des eaux de surfaces.
- Réalisation du réseau adduction eau potable et installation de 4 bouches d'incendie.
- Matérialisation des lots à bâtir par les bornes cadastrales.
- Réalisation du réseau d'électricité et construction de 3 postes transformateur.
- Réalisation du réseau d'évacuation des eaux usées.

Etape 2 :

L'achèvement des travaux restants sera pris en charge soit par la commune soit par les amicales des bénéficiaires et ce dans le cadre de la convention mentionnée ci-dessus y compris les travaux du réseau téléphonique.

Ces travaux seront réalisés sur la base des études techniques établies par un bureau d'études agréée, qui va assurer également le suivi de leurs réalisations.

Ces études doivent être approuvées par les services compétents.

ARTICLE 2 :

Le lotisseur doit fournir l'engagement spécifiant le chargé du suivi et du bon déroulement des travaux d'équipement du lotissement.

Le responsable de suivi doit fournir à la fin des travaux une attestation de fin des travaux justifiant qu'ils sont conformes au plans ou aux modifications autorisées par l'Administration.

ARTICLE 3 : RECEPTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

Dés achèvement des travaux réalisés par AL OMRANE FES selon l'article 01 du présent cahier des charges,

une demande de réception des travaux doit être accompagnée d'un plan de recollement des réseaux divers, par suite il sera procédé à la réception provisoire par la commission technique compétente.

La réception définitive des travaux sera prononcée un an après la date de la réception provisoire, si les travaux d'équipement ne présente aucune anomalie.

ARTICLE 4 : TITRE DE PROPRIETE.

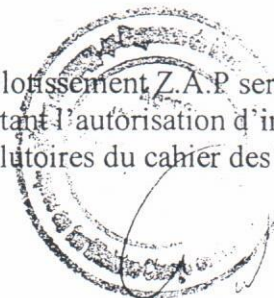
Dés que la situation juridique des terrains servant de support foncier au lotissement Z.A.P sera apurée, AL OMRANE FES délivrera à l'acquéreur un titre de propriété comportant l'autorisation d'immatriculer à son nom et à ses frais, avec inscription au titre foncier des clauses résolutoires du cahier des charges.

ARTICLE 5 : REMISE DES LOTS.

La remise des lots aux attributaires sera opérée conformément aux :

Dispositions de la convention passée entre la commune urbaine de D'OUTAT EL HAJ et AL OMRANE FES pour la réalisation de cette opération.

L'attributaire devra respecter rigoureusement les limites de son lot pour éviter tout empiétement sur les lots voisins et sur le domaine public.



ARTICLE 6: REGLEMENT EN VIGUEUR :

Les stipulations du présent cahier de charge ne font pas échec aux dispositions des textes légaux en vigueur

LE MAITRE D'OUVRAGE :



[Handwritten signature]
Abdesjabbir CHERKAQI
Général

L'ARCHITECTE

[Handwritten signature: Anas Kadri]
Architecte
6. Résidence Yasmine II Avenue
Ibn Aïr FES - Tel/Fax 035.60.88.11

