



CAHIER DES CHARGES

LOTISSEMENT RAS IJERRY

Avec une composante de lots de recasement

**COMMUNE DE RAS IJERRY
PROVINCE D'EL HAJEB**

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
PROVINCE D'EL HAJEB
D.P.U.E
AVIS FAVORABLE
CPPP/CPGP du.....

06 Mai 2020
AVIS URBAIN DE MARIAGES
Avis Favorable
SOUS RESERVE
CPPP/CPGP du: 06/05/2020

GROUPEMENT D'ARCHITECTES : **Mr LAHLOU JAMAL**

Adresse : 4, Rue Melilia. Appt 7 Res. Atlas Meknès.

Tél. / Fax : 05 35 52 47 49 - Mobile : 06 61 20 41 28- Mail : jml.lahlou@gmail.com

ET Mr ZEKRI REDOUANE

Adresse : 17, Place Charles Nicole, 7^{ème} étage Bureau n° 2 Casablanca

Tél. / Fax : 05 22 22 95 36/ 05 22 47 36 71 - Mobile : 06 79 68 54 22 - Mail : redoarchi@gmail.com



Le Président du Conseil
Communal de Ras Ijerry

Abdelghani Assaoua

Technicien
Commune de Ras Ijerry
Signé: QADAF TAJANI

MAI 2020

ARTICLE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement **RAS IJERRY** sis à la commune de **RAS IJERRY** - Province d'El Hajeb est initié par la **Société Al Omrane Fès -Meknès**.

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE ET SITUATION DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est projeté sur le terrain d'origine domaniale.
, partie du titre foncier N° 1635/k , d'une superficie de 9 ha 93 a 34 ca.
Le terrain est situé dans la **Commune de RAS IJERRY**.

ARTICLE 3 : REGLEMENT EN VIGUEUR

Le présent lotissement est situé dans une zone couverte par un document d'urbanisme.
Le présent lotissement est soumis aux dispositions de la réglementation urbanistique en vigueur:

- Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Le règlement du plan d'Aménagement (09.01. 2013)
- Arrêté communal permanent portant règlement de voirie et de construction de la **Commune de RAS IJERRY**.
- En de manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur

ARTICLE 4 : PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est constitué, des différents types de lots réservés à l'habitat et aux équipements :

TYPE DE LOT	DESIGNATION	Nbr	SURFACE GLOBALE (m2)
R	Lots d'Habitat destinés au recasement en R+1 (63m ² /Lot)	186	11 718,00
HC2	Lots d'Habitat économique en R+2 à RDC commercial (entre 90m ² et 166 m ² /Lot)	175	16 581,00
TOTAL LOTS D'HABITAT		361	28 299,00
Equipements			
M	Mosquée	1	452,00
F	Four	1	277,00
H	Hammam	1	546,00
ESC privé	Etablissement Scolaire Privé (crèche)	1	1 118,00
ESC1	Equipement Socio collectif 1	1	3 085,00
A1	Equipement Réservé pour Administration	1	3 524,00
A2	Equipement Réservé pour Administration	1	2 817,00
TOTAL EQUIPEMENTS		7	11 819,00
Espaces Public			
E.V	Espaces verts EV28	1	1 160,00
	Espaces verts EV29	1	889,00
	Espaces verts	7	794,00
PL1	Place Publique	1	1 653,00
V.P	Voirie et parking		54 580,00
P.T	Postes Transformateurs	3	140,00
TOTAL ESPACES PUBLIC			59 216,00

Surface totale du terrain est de : 99 334,00 m2

ARTICLE 5 : TABLEAU DES CONTENANCES

Les surfaces des lots sont données à titre indicatif, les surfaces définitives ne seront données, qu'après le bornage des lots par un **Géomètre** agréé et approbation des dossiers cadastraux par les services du Cadastre.

A / ZONE D'HABITAT CONTINU A DEUX NIVEAUX (R+1) (TYPE DE LOT RECASEMENT R)

• **DEFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat continu à deux niveaux (R+1) est destinée aux petits collectifs s'ouvrant sur rue et cour.

• **REGLEMENT ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

CARACTERISTIQUES	REGLEMENT
Minimum parcellaire	63 m ² pour le recasement
Hauteur maximale de la construction y/ c acrotère.	8 m
Surface minimale du patio	9 m ² pour le recasement (avec un mur séparatif de hauteur maximale de 3 m)

• **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 8 m et R+1.
- Les toitures des constructions sont obligatoirement des terrasses plates et peuvent être accessibles.
- La hauteur de l'acrotère des terrasses ne peut dépasser 1,20 m.

• **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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 SEPARATIVES OU MITOYENNES**

- Les constructions implantées en limites séparatives, auront une cour d'une superficie minimale de 9 m² avec un minimum de vue directe de 3,00 m pour les lots de recasement.
- La hauteur des murs des cours sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA ZONE

• **GARAGES**

L'ouverture des garages est autorisée sur toutes les voies carrossables.

• **ENCORBELLEMENTS**

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10 m et plus. Les encorbellements fermés ne peuvent pas dépasser les 2/3 de la surface de la façade des étages.
- Toutes les ouvertures doivent être éloignées des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1 m.
- La largeur des encorbellements sera égale au 1/10^e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20 m.

• **TERRASSE**

Tolérer des dépendances au niveau des terrasses accessibles, ne dépassant pas 6m² de surface et la hauteur de la cage d'escaliers. Ladite dépendance doit être accolée à la cage d'escalier en arrière-plan et ne doit pas donner sur les façades.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT RAS IJERRY

• ESCALIERS

- La cage d'escaliers en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50 m hors-œuvre.
- La cage d'escaliers ne pourra pas être prévue dans la zone où le droit de retour est autorisé.
- Dans le cas d'éclairage zénithal, le jour devra avoir des dimensions de 1,00 m X 1,50 m.

• FERRONNERIE

- La ferronnerie apparente en façade sera exclusivement peinte en blanc.
- Il est strictement interdit de poser les grilles en saillie par rapport au plan de la façade.

• COULEUR

- Les parties extérieures des constructions seront exclusivement peintes en couleur de la ville ou gardés dans la couleur naturelle, dans les cas suivants : béton brut, bois vernis, aluminium, pierre de taille apparente.
- Les colorations ou motifs fantaisistes sur les façades sont interdits

B/ ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (TYPE DE LOT ECONOMIQUE A RDC COMMERCIAL HC2)
--

DEFINITION DE LA ZONE

- C'est une zone d'habitat continu à R+2+C s'ouvrant sur cour intérieur,
- Elle peut recevoir de l'habitat avec un RDC commercial pour les lots donnant sur les voies d'emprise $\geq 12m$.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans ce secteur :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} catégorie, et les dépôts ;
- les dépôts s'ils ne sont pas liés à une activité commerciale ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Toute autre activité pouvant générer des nuisances quelque soit sa nature.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes de troisième catégorie 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 tissu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone

REGLEMENT ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

CARACTERISTIQUES	REGLEMENT	OBSERVATION
Minimum parcellaire	90 m ²	Prévoir le minimum de façade de 9 m
Hauteur maximale de la construction y/ c assise de comble	12.50 m sur les voies à (RDC commercial) indiquées dans le plan du lotissement approuvé en plus la toiture inclinée	<ul style="list-style-type: none">- Dans le cas d'un RDC commercial la hauteur sous plafond du RDC ne peut dépasser 4 m.- Dans le cas d'un terrain en pente, un retrait de 3m peut être imposé au dernier étage sur les façades situées en contrebas afin de ne pas dépasser la hauteur totale permise.
Surface minimale du patio	4.00 x 3.00 (12 m ²) avec une vue directe de 3.00 m pour les chambres et les cuisines-	<ul style="list-style-type: none">- A l'exception des lots à plusieurs façades.- La hauteur des murs des cours sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC

- **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Si le RDC est entièrement commercial, il peut être couvert sur la totalité.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA ZONE

- **COMMERCES**

- En plus d'un garage l'ouverture d'un commerce peut être autorisée sur la totalité du RDC de la parcelle et uniquement sur les voies d'emprises supérieures ou égales à 12m.
- La hauteur sous-plafond des locaux commerciaux ne peut dépasser 4 m.
- Le RDC commercial peut être habitable tout en respectant la hauteur sous plafond engagée au niveau de la voie y afférente.
- Chaque local commercial doit avoir au moins 9m² de superficie et une largeur d'au moins 3m avec un point d'eau.

- **GARAGES**

- L'ouverture des garages est interdite devant les parkings, places et espaces verts.

- **ENCORBELLEMENTS**

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur les voies de 10m et plus, dont les 2/3 de la surface de la façade des étages est fermée et 1/3 ouvert.
- L'encorbellement ouvert et les ouvertures doivent être éloignés des limites mitoyennes d'une distance supérieure ou égale à 1m.
- La largeur de l'encorbellement sera égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans dépasser 1.20m

- **SOUS-SOL**

- Les sous-sols sont strictement interdits.

- **TERRASSE**

- Tolérer des dépendances au niveau des terrasses accessibles, ne dépassant pas 6 m² de surface et la hauteur de la cage d'escaliers. Ladite dépendance doit être accolée à la cage d'escalier en arrière-plan et ne doit pas donner sur les façades.

- **ESCALIERS**

- L'éclairage de la cage d'escalier sera assuré par un lanterneau de 1.50 x 1.00 m
- La largeur libre des marches ne peut être inférieure à 1.20 m
- La cage d'escaliers en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,50 m y compris œuvre.
- La cage d'escaliers ne pourra pas être prévue dans la zone où le droit de retour est autorisé.

- **COULEUR**

- Les parties extérieures des constructions seront exclusivement peintes en couleur de la ville ou gardés dans la couleur naturelle, dans les cas suivants : béton brut, bois vernis, aluminium, pierre de taille apparente. Les colorations ou motifs fantaisistes sur les façades sont interdits

C / EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

Tous les équipements doivent être autorisés suivant la réglementation en vigueur et par les services concernés.

Pour les équipements four et hammam aucune habitation ne sera tolérée à l'étage.

1- HAMMAM & FOUR .

A l'exception des activités auxiliaires au Hammam, l'activité tolérée au-dessus du hammam douche : salle de sport, salon de coiffure.

• **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur pourra être étalée sur deux niveaux (RDC + 1 étage) non habitable

• **SOUS SOL**

Sera toléré et réservé aux entrepôts et activités de fonctionnement de cet équipement.

• **SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE**

Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 100 %.

• **SECURITE**

Les plans doivent faire l'objet d'une étude de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

2- ETABLISSEMENT SCOLAIRE PRIVE (CRECHE)

• **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur pourra être étalée sur trois niveaux (RDC + 2 étage) non habitable

• **SOUS SOL**

Sera toléré et réservé aux entrepôts et activités de fonctionnement de cet équipement.

• **SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE**

Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 100 % . .

• **SECURITE**

Les plans doivent faire l'objet d'une étude de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

D/ REGLEMENTATION GENERALE - OBLIGATIONS ET VENTE DES LOTS -

• **OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR**

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et l'obtention de l'autorisation de construire par les services compétents en la matière. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

Le constructeur est tenu au besoin de présenter un plan côté du lot, établi et visé par un géomètre agréé avant l'établissement des plans d'architecture.

Il sera également tenu de :

- 1- Ne pas utiliser les voies comme aires de dépôt pour les matériaux ou de préparation pour le mortier ou le béton.
- 2- Veiller à la protection des bordures de trottoirs en créant notamment des rampes pour les camions.
- 3- Ne pas déverser les déchets de matériaux et les déblais sur la voirie et dans les terrains avoisinants.

(Handwritten marks: a blue 'A' and a blue 'G')

- 4- Effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet, en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement. Les branchements sauvages directs au réseau sont strictement interdits.
- 5- Réaliser le revêtement des portions de trottoirs, situées aux droits du lot, en carreaux de ciment ou en tout autre revêtement agréé par la commune.

Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection facturés à la charge du bénéficiaire concerné.

Il ne sera pas accordé de permis d'habiter si la construction réalisée n'est pas conforme aux plans autorisés.

Toute modification lors de la construction devra faire l'objet, au préalable d'un plan modificatif à soumettre à la **Commune de RAS IJERRY**

- **PLANS DES CONSTRUCTIONS**

Le recours à l'Architecte est obligatoire pour l'élaboration des plans d'exécution et pour le suivi des travaux jusqu'à l'obtention du permis d'habiter et ce, en application des textes et lois en vigueur.

Pour chaque lot, il est établi un plan des constructions projetées. Ces plans sont soumis, par les propriétaires des lots, aux autorités compétentes en vue de l'obtention de l'autorisation de construire.

Ainsi, pour la construction de son lot, chaque acquéreur s'engage à se conformer au plan y afférent.

Il s'engage également à faire dresser un plan de béton armé par un bureau d'études, avant la mise en chantier.

- **AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Conformément à la réglementation en vigueur, il est formellement interdit de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente.

Tout contrevenant s'expose aux poursuites judiciaires prévues par la loi. Les constructions édifiées dans le lotissement devront être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et les plans et cahier des charges du lotissement, approuvés par l'autorité compétente.

L'ensemble des constructions est soumis aux dispositions du règlement général de voirie et de construction applicable à la **Commune de RAS IJERRY**.

a) Les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.

- **SUIVI DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

L'acquéreur du lot s'engage à recourir à l'Architecte, auteur des plans de construction approuvés, pour la mission de suivi des travaux conformément aux dispositions des textes et lois en vigueur.

L'Architecte s'engage à aviser, par écrit, Monsieur le **Président de la commune** concernée, de la date exacte du commencement des travaux et assurera le suivi jusqu'à l'obtention du permis d'habiter.

Il doit tenir à jour, à cet effet, un cahier de chantier, suivant le modèle établi par le Conseil Régional des Architectes, où seront reportées les visites des travaux et les problèmes ou anomalies constatés.

Les services de la commune concernée peuvent prendre des sanctions à l'encontre des constructeurs n'ayant pas respecté les prescriptions architecturales établies. Ils doivent en outre exiger, de l'Architecte, la signature d'un certificat de conformité avant la délivrance du permis d'habiter.

- **MORCELLEMENT**

Le morcellement des lots acquis est strictement interdit.

L'acquéreur est tenu de requérir, auprès de la conservation foncière dans un délai de 3 mois, à compter du jour de l'acquisition, à l'immatriculation ou à la mutation à son profit du lot acquis.

- **BORNAGE DES LOTS**

Le bornage des lots, ainsi que la constitution des dossiers techniques cadastraux, sont établies par un cabinet de géomètre agréé, conformément au plan de masse approuvé

« NE VARIETUR » les frais y afférents sont à la charge de lotisseur.

- **OBLIGATION DU LOTISSEUR**

- Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier des charges et à se conformer aux textes et lois en vigueur.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT RAS IJERRY

- Tous les travaux d'équipement sont à la charge du lotisseur.
- Il ne sera procédé à aucune vente définitive des lots du terrain sous peine de poursuite judiciaire avant que les travaux de VRD indiqués au programme du lotissement présenté par le lotisseur ne soient réceptionnés par les services compétents.
- Nonobstant le contrôle et la surveillance normale des travaux par le maître d'œuvre, le lotisseur devra laisser libre accès de ses chantiers aux agents administratifs chargés de la surveillance des travaux. Il devra présenter, à leur demande, toutes les pièces et documents relatifs au projet et leur fournir toutes explications et renseignements utiles pour le contrôle de la qualité des travaux.

• **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf valoir les uns et se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur.

• **IMPOTS ET TAXES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, les frais de l'enregistrement et de la conservation foncière, les contributions et les charges de toute nature auxquelles sont ou pourront être soumis les lots à eux vendus et ceci, à compter de la date de l'acquisition des lots.

E / TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Les travaux d'équipement du lotissement seront exécutés conformément aux dossiers techniques et règlements en vigueur des services concernés.

Ces travaux comprennent notamment :

- La mise en viabilité des chaussées goudronnées.
- La construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau général.
- L'alimentation en eau potable.
- L'équipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement en mode souterrain .
- L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie du lotissement avec une étude de sécurité validée par un BET agréé.
- L'équipement du lotissement en lignes téléphoniques (zone d'habitat collectif et zone d'équipement).
- L'aménagement des espaces verts et places publiques; tout en précisant que l'espace vert situé sous les lignes de hautes tension fera l'objet de plantations d'arbres.
- Panneau d'affichage.

1/ VOIES CARROSSABLES

Les voies carrossables à l'intérieur du lotissement feront partie du domaine public , le revêtement de la chaussée sera réalisée en enrobé à chaud de bitume suivant les études techniques du BET et laboratoire.

Les voies seront aménagées comme suit :

- Voie de 12m : 2,50m (Trottoir) – 7.00m (Goudronné) – 2,50m (Trottoir).
- Voie de 15m : 3.00m (Trottoir) – 9.00m (Goudronné) – 3.00m (Trottoir).

NB : les accotements des trottoirs seront nivelés et compactés.

2/ RESEAU D'EGOUT

Le réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau général d'assainissement, seront exécutés conformément aux plans de détails et profils, dressés par un BET spécialisé et approuvés par les services compétents.

3/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique établi à cet effet et à la charge du lotisseur.

Le réseau d'eau potable sera étudié par le BET à la charge du lotisseur et les travaux seront exécutés aux frais du lotisseur.

Les branchements particuliers des constructions seront à la charge des acquéreurs des lots.

4/ EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE DES VOIES ET PLACES A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT

L'installation des lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers, sera étudiée par l'ONEE branche électricité et les travaux seront réalisés au frais du lotisseur, par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par l'ONEE branche électricité.

Il sera prévu, pour l'éclairage public, des foyers agrès par **la Commune de RAS IJERRY**.

7/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION CIVILE:

Le lotisseur doit se conformer aux dispositions relatives à la protection civile Sous la responsabilité et le contrôle d'un BET agréé et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Poteaux d'incendie

L'implantation des poteaux d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur, conformément au plan établie par BET spécialisé et agréé.

Voies engins

Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engins): d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

largeur, bandes réservées au stationnement exclues:

- 3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 m;
- 6 m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 m;

Toutefois, sur une largeur inférieure à 20 m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au ci-dessous.

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kil newtons avec un minimum de 90 kil newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.

- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0.20 m².
- rayon intérieur minimal R= 11m.
- sur largeur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m. (S et R, sur largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).
- hauteur libre: 3,50m.
- pente inférieur à 15 %.

8/ EQUIPEMENT EN LIGNES TELEPHONIQUES

Le lotissement sera équipé en lignes téléphoniques aux normes d'ITISSALAT AL MAGHRIB. L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera étudiée et réalisée sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunication dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par l'I.A.M et sont à la charge des demandeurs.

9/ BORNAGE DES LOTS

Le bornage des lots du lotissement sera réalisé par le lotisseur conformément aux plans approuvés « NE VARIETUR ».

10/ SURFACE DES LOTS

Les surfaces définitives des lots de terrain seront arrêtées après exécution des dossiers techniques

TABLEAU DES SURFACES

Désignation	N° des lots	Nbr des lots	Surface/Lot
Lots de recasement en R+1 (R)	<i>De 1 à 186</i>	<i>186</i>	63,00 m ²
R+2 (HC2)	<i>De 01 à 175</i>	<i>175</i>	Entre 90,00 m ² et 166,00 m ² (surface arrondies)

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT RAS IJERRY

A/ ZONE D'HABITAT CONTINU A DEUX NIVEAUX (R+1) (TYPE DE LOT RECASEMENT <R>)

Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface
R1	63,00m ²	R32	63,00m ²	R63	63,00m ²	R94	63,00m ²	R125	63,00m ²	R156	63,00m ²
R2	63,00m ²	R33	63,00m ²	R64	63,00m ²	R95	63,00m ²	R126	63,00m ²	R157	63,00m ²
R3	63,00m ²	R34	63,00m ²	R65	63,00m ²	R96	63,00m ²	R127	63,00m ²	R158	63,00m ²
R4	63,00m ²	R35	63,00m ²	R66	63,00m ²	R97	63,00m ²	R128	63,00m ²	R159	63,00m ²
R5	63,00m ²	R36	63,00m ²	R67	63,00m ²	R98	63,00m ²	R129	63,00m ²	R160	63,00m ²
R6	63,00m ²	R37	63,00m ²	R68	63,00m ²	R99	63,00m ²	R130	63,00m ²	R161	63,00m ²
R7	63,00m ²	R38	63,00m ²	R69	63,00m ²	R100	63,00m ²	R131	63,00m ²	R162	63,00m ²
R8	63,00m ²	R39	63,00m ²	R70	63,00m ²	R101	63,00m ²	R132	63,00m ²	R163	63,00m ²
R9	63,00m ²	R40	63,00m ²	R71	63,00m ²	R102	63,00m ²	R133	63,00m ²	R164	63,00m ²
R10	63,00m ²	R41	63,00m ²	R72	63,00m ²	R103	63,00m ²	R134	63,00m ²	R165	63,00m ²
R11	63,00m ²	R42	63,00m ²	R73	63,00m ²	R104	63,00m ²	R135	63,00m ²	R166	63,00m ²
R12	63,00m ²	R43	63,00m ²	R74	63,00m ²	R105	63,00m ²	R136	63,00m ²	R167	63,00m ²
R13	63,00m ²	R44	63,00m ²	R75	63,00m ²	R106	63,00m ²	R137	63,00m ²	R168	63,00m ²
R14	63,00m ²	R45	63,00m ²	R76	63,00m ²	R107	63,00m ²	R138	63,00m ²	R169	63,00m ²
R15	63,00m ²	R46	63,00m ²	R77	63,00m ²	R108	63,00m ²	R139	63,00m ²	R170	63,00m ²
R16	63,00m ²	R47	63,00m ²	R78	63,00m ²	R109	63,00m ²	R140	63,00m ²	R171	63,00m ²
R17	63,00m ²	R48	63,00m ²	R79	63,00m ²	R110	63,00m ²	R141	63,00m ²	R172	63,00m ²
R18	63,00m ²	R49	63,00m ²	R80	63,00m ²	R111	63,00m ²	R142	63,00m ²	R173	63,00m ²
R19	63,00m ²	R50	63,00m ²	R81	63,00m ²	R112	63,00m ²	R143	63,00m ²	R174	63,00m ²
R20	63,00m ²	R51	63,00m ²	R82	63,00m ²	R113	63,00m ²	R144	63,00m ²	R175	63,00m ²
R21	63,00m ²	R52	63,00m ²	R83	63,00m ²	R114	63,00m ²	R145	63,00m ²	R176	63,00m ²
R22	63,00m ²	R53	63,00m ²	R84	63,00m ²	R115	63,00m ²	R146	63,00m ²	R177	63,00m ²
R23	63,00m ²	R54	63,00m ²	R85	63,00m ²	R116	63,00m ²	R147	63,00m ²	R178	63,00m ²
R24	63,00m ²	R55	63,00m ²	R86	63,00m ²	R117	63,00m ²	R148	63,00m ²	R179	63,00m ²
R25	63,00m ²	R56	63,00m ²	R87	63,00m ²	R118	63,00m ²	R149	63,00m ²	R180	63,00m ²
R26	63,00m ²	R57	63,00m ²	R88	63,00m ²	R119	63,00m ²	R150	63,00m ²	R181	63,00m ²
R27	63,00m ²	R58	63,00m ²	R89	63,00m ²	R120	63,00m ²	R151	63,00m ²	R182	63,00m ²
R28	63,00m ²	R59	63,00m ²	R90	63,00m ²	R121	63,00m ²	R152	63,00m ²	R183	63,00m ²
R29	63,00m ²	R60	63,00m ²	R91	63,00m ²	R122	63,00m ²	R153	63,00m ²	R184	63,00m ²
R30	63,00m ²	R61	63,00m ²	R92	63,00m ²	R123	63,00m ²	R154	63,00m ²	R185	63,00m ²
R31	63,00m ²	R62	63,00m ²	R93	63,00m ²	R124	63,00m ²	R155	63,00m ²	R186	63,00m ²

Récapitulation	
Nombre de Lots	Surface Totale
186 Lots	11 718 m ²

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT RAS IJERRY

**B/ ZONE D'HABITAT CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2) (TYPE DE LOT ECONOMIQUE
A RDC COMMERCIAL < HC2 >)**

Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface
01	116,00m ²	32	130,00m ²	63	99,00m ²	94	90,00m ²	125	90,00m ²	156	90,00m ²
02	99,00m ²	33	113,00m ²	64	91,00m ²	95	90,00m ²	126	90,00m ²	157	90,00m ²
03	113,00m ²	34	109,00m ²	65	99,00m ²	96	90,00m ²	127	90,00m ²	158	90,00m ²
04	121,00m ²	35	97,00m ²	66	91,00m ²	97	90,00m ²	128	90,00m ²	159	90,00m ²
05	120,00m ²	36	117,00m ²	67	90,00m ²	98	90,00m ²	129	90,00m ²	160	90,00m ²
06	92,00m ²	37	110,00m ²	68	90,00m ²	99	90,00m ²	130	90,00m ²	161	90,00m ²
07	113,00m ²	38	109,00m ²	69	90,00m ²	100	90,00m ²	131	90,00m ²	162	90,00m ²
08	112,00m ²	39	105,00m ²	70	90,00m ²	101	90,00m ²	132	90,00m ²	163	90,00m ²
09	90,00m ²	40	103,00m ²	71	90,00m ²	102	90,00m ²	133	90,00m ²	164	90,00m ²
10	90,00m ²	41	102,00m ²	72	90,00m ²	103	90,00m ²	134	90,00m ²	165	90,00m ²
11	90,00m ²	42	100,00m ²	73	90,00m ²	104	90,00m ²	135	90,00m ²	166	90,00m ²
12	90,00m ²	43	99,00m ²	74	90,00m ²	105	166,00m ²	136	90,00m ²	167	90,00m ²
13	90,00m ²	44	97,00m ²	75	90,00m ²	106	152,00m ²	137	90,00m ²	168	90,00m ²
14	90,00m ²	45	96,00m ²	76	90,00m ²	107	90,00m ²	138	90,00m ²	169	90,00m ²
15	90,00m ²	46	94,00m ²	77	90,00m ²	108	90,00m ²	139	90,00m ²	170	90,00m ²
16	90,00m ²	47	92,00m ²	78	90,00m ²	109	112,00m ²	140	90,00m ²	171	99,00m ²
17	90,00m ²	48	90,00m ²	79	90,00m ²	110	90,00m ²	141	90,00m ²	172	97,00m ²
18	90,00m ²	49	90,00m ²	80	90,00m ²	111	112,00m ²	142	90,00m ²	173	97,00m ²
19	91,00m ²	50	90,00m ²	81	95,00m ²	112	90,00m ²	143	90,00m ²	174	97,00m ²
20	90,00m ²	51	90,00m ²	82	109,00m ²	113	112,00m ²	144	90,00m ²	175	102,00m ²
21	90,00m ²	52	90,00m ²	83	96,00m ²	114	90,00m ²	145	90,00m ²		
22	90,00m ²	53	90,00m ²	84	109,00m ²	115	112,00m ²	146	90,00m ²		
23	90,00m ²	54	90,00m ²	85	90,00m ²	116	90,00m ²	147	90,00m ²		
24	90,00m ²	55	90,00m ²	86	90,00m ²	117	90,00m ²	148	90,00m ²		
25	90,00m ²	56	90,00m ²	87	90,00m ²	118	90,00m ²	149	90,00m ²		
26	90,00m ²	57	90,00m ²	88	90,00m ²	119	90,00m ²	150	90,00m ²		
27	90,00m ²	58	90,00m ²	89	90,00m ²	120	105,00m ²	151	90,00m ²		
28	90,00m ²	59	90,00m ²	90	90,00m ²	121	109,00m ²	152	90,00m ²		
29	90,00m ²	60	90,00m ²	91	90,00m ²	122	128,00m ²	153	90,00m ²		
30	112,00m ²	61	90,00m ²	92	90,00m ²	123	90,00m ²	154	90,00m ²		
31	90,00m ²	62	90,00m ²	93	90,00m ²	124	90,00m ²	155	90,00m ²		

Récapitulation	
Nombre de Lots	Surface Totale
175 Lots	16 581,00 m ²

11/ AMENAGEMENT DES TROTTOIRS

Les trottoirs seront nivelés et compactés et le revêtement des trottoirs sera réalisé par les bénéficiaires des lots en matériaux agréés par les services techniques de la commune (carreaux de ciment et autres..).

12/ ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES

- Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres, jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés. Aucun dépôt de boue ou d'ordures ne sera toléré sur les lots et sur la voie publique.
- Les plantations d'alignement ainsi que celles des espaces libres seront réalisées conformément au plan de masse du lotissement. Leur entretien incombe à la commune.

✕ G

13/ PLANTATIONS

- Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.
- Seront aussi plantés les espaces verts, prévus dans le cadre du présent lotissement y compris la servitude de la ligne de haute tension.
- Des parties des lotissements seront réservées pour des aménagements publics plantés.

14/ RECEPTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

La réception définitive des travaux d'équipement est déclarée tacitement après expiration d'un délai d'un an à partir de la date de la réception provisoire.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT RAS IJERRY
SIS A LA COMMUNE RAS IJERRY
PROVINCE D'EL HAJEB

ETABLI PAR LE GROUPEMENT
D'ARCHITECTES

ps le prof. neuc
chef de file
LAHLOU Jamel
Architecte D.E.S.A
4, Rue Mehlis, Appt. 7 (V.N)
MEKNES - Tel/Fax 05 35 52 47 49
Email: lahloujam@ yahoo.fr

LE LOTISSEUR

g *af*
AL OMRANE FES - MEKNES
Le Directeur Général
Mohamed DERDOURI

APPROUVE PAR :

Mr LE PRESIDENT DE LA COMMUNE
RAS IJERRY


Le Président du Conseil
Communal de Ras Ijerri
Abdelghani Assaoua
Abdelghani Assaoua

06 Mai 2020

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
PROVINCE D'EL HAJEB
D.P.U.E
AVIS FAVORABLE
CPPP/CPGP


AVIS FAVORABLE
sous RESERVE
CPPP/CPGP

Fait à FES , MAI 2020