

# Manuel de Commercialisation

## PUG Tr.2 Phase 1

### Lotissement ERRAHMA

#### Identification du Programme (Code opération : 150425.02)

Dénomination du Programme

Pôle Urbain Guercif Tranche 2 Phase 1 ( ~~Guercif~~ )  
Lotissement ERRAHMA

Type de programmes

Social et Promotionnel

Propre

OUI

En Partenariat

NON

Localisation

Région Economique

Orientale

Province

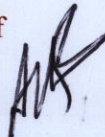
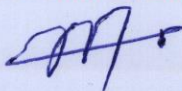
GUERCIF

Commune

GUERCIF

Ville

GUERCIF



**Dates d'exécution du programme**

Tranche 1

Modificatif

Date de lancement des travaux

Septembre 2012

Juillet 2017

Date d'achèvement des travaux

Juin 2020

Date de mise en commercialisation

Janvier 2013

Juin 2017

Date de livraison

Juillet 2020

Date de remise des contrats

Décembre 2020

**Le Coût du Programme****COÛT DU M<sup>2</sup>****COÛT TOTAL****DATE**

Coût initial

728Dhs

81.51 MDH

28/12/2012

Première actualisation

1026,50Dhs

179,53 MDH

05/06/2017

Second actualisation

Dhs

MDH

## Objectifs du Programme

### LES OBJECTIFS SOCIAUX

- Recasement des bidons villes des quartiers : - HAMRIA dans le cadre de la convention VSB de la ville de Guercif.
- Assurer une offre adaptée aux besoins en lot pour habitation et assurer la mixité sociale.
- Contribuer à la régularisation du marché foncier.
- Répondre aux besoins de toutes les couches sociales en logements.
- Participer à la promotion de la ville de Guercif par la création d'emploi.
- Encourager l'auto-construction.

### LES OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Equilibrer l'opération de recasement par des produits de péréquation adapté.
- Atteindre les performances de la société en matière de recettes.

7P

y

K

## Les Conditions Préalables à la Commercialisation

**L'étude de faisabilité**

Oui

**L'étude de marché**

Oui

**Situation du terrain**

**Propriété du SAO**

**Libre de toute occupation**

**Oui \*** (Terrain collectif en cours d'acquisition : cession accordée par la commission de tutelle & contrats en cours d'établissement)

**Non**

**Les Autorisations Administratives**

Oui

**Le Plan No Varietur**

Oui

**Le Montage Financier**

Oui

**Le Catalogue des Prix ( voir Registre de vente)**

Oui

**Le Plan d'Action Marketing Opérationnel**

Oui

**Interne**

**Par un cabinet externe**

**Non**

**Approbation du programme par le Conseil d'Administration ou le Directoire**

Oui

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## Le Plan de Communication

### LA PRESSE

#### QUOTIDIENS

#### NOM DU QUOTIDIEN

#### DATE DE PARUTION

L'Economiste

Mercredi 11/01/2017

Al Massae

Samedi 28/01/2017

Akhbar Al Yaoum

Jeudi 05/02/2017

Mghreb Al Assala Wa  
Amouatana

Février 2017

### L’AFFICHAGE

#### TYPE D’AFFICHAGE

#### Lieux d’installation

Panneaux Métalliques

A l’entrée de la ville de Guercif & à l’entrée du site du projet.

Bandoles

Sur les axes des boulevard de la ville de Guercif

Tableaux d’affichagees

Administrations & lieux publics dans la province de Guercif.

## Définitions des Caractéristiques des Produits

### VENTE CONDITIONNEE

Types d'unités	Catégories d'unités	Fourchette de Superficie des lots de terrain		Nombre de Niveaux	
		DE	A	DE	A
Lot Social (Lots de recasement)	Unité d'Habitat Social (UHS)	80 M <sup>2</sup>	95 M <sup>2</sup>	RDC + 2 Niveaux	
Lots d'équipements socio-administratifs	Unité d'équipements socio-administratifs (UES)	10.077 M <sup>2</sup>	12.903 M <sup>2</sup>	Suivant Zoning de l'emplacement	

### VENTE CONVENTIONNEE

Lots d'activités commerciales	Unité commerciale ou industrielle (UCI)	419 M <sup>2</sup>	2495 M <sup>2</sup>	Suivant Zoning de l'emplacement	
-------------------------------	---	--------------------	---------------------	---------------------------------	--

### VENTE D'UN LOT PROMOTIONNEL

Lot Promotionnel	Unité d'habitat Promotionnel (UHP)	80 M <sup>2</sup>	153 M <sup>2</sup>	RDC + 2 et 3 Niveaux	
------------------	------------------------------------	-------------------	--------------------	----------------------	--

## Les Conditions de Commercialisations

### Les conditions d'éligibilité pour les lots sociaux (lots de recasement)

Les bénéficiaires de ce type de produit doivent répondre aux conditions suivantes :

- Figurer sur la liste de recensement dûment établie par les autorités compétentes.
- Etre âgé de 18 ans et plus, de nationalité marocaine.
- N'être propriétaire d'aucun logement ni lot de terrain équipé destiné à la construction d'un logement.
- N'avoir jamais bénéficié d'une unité d'habitat réalisée par un OPH, ou tout autre démembrement de l'Etat.
- Disposer d'un revenu dûment justifié ou dûment déclaré.

### LES MODALITES D'ATTRIBUTION

#### 1 - Lots de recasements :

(Nombre Total = 789 Lots )

L'attribution de ce type de lots se fera par une commission d'attribution locale de recasement sanctionnée par un PV.

#### 2 - Pièces justificatives à fournir :

- ✚ Carte d'identité nationale légalisée de l'intéressé,
- ✚ Carte d'identité nationale légalisée du conjoint de l'intéressé,
- ✚ Justificatifs de revenus ou déclaration sur l'honneur concernant les revenus, pour les personnes ne disposant pas de revenus dûment justifiés.
- ✚ Certificat de non assujettissement à la taxe urbaine et taxe d'édilité.
- ✚ Attestation de démolition de la baraque livrée par les autorités locales.
- ✚ Déclaration sur l'honneur que l'intéressé n'a jamais bénéficié d'une unité d'habitat réalisé par al omrane, ou tout autre démembrement de l'état.
- ✚ Engagement de ne plus construire ni habiter une baraque.

#### 3 - Conditions particulières :

La commission locale d'attribution des lots de recasement tranchera sur le sort des attributions des bénéficiaires dûment inscrits sur la liste de recensement qui ne répondront pas à l'une des conditions d'éligibilité sus mentionnées.

**LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE POUR LES LOTS PROMOTIONNELS  
R+2 et R +3**

**Fourchette des Revenus**

**Aucune fourchette n'est définie**

- **Les bénéficiaires de ce type de produit doivent répondre aux conditions suivantes :**

- **Etre âgé de 18 ans et plus.**



## LES MODALITES D'ATTRIBUTION

### 1 - Lots Sociaux & Promotionnels :

(Nombre = 1463 Lots) voir tableau ci-dessous

Secteur	RH2	RC2	HE2	HC2	HC3	Total lot	Eq	Total général
16	193	23	18	96	52	382	-	382
17	104	37	0	51	0	192	3	195
18	17	0	0	93	0	110	3	113
19	30	3	0	115	34	182	1	183
23	343	39	0	96	112	590	-	590
<b>TOTAL</b>	<b>687</b>	<b>102</b>	<b>18</b>	<b>551</b>	<b>198</b>	<b>1456</b>	<b>7</b>	<b>1463</b>

**NB : Une liste de 98 lots, dont copie ci-joint au présent manuel, est réservée pour satisfaire les anciens acquéreurs avant la modification du plan de lotissement**

### **Si la demande est supérieure à l'offre :**

L'Attribution et l'affectation des produits promotionnels se feront par tirage au sort en présence d'un notaire.

- Le notaire procédera à l'établissement de deux listes d'attribution par type de produit comme suit:
  - Une 1ère liste des retenus avec nombre égale au nombre des unités prévues à commercialiser par type de produit.
  - Une liste d'attente des postulants classée par ordre égale au nombre de la 1<sup>ère</sup> liste des retenus.
- Afficher la Liste des retenus signée par le notaire
- Des convocations par courrier normal seront adressées aux postulants figurants sur la liste des retenus à leurs adresses respectives déclarées sur les CIN prospects pour entamer la démarche d'acquisition et le paiement de la 1<sup>ère</sup> échéance avec un délai maximal de 21 jours à partir de la date d'envoi inscrite sur la lettre envoyée, l'attribution se fera sur la base du 1<sup>er</sup> venu 1<sup>er</sup> servi.
- Après expiration des délais accordés aux postulants de la 1<sup>er</sup> liste et s'il existe toujours des unités non commercialisées, des convocations par courrier normal seront adressées aux postulants figurants sur les listes d'attentes à leurs adresses respectives déclarées sur les CIN des prospects pour entamer la démarche d'acquisition et le paiement de la 1<sup>ère</sup> échéance avec un délai maximal de 10 jours à partir de la date d'envoi inscrite sur la lettre envoyée, l'attribution et l'affectation du produit se fera en adaptant le principe du premier venu premier servi.
- Après expiration des délais accordés au postulant des deux listes, et s'il est constaté des unités non encore commercialisées, les modalités d'attribution de ces unités seront arrêtées par décision de la Direction Générale après proposition du Directeur de l'Agence.

### **Si la demande est inférieure à l'offre :**

Tous les postulants seront considérés retenus, le notaire établira un P.V dans ce sens, l'affectation des produits se fera par tirage au sort :

- **Afficher la Liste des retenus signée par le notaire**
- **Des convocations par courrier normal seront adressées aux retenus à leurs adresses respectives déclarées sur les CIN des prospectus pour entamer la démarche d'acquisition et le paiement de la 1<sup>ère</sup> échéance avec un délai maximal de 21 jours à partir de la date d'envoi inscrite sur la lettre envoyée.**
- **Après expiration des délais accordés aux postulants et s'il existe toujours des unités non commercialisées, les modalités d'attribution de ces unités seront arrêtées par décision de la Direction Générale après proposition du Directeur de l'Agence**

### **2 LOTS D'EQUIPEMENT A USAGE COMMERCIAL:**

**(Nombre = 3)**

**L'attribution de ce produit se fera sur offre de prix.**

- **Dès le lancement de la publicité obligatoire, les postulants peuvent procéder au retrait de dossier de vente comportant notamment le cahier des charges.**
- **Les offres sont déposées par les postulants dans le cadre des délais fixés.**
- **Les candidats sont tenus de déposer dans leurs offres un chèque à titre de caution, d'un montant représentant 10% du prix offert.**
- **L'ouverture des offres est effectuée par un notaire.**
- **Les postulants ayant fait les meilleurs offres prix et qui s'engagent à respecter les termes du cahier des charges, sont retenus.**
- **Ceux-ci sont convoqués pour la signature des conventions en vertu desquels ils s'engagent à réaliser les équipements commerciaux prévus, suivant les conditions du cahier des charges.**
- **Les postulants retenus procèdent alors au règlement du complément du prix offert (une partie du prix est déjà réglée à travers la caution).**
- **Pour les postulants non retenus, les chèques des cautions sont rendus par ALOMRANE FES.**

### **3 LOTS D'EQUIPEMENT A USAGE ADMINISTRATIF : (Nombre= 4 Lot).**

- **A céder à l'administration concernée selon les procédures en vigueur**

## LES CONDITIONS DE VALORISATION POUR LES LOTS SOCIAUX

### DELAI DE VALORISATION

Un délai de valorisation de 2 ans à compter de la date de livraison

### PENALITE DE RETARD

## LES CONDITIONS D'ALIENATION POUR LES LOTS SOCIAUX

### DELAI DE NON ALIENATION

Aucune aliénation n'est autorisée qu'après passation de trois (3) ans à compter de la date l'obtention du permis d'habiter & du quitus de la société al omrane-Fès.

### LEVE DE LA CONDITION D'ALIENATION

### L'ASSOCIATION

L'association d'un bénéficiaire ou plus dans le même lot est autorisé et fera l'objet d'une demande légalisée et formulée par le premier bénéficiaire, et dans ce cas les nouveaux bénéficiaires ne peuvent plus bénéficier des produits sociaux ou économiques au même titre que le bénéficiaire initial.

**LES CONDITIONS DE VALORISATION ET D'ALIENATION POUR LES LOTS PROMOTIONNELS**

**Aucune condition n'est imposée**

**LES CONDITIONS DE DESISTEMENT ET DE DECHEANCE POUR LES LOTS PROMOTIONNELS**

**LES CONDITIONS DE DESISTEMENT**

MONTANT DE L'INDEMNITE

R+2  
10.000,00 dhs

R+3  
20.000,00 dhs

OU

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

XXXXXXXX

Oui

Non

REMBOURSEMENT IMMEDIAT

X

REMBOURSEMENT APRES COMMERCIALISATION

Oui, au maximum six  
mois après date dépôt du  
désistement

**LES CONDITIONS DE DECHEANCE**

MONTANT DE L'INDEMNITE

R+2  
15.000,00 dhs

R+3  
30.000,00 dhs

OU

TAUX APPLIQUE PAR RAPPORT AU PRIX DE VENTE

XXXXXXXX

**Pénalités de retard à appliquer en cas de non  
règlement d'une échéance**

Suivant les promesses de vente

## Le Mode de Recouvrement

		Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4
Types d'unités	Catégories d'unités	Taux	Taux	Taux	Taux
		Date	Date	Date	Date
Lot Social (Lots de recasement)	Unité d'Habitat Social ( UHS )	XXX	XXX	XXX	XXX
		Aucun mode de paiement n'est consigné	Aucun mode de paiement n'est consigné	Aucun mode de paiement n'est consigné	Aucun mode de paiement n'est consigné
Lot Promotionnel	Unité d'habitat Promotionnel ( UHP )	30%	30%	30%	10%
		A l'attribution	10 mois après la 1 <sup>ière</sup> échéance	20 mois après la 1 <sup>ière</sup> échéance	A la livraison
Lots d'activités commerciales	Unité commerciale ou industrielle ( UCI )	Le mode de recouvrement sera défini dans le cahier des charges pour chaque type d'unité.			
Lots d'équipements socio-administratifs	Unité d'équipements socio-administratifs ( UES )	Lots d'équipements socio-administratifs seront cédés aux administrations concernées selon les procédures en vigueur			

**NB : Le mode de recouvrement des attributions peut être revu en fonction de la cadence de la commercialisation et de la réalisation du projet.**

## Emargements des Responsables

Le niveau hiérarchique  
de prise de décision

Nom & prénom du décideur

Le Directeur  
Général

Mohamed DERDOURI  
Chargé de l'Intérim de la Direction  
Générale de la Société Al Omrane Fès

Le Directeur  
De Réalisations

Si Mohammed TAZI  
Directeur Général Adjoint

Le Directeur  
De La Conception  
Et Développement

Directeur de la Direction  
Conception et Développement  
Saïd MESSAOUDI

Chargé De La  
Division Réseau  
Commercial

Division Réseau Commercial  
Mohamed BERRADA

Le Directeur  
D'agence

Adil KASMI  
Directeur de l'Agence

Le Délégué  
Commercial

A

## **COMPTE RENDU D'UNE SORTIE SUR LES LIEUX**

### **POUR PROPOSITION DES PRIX DE VENTE**

**Date de la Mission** : Mardi 3 janvier 2017

**Participants :**

- MESSAOUDI SAID, Directeur de la D.C.D
- KASMI ADIL, Directeur de l'A.R .G.T.T.
- BERRADA MOHAMMED, Manager chargé de la D.R.C.
- CHMIA ABDELJABBAR, Délégué Commercial de l'A.R.G.T.T.

**Objet de la mission** : proposition des prix de vente des lots dépendant du lotissement AL FIDAE 2 à LAMRIJA et le lotissement ERRAHMA à GUERCIF.

### **LOTISSEMENT AL FIDAE TR 2 LAMRIJA**

- Le lotissement AL FIDAE 2 qui s'étale sur 18 100 m<sup>2</sup> se situe à la commune rurale de LAMRIJA sur la route nationale Guercif – Outat El Haj, il s'agit d'une extension de la première tranche dénommée AL FIDAE 1 .
- La consistance globale du lotissement Fidae 2 est de 86 Lots repartis comme suit :
  - 20 lots en R+3 RDC commercial
  - 66 lots en R+2 Habitat
  - 1 Lot d'équipement socio administratif.



### Constat :

La visite a concerné la commune rurale LAMRIJA, principalement le projet AL FIDAE TR1 réalisé par la SAO Fès en Novembre 2007:

- Le lotissement est d'une consistance de 92 lots dont 31 lots en R+3 RDC commercial donnant sur la route principale Guercif – Outat El Haj
- Le lotissement est commercialisé en sa totalité aux prix suivants :
  - R+3 RDC COMMERCIAL : entre 280 dh & 320 dh/ m<sup>2</sup>
  - R+2 RDC HABITAT : entre 270 & 300 dh/ m<sup>2</sup> .
  - Lot pour four – hammam : 550 dh / m<sup>2</sup>
- Le taux de construction à ce jour ne dépasse pas 10 %



### Recommandations :

- D'après les informations recueillies par les membres de la commission ;
- afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération ;

Il est recommandé de pratiquer les prix suivants :

TYPE DE PRODUIT	PROPOSITION DE PRIX / m <sup>2</sup>
HE2 A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT	Moyenne de 550 dh
HC3 SUR LA VOIE PRINCIPALE	Moyenne de 800 dh

### LOTISSEMENT ERRAHMA A GUERCIF

- Le Lotissement ERRAHMA qui s'étale sur 37 Ha se situe au nord- est de la ville de Guercif (Douar Hamria).
  - Lotissement entrant dans le cadre du programme VSB.
-  



- La consistance globale de **1463** unités réparties comme suit :

TYPE	NB LOTS
HE2	24
HC2	445
HC3	198
HREC	789
LOTS EQUIP	7

**1463**

Constat :

- A part les 37 Ha, aucun lotissement n'existe sur place
- La SAO Fès a déjà commercialisé le même type de lots dépendant de l'opération ERRAHMA, à savoir P.U GHIYATA ET LOTISSEMENT AL HOURIA. Les prix pratiqués et le taux de commercialisation se présentent comme suit :

	TYPE	PRIX MOY	DATE DE DEBUT COMMERCIALISATION	TAUX DE COMMERCIALISATION A CE JOUR
PU GHIYATA	HE2	1300 DH/m <sup>2</sup>	2010	98%
	HC2	1950/ m <sup>2</sup>		98%
	HC4	2690/ m <sup>2</sup>	2010	2%
AL HOURIA	HC3	2650/m <sup>2</sup>	2009	96%

**Recommandations :**

- D'après les informations recueillies par les membres de la commission ;
- Vu la conception du projet ( taille des lots et emprises des voies .....)

Il est recommandé de pratiquer les prix suivants :

TYPE	PRIX MOYEN PROPOSE AU m <sup>2</sup> / Dh
HE2	1550
HC2	2050
HC3	2750

  
Directeur de la Direction  
Conception et Développement  
Saïd MESSAOUDI

Division Réseau Commercial  
Mohamed BERRADA

**MONTAGE TECHNIQUE FINANCIER PREVISIONNEL "MONTAGE INITIAL"**  
**OPERATION ARRACHMA - PU GUERCIF TRANCHE 2 - HAMRIA**

15 06 2017

Superficie	m <sup>2</sup>	371 600,00	Coût prévisionnel	observations
------------	----------------	------------	-------------------	--------------

**Acquisition du terrain et frais fonciers**

Prix s'acquisition			9 475 800,00	
frais d'impenses			1 200 000,00	
frais d'enregistrement			568 548,00	
frais de la conservation foncière			142 137,00	
frais de titrisation des lots individuels			2 899 078,65	
autres frais			200 000,00	
<b>TOTAL</b>			<b>14 485 563,65</b>	

**Etudes**

Etudes urbanistiques			834 288,00	
Etudes architecturales et assistance aux ménages			1 704 240,00	
Etudes topographiques			350 000,00	
Etudes techniques voirie et d'assainissement			282 000,00	
Etudes d'électrification			83 000,00	
Etudes d'Alimentation en eau potable			52 000,00	
Etude du réseaux téléphoniques			47 000,00	
Etudes géotechniques			224 000,00	
Autres études			1 300 000,00	
<b>TOTAL</b>			<b>4 876 528,00</b>	

**Suivi et Pilotage des travaux**

Suivi et pilotage des travaux de voirie et d'assainissement			273 000,00	
Suivi et pilotage des travaux d'électrification			124 000,00	
Suivi et pilotage des travaux d'Alimentation en eau potable			78 000,00	
Suivi et pilotage des travaux du réseaux téléphoniques			70 000,00	
Contrôle des travaux (laboratoire)			250 830,00	
<b>TOTAL</b>			<b>795 830,00</b>	

**Travaux in site**

Travaux d'Assainissement			22 296 000,00	
Participation au premier établissement "hors site d'assainissement"			10 881 035,00	
Peines et soins sur la participation in site " Assainissement"			2 229 600,00	
Travaux de Voirie			27 870 000,00	
Travaux d'Adduction d'eau Potable			7 183 288,20	
participation au renforcement du réseau EP			9 576 267,00	
Peines et soins sur la taxe de premier établissement TPE "EP"			600 000,00	
Travaux d'Electrification			18 281 052,00	
Participation à la puissance demandée "électrique"			5 695 950,00	
Peines et soins " électrification"			1 828 105,20	
Travaux du Réseau téléphonique			3 716 000,00	
Travaux d'Aménagement des Abords et plantations			3 381 560,00	
Dossiers techniques cadastraux			1 580 040,00	
<b>TOTAL</b>			<b>115 118 897,40</b>	

**Travaux Hors site**

autres travaux hors site			6 000 000,00	Sans la prise en compte du coût de la réalisation ou la participation aux éventuels travaux hors site d'assainissement des eaux pluviales au delà du branchement à la Séguia limitrophe au pôle urbain. Aussi, sans la prise en charge du coût prévisionnel de l'hors site des travaux voirie, ouvrage sur voie ferrée...etc
travaux d'électrification			17 057 647,20	
PS travaux d'électrification			1 705 764,72	
Travaux d'Adduction d'eau Potable			1 209 600,00	
PS surtravaux d'assainissement hors site réalisés par l'ONEE".			-	sans la prise en compte des peines et soins sur les travaux hors site à réaliser par l'ONEE branche eau prévues dans le projet de convention d'assistance technique objet de la réserve de la SAO sur le paiement de ces peines et soins
PS Travaux d'Adduction d'eau Potable hors site réalisés par l'ONEE".			-	
<b>TOTAL</b>			<b>25 973 011,92</b>	

**Taxes et redevances**

Frais d'autorisation			3 306 097,51	
Rémunération des services rendus par la protection civile			557 968,19	
rémunération des services rendus par l'agence urbaine			714 213,00	
Provisions pour la TNB			890 964,00	
<b>TOTAL</b>			<b>5 469 242,70</b>	

**Frais annexes**

Frais commerciaux et marketing			868 826,22	
Publicité et insertion			200 000,00	
<b>FRAIS ANNEXES</b>			<b>1 068 826,22</b>	

*Signature*

*Signature*

**MONTAGE TECHNIQUE FINANCIER PREVISIONNEL "MONTAGE INITIAL"**  
**OPERATION ARRACHMA - PU GUERCIF TRANCHE 2 - HAMRIA**

15 06 2017

Superficie	m <sup>2</sup>	371 600,00	Cout prévisionnel	observations
------------	----------------	------------	-------------------	--------------

**Frais d'intervention**




Frais d'intervention	11 745 152,99
Montant	11 745 152,99

**TOTAL GENERAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES**

Montant total	<b>179 533 052,88</b>
---------------	-----------------------

**RECETTES PREVISIONNELLES**

RECETTES CLIENTS	Nbres lots	Superficie totale	Prix Moyen de Cession	Recettes globales
Lots R+2 recasement	789	63 388,00	238,84	15 139 760,00
Lots EN R+2 HE2	24	1 454,00	1 233,62	1 793 680,00
Lots EN R+2 HC2	445	41 724,00	2 001,57	83 513 345,50
Lots EN R+3	198	24 749,00	2 760,43	68 317 884,00
Lots d'équipements	7	43 637,50	120,13	5 242 365,00
<b>Total recettes clients</b>	<b>1 463</b>	<b>174 952,50</b>		<b>174 007 034,50</b>
subvention				<b>14 991 000,00</b>
<b>Total général des ressources prévisionnelles</b>			<b>188 998 034,50</b>	
cus =	47,08%	<b>SOLDE DE L'OPERATION</b>		<b>9 464 981,62</b>

<b>Division montage et programmation</b>	<b>Direction conception et développement</b>	<b>Direction Réalisation</b>	<b>Direction Agence Taza Guercif Taounate</b>
	 Directeur de la Direction Conception et Développement Saïd MESSAOUDI	 Si Mohamed TAZI Directeur Général Adjoint	 Adil KASMI Directeur de l'Agence de Taza Taounate

**Direction Général**

  
**Mohamed DERDOURI**  
 Chargé de l'interim de la Direction  
 Générale de la Société Al Omrane Fès

قرار عدد ..... هـ.ب. بتاريخ ..... 1.1.2017  
بمناحة الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية

### إن رئيس الجماعة الحضرية لجرسيف

- بناء على ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات
- بناء على القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).
- بناء على القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).
- و على المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.
- و على المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات.
- و على المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 13 من رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها.
- و استنادا على محضر أشغال لجنة الدراسة المجتمعة بتاريخ: 31 مايو 2017 تحت عدد 2017/22
- و على القرار الجبائي رقم 5078/C بتاريخ: 2014/04/10
- بنائ على محضر اجتماع المنعقد بعمالة جرسيف بتاريخ 2016/12/08.
- بناء على التصميم المرخص تحت عدد 2012/35
- و بناء على الطلب الذي تقدمت به: شركة العمران فاس.
- و المسجل بمكتب ضبط الجماعة أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد لرخص التعمير تحت عدد 2017/445 بتاريخ 2017/05/29 حسب التصميم التغييري المدلى به و الرامي إلى إحداث تجزئة " القطب الحضري الشطر الثاني " فوق العقار ذي المراجع التالية : بالملك المسمى " بلاد الجل أ " بالقطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 79/3549 و الكائنة بحي حمرية جرسيف.

- **الفصل الأول :** يرخص: لشركة العمران فاس حسب طلبهم (ها) و الشروط المنصوص عليها في النصوص المذكورة أعلاه ب: إحداث تجزئة " القطب الحضري الشطر الثاني " حسب التصميم التغييري المصادق عليه فوق العقار ذي المراجع التالية : بالملك المسمى " بلاد الجل أ " بالقطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 79/3549 و الكائنة بحي حمرية جرسيف، و ذلك وفق مقتضيات الخاصة الواردة بعده.

**الفصل الثاني :** يجب على صاحب الإذن أن يؤدي لفائدة الجماعة مبلغ الرسوم المنصوص عليه في البيان الملحق بهذا القرار.

**الفصل الثالث:** يجب على صاحب المشروع أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث تجزئة " القطب الحضري الشطر الثاني " حسب التصميم التغييري المصادق عليه بإيداع نسخة من الملف محل الإذن لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة طبقا للقوانين الجاري بها العمل.

ROYAUME DU MAROC  
WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTAL  
PROVINCE DE GUERCIF  
COMMUNE DE GUERCIF

MAITRE D'OUVRAGE : AL OMRANE FES

الوكالة الحضرية لتأجير ملحقة جرسيف  
Agence Urbaine de Taza Antenne Guercif

رأي بالموافقة بتحفظ  
Avis Favorable Sous Réserve

رجحة الشرائح الوحيد

N° 2012/22 عدد

Du 2012/05/31 في

al omrane  
Autorisation de Lotir

N° 24 du 4 JUIN 2017



Ne Varieture,

POLE URBAIN GUERCIF  
TRANCHE II  
S16-S17-S18-S19 ET S23

CAHIER DES CHARGES  
DU LOTISSEMENT

Suite à l'autorisation N° 21/12 en date 24/05/2012

Mohammed JAMAL EDDINE  
Architecte D.E.S.A  
Urbaniste A.C.A  
46 Charia Al Maghrib Al Arabi -RABAT  
Tél/ Fax : 05 37 72 25 00

Anas KADRI  
Architecte  
6, Résidence Yasmine II, Avenue  
Ibn Atir-FES  
Tél : 05 35 60 88 11 Fax : 05 35 60 00 40

Anas BENSOUDA  
Architecte  
49, Avenue Atlas, Appartement 1  
AGDAL-RABAT  
Tél : 05 37 67 23 29

Novembre 2016

# CAHIER DES CHARGES

## CHAPITRE I

### PRESENTATION DU PROJET

#### ARTICLE 1 : Définition du projet.

Le présent projet initié par Al Omrane - Fès, prévu sur partie du Titre foncière 3549/79, Propriété dite : DJEL A. sis à la Commune de Guercif, Province de Guercif

- Surface Totale : **37 ha 17 a 21ca**
- Les coordonnées centre du Terrain sont : **X : 686 200 - Y : 406 000**

#### ARTICLE 2 : Réglementation en vigueur.

Le présent projet ayant un caractère social a bénéficié d'une dérogation le 15 Mars 2011, décision N° 2811 conformément aux circuits en vigueur.

Il est soumis aux dispositions de :

- 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 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n° 2-92-832 du 27 rebia 2 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 rebia 2 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Réglementation spécifique (ci-jointe au chapitre II).
- Le règlement de construction parasismique 2000.
- Dahir n° 1-02-297 du 25 rajab 1423 (03 Octobre 2002) relatif à la charte communale le (78-00).

#### ARTICLE 3 : Programme de l'opération.

Le projet consiste à viabiliser un lotissement pour recasement d'habitat (R+2) et lotissement (R+3, R+2).

Le programme comprend :

- A : 789 lots destinés au recasement en R+2
- B : 469 lots destinés à la construction d'immeubles en R+2
- C : 198 lots destinés à la construction d'immeubles en R+3
- D : 7 Equipements d'aménagements et d'accompagnement
- E : Equipement du site en VRD.

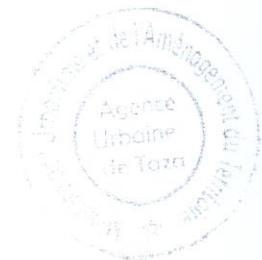


**A- REPARTITION DES LOTS PAR ZONE**

R+2 Recasement		
N° DU SECTEUR	NOMBRE DES LOTS	SUPERFICIE TOTALE
16	216	17 373,70
17	141	11 463,08
18	17	1 360,00
19	33	2 640,00
23	382	30 560,00
TOTAL	5	789
		63 396,78

R+2		
N° DU SECTEUR	NOMBRE DES LOTS	SUPERFICIE TOTALE
16	114	9 658,86
17	51	5 011,91
18	93	8 775,21
19	115	10 908
23	96	8 761,43
TOTAL	5	469
		43 115,41

FRONT BATI R+3		
N° DU SECTEUR	NOMBRE DES LOTS	SUPERFICIE TOTALE
16	52	6 417,53
17	-	-
18	-	-
19	34	4 230,6
23	112	14 100,86
TOTAL	5	198
		24 748,99





**B-TABLEAUX DES CONTENANCES PAR SECTEURS**

Secteur 16						
R+2		R+2 Recasement		FRONT BATI R+3		
N	Surfaces	N	Surfaces	N	Surfaces	
1+2	110			de1à12	120	
3-5-7-9-11-13-15- 17-19-21-23-25- 27-29-31-33-35- 37	80	4-6-8-10-12-14- 16-18-20-22-24- 26-28-30-32-34- 36-38	80	13	137,12	
				14	132,17	
				15	137,12	
				de16à30	120	
de39à42	110	de43à78	80	31	130,71	
79-80	110	de83à110	80,15	32	130,71	
81-82	124,68	111-112	94	33	130,71	
123-124	94	de113à122	80,15	34	130,71	
de125à134	80,15	136-138-140- 142-144-146- 148-150-152- 154	80	35	130,71	
135-137-139- 141-143-145- 147-149-151- 153	80			36	130,71	
				37	133,28	
				de38à42	132	
196-198-200- 202-204-206- 208-210-212- 214-216-218	85	de155à194	80	43	133,28	
		195-197-199- 201-203-205- 207-209-211- 213-215-217	85	44	116,36	
				45	116,36	
				46	116,36	
		de243à302	80	47	116,36	
		-	-	48	119,66	
		-	-	49	118,8	
219-220	140	-	-	50	118,8	
de221à242	80	-	-	51	118,8	
de303à330	80	-	-	52	118,8	
		-	-	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>114</b>	<b>9 658,86</b>	<b>216</b>	<b>17 373,70</b>	<b>52</b>	<b>6 417,53</b>



Secteur 17					
R+2		R+2 Recasement		FRONT BATI R+3	
N	Surfaces	N	Surfaces	N	Surfaces
1et2	122,5			-	-
3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-30	80	4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28	80	-	-
31et32	106	de33à60	80	-	-
61et62	80	63et64	94,49	-	-
107et108	80	de65à78	86,08	-	-
127et128	80	79et80	94,49	-	-
147et148	80	de81à106	80	-	-
150-152-154-156-159-161-163-165-167-169	140	de109à126	80	-	-
		de129à146	80	-	-
171	137,03	149-151-153-155-157-158-160-162-164-166-168-170	80	-	-
				-	-
172	137,88			-	-
173et174	85			-	-
176-178-180-182-184-186-188-190	85	175-177-179-181-183-185-187-189	85	-	-
				-	-
191et192	95			-	-
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>5 011,91</b>	<b>141</b>	<b>11 463,08</b>	<b>-</b>

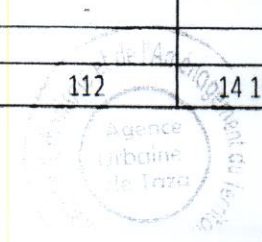


Secteur 18					
R+2		R+2 Recasement		FRONT BATI R+3	
N	Surfaces	N	Surfaces	N	Surfaces
1et2	105,63	76	80	-	-
de3à16	94,5	78	80	-	-
de17à20	115,5	80	80	-	-
de21à34	94,5	82	80	-	-
35et36	115,5	84	80	-	-
37et38	119,6	86	80	-	-
de39à52	90	88	80	-	-
de53à56	110	90	80	-	-
de57à70	90	92	80	-	-
71et72	110	94	80	-	-
73	104,4	96	80	-	-
74	81,35	98	80	-	-
75-77-79-81-83- 85-87-89-91-93- 95-97-99-101- 103-105-107	80	100	80	-	-
		102	80	-	-
		104	80	-	-
		106	80	-	-
108	80	-	-		
109et110	130	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>93</b>	<b>8 775,21</b>	<b>17</b>	<b>1360</b>	<b>-</b>

Secteur 19					
R+2		R+2 Recasement		FRONT BATI R+3	
N	Surfaces	N	Surfaces	N	Surfaces
1et2	115,5	102-104-106- 108-110-112- 114-116-118- 120-122	80	de1à6	128,55
de3à20	94,5			de7à18	124
21et22	105			de19à24	128,55
23et24	126			de25à34	120
de25à48	94,5	de125à146	80	-	-
49et50	126	-	-	-	-
51et52	110	-	-	-	-
de53à70	90	-	-	-	-
71et72	100	-	-	-	-
73et74	120	-	-	-	-
de75à98	90	-	-	-	-
99et100	120	-	-	-	-
101-103-105- 107-109-111- 113-115-117- 119-121	80	-	-	-	-
		-	-	-	-
		-	-	-	-
		-	-	-	-
123et124	108,5	-	-	-	-
147et148	108,5	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>115</b>	<b>10 908</b>	<b>33</b>	<b>2 640,00</b>	<b>34</b>



Secteur 23						
R+2		R+2 Recasement		FRONT BATI R+3		
N	Surfaces	N	Surfaces	N	Surfaces	
1et2	100	4-6-8-10-12	80	de1à6	122,78	
3-5-7-9-11	80	de15à24	80	de7à16	120	
13-14	100	26-28-30-32-34-	80	17	122,78	
25-27-29-31-33- 35-37-39-41-43- 45-47-49-51-53- 55-57-59-61-63- 65-67-68	80	36-38-40-42-44-		18	122,78	
		46-48-50-52-54-		de19à22	122,78	
		56-58-60-62-64-		23	132	
		66		de24à28	129,6	
de111à113	80	de69à110	80	de29à35	132	
115-117-119- 121-123-125- 127-129-131- 133	80	114-116-118-	80	de36à45	124,8	
		120-122-124-		46	133,79	
		126-128-130-		47	119,33	
270-272-274- 276-278-280- 282-284-286- 288-290	96	132	80	48	124,73	
		de134à268		80	49	117,36
		269-271-273-		80	50	122,34
		275-277-279-			51	117,77
		281-283-285-			52	117
		287-289-292-			53	129
294-296-298-	54	120,02				
300-302-304-	55	130,58				
291-293-295- 297-299-301- 303-305-307- 309	80	306-308-310	80	de56à63	128,4	
		de313à334		80	de64à69	133,53
		de337à354		80	de70à85	120
		de357à370		80	de86à91	132
311	128,61	de373à386	80	de92à99	123,6	
312	139,39	de389à404	80	100	125,05	
335	80,95	de407à422	80	101	135,82	
336	91,73	de425à450	80	102	136,5	
355	103,3	455-457-459- 461-463-464- 466-468-470- 472-474-476	80	103	133,16	
356	114,08			104	133,87	
371	123,65			105-106	135	
372	130,54			de107à112	130	
387	146,07			-	-	-
388	152,97	-	-	-	-	
405	88,49	-	-	-	-	
406	95,39	-	-	-	-	
423	110,91	-	-	-	-	
424	117,81	-	-	-	-	
451	97,75	-	-	-	-	
452	108,53	-	-	-	-	
453	120	-	-	-	-	
454-456-458- 460-462-465- 467-469-471- 473	100	-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
475	80	-	-	-	-	
477	103,02	-	-	-	-	
478	92,24	-	-	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>96</b>	<b>8 761,43</b>	<b>382</b>	<b>30 560</b>	<b>112</b>	<b>14 100,86</b>



La réalisation du projet se fera en 5 secteurs successifs :

\*Chaque secteur sera équipé et réceptionné séparément.

\*La numérotation des secteurs n'implique pas leur succession au niveau de la réalisation.

**TABLEAUX DES CONTENANCES RELATIF AUX LOTS RESERVES AUX POSTES TRANSFORMATEURS**

SECTEUR	N° PT	SUPERFICIE
16	37	20,00 m <sup>2</sup>
17	38	20,00 m <sup>2</sup>
18	39-40	20,00 m <sup>2</sup>
19	41-42	20,00 m <sup>2</sup>
23	49-50	20,00 m <sup>2</sup>

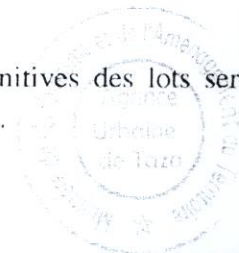
**C- LES EQUIPEMENTS (postes transformateurs inclus)**

N°	N° DU SECTEUR	EQUIPEMENT		SURFACES en m <sup>2</sup>	OBSERVATION
34	17	HM	HAMMAM MODERNE	419,38	PROJETE (R+2)
35		CC	CENTRE COMMERCIAL	1683,44	PROJETE (R+2)
36		MQ	MOSQUEE DE QUARTIER	2095,48	PROJETE
37	18	L	LYCEE	10 077,00	PROJETE (R+2)
38		CQP	CENTRE DE QUALIFICATION PROFESSIONNEL	12903,50	PROJETE (R+2)
39		G1	ECOLE PRIVEE	2495,13	PROJETE (R+2)
40	19	EP	ECOLE PRIMAIRE :BADR	13965,35	EXISTANT (8 015,11)
TOTAL	7	5		43639,28	1 EXISTANT (8 015,11)

**TABLEAU DES SURFACES**

* S.TERRAIN COLLECTIF	: 371 721,00 m <sup>2</sup>
* S. Lotie	: 131 261,18 m <sup>2</sup>
Dont	
S. Recasement	: 63 396,78 m <sup>2</sup>
S.R+2	: 43 115,41 m <sup>2</sup>
S.R+3	: 24 748,99 m <sup>2</sup>
* S.EQ	: 43 639,28 m <sup>2</sup>
* S.EV	: 9 824,06 m <sup>2</sup>
* S. Voirie & Parking	: 186 996,48 m <sup>2</sup>

Les surfaces sus mentionnées sont à titre indicatif, les surfaces définitives des lots seront données par les soins des services du Cadastre et de la Conservation Foncière.



## CHAPITRE II

### ARTICLE 1 : définition du règlement de construction DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

#### A- 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.  
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.  
Les commerces ne peuvent s'ouvrir que sur des voies carrossables de largeur supérieure ou égale à 12m.

##### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

- Sont interdits :
- Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories.
  - Les dépôts de plus de 120m<sup>2</sup>.
  - 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 12 m<sup>2</sup> avec 3 m minimum de largeur.

##### COURS ET PATIOS

- La largeur minimale pour l'éclairage des pièces habitables 4m (vue direct).
- La largeur minimale pour l'éclairage des cuisines 3m.
- La hauteur des murs de clôtures des cours groupées sera inférieure ou égale à la hauteur de R.D.C.

##### 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 :

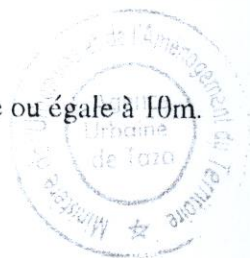
Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

##### STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Les garages sont autorisés sur les voies carrossables d'emprise supérieure ou égale à 10m.



## B- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A R+3

### Dispositions applicable au secteur H3

#### Article 1. Définition du secteur

Le secteur H3 est destiné à l'habitat continu à R+3. C'est un secteur non engagé qui recevra des lotissements ou des opérations de construction intégrées.

#### Article 2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone H3 :

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les établissements industriels de toute catégorie
- Les dépôts de plus de 200 m<sup>2</sup>

#### Article 3. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ;
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives ;
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	COS max	Emprise max	Surface min	Largeur min sur voie
H3 (R+3)	Libre	libre	120 m <sup>2</sup>	10 m

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la surface constructible au sol peut être portée à 100%.

Dans ce secteur, la surface minimale des cours ou patios est de 20m<sup>2</sup> et une vue directe de 4.5m. La vue directe pour l'éclairage des cuisines peut être ramenée à 3m.

Les murs de clôtures en mitoyenneté des cours jointives doivent avoir une hauteur maximale de 3.00 m. Les cours jointives doivent être mentionnées obligatoirement sur les plans de lotissements et groupes d'habitation avec une représentation graphique appropriée.

Toutefois, la superficie et largeur minimales des lots peuvent être diminuées pour les Projets ou Programmes d'habitat social.

#### Article 4. Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 14.50m (R+3). La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4,50m. Les habitations à RDC commercial ne sont autorisées que sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12m.

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 ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 9m<sup>2</sup> et qui sera attenante à la cage d'escalier, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.



### **Article 5. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie.

### **Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes, ou en vis-à-vis**

Dans le secteur H3, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives et les dimensions de la cour seront déterminées comme suit :

- Le patio (ou la cour) ne commence qu'au 1<sup>er</sup> étage si la parcelle reçoit un commerce au rez-de-chaussée ;
- Si les cours servent uniquement pour l'éclairage et l'aération des cuisines, leurs dimensions peuvent être ramenées à **3m x 3m**.
- En vis-à-vis, 2 constructions devront être séparées par une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée divisé par 1.2:  $1,2L \geq H$  avec un minimum de 8m

### **Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée :  $1/2 L \geq H$  avec un minimum de **6m**.

### **Article 8. Les balcons, loggias, encorbellements :**

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à **2,80m** au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à **10m**, sauf des saillies décoratives dans une profondeur ne dépassant pas 0,20m
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le **1/10<sup>ème</sup>** de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder **1,20m** ;
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra, en aucun cas, dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du RDC.

### **Article 9. Stationnement des véhicules**

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. Les garages peuvent être prévus sur les parcelles privatives sur des voies carrossables de plus de **10 m**.

Sont à prévoir sur les nouvelles opérations de lotissement ou de construction :

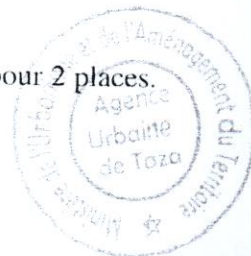
- Une place de stationnement pour 300m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

### **Article 10. Voirie :**

Les voies carrossables ou piétonnes dans les nouveaux lotissements, auront une emprise supérieure ou égale à **12 m**.

### **Article 11. Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour **2 places**.





Pour les nouvelles opérations de lotissements ou de groupes d'habitation dont la superficie de l'assiette foncière dépasse le 1 hectare, un ratio de 5% sera consacré aux espaces ouverts tels que espaces verts aménageables, espaces de jeux, places, aires de stationnement.

**Article 12. Servitudes architecturales :**

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seuil front bâti allant au-delà de 100 m comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.



## ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT SPECIFIQUE

### **1-Commerce:**

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

- la hauteur sous plafond est fixée à 4m.
- Chaque commerce sera doté d'un w.c.

2- les lots à R+3 marqués par une légende appropriée sur plan de masse auront une servitude de portiques le long des commerces :

- Profondeur 4m
- Hauteur 5.50m.
- Type plate bande

### **3-Encorbellements et saillies sur voies publiques :**

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

4- **les équipements** sont soumis au règlement de la zone où ils se situent.

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



## CHAPITRE III 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 carrossables.
- 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.
- L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie du lotissement.
- L'équipement du lotissement en lignes téléphoniques (zone d'habitat collectif et zone d'équipement).
- L'aménagement des espaces verts et places publiques.

### ARTICLE 1 :

La mise en viabilisation des chaussées en revêtement superficiel sera réalisée par les soins du lotisseur selon le plan technique autorisé. Le réseau viaire du mail central et liaison Ghiata- Hamria à traiter en enrobé.

Les voies carrossables à l'intérieur du lotissement feront partie du domaine public ; La chaussée sera réalisée suivant les études techniques du BET et laboratoire.

Les voies seront aménagées comme suit :

- Voie de 10m : 2m (Trottoir) – 6m (Chaussée en revêtement superficiel) – 2m (Trottoir).
- Voie de 12m : 2,5m (Trottoir) – 7m (Chaussée en revêtement superficiel) – 2,5m (Trottoir).
- Voie de 15m : 4m (Trottoir) – 7m (Chaussée en revêtement superficiel) – 4m (Trottoir).
- Voie de 20m : 2,8m (Trottoir) – 2.2m (Parking en revêtement superficiel) - 10m (chaussée) – 2.2m (Parking) – 2,8m (Trottoir).
- Voie de 30 m type 1 : 5m (Trottoir) – 5m (Parking) - 10m (chaussée en revêtement superficiel) – 5m (Parking) – 5m (Trottoir).
- Voie de 30 m type 2: 3m (Trottoir) – 5m (Parking) – 2\*7 m (chaussée en enrobé) – 5m (Parking) – 3m (Trottoir).
- Voie de 40 m : 8m (Trottoir) – 5m (Parking) – 2\*7m (chaussée en enrobé) – 5m (Parking) – 8m (Trottoir).

NB : les accotements des trottoirs seront nivelés et compactés sur au moins 2m de longueur

### ARTICLE 2 :

Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant sera réalisée par les soins du lotisseur, selon un dossier technique fait par un bureau d'études et approuvé par les services compétents.

### ARTICLE 3 :

L'équipement in site du lotissement en réseau d'eau potable sera réalisé au frais du lotisseur conformément au dossier technique approuvé par le service concerné. Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par la REGIE et sont à la charge des demandeurs.



**ARTICLE 4:**

L'équipement électrique in site et l'éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement sera réalisé au frais du lotisseur conformément au dossier technique approuvé par le service concerné

**ARTICLE 5 :**

L'Équipement en lignes in site téléphoniques sera exécuté suivant le dossier technique et réceptionné par les services compétents.

**ARTICLE 6 :**

L'Équipement en moyens de lutte contre l'incendie sera exécuté suivant le plan autorisé par 8 Poteaux d'incendie.

**ARTICLE 7 :**

Les trottoirs seront réalisés par la Société Al Omrane Fès, en tout venant compacté 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..), Le revêtement à réaliser par les bénéficiaires sera posé sur une forme bétonnée réalisée sur une couche de fondation de 20 cm, en tout venant ou en pierre sèche.

**ARTICLE 8 :**

Les parkings seront exécutés par les soins du lotisseur conformément au plan autorisé

**ARTICLE 9 :**

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 de Guercif.

Seront plantés les espaces verts, prévus dans le cadre du présent lotissement. Pour les espaces verts, des plans d'aménagements seront établis à cet effet et soumis à l'accord préalable des services compétents et réalisés conformément aux plans approuvés.

**ARTICLE 10 :**

Les terrains doivent être tenus en état de propreté en particulier les espaces libres.

**ARTICLE 11 :**

La réception du lotissement sera faite en tranche regroupement un secteur ou plus après avoir réalisés l'équipement nécessaire pour permettre la valorisation du terrain. Le reste de l'équipement sera réalisé après valorisation des lots à hauteur minimum de 50%.

**ARTICLE 12 :**

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

**CHAPITRE IV**



## CHAPITRE IV OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

### ARTICLE 1 :

Il ne sera procédé à aucune vente de lots avant que les travaux de V.R.D. indiqués au programme de l'opération présenté par le promoteur n'aient été exécutés entièrement à ses frais et réceptionnés par les services compétents.

La réalisation du projet se fera par secteurs successifs :

\*Chaque secteur sera équipé en V.R.D et réceptionné séparément.

\*La numérotation des secteurs n'implique pas leur succession au niveau de la réalisation et la réception.

### ARTICLE 2 :

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.

### ARTICLE 3

Organisation des chantiers.

Le maître d'ouvrage doit afficher le numéro de l'autorisation de construire à mettre à la disposition des agents de voiries et des inspecteurs d'urbanisme les plans dûment approuvés.

### ARTICLE 4

Application du présent cahier des charges.

Le maître d'ouvrage et les acquéreurs doivent veiller au respect du présent cahier des charges.

Les services techniques concernés sont chargés de l'application du présent cahier des charges.

### ARTICLE 5

Droits des tiers et de l'administration.

Les Droits des tiers et de l'administration restent et demeurent expressément réservés.

LE MAITRE D'OUVRAGE



**Mohammed JAMAL EDDINE**  
Architecte D.E.S.A

**Anas KADRI**  
Architecte

**Anas BENSOUDA**  
Architecte

**ANAS KADRI**  
Architecte  
6, Résidence Yaghine II Avenue  
Ibn Moutas  
TEL : 05 35 00 00 11 Fax : 05 35 00 00 40



Division Marketing et prospectives

## **PLANNING DES INSERTIONS**

*Avis de dépôt de demandes*

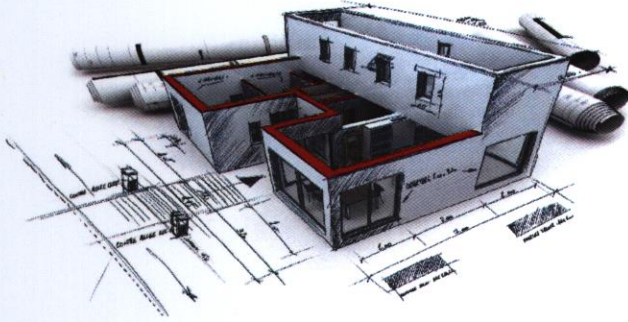
*Lotissement ERRAHMA à Guercif*

<i>JOURNAL</i>	<i>DATE</i>	<i>FORMAT</i>
<b>L'ECONOMISTE</b>	Mercredi 11/01/2017	Quadri format 1/4 de page
<b>AL MASSAE</b>	Samedi 28/01/2017	Quadri format 1/8 de page
<b>AKHBAR AL YOUM</b>	Jeudi 05/02/2017	Quadri format 1/4 de page
<b>MAGREB EL ASSALA WA ALMOUATANA</b>	févr.-17	Quadri format 1/4 de page

# إعلان عن وضع طلبات الاستفادة

## تجزئة الرحمة

### مدينة جرسيف



• سحب و إيداع طلبات الاستفادة  
من 2017/01/11 إلى 2017/02/10 بوكالة جرسيف

• آخر أجل لوضع طلبات الاستفادة يوم :  
2017/02/10 على الساعة 4 بعد الزوال

• اجتماع لجنة فرز الطلبات يوم :  
2017/02/13 على الساعة 10 صباحا  
بوكالة جرسيف شارع محمد الخامس-جرسيف

### بحضور موثق

للمزيد من التوضيحات، المرجو الاتصال  
بوكالة جرسيف

الهاتف: 05 35 67 63 96

[www.alomrane.ma](http://www.alomrane.ma)

تعلن شركة العمران فاس

عن بيع قطع أرضية مجهزة

بتجزئة الرحمة

بالقطب الحضري جرسيف من فئة

- سفلي سكني + 2 طوابق

- سفلي تجاري + 2 طوابق

- سفلي تجاري + 3 طوابق

N° Eco 080 100 15 16

ثمن مكاملة محلية

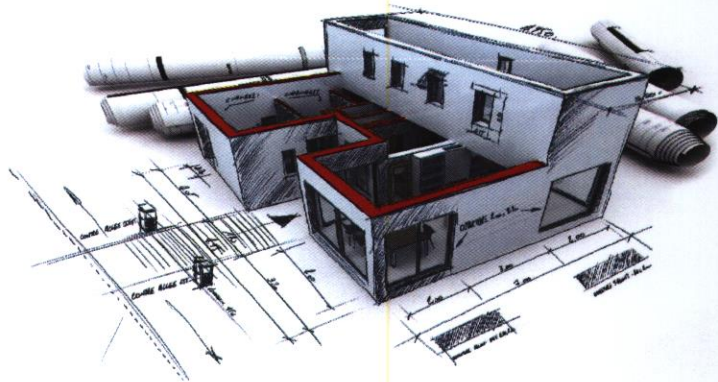
شركة العمران فاس  
إقامة النخيل ساحة بنو أنزران - فاس - الهاتف : 05 35 64 22 48/49/57 - الفاكس : 05 35 64 22 55  
العمران فاس شركة تابعة لمجموعة العمران

# AVIS DE DEPOT DE DEMANDES



Lotissement **ERRAHMA**

Ville de Guercif



La Société Al Omrane Fès  
met en vente des lots de  
terrain équipés au lotissement

**-ERRAHMA-**

Au Pôle Urbain de Guercif

De type : R+2 Habitat

R+2 Commercial

R+3 Commercial

\* Retrait et dépôt des demandes d'acquisition  
du 11/01/2017 au 10/02/2017 à l'Agence Guercif

\* Dernier délai de dépôt des demandes  
le 10/02/2017 à 16h00

\* Commission de sélection des Demandes  
le 13/02/2017 à 10h00 à l'Agence de Guercif  
Bd Med V Guercif.

**en présence d'un notaire.**

Pour plus d'informations  
contacter :

**Agence de Guercif**

**05 35 67 63 96**

N° Eco 080 100 15 16

Prix d'une communication locale

Société Al Omrane Fès

Résidence Annakhil place Bir Anzarane - Fès - Tél : 05 35 64 22 48/49/57 / Fax : 05 35 64 2 2 55

Al Omrane Fès est une filiale du Groupe Al Omrane

[www.alomrane.ma](http://www.alomrane.ma)