

Raison du Modificatif :

Suite aux contraintes techniques rencontrées au niveau de la réalisation de la voie d'accès au lotissement, il a été convenu par la commission de suivi d'apporter des modifications au niveau de la voirie d'accès donnant sur la voie principale vers Centre ville et vers la route de Boulemane

CHAPITRE 1

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

Réalisation des travaux d'équipement de lotissement Villas dénommé EL Menzah situé dans la commune urbaine de Sefrou sur le titre foncier mère domanial N° 4858 F. Coordonnées :

X : 554900

Y : 357600

D'une superficie globale de: 12 Ha 87 Ar 56 Cr en cours d'acquisition par la société Al Omrane Fès

ARTICLE 2 : DEROGATION

Le présent lotissement est autorisé par dérogation du plan d'aménagement en vigueur de la ville de Sefrou.

ARTICLE 3 : REGLEMENTATIONS EN VIGUEURS

Le présent lotissement est autorisé par plan d'aménagement de la commune de Sefrou en zone D secteur D1 et D2 soumis au x disposition :

- La réglementation urbanistique applicable aux secteurs susmentionnés.
- Dahir N° 1-92-31 du 15 Dou El Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N°12-90.

S

		Page 2
	AVIS FAVORABLE	
	08-11-2011	

- Dahir N° 1-92-7 du 15 Dou El Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N°25-90 relative aux lotissements groupe d'habitation ou morcèlement.
- L'arrêté municipal permanent portant règlement de voirie et de construction de la ville de SEFROU.

ARTICLE 4 : CONSISTANCE DE LOTISSEMENT

Le présent lotissement est constitué de 219 lots comme suit :

TYPE	NOMBRE D'UNITE	SPERFICIE EN M ²	OBSERVATION
LOT POST TRANSFORMATEUR	1	18	LOT SERA CEDE A L'ONE
LOT CENTRE COMMERCIALE	1	652,80	-----
LOT EQUIPEMENT COMMUNAL	1	679,60	LOT SERA CEDE A LA COMMUN
LOTS VILLAS	216	73 766,50	-----

TOTAL

219	82358 ,00
------------	------------------

07-12-2011





S 12



La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de parcelle privative (C.E.S) est fixé à :

- 40 % : pour les villas jumelées.
- 50 % : pour les villas en bande.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à :

- 300 m² et 15 m de large : pour les villas jumelées.
- 200 m² et 10 m de large : pour les villas en bande.

HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

8 m (R+1).

Le Rez-de-chaussée des villas ne peut en aucun cas être surélevé de plus de 0.20 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

Au dessus des ces hauteur, sont autorisés les parapets de terrasses accessible dont la hauteur maximale et de 1.20 m, et les cages d'escalier d'une hauteur maximale de 2.20 m. La surface des terrasses ne devra pas dépassée 50% de la surface total de l'étage

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS.

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m par rapport à une des limites latérales et du fond de parcelles pour les villas jumelées et de 4 m par rapport au fond de la parcelle pour les villas construites en bande, avec deux mitoyennetés. Toutefois lorsque les règles d'emprises le permettent, des

constructions de faibles importances peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur acrotère compris ne dépasse pas 2.5 m et une ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recule imposé à partir de domaine public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevée : H L avec un minimum de 6 m

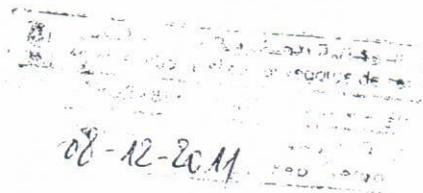
SOUS SOL

La construction d'un sous sol est peut être autorisé

PLANTATIONS

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haut tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies.
- Les surfaces de parcelle privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses.
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux seront plantées à raison d'un arbre haute-tige pour deux places.



SERVITUDES ARCHITECTURALES.

Pour les villas en bande, il ne pourra pas être prévu six villas à sept villas au maximum mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées comme des villas jumelées.

REGLEMENTATION SPECIFIQUEN AU LOTISSEMENT

Les toits des constructions seront en pente (30 %) avec des tuiles rouge pour une surface minimale de 50%. Pour les villas, la toiture en pente devra être installée du coté de la façade donnant sur la voie public.



REGLEMENTS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D
SECTEUR D2

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur D1 est destiné à l'habitat individuel : villas isolées

TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Tous les établissements, industriels, commerciaux, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, et de dépôts.

Toutefois, si l'importance du lotissement ou du groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

- Le lotissement est destiné à l'habitat collectif.
- Les constructions provisoires, les campings et les caravannings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour la parcelle privative est fixé à :

- 0.6 : pour les villas isolées

La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de parcelle privative (C.E.S) est fixé à :

- 30 % : pour les villas isolées.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à :

- 400 m² et 20 m de large : pour les villas isolées.

S

HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

8 m (R+1).

Le Rez-de-chaussée des villas ne peut en aucun cas être surélevé de plus de 0.20 m par rapport au niveau de la parcelle, à l'emplacement de la construction.

Au dessus des ces hauteur, sont autorisés les parapets de terrasses accessible dont la hauteur maximale et de 1.20 m, et les cages d'escalier d'une hauteur maximale de 2.20 m. La surface des terrasses ne devra pas dépassée 50% de la surface total de l'étage

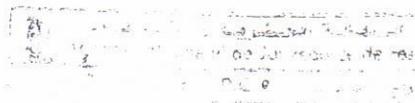
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS.

Toutes les constructions doivent observer un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m par rapport à une des limites latérales et du fond de parcelles pour les villas jumelées et de 4 m par rapport aux limites latérale ou de fond de parcelle. Toutefois lorsque les règles d'emprises le permettent, des constructions de faibles importances peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur acrotère compris ne dépasse pas 2.5 m et une ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recule imposé à partir de domaine public.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades des constructions édifiées sur une même propriété, sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevée : H L avec un minimum de 6 m

SOUS SOL

La construction d'un sous sol est peut être autorisé

PLANTATIONS

Seront plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haut tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies.
- Les surfaces de parcelle privées, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses.
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux seront plantées à raison d'un arbre haute-tige pour deux places.

SERVITUDES ARCHITECTURALES.

Pour les villas en bande, il ne pourra pas être prévu plus de six villas mitoyennes en continu, les villas d'extrémités étant considérées comme des villas jumelées.

REGLEMENTATION SPECIFIQUEN AU LOTISSEMENT

Les toits des constructions seront en pente (30 %) avec des tuiles rouge pour une surface minimale de 50%. Pour les villas, la toiture en pente devra être installée du côté de la façade donnant sur la voie public.

S

الوكالة الحضرية واتقاة فاس
Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fes

AVIS FAVORABLE P.G.P. رأي موافق

ل. ت. ا. رقم
08-22-2014 Représentant

Page 10

CHAPITRE 3

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1

La mise en viabilisation des chaussées goudronnées sera réalisée par les soins du lotisseur selon le plan technique autorisé (couche de fondation en tout venant compacté+ couche de bitume).

ARTICLE 2

L'aménagement des trottoirs sera exécuté par les soins des acquéreurs, cependant le lotisseur réalise les bordures en trottoir en conformité avec les plans du lotissement.

ARTICLE 3

La construction du réseau d'égout et son raccorde au réseau existant (voir dossier techniques) sera réalisé par les soins du lotisseur.

Le réseau d'égout est exécuté conformément au plan et profils en longs approuvé par le B.E.T. Les buses seront en CAO 60 A 90 A ou 135 A, les branchements particuliers seront en AC série 9000.

Les joints seront en caoutchouc.

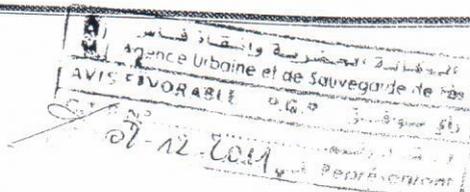
Les regards seront disposés selon le plan d'assainissement.

ARTICLE 4 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'étude du réseau d'eau potable sera réalisée par le lotisseur. Et approuvé par la régie (R.A.D.E.E.F), les travaux seront exécutés par le lotisseur.

Le lotisseur déposera auprès des services de la R.A.D.E.E.F le plan de lotissement ainsi qu'un plan de situation.

[Handwritten signatures and initials]



ARTICLE 5:

L'alimentation en eau potable sera exécutée selon un plan approuvé par les services de la R.A.D.E.E.F, dont les travaux seront réceptionnés par ce dernier.

ARTICLE 6:

Equipement électrique et éclairage des voies et place de lotissement.

L'installation des lignes d'éclairage publique des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera étudiée par l'ONE. Aux frais du lotisseur et réalisé par ses soins.

Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers agréés type ville de Sefrou, le nombre de point sera suffisant pour obtenir un éclairage uniforme.

Le réseau sera réalisé en sous-terrain.

ARTICLE 7:

L'équipement en ligne téléphonique sera exécuté suivant les plans approuvés et réceptionnés par les services d'IAM.

Les travaux de ce réseau seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE 8:

L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie sera exécuté selon l'approbation des services de la protection civile.

P.I (poteaux d'incendie), seront réalisé conformément aux plans autorisés à la charge du lotisseur.

Les voies répondront aux normes des voies échelles de la protection civile.

08-12-2011

ARTICLE 9:

Les espaces verts seront plantés par les soins du lotisseur conformément au plan du lotissement autorisés et en coordination avec les services des espaces verts de la Municipalité

ARTICLE 10:

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

ARTICLE 11:

Les voiries et les espaces verts seront cédés dès réception provisoire du présent lotissement à la commune urbaine de Sefrou et deviendront domaine public municipal.

ARTICLE 12:

Le lotissement sera équipé en 7 (sept) poteaux d'incendie implantés comme indiqués sur le plan de masse du lotissement.

S

13

Agence Urbaine et de Sauvegarde de Fés
AVIS FAVORABLE P.G.P
08-12-2011
Représentant

LOTISSEMENT EL MENZEH TABLAUX DE SURFACE

N° LOT	SUP M2	DESIGNATION
1	18,00	TRANSFORMATEUR ELECTR
4	560,00	VILLAS R+1
5	562,50	VILLAS R+1
6	562,50	VILLAS R+1
7	562,50	VILLAS R+1
8	562,50	VILLAS R+1
9	564,00	VILLAS R+1
10	652,80	CENTRE COMMERCIAL
11	697,60	EQ COMMUNAL
12	562,50	VILLAS R+1
13	562,50	VILLAS R+1
14	562,50	VILLAS R+1
15	562,50	VILLAS R+1
16	562,50	VILLAS R+1
17	562,50	VILLAS R+1
18	512,50	VILLAS R+1
19	512,50	VILLAS R+1
20	512,50	VILLAS R+1
21	512,50	VILLAS R+1
22	512,50	VILLAS R+1
23	512,50	VILLAS R+1
24	512,50	VILLAS R+1
25	512,50	VILLAS R+1
26	512,50	VILLAS R+1
27	512,50	VILLAS R+1
28	1006,00	VILLAS R+1
29	862,80	VILLAS R+1
30	719,00	VILLAS R+1
31	571,00	VILLAS R+1
32	866,30	VILLAS R+1
33	515,25	VILLAS R+1
34	380,80	VILLAS R+1
35	517,00	VILLAS R+1
36	224,00	VILLAS R+1

N° LOT	SUP M2	DESIGNATION
37	224,00	VILLAS R+1
38	224,00	VILLAS R+1
39	515,25	VILLAS R+1
40	224,00	VILLAS R+1
41	224,00	VILLAS R+1
42	224,00	VILLAS R+1
43	517,30	VILLAS R+1
44	336,00	VILLAS R+1
45	425,00	VILLAS R+1
46	425,00	VILLAS R+1
47	250,00	VILLAS R+1
48	250,00	VILLAS R+1
49	250,00	VILLAS R+1
50	250,00	VILLAS R+1
51	250,00	VILLAS R+1
52	250,00	VILLAS R+1
53	250,00	VILLAS R+1
54	250,00	VILLAS R+1
55	250,00	VILLAS R+1
56	250,00	VILLAS R+1
57	250,00	VILLAS R+1
58	250,00	VILLAS R+1
59	375,00	VILLAS R+1
60	375,00	VILLAS R+1
61	274,00	VILLAS R+1
62	191,00	VILLAS R+1
63	197,00	VILLAS R+1
64	340,30	VILLAS R+1
65	352,80	VILLAS R+1
66	370,40	VILLAS R+1
67	201,00	VILLAS R+1
68	276,20	VILLAS R+1
69	248,30	VILLAS R+1
70	284,50	VILLAS R+1
71	248,30	VILLAS R+1
72	295,00	VILLAS R+1

N° LOT	SUP M2	DESIGNATION
73	352,90	VILLAS R+1
74	437,60	VILLAS R+1
75	276,00	VILLAS R+1
76	184,00	VILLAS R+1
77	184,00	VILLAS R+1
78	184,00	VILLAS R+1
79	284,60	VILLAS R+1
80	434,00	VILLAS R+1
81	337,50	VILLAS R+1
82	436,00	VILLAS R+1
83	213,75	VILLAS R+1
84	213,75	VILLAS R+1
85	213,75	VILLAS R+1
86	436,00	VILLAS R+1
87	213,70	VILLAS R+1
88	326,25	VILLAS R+1
89	436,00	VILLAS R+1
90	373,00	VILLAS R+1
91	377,00	VILLAS R+1
92	236,20	VILLAS R+1
93	238,70	VILLAS R+1
94	236,20	VILLAS R+1
95	238,70	VILLAS R+1
96	236,20	VILLAS R+1
97	238,70	VILLAS R+1
98	236,20	VILLAS R+1
99	238,70	VILLAS R+1
100	360,60	VILLAS R+1
101	238,70	VILLAS R+1
102	377,00	VILLAS R+1
103	335,75	VILLAS R+1
104	197,50	VILLAS R+1
105	197,50	VILLAS R+1
106	197,50	VILLAS R+1
107	358,90	VILLAS R+1
108	457,50	VILLAS R+1

N° LOT	SUP M2	DESIGNATION
109	482,40	VILLAS R+1
110	326,80	VILLAS R+1
111	358,40	VILLAS R+1
112	457,50	VILLAS R+1
113	520,50	VILLAS R+1
114	302,60	VILLAS R+1
115	197,50	VILLAS R+1
116	197,50	VILLAS R+1
117	197,50	VILLAS R+1
118	197,50	VILLAS R+1
119	304,10	VILLAS R+1
120	451,10	VILLAS R+1
121	336,40	VILLAS R+1
122	450,00	VILLAS R+1
123	225,00	VILLAS R+1
124	225,00	VILLAS R+1
125	450,00	VILLAS R+1
126	225,00	VILLAS R+1
127	225,00	VILLAS R+1
128	450,00	VILLAS R+1
129	225,00	VILLAS R+1
130	225,00	VILLAS R+1
131	450,00	VILLAS R+1
132	337,50	VILLAS R+1
133	375,00	VILLAS R+1
134	375,00	VILLAS R+1
135	250,00	VILLAS R+1
136	250,00	VILLAS R+1
137	250,00	VILLAS R+1
138	250,00	VILLAS R+1
139	250,00	VILLAS R+1
140	250,00	VILLAS R+1
141	250,00	VILLAS R+1
142	250,00	VILLAS R+1
143	250,00	VILLAS R+1
144	250,00	VILLAS R+1
145	250,00	VILLAS R+1
146	250,00	VILLAS R+1

N° LOT	SUP M2	DESIGNATION
147	250,00	VILLAS R+1
148	375,00	VILLAS R+1
149	375,00	VILLAS R+1
150	390,00	VILLAS R+1
151	253,50	VILLAS R+1
152	253,50	VILLAS R+1
153	253,50	VILLAS R+1
154	253,50	VILLAS R+1
155	401,00	VILLAS R+1
156	454,00	VILLAS R+1
157	514,20	VILLAS R+1
158	324,20	VILLAS R+1
159	364,20	VILLAS R+1
160	324,00	VILLAS R+1
161	355,40	VILLAS R+1
162	453,70	VILLAS R+1
163	478,00	VILLAS R+1
164	447,70	VILLAS R+1
165	260,00	VILLAS R+1
166	260,00	VILLAS R+1
167	260,00	VILLAS R+1
168	443,80	VILLAS R+1
169	461,00	VILLAS R+1
170	338,00	VILLAS R+1
171	225,00	VILLAS R+1
172	233,00	VILLAS R+1
173	461,20	VILLAS R+1
174	233,00	VILLAS R+1
175	460,10	VILLAS R+1
176	233,00	VILLAS R+1
177	233,00	VILLAS R+1
178	461,20	VILLAS R+1
179	233,00	VILLAS R+1
180	233,00	VILLAS R+1
181	461,20	VILLAS R+1
182	337,50	VILLAS R+1
183	375,00	VILLAS R+1
184	375,00	VILLAS R+1

N° LOT	SUP M2	DESIGNATION
185	258,75	VILLAS R+1
186	258,75	VILLAS R+1
187	258,75	VILLAS R+1
188	258,75	VILLAS R+1
189	258,75	VILLAS R+1
190	258,75	VILLAS R+1
191	258,75	VILLAS R+1
192	258,75	VILLAS R+1
193	258,75	VILLAS R+1
194	258,75	VILLAS R+1
195	258,75	VILLAS R+1
196	258,75	VILLAS R+1
197	258,75	VILLAS R+1
198	258,75	VILLAS R+1
199	375,00	VILLAS R+1
200	375,00	VILLAS R+1
201	334,00	VILLAS R+1
202	211,00	VILLAS R+1
203	211,00	VILLAS R+1
204	211,00	VILLAS R+1
205	337,70	VILLAS R+1
206	406,00	VILLAS R+1
207	397,60	VILLAS R+1
208	290,00	VILLAS R+1
209	290,35	VILLAS R+1
210	290,00	VILLAS R+1
211	305,35	VILLAS R+1
212	290,00	VILLAS R+1
213	322,85	VILLAS R+1
214	406,00	VILLAS R+1
215	490,00	VILLAS R+1
216	334,00	VILLAS R+1
217	211,00	VILLAS R+1
218	211,00	VILLAS R+1
219	211,00	VILLAS R+1
220	211,00	VILLAS R+1
221	346,35	VILLAS R+1

CHAPITRE 4

Obligation du lotisseur

ARTICLE 1:

Le lotisseur doit réaliser tous les travaux de viabilisation du projet y compris les voies carrossables et piétonnes, les branchements aux réseaux d'assainissement, d'eau potable; d'électricité et de téléphone.

ARTICLE 2:

Conformément aux 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:

Le lotisseur s'engage à céder gratuitement le terrain réservé à l'équipement communal à la commune urbaine de Sefrou.

LE LOTISSEUR

Le Directeur Général

Abdelkhalim BOUADDOU

L'ARCHITECTE

BOUZOUBAA Abdeslam
Architecte D.P.L.G
10, Rue Abdelkrim Khattabi - FES
Tél. 035.62.39.32/Fax 035.62.29.55

المندوبية الحضرية والتعمير فاس
Agence Urbaine et de Sauvegarde # Fes
رأي مسبق
AVIS FAVORABLE P.C.
ل. ت. رقم
Représentant