



MANUEL DE COMMERCIALISATION

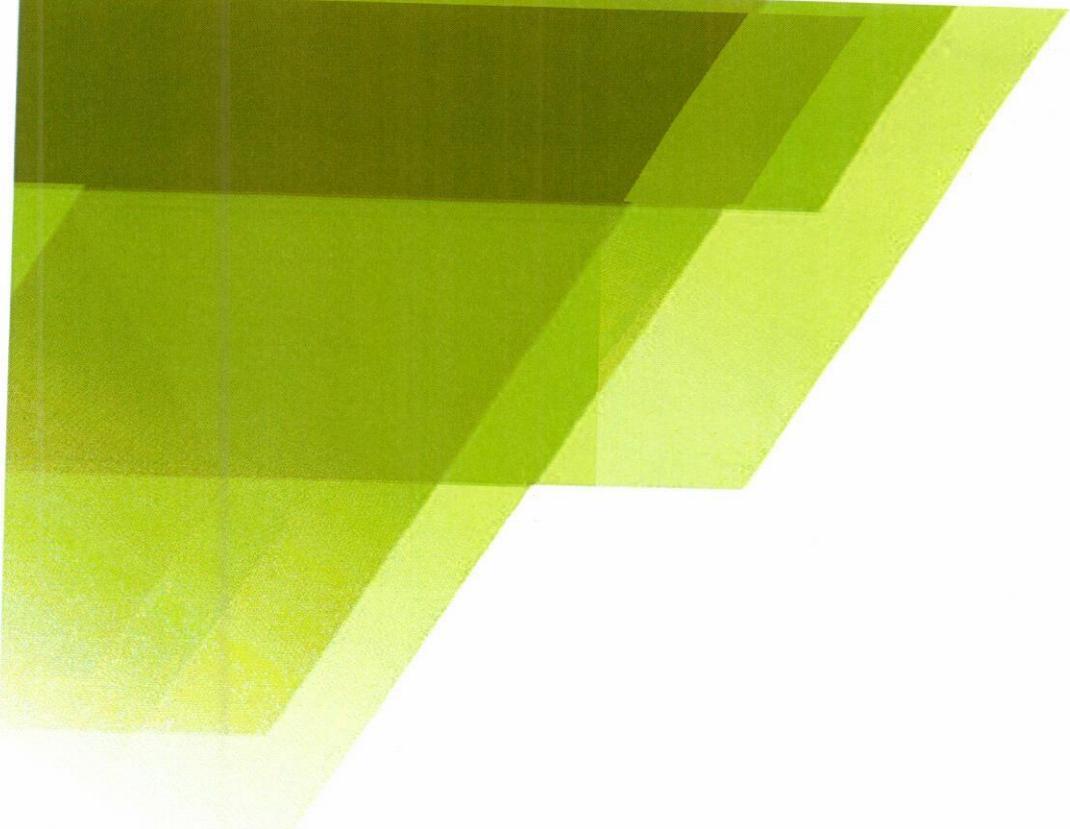
Code : MA-01-PS-DEV
Version : 02
Date : 07/01/2020

MANUEL DE COMMERCIALISATION



**Projet : Lotissement
Al Firdaws
152454.01**

7



Présentation du Projet

Volet Marketing, Communication et Promotion 7

Volet Commercialisation et Recouvrement 10

Annexes

17

dPrésentation u Projet

PRESENTATION DU PROJET

DENOMINATION DU PROJET	Lotissement Al Firdaws(152454.01)
TYPE DE PROJET	Lotissement
Propre	Oui
En partenariat	Non
Localisation	
Région économique	Fès-Meknès
Préfecture ou province	Boulemane
Commune	Missour
Ville	Missour
Consistance	149

	Nombre d'Unité		Nombre de bénéficiaires		Superficie Moyen en m ²		Cout Moyen en Dirhams par logt en Dh	
Lot social	0	0	01	0	0	0	0	0
Logement social	0	0	0	0	0	0	0	0
Lotéconmique	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement économiqueet FVIT	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot promotionnel	146	0	146	0	104	0	1270	0
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	0	0
Villa	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité commerciale	1	0	1	0	318	0	1270	0
Local commercial	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	2	0	0	0	166	0	1270	0

Présentation du Projet

DATES PREVISIONNELLES D'EXECUTION DU PROJET	1Tranche	2Tranche	3Tranche	4Tranche
Date de lancement des travaux	28 Déc.2022	x	x	x
Date d'achèvement des travaux	31/03/2025	x	x	x
Date de mise en commercialisation	Juillet 2023	x	x	x
Date de livraison	30/04/2025	x	x	x
Date de remise des contrats	31/12/2025	x	x	x

OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS SOCIAUX

- Assurer une offre de lots adaptée aux besoins des habitants de la commune.

OBJECTIFS COMMERCIAUX

- Diversifier les ressources de la société en matières de recettes ;
- Réaliser les indicateurs de performance

COÛT DU PROJET

	Coût du m ² en Dirhams	Coût total en MDH	Date
Coût initial	1270	20 .02	07/01/2020
Coût actualisé s'il y a lieu	0	0	0

Présentation du Projet

CARACTERISTIQUES DES PRODUITS

Types d'unité	Superficie du terrain		construite Superficie		Niveaux		Destination
	De	A	De	A	De	A	
Lot social	0	0	0	0	0	0	x
Logement social	0	0	0	0	0	0	x
Lot économique	0	0	0	0	0	0	x
Logement économique et FVIT	0	0	0	0	0	0	x
Lot promotionnel	80	153	0	0	R+2	0	x
Logement promotionnel	0	0	0	0	0	0	x
Logement de la classe moyenne	0	0	0	0	0	0	x
Villa	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité commerciale	318	0	0	0	0	0	Four et Hammam
Local commercial	0	0	0	0	0	0	x
Lot industriel	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'activité artisanale	0	0	0	0	0	0	x
Lot d'équipement socio-administratif	124	208	0	0	0	0	Mosquée, Poste de police et transformateur

Présentation du Projet

CONDITIONS PREALABLES A LA COMMERCIALISATION

	OUI	NON
ETUDE DE FAISABILITE		
ETUDE DE MARCHE	X	
SITUATION DU TERRAIN		
PROPRIETE DE LA SOCIETE	X	
LIBRE TOUTE OCCUPATION	X	
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	X	
MONTAGE FINANCIER	X	
CATALOGUE DES PRIX	X	
PLAN D'ACTION MARKETING OPERATIONNEL	X	
Interne	X	
Par un cabinet externe		
APPROBATION DU PROJET PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LE DIRECTOIRE	X	
MEDIATISATION	X	
PUBLICITE OBLIGATOIRE	X	
Autres actions de communication et de promotionnelles que prévue au niveau du plan de communication	X	

Volet Marketing, Communication et Promotion

PLAN D'ACTION MARKETING

ETUDE DE MARCHE X

CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MARCHE X

FAVORABLE

POLITIQUE DES PRIX (MOTIVATION) X

(MOTIVATION) POLITIQUE DE RECOUVREMENT X

POINTS D'ACCUEIL-DE VENTE ET LES MANAGERS

Nom et prénom du Chef de Groupe

Managers commerciaux

Points d'accueil de vente	Missions (accueil et/ou vente)	Nom et prénoms des managers commerciaux	Produits à vendre
Siège Agence Séfrou & Bureau de vente Missour	Accueil et vente	Alae MIKOU & Samir FILLALI	Lots R+2 et Four et Hammam
		X	X
X	X	X	X
X	X	X	X
X	X	X	X

Volet Marketing, Communication et Promotion

Publicité obligatoire

LA PRESSE

x

DESIGNATION	NOMBRE	NOMBRE DEPARUTIONS	DATES
Quotidiens	3	3	Juillet 2023
Hebdomadaires	0	0	0
Mensuels	0	0	0
PRESSE ELECTRONIQUE	0	0	0

Presse écrite, Smsing, Web GAO, flyers, Affichage Urbain,
Affichage administrative, panneaux publicitaires, évènement
JPO

Volet Marketing, Communication et Promotion

BUDGET DE COMMUNICATION ET DE PROMOTION

BUDGET DE COMMUNICATION

Supports ou actions	Budget en Dirhams	Observations
Dépliants	0	x
Flyers	10 000	x
Affiches	0	x
Panneaux (pose & visuel)	40 000	x
Plaquettes	0	x
Banderoles	0	x
Presse écrite et électronique	30 000	x
Radio	0	x
Télévision	0	x
Frais d'étude et conception	0	x
Evénements et autres	80 000	x
Total	160 000	x

Volet Commercialisation et Recouvrement

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

Conditions d'éligibilité :

Lots Promotionnels : Tous les postulants individuels ou institutionnels sont éligibles, Comme stipulé par la Charte commerciale du HAO page 36,40 et 45.

Conditions d'éligibilité

Four et Hammam: Vente conformément au cahier de charge: Comme stipulé par la Charte commerciale du HAO page 47.

Conditions d'éligibilité :

Terrain pour Mosquée à Céder au Habous Gratuitement.

Conditions de valorisation

Délai de valorisation

Pénalités prévues

Conditions d'aliénation

Délai de non aliénation

Indemnité pour lever la condition d'aliénation

• Aucune

• Aucune

Volet Commercialisation Recouvrement

Conditions du Désistement

Montant de l'indemnité			
	Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente			
			<ul style="list-style-type: none"> • 5% du prix de cession • 5% du prix de cession • Pour le Four et Hammam en cas de vente sur offre de prix, l'indemnité de désistement est celle stipulé par le cahier de charge.
		Oui	Non
Remboursement Immédiatement			x
commercialisation Remboursement après			
			Après commercialisation à condition de ne pas dépassé 06 mois de la date du dépôt de la demande de désistement
Conditions de transfert			
l'indemnité de Transfert			<ul style="list-style-type: none"> • Conformément à la décision du DG autorisant le Transfert..
	Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente			
Condition de déchéance			
l'indemnité de déchéance			
	Ou		
Taux appliqué par rapport au prix de vente			10%
Pénalitésderetardàappliquerencasdenonrèglementd'uneéchéance			
Mesures dérogatoires			
Niveau de hiérarchisation de prise de décision de dérogation			
Manager Commercial		x	Nom et prénom du décideur Alae Mikou
Directeur Commercial		x	Said MESSAOUDI
DirecteurGénéral		x	Khalid HAMANI
Directoire ou Conseil d'Administration		x	x

Volet Commercialisation et Recouvrement

MODALITE DE RECOUVREMENT (EN DIRHAMS)

Type d'unité	avance ^{ème} 1		avance ^{ème} 2		avance ^{ème} 3		avance ^{ème} 4	
	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date	Taux	Date
Lot social	X	X	X	X	X	X	X	X
Logement social	X	X	X	X	X	X	X	X
Lot économique	X	X	X	X	X	X	X	X
Logement économique et fiable VIT	X	X	X	X	X	X	X	X
Lot promotionnel	30%	A l'attribution	30%	Après 03 mois	30%	Après 06 mois	10%	A la livraison
Logement de classe moyenne	X	X	X	X	X	X	X	X
Logements promotionnels	X	X	X	X	X	X	X	X
Villas	X	X	X	X	X	X	X	X
Lots d'activités commerciales	100	A l'attribution	X	X	X	X	X	X
Lots commerciaux	X	X	X	X	X	X	X	X
Lots industriels	X	X	X	X	X	X	X	X
Lots d'activités artisanales	X	X	X	X	X	X	X	X

Volet Commercialisation Recouvrement

PLANNING DE COMMERCIALISATION

1Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	- Juillet 2023
	Date de lancement de la commercialisation	-Juillet 2023
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
2Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
3Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	
4Tranche	Date de lancement de la publicité obligatoire	-
	Date de lancement de la commercialisation	-
	Numéros et types d'unités à commercialiser	

Volet Commercialisation Recouvrement

LIVRAISONS ET CONTRATS

Nom et prénom du manager commercial	Nature des produits	Nombre d'unité à livrer	Nombre de contrats à établir	Période	
				DE	A
Alae Mikou & Samir FILLALI	Lots promotionnels	146	146	01/01/2024	31/12/2025
	Four et Hammam	1	1	01/01/2024	31/12/2025
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X

Chiffre d'affaires prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL (EN DIRHAMS)

Typed'unités	Tranche1	Tranche2	Tranche3	Tranche4	TOTAL
Lot social	0	0	0	0	0
Logement social	0	0	0	0	0
Lot économique	0	0	0	0	0
Logement économique et faible VIT	0	0	0	0	0
Lot promotionnel	35,79	0	0	0	35,79
Logements promotionnels	0	0	0	0	0
moyenne Logements de classe	0	0	0	0	0
Villas économiques	0	0	0	0	0
Lots d'activités commerciales	0.28	0	0	0	0.28
Locaux commerciaux	0	0	0	0	0
Lots industriels	0	0	0	0	0
Lots d'activités artisanales	0	0	0	0	0
Lot d'équipement socio- administratif	0	0	0	0	0
Total	36,08	0	0	0	36,08

Volet Commercialisation Recouvrement

OBJECTIFS COMMERCIAUX DES MANAGERS

LES VENTES

Nom et prénom du manager commercial	Types de produit	Nombre d'unité à Vendre	Chiffre d'affaires à réaliser (en Dirhams)	Recettes à réaliser(en Dirhams)	Période	
					DE	A
Alae Mikou & Samir FILLALI	Lots R+2	146	35 799 805 ,00	35 799 805 ,00	20/07/23	31/12/25
	Four et Hammam	1	286 200,00	286 200,00	01/01/24	31/12/25
	EQUIPEMENTS	2	1	1	01/01/24	31/12/25

ANNEXES

- **Annexe1:**
Eventuellesréserveset/ouobservations
émisesparlesdifférentsintervenants.
- **Annexe 2:**Catalogue des prix de vente.
- **Annexe3:**Plan autorisé
- **Annexe 4:** Montage Financier.
- **Annexe 5:** Cahier De Charges
- **Annexe6:** Autorisation de de lotir.

Annexe 1

Annexe 1 : Eventuelles réserves et/ ou observations émises par les différents intervenants

Qualité des intervenants

ou observations /Réserves et

x

x

x

Aucune réserve

x

x

Annexe 2: Catalogue des prix

LOTISSEMENT AL FIRDAWS A MISSOUR REGISTRE DE VENTE DU 11/07/2023

R+2 COM

TYPE	N° d'ordre	N° lot	Sup	prix m ²	Prix de cession
R+2 COMMERCIAL	1	1	125	3 317,00	414 625,00
R+2 COMMERCIAL	2	2	107	3 045,00	325 815,00
R+2 COMMERCIAL	3	3	112	3 045,00	341 040,00
R+2 COMMERCIAL	4	4	110	3 045,00	334 950,00
R+2 COMMERCIAL	5	5	115	3 045,00	350 175,00
R+2 COMMERCIAL	6	6	105	3 045,00	319 725,00
R+2 COMMERCIAL	7	7	119	2 520,00	299 880,00
R+2 COMMERCIAL	8	8	94	2 398,00	225 412,00
R+2 COMMERCIAL	9	9	94	2 398,00	225 412,00
R+2 COMMERCIAL	10	10	94	2 398,00	225 412,00
R+2 COMMERCIAL	11	11	94	2 398,00	225 412,00
R+2 COMMERCIAL	12	12	94	2 398,00	225 412,00
R+2 COMMERCIAL	13	13	94	2 398,00	225 412,00
R+2 COMMERCIAL	14	14	102	2 695,00	274 890,00
R+2 COMMERCIAL	15	23	97	2 652,00	257 244,00
R+2 COMMERCIAL	16	24	90	2 354,00	211 860,00
R+2 COMMERCIAL	17	25	90	2 354,00	211 860,00
R+2 COMMERCIAL	18	26	90	2 354,00	211 860,00
R+2 COMMERCIAL	19	27	103	2 354,00	242 462,00
R+2 COMMERCIAL	20	28	99	2 354,00	233 046,00
R+2 COMMERCIAL	21	29	98	2 345,00	229 810,00
R+2 COMMERCIAL	22	30	98	2 345,00	229 810,00
R+2 COMMERCIAL	23	31	91	2 345,00	213 395,00
R+2 COMMERCIAL	24	32	86	2 345,00	201 670,00
R+2 COMMERCIAL	25	33	86	2 345,00	201 670,00
R+2 COMMERCIAL	26	34	86	2 345,00	201 670,00
R+2 COMMERCIAL	27	35	86	2 643,00	227 298,00
R+2 COMMERCIAL	28	36	92	2 678,00	246 376,00
R+2 COMMERCIAL	29	37	95	2 345,00	222 775,00
R+2 COMMERCIAL	30	38	95	2 345,00	222 775,00
R+2 COMMERCIAL	31	39	95	2 345,00	222 775,00
R+2 COMMERCIAL	32	40	94	2 643,00	248 442,00
R+2 COMMERCIAL	33	41	95	2 695,00	256 025,00
R+2 COMMERCIAL	34	42	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	35	43	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	36	44	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	37	45	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	38	46	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	39	47	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	40	48	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	41	49	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	42	50	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	43	51	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	44	52	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	45	53	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	46	54	95	2 748,00	261 060,00
R+2 COMMERCIAL	47	55	99	2 695,00	266 805,00
R+2 COMMERCIAL	48	56	99	2 398,00	237 402,00
R+2 COMMERCIAL	49	57	99	2 398,00	237 402,00
R+2 COMMERCIAL	50	58	99	2 398,00	237 402,00

Page 1

AL OMRANE FES - MEKNE
Le Directeur Général
Khalid HAMANI

Handwritten signatures and initials in blue ink.

LOTISSEMENT AL FIRDAWS A MISSOUR
REGISTRE DE VENTE DU 11/07/2023

R+2 COMMERCIAL	51	59	95	2 695,00	256 025,00
R+2 COMMERCIAL	52	78	85	2 643,00	224 655,00
R+2 COMMERCIAL	53	79	96	2 363,00	226 848,00
R+2 COMMERCIAL	54	80	96	2 363,00	226 848,00
R+2 COMMERCIAL	55	81	96	2 363,00	226 848,00
R+2 COMMERCIAL	56	82	96	2 363,00	226 848,00
R+2 COMMERCIAL	57	83	96	2 363,00	226 848,00
R+2 COMMERCIAL	58	84	96	2 363,00	226 848,00
R+2 COMMERCIAL	59	85	87	2 363,00	205 581,00
R+2 COMMERCIAL	60	86	106	2 678,00	283 868,00
R+2 COMMERCIAL	61	87	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	62	88	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	63	89	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	64	90	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	65	91	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	66	92	96	2 345,00	225 120,00
R+2 COMMERCIAL	67	93	96	2 345,00	225 120,00
R+2 COMMERCIAL	68	94	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	69	95	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	70	96	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	71	97	91	2 048,00	186 368,00
R+2 COMMERCIAL	72	98	95	2 398,00	227 810,00
R+2 COMMERCIAL	73	99	94	2 345,00	220 430,00
R+2 COMMERCIAL	74	100	89	2 048,00	182 272,00
R+2 COMMERCIAL	75	101	81	2 048,00	165 888,00
R+2 COMMERCIAL	76	102	83	2 345,00	194 635,00
R+2 COMMERCIAL	77	106	132	2 660,00	351 120,00
R+2 COMMERCIAL	78	107	129	2 363,00	304 827,00
R+2 COMMERCIAL	79	108	129	2 363,00	304 827,00
R+2 COMMERCIAL	80	109	129	2 363,00	304 827,00
R+2 COMMERCIAL	81	110	129	2 363,00	304 827,00
R+2 COMMERCIAL	82	111	129	2 363,00	304 827,00
R+2 COMMERCIAL	83	112	129	2 363,00	304 827,00
R+2 COMMERCIAL	84	113	129	2 363,00	304 827,00
R+2 COMMERCIAL	85	114	130	2 363,00	307 190,00
R+2 COMMERCIAL	86	115	115	2 660,00	305 900,00
R+2 COMMERCIAL	87	134	131	3 325,00	435 575,00
R+2 COMMERCIAL	88	135	126	3 010,00	379 260,00
R+2 COMMERCIAL	89	136	126	3 010,00	379 260,00
R+2 COMMERCIAL	90	137	125	3 010,00	376 250,00
R+2 COMMERCIAL	91	138	121	3 308,00	400 268,00
R+2 COMMERCIAL	92	139	120	3 308,00	396 960,00
R+2 COMMERCIAL	93	140	120	3 010,00	361 200,00
R+2 COMMERCIAL	94	141	120	3 010,00	361 200,00
R+2 COMMERCIAL	95	142	122	3 010,00	367 220,00
R+2 COMMERCIAL	96	143	120	3 010,00	361 200,00
R+2 COMMERCIAL	97	144	120	3 010,00	361 200,00
R+2 COMMERCIAL	98	145	120	3 317,00	398 040,00
R+2 COMMERCIAL	99	146	148	2 652,00	392 496,00
R+2 COMMERCIAL	100	147	118	2 354,00	277 772,00
R+2 COMMERCIAL	101	148	118	2 354,00	277 772,00
R+2 COMMERCIAL	102	149	140	2 704,00	378 560,00
Total R+2 COMMERCIAL	102	10 537			26 773 664,00

AL OMRANE FESMEKNES
Le Directeur Général
Khalid HAMANI

**LOTISSEMENT AL FIRDAWS A MISSOUR
REGISTRE DE VENTE DU 11/07/2023**

R+2 HAB

TYPE	N° d'ordre	N° lot	Sup	prix m ²	Prix de cession
R+2 HABITAT	1	15	95	2 127,00	202 065,00
R+2 HABITAT	2	16	100	1 857,00	185 700,00
R+2 HABITAT	3	17	100	1 857,00	185 700,00
R+2 HABITAT	4	18	86	2 127,00	182 922,00
R+2 HABITAT	5	19	86	2 127,00	182 922,00
R+2 HABITAT	6	20	99	1 857,00	183 843,00
R+2 HABITAT	7	21	100	1 857,00	185 700,00
R+2 HABITAT	8	22	84	2 127,00	178 668,00
R+2 HABITAT	9	60	80	2 095,00	167 600,00
R+2 HABITAT	10	61	84	1 857,00	155 988,00
R+2 HABITAT	11	62	83	1 857,00	154 131,00
R+2 HABITAT	12	63	83	1 857,00	154 131,00
R+2 HABITAT	13	64	82	1 857,00	152 274,00
R+2 HABITAT	14	65	82	1 857,00	152 274,00
R+2 HABITAT	15	66	81	1 857,00	150 417,00
R+2 HABITAT	16	67	81	1 857,00	150 417,00
R+2 HABITAT	17	68	93	2 127,00	197 811,00
R+2 HABITAT	18	69	94	2 127,00	199 938,00
R+2 HABITAT	19	70	82	1 873,00	153 586,00
R+2 HABITAT	20	71	82	1 873,00	153 586,00
R+2 HABITAT	21	72	81	1 873,00	151 713,00
R+2 HABITAT	22	73	81	1 873,00	151 713,00
R+2 HABITAT	23	74	81	1 873,00	151 713,00
R+2 HABITAT	24	75	80	1 873,00	149 840,00
R+2 HABITAT	25	76	80	1 873,00	149 840,00
R+2 HABITAT	26	77	87	2 127,00	185 049,00
R+2 HABITAT	27	116	123	2 127,00	261 621,00
R+2 HABITAT	28	117	126	1 857,00	233 982,00
R+2 HABITAT	29	118	127	1 857,00	235 839,00
R+2 HABITAT	30	119	127	1 857,00	235 839,00
R+2 HABITAT	31	120	128	1 857,00	237 696,00
R+2 HABITAT	32	121	144	2 142,00	308 448,00
R+2 HABITAT	33	122	153	2 142,00	327 726,00
R+2 HABITAT	34	123	125	1 857,00	232 125,00
R+2 HABITAT	35	124	125	1 857,00	232 125,00
R+2 HABITAT	36	125	126	1 857,00	233 982,00
R+2 HABITAT	37	126	139	2 127,00	295 653,00
R+2 HABITAT	38	127	126	2 127,00	268 002,00
R+2 HABITAT	39	128	120	1 857,00	222 840,00
R+2 HABITAT	40	129	120	1 857,00	222 840,00
R+2 HABITAT	41	130	150	2 412,00	361 800,00
R+2 HABITAT	42	131	128	2 127,00	272 256,00
R+2 HABITAT	43	132	120	1 857,00	222 840,00
R+2 HABITAT	44	133	118	2 127,00	250 986,00
Total R+2 COMMERCIAL	44	4 572			9 026 141,00

AL OMRANE FES MEKNES
Le Directeur Général
Khalid HAMANI

**LOTISSEMENT AL FIRDAWS A MISSOUR
REGISTRE DE VENTE DU 11/07/2023**

Lot pour Activité Commerciale

TYPE	N° d'ordre	N° lot	Sup	prix m ²	Prix de cession
Four, Hammam	1	103	318	900,00	286 200,00
Total Lot Activité	1	1	318		286 200,00

Lots pour Equipements

TYPE	N° d'ordre	N° lot	Sup	prix m ²	Prix de cession
Mosquée de quartier	1	104	208	1,00	1,00
Poste de police et Poste de transformateur	2	105	124	-	0,00
Total Lots Equipements	2	2	332		1,00

Recap

TYPE	Nbre lots	Sup/m ²			prix m ²		Prix de cession/dh		
		Min	Max	Total	Min	Max	Min	Max	Total
R+ 2 COMMERCIAL	102	81	148	10 537	2 048	3 325	165 888	435 575	26 773 664,00
R+ 2 HABITAT	44	80	153	4 572	1 857	2 412	149 840	361 800	9 026 141,00
Activité Commerciale	1	318		318	900		286 200		286 200,00
EQUIPEMENTS	2	124	208	332	-	1	-	1	1,00
Total	149	15 759					36 086 006		

M. BERRADA Mohamed
Chef du Département
Animation Réseau
Al Omrane Fès-Meknès

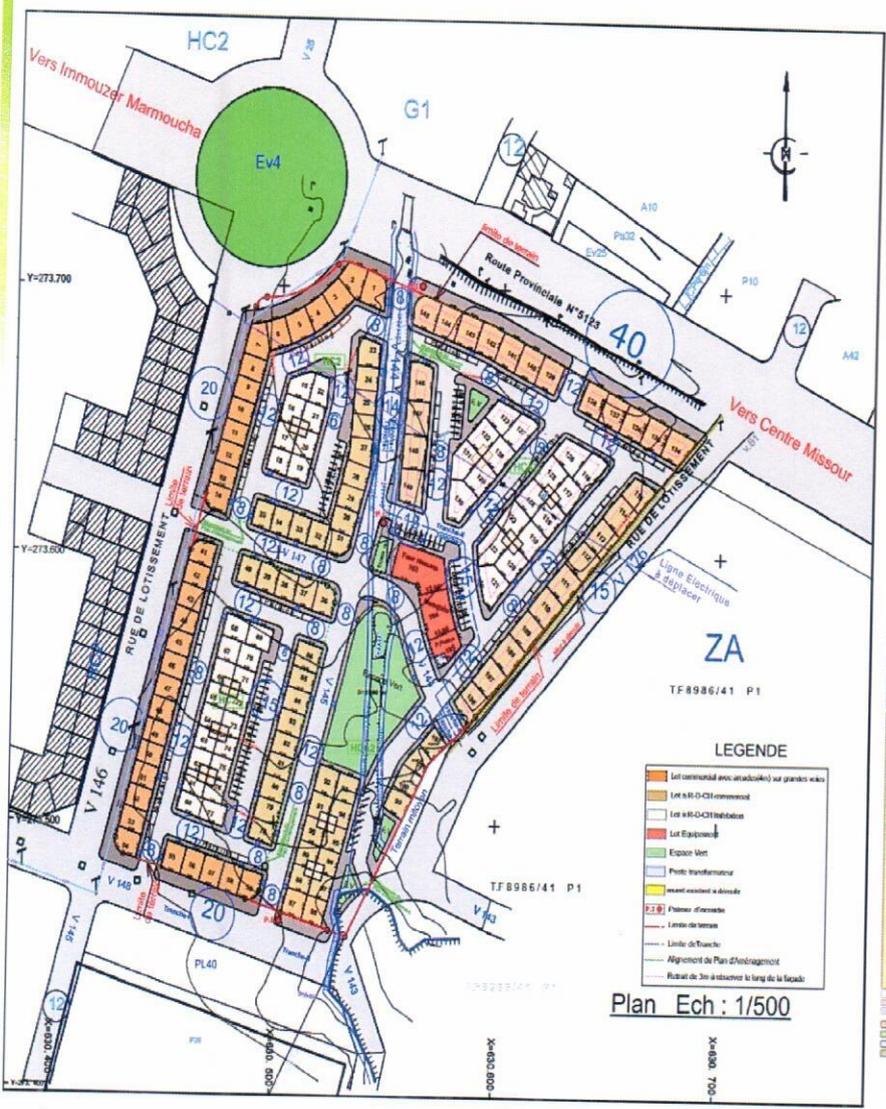
M. Aïda MIKOU
Responsable de la Force de Vente
de l'Agence Seffra - Bouferrane
AL OMRANE FÈS - MEKNÈS

Moutasser BELHAZI
Directeur Général Adjoint

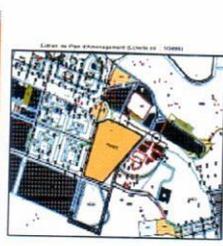
Mr. Saïd MESSAOUDI
Directeur Commercial
& Marketing
Al Omrane Fès-Meknès

AL OMRANE FÈS - MEKNÈS
Le Directeur Général
Khalid HAMANI

Annexe 3 : PLAN AUTORISE



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



WILAYA DE LA REGION FES MEKNES

ROYAUME DU MAROC

MINISTRE DE L'INTERIEUR

SECRETARIAT GENERAL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

Direction Régionale de l'Urbanisme et de la Construction

Service de l'Urbanisme

NAJIB BENSOUDA

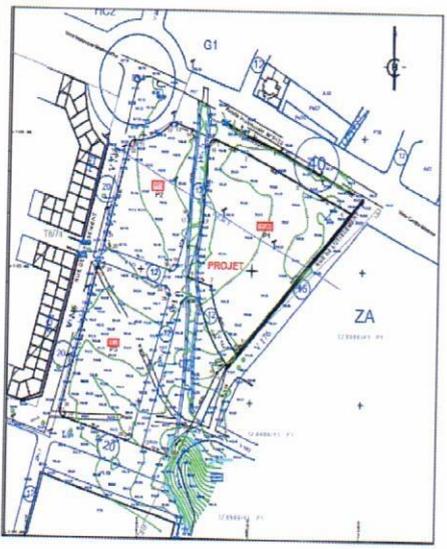
Ingénieur-architecte

Lotissement "AL FIRDAWS"

Projet à réaliser par tranches

Plan de situation

Scale 1:2000



Annexe 4 : MONTAGE FINANCIER



SAO : AL OMRANE FES MEKNES
Agence/ Sefrou-Boulmane
Projet : AL FIRDAWS

FICHE MONTAGE INITIAL

FAISABILITE APS APD

Code : FR-01/PS-DEV
Version : 02
Date : 07/01/2020

Programme : Lotissement d'habitat code 152454.01 Superficie terrain : 35 821,00

consistance 102 lots en R+2 (HC2), 44 lots en R+2 (HCA) , un équipement privés et 2 équipements publics. superficie cessible : 15 785 m².

DESIGNATION DES RUBRIQUES	MON	DESIGNATION DES RUBRIQUES	MON	DESIGNATION DES RUBRIQUES	MON																									
1. FONCIER		4. HONORAIRES ETUDES		6. FRAIS DIVERS GENERAUX																										
1.1. Frais d'acquisition du terrain (1 DH/m²)	35 821,00	4.1. Frais d'établissement du programme	278 870,40	6.1. Frais de commercialisation du programme	1 954 788,36																									
1.2. Frais d'acquisition	6 085,10	4.2. Maître d'œuvre	729 830,40	6.1.1. Frais de commercialisation	100 000,00																									
1.2.1. Frais d'enregistrement	1 811,95	4.2.1. Les honoraires du Géomètre		6.1.2. Frais de publicité																										
1.2.2. Frais de mutation foncière	6 373,15	4.2.1.1. Travaux Topo: Plans / Enquêtes		6.1.3. Frais des ventes et S.A.P																										
1.2.3. Frais d'établ. plan de parcellement		4.2.1.2. Cadage et bornage préliminaires		6.2. Taxes foncières																										
1.2.4. Frais enclôturement		4.2.2. Les honoraires des Architectes	48 970,40	6.2.1. Frais d'éclatement	525 333,00																									
1.2.5. Frais d'acte		4.2.2.1. Etudes urbanistiques	85 970,40	6.2.2. Frais de mise en concordance et de m.j	525 333,00																									
1.2.6. TERRAIN & TOUTS FRAIS		4.2.2.2. Etudes architecturales		6.3. Charges d'intervention	1 309 458,36																									
1.3. Frais de libération du sol		4.2.2.3. Les honoraires d'ingénierie	134 860,00																											
1.3.1. Indemnités d'éviction "aide frontale"		4.2.3.1. Etudes de V.R.D	33 600,00																											
1.3.2. Démolitions et terrassements		4.2.3.2. Etudes Techq construction																												
1.3.3. Frais indemnités des exploitants		4.2.3.3. Etudes géotechniques	860,00																											
1.4. Aléas Fonciers	51 791,05	4.2.3.4. Autres études	100 000,00																											
2. V.R.D. ESPACES VERTS		5. CONSTRUCTION		7. CHARGES FINANCIERES																										
2.1. Assainissement-Voie	6 805 301,20	5.1. Travaux de Construction		7.1. Frais financiers (Intérêts des emprunts) (4)	4 990,00																									
2.1.1. Voie	3 895 890,00	5.1.1. Corps d'état		7.2. Garanties financières																										
2.1.2. Assainissement	3 047 148,00	5.1.1.1. Gros - œuvres		7.2.1. Frais d'hypothèque																										
2.1.3. Peines et solus concés.	682 266,20	5.1.1.2. Escalier		7.2.2. Frais d'études du dossier																										
2.2. Electricité	2 149 290,00	5.1.1.3. Revêtements		7.2.3. Frais de la consultation d'engagement																										
2.2.1. Travaux d'électrification	1 781 850,00	5.1.1.4. Menuiserie Bois - Ferronnerie		7.3. Assurance construction																										
2.2.2. Peines et solus concés.	358 210,00	5.1.5. Menuiserie Aluminium																												
2.3. Eau potable	708 368,20	5.1.6. Electricité-Lustrie																												
2.3.1. Réseau d'eau potable	641 242,00	5.1.7. Plomberie - App. Sanitaires																												
2.3.2. Peines et solus concés.	64 126,20	5.1.8. Peinture-vitrerie																												
2.4. Téléphone (Tx p. câbles)	236 868,00	5.1.9. Aménagements extérieurs																												
2.5. Placote, F. vertis, A. des abords	429 852,00	5.1.10 Révision des prix																												
2.6. Douviers techniques cadestaux	88 800,00	5.1.11 Imprevu																												
2.7. Equipements hors site et autres revus		5.2. Equipements accessoires à l'usage de locaux																												
2.7.1. assainissement		5.2.1. Fournitures et pose des ascenseurs																												
2.7.2. Eau potable		5.2.2. Gaines et câbles de																												
2.7.3. Electricité		5.2.3. Antennes de télévision																												
2.7.4. voie		5.2.4. Suppresseurs éventuels																												
2.8. Révision des prix	346 337,18	5.2.5. Branchements individuels(Elect)																												
2.9 - Autre travaux (protection contre incendies)	4 500 000,00	5.2.6. Branchements individuels(AEP)																												
TAXES ET REDEVANCES		Observations :		9. ALEAS (Physique et Financier)																										
3.1. Frais d'autorisation	318 407,00	Le coût de l'opération a augmenté suite à la hausse des prix des matières premières les revenus aussi ont connus une augmentation suite à la rentabilisation de la surface vendable surtout au niveau de la Chaaba qui traverse le projet après l'avis de par conséquent le solde de l'opération a augmenté le montage sera actualisé une fois les études d'AEP et d'électrification validé		9.1. T.V.A sur chiffre d'affaires																										
3.2. Taxe d'édilité				9.2. T.V.A déductible																										
3.3. TAXE DE IER				9.3. Solde fiscal (TVA résiduelle)																										
ABLISSMENT(ASS)	680 000,00			PRIX DE REVIENT TOTAL																										
3.3. TAXE IER ETABLISSEMENT	850 000,00			Totaux RECETTES PREVISIONNELLES																										
3.3. TAXE IER ETABLISSEMENT EC "PARTICIPATION	650 000,00			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Désignation</th> <th>Nombre</th> <th>Surfaces (m²)</th> <th>vente/m² vendable</th> <th>Prix de vente total parcel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>lots HC2 (R+2)</td> <td>102,00</td> <td>9 497,00</td> <td>2 200,00</td> <td>20 893 400,00</td> </tr> <tr> <td>lots HCA (R+2)</td> <td>44,00</td> <td>3 638,00</td> <td>2 200,00</td> <td>12 403 600,00</td> </tr> <tr> <td>équipements publics</td> <td>2,00</td> <td>318,00</td> <td>0,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>équipements privés</td> <td>1,00</td> <td>332,00</td> <td>1 100,00</td> <td>365 200,00</td> </tr> </tbody> </table>		Désignation	Nombre	Surfaces (m²)	vente/m² vendable	Prix de vente total parcel	lots HC2 (R+2)	102,00	9 497,00	2 200,00	20 893 400,00	lots HCA (R+2)	44,00	3 638,00	2 200,00	12 403 600,00	équipements publics	2,00	318,00	0,00	-	équipements privés	1,00	332,00	1 100,00	365 200,00
Désignation	Nombre			Surfaces (m²)	vente/m² vendable	Prix de vente total parcel																								
lots HC2 (R+2)	102,00	9 497,00	2 200,00	20 893 400,00																										
lots HCA (R+2)	44,00	3 638,00	2 200,00	12 403 600,00																										
équipements publics	2,00	318,00	0,00	-																										
équipements privés	1,00	332,00	1 100,00	365 200,00																										
3.3. autres Frais pour assistance aux invités pour la construction		SOLDE OPERATION																												
3.4. Frais du branchement et de rev.		13 641 879,84																												
3.5. P.S.N.																														
3.6. Taxe sup.pompiers	47 355,00																													
3.7. services rendus AG. Urbaine	84 498,00																													

Signatures

Date du montage : 10/01/2023

Mr. Said MESSAOUDI
Directeur Commercial
Directeur Marketing
At Omrane Fes-Meknes

Mohamed KARKOURI
Directeur de l'Agence
Sefrou Boulmane

Ime BENTABET Amal
Chef de Division Etudes et Programmation
AL OMRANE FES-MEKNES

Mr. RADDIOW Kamal
Directrice Financière et Contrôle de Gestion
AL OMRANE FES-MEKNES

Mr. BELRHAN
Directeur Général

Annuel de Commercialisation de l'opération Lotissement Al Firdaws en date du 22/06/2023.

Page

Annexe 5 : CAHIER DE CHARGES

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION FES - MEKNES



ALOMRANE FES - MEKNES

PROVINCE DE BOULEMANE
COMMUNE DE MISSOUR

CAHIER DE CHARGES
LOTISSEMENT « AL FIRDAWS »
PROJET À RÉALISER PAR TRANCHES

Terrain en réquisition N° : R12322/74



El Hassan EL GHRISSI
Maire de la Commune de Missour

PROPRIETAIRE :

SOCIETE AL OMRANE FES - MEKNES

L'Architecte Chef
De La Division
De L'urbanisme
Et De L'environnement P.I
MOUAD OULFIE



BENSOUDA NAJIB
ARCHITECTE J.P.L.I
108, BD. MOHAMMED V
FES ☎ 62 67 02

FES le ; 20/12/2022

NAJIB BENSOUDA - Architecte-

108, Avenue MOHAMED V, , FES, V.N.
Tél: 05. 35. 62. 67. 02

CAHIER DE CHARGES DU LOTISSEMENT « AL FIRDAWS »

CHAPITRE I : PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement objet du Présent Cahier des Charges est situé à MISSOUR, Le terrain fait objet d'une réquisition numéro R12322/74. Il est d'une superficie totale 35 821 m².

De coordonnées : X = 630.400 – 630.700
Y = 273.400 – 273.700

ARTICLE 2 : REGLEMENT EN VIGUEUR

Le présent lotissement est situé d'après les prévisions du projet du plan d'aménagement de la commune de MISSOUR, en Zone HC2 et HCA2.

Le lotissement est soumis aux dispositions de :

- La réglementation urbanistique applicable au secteur susmentionné,
- Dahir du 7 Kaada 1371 (30 Juillet 1959) relatif à l'urbanisme tel qu'il a été modifié par le projet de loi n°12/90 et applicable suite au Dahir n°192.31 à partir du 17 Juillet 1992,
- Dahir du 30 Septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements tel qu'il a été modifié par le projet de loi n°25/90 et applicable suite au Dahir n°1.92.7 du 17 Juillet 1992 notamment l'article 11.

ARTICLE 3 : PROGRAMME DU LOTISSEMENT

- Le présent lotissement est constitué de 149 lots.
- Le présent lotissement compte 172 places de stationnements.
- La surface de chaque lot est indiquée dans le tableau des contenances qui suit :

Tableau des contenances :

Tranche	N° Lots	Zoning	Nature RDC	Hauteur du bâti	Superficie (m ²)
TRANCHE 1	1	HC 2	Façade Commerciale + Arcades	11 m (R+2)	125 m ²
	2		Façade Commerciale + Arcades		107 m ²
	3		Façade Commerciale + Arcades		112 m ²
	4		Façade Commerciale + Arcades		110 m ²
	5		Façade Commerciale + Arcades		115 m ²
	6		Façade Commerciale + Arcades		105 m ²
	7		Façade Commerciale + Arcades		119 m ²
	8		Façade Commerciale + Arcades		94 m ²
	9		Façade Commerciale + Arcades		94 m ²
	10		Façade Commerciale + Arcades		94 m ²

TRANCHE 1	11	Façade Commerciale + Arcades	94 m ²
	12	Façade Commerciale + Arcades	94 m ²
	13	Façade Commerciale + Arcades	94 m ²
	14	Façade Commerciale + Arcades	94 m ²
	15	RDC Habitation	102 m ²
	16	RDC Habitation	95 m ²
	17	RDC Habitation	100 m ²
	18	RDC Habitation	100 m ²
	19	RDC Habitation	86 m ²
	20	RDC Habitation	86 m ²
	21	RDC Habitation	99 m ²
	22	RDC Habitation	100 m ²
	23	RDC Habitation	84 m ²
	24	Façade Commerciale	97 m ²
	25	Façade Commerciale	90 m ²
	26	Façade Commerciale	90 m ²
	27	Façade Commerciale	90 m ²
	28	Façade Commerciale	103 m ²
	29	Façade Commerciale	99 m ²
	30	Façade Commerciale	98 m ²
	31	Façade Commerciale	98 m ²
	32	Façade Commerciale	91 m ²
	33	Façade Commerciale	86 m ²
	34	Façade Commerciale	86 m ²
	35	Façade Commerciale	86 m ²
	36	Façade Commerciale	86 m ²
	37	Façade Commerciale	92 m ²
	38	Façade Commerciale	95 m ²
	39	Façade Commerciale	95 m ²
	40	Façade Commerciale	95 m ²
	41	Façade Commerciale	94 m ²
	42	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	43	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	44	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	45	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	46	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	47	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	48	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	49	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	50	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	51	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	52	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	53	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	54	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	55	Façade Commerciale + Arcades	99 m ²

HC 2

11 m
(R+2)

TRANCHE 1	56	Façade Commerciale + Arcades	99 m ²
	57	Façade Commerciale + Arcades	99 m ²
	58	Façade Commerciale + Arcades	99 m ²
	59	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	60	RDC Habitation	80 m ²
	61	RDC Habitation	84 m ²
	62	RDC Habitation	83 m ²
	63	RDC Habitation	83 m ²
	64	RDC Habitation	82 m ²
	65	RDC Habitation	82 m ²
	66	RDC Habitation	81 m ²
	67	RDC Habitation	81 m ²
	68	RDC Habitation	93 m ²
	69	RDC Habitation	94 m ²
	70	RDC Habitation	82 m ²
	71	RDC Habitation	82 m ²
	72	RDC Habitation	81 m ²
	73	RDC Habitation	81 m ²
	74	RDC Habitation	80 m ²
	75	RDC Habitation	80 m ²
	76	RDC Habitation	87 m ²
	77	RDC Habitation	85 m ²
	78	Façade Commerciale	96 m ²
	79	Façade Commerciale	96 m ²
	80	Façade Commerciale	96 m ²
	81	Façade Commerciale	96 m ²
	82	Façade Commerciale	96 m ²
	83	Façade Commerciale	96 m ²
	84	Façade Commerciale	96 m ²
	85	Façade Commerciale	87 m ²
	86	Façade Commerciale	106 m ²
	87	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	88	Façade Commerciale	91 m ²
	89	Façade Commerciale	91 m ²
	90	Façade Commerciale	91 m ²
	91	Façade Commerciale	91 m ²
	92	Façade Commerciale	96 m ²
	93	Façade Commerciale	96 m ²
	94	Façade Commerciale	91 m ²
	95	Façade Commerciale	91 m ²
	96	Façade Commerciale	91 m ²
	97	Façade Commerciale	91 m ²
	98	Façade Commerciale + Arcades	95 m ²
	99	Façade Commerciale	94 m ²
	100	Façade Commerciale	89 m ²

HC 2

11 m
(R+2)

	101		Façade Commerciale		81 m ²
	102		Façade Commerciale		83 m ²
TRANCHE 1	103	Equipements	Mosquée de quartier	11 m (R+2)	208 m ²
	104		Four, Hammam		318 m ²
	105		Poste de police et Poste de transformateur		124 m ²
TRANCHE 2	106	HCA 2	Façade Commerciale	11 m (R+2)	132 m ²
	107		Façade Commerciale		129 m ²
	108		Façade Commerciale		129 m ²
	109		Façade Commerciale		129 m ²
	110		Façade Commerciale		129 m ²
	111		Façade Commerciale		129 m ²
	112		Façade Commerciale		129 m ²
	113		Façade Commerciale		129 m ²
	114		Façade Commerciale		130 m ²
	115		Façade Commerciale		115 m ²
	116		RDC Habitation		123 m ²
	117		RDC Habitation		126 m ²
	118		RDC Habitation		127 m ²
	119		RDC Habitation		127 m ²
	120		RDC Habitation		128 m ²
	121		RDC Habitation		144 m ²
	122		RDC Habitation		153 m ²
	123		RDC Habitation		125 m ²
	124		RDC Habitation		125 m ²
	125		RDC Habitation		126 m ²
	126		RDC Habitation		139 m ²
127	RDC Habitation	126 m ²			
128	RDC Habitation	120 m ²			
129	RDC Habitation	120 m ²			
130	RDC Habitation	150 m ²			
131	RDC Habitation	128 m ²			
132	RDC Habitation	120 m ²			
133	RDC Habitation	118 m ²			
134	Façade Commerciale + Arcades	131 m ²			
135	Façade Commerciale + Arcades	126 m ²			
136	Façade Commerciale + Arcades	126 m ²			
137	Façade Commerciale + Arcades	125 m ²			
138	Façade Commerciale + Arcades	121 m ²			
139	Façade Commerciale + Arcades	120 m ²			
140	Façade Commerciale + Arcades	120 m ²			
141	Façade Commerciale + Arcades	120 m ²			
142	Façade Commerciale + Arcades	122 m ²			
143	Façade Commerciale + Arcades	120 m ²			
144	Façade Commerciale + Arcades	120 m ²			

La zone d'habitat continu en R+2, est une zone urbaine dans laquelle la construction est permise sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour intérieure ou patio situé à l'angle de la parcelle. Les constructions sont destinées à l'usage d'habitation mono familial ou collectif.

Le RDC des constructions donnant sur des voies carrossables, d'une emprise supérieure ou égale à 12 m, peut être réservé en partie ou en totalité à des garages et peut recevoir des commerces.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à caractère provisoire.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, il n'est fixé ni C.O.S, ni C.E.S.

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrains devront avoir une superficie minimale et une largeur minimale de 80 m² et 8 m de large.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

11 m (RDC+ 2 étages).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50 m.

VOIES DE LOTISSEMENT

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitation, les secteurs en mutation ainsi que ceux nouvellement urbanisables, l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création des voies de 12 m d'emprise.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnancement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins 50 % de la largeur de la parcelle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur la façade.

L'emplacement des cours doit tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes. le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage de cour de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

Les cours centrales ou latérales sont définies comme suit :

- 16 m² avec une largeur minimale de 4 m pour les lots ayant une superficie supérieure à 100 m² ;
- 12 m² avec une largeur minimale de 3 m pour les lots ayant une superficie inférieure à 100 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à 8 m

DISPOSITIONS DIVERSES

- L'accès aux terrasses est admis. En plus de la cage d'escaliers, une buanderie attenante à cette dernière et de la même hauteur, est admise sans que sa superficie ne dépasse 6 m² ;
- Les encorbellements et balcons doivent débiter à 1,00 m de toute limite mitoyenne et à une hauteur minimale égale à 3,00 m. mesurée à partir du niveau du trottoir. Leur portée maximale sera de 1,00 m ;
- Les balcons et les encorbellements sont interdits sur les voies inférieures à 10 m d'emprises, toutefois, des saillies ne dépassant pas 0,30 m de profondeur sont permises ;
- La surface maximale des encorbellements ne doit pas dépasser le 1/3 de la surface totale de la façade.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes:

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

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

- En surface : 2,30 m x 5,00 m
 - En sous-sol ou en élévation : 2,50 m x 5,00 m.
- Aucune affectation, autre que le parking, ne sera admise au sous-sol.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

CHAPITRE 3 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT CONTINU AMELIORE (EN R+2) – HCA2-

DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu amélioré en R+2, - HCA2 - est une zone urbaine dans laquelle une zone de retrait d'une profondeur de trois mètres est à observer en façade. L'espace ainsi dégagé est à traiter en jardinet.

La construction est permise sur le reste de la parcelle de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour intérieure ou patio situé à l'angle de la parcelle. Les constructions sont destinées à l'usage d'habitation mono familial ou collectif.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie et des dépôts de produits inflammables et autres menaçant la sécurité des habitants ;
- Les commerces et toute activité de production ou de service, sauf spécification contraire de ce règlement. Des zones commerciales peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet de lotissement ou de groupe d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

- *Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), ne doit pas dépasser 1,3*

Les lots doivent avoir une superficie minimale de 120,00 m² et une largeur minimale de 10,00 m sur la façade ;

- La surface minimale de la cour est de 16 m² avec une largeur minimale de 4 m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, toute superstructure comprise, ne peut dépasser 11 m ;
- La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés, doit toujours être égale à la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H=L$;
- Le niveau du seuil doit être de 0,10 m à 0,15 m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

VOIES DE LOTISSEMENT

Pour les nouveaux lotissements, groupements d'habitation, les secteurs en mutation ainsi que ceux nouvellement urbanisables, l'implantation des constructions doit permettre l'élargissement et la création des voies de 12 m d'emprise.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Le mur de clôture de toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ;
- La hauteur de tout point d'une construction doit toujours être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement du point le plus proche de l'alignement opposé ;

- En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'axe de l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à 2,50 m.

La superficie des cours et des patios est déterminée de la façon suivante :

- La surface minimale de la cour, lorsqu'elle éclaire des pièces habitables, est de 16,00 m² ;
- La surface minimale de la cour sur la quelle donne la cuisine et la salle de bain est de 6,00 m² ;
- Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que l'ensemble des pièces habitables et cuisine soient éclairés directement sur la façade.

L'emplacement des cours doit tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage de cour de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété ne peut être inférieure à 8 m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Seul un garage de 15,00 m² est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable d'une emprise supérieure ou égale à 12 m.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des habitants et des usagers des équipements et des installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation par la réservation d'aires de stationnement selon les normes ci-après.

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots :

- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80m² de plancher hors œuvre ;

- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15 m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVATIVES

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardin, plantés et entretenus.

CHAPITRE 4

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

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

ARTICLE 1 : MISE EN VIABILITE DES RUES ET CHAUSSEES GOUDRONNEES

Les voies carrossables à l'intérieur du lotissement feront partie du domaine public. La chaussée sera réalisée à la charge du lotisseur suivant les études techniques du BET et laboratoire. Le revêtement sera en enrobé.

ARTICLE 2 : CONSTRUCTION DU RESEAU D'EGOUT DU LOTISSEMENT ET SON RACCORDEMENT AU RESEAU EXISTANT

Le réseau d'égout du lotissement sera exécuté à la charge du lotisseur conformément aux plans de détails et profils, dressés par un BET spécialisé et acceptée par les services compétents.

ARTICLE 3 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Les études du réseau d'eau potable seront établies par l'opérateur réseau concerné. Les travaux seront exécutés aux frais du lotisseur.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par l'opérateur réseau concerné et sont à la charge des demandeurs.

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

L'installation des lignes d'éclairages des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera étudiée, soit par l'ONEE au frais du lotisseur, soit par l'entreprise adjudicataire. Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers agréés type Commune de MISSOUR

ARTICLE 5 : EQUIPEMENT TELEPHONIQUE

Chaque lot sera desservi en ligne téléphonique à partir du réseau général des télécommunications de la commune conformément au dossier technique.

Les travaux de Génie Civil ainsi que les câblages sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENT EN MOYENS DE LUTTE CONTRE INCENDIE

Le lotissement sera doté de trois poteaux d'incendie armé comme est indiqué sur le plan de l'architecte à la charge du lotisseur.

Les voies du lotissement doivent répondre aux normes voies engin, la largeur libre est de 4m minimum, la pente doit être inférieure à 15% et une surcharge de 130 KN. Le rayon du virage doit être supérieur à 11m.

ARTICLE 7

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

L'ensemble des raccordements cités ci-dessus est réalisé sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément à la loi en vigueur.

ARTICLE 8 : ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES

Les arbres et les espaces verts seront plantés à la charge du lotisseur.

ARTICLE 9 : PARKINGS

Les parkings seront réalisés conformément à l'article 1 ci-dessus.

ARTICLE 10 : AMENAGEMENT DES TROTTOIRS

Les trottoirs seront construits à la charge du lotisseur selon le détail qui sera fourni par le BET après valorisation du lotissement. Le dallage en béton des trottoirs recevra des joints de dilatation réalisés soit à la planche soit au moyen de baguettes en bois noyées dans le béton.

ARTICLE 11 :

La réalisation des voies du présent lotissement est à la charge du lotisseur. Les voies du présent lotissement seront cédées dès la réception définitive à la commune de MISSOUR et deviendront un domaine public.

ARTICLE 12 : RECEPTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Les réceptions des travaux de viabilisation se feront par les services compétents de l'administration.

Un an après la date de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire des travaux, il sera procédé à la réception définitive des travaux d'équipement.

Dès la réception définitive, la Société Al Omrane Fès Meknès cédera à la commune gratuitement, la voirie, les espaces verts.

CHAPITRE 5
OBLIGATION DU LOTISSEUR

ARTICLE 1

Il ne sera procédé à aucune vente des lots sous peine de poursuites judiciaires, avant que les travaux de V.R.D. indiqués au programme du lotissement présenté par le ou les propriétaires n'aient été exécutés entièrement à leurs frais et réceptionnés par les services compétents.

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.

Maitre d'Ouvrage



Mouhassser BELHAZI

Directeur General Adjoint

NAJIB BENSOUDA
Architecte

BENSOUDA NAJIB
ARCHITECTE J.P.L. 6
108. 80. MOHAMMED V
FES : 82 67 02

Annexe6 : Autorisation de de lotir

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
ولاية جهة فاس- بولمان
اقليم بولمان
جماعة مسور

عدد: 01 بتاريخ 28 ربيع الثامن 1445
مناحة الإذن بإحداث تجزئة عقارية

ان رئيس مجلس جماعة مسور.
- بناء على القانون التنظيمي رقم: 14-113 المتعلق بتنظيم الجماعات الترابية، الصادر بتفيذه الظهير الشريف رقم: 85. 15. 1 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليوز 2015)،
و بناء على القانون رقم: 90. 12 المتعلق بالتعمير، الصادر بتفيذه الظهير الشريف رقم: 31. 92. 1 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه،
و بناء على القانون رقم: 90. 25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية ونفسيهم العقارات، الصادر بتفيذه الظهير الشريف رقم: 31. 92. 1 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه،
و بناء على المرسوم رقم: 832. 92. 2 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90. 12 المتعلق بالتعمير،
وعلى المرسوم رقم 832-92-2 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90-25 المتعلق بالتعمير .
و بناء على المرسوم رقم: 833. 92. 2 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90. 12 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية ونفسيهم العقارات،
وعلى المرسوم رقم 577-18-2 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية ونفسيهم العقارات والبيانات الخاصة به الصادرة لتطبيقها .
- وأسنادا على محضر أشغال لجنة الدراسة المجتمعية بتاريخ: 20/12/2022
- وعلى القرار الحثاني رقم: 01 بتاريخ : 05/05/2008.
- وبناء على الطلب الذي تقدمت به السيدة(ة) : شركة العمران فاس-مكناس.
والرأى إلى إحداث تجزئة سكنية فوق العقار ذي المراجع التالية: مطلب التحفظ رقم: 74/12322

يقرر مايلي:

- * **الفصل الأول:** برخص للسيدة(ة): شركة العمران فاس-مكناس.
حسب طلبه (ها) والشروط المنصوص عليها في النصوص المذكورة أعلاه.
ب: بإحداث تجزئة سكنية المسماة الفردوس.
بالعقار الواقع ب : جماعة مسور .
وذلك وفق المفروضات الخاصة الواردة بعده.
- * **الفصل الثاني:** يجب على صاحب الإذن أن يعين مهندسا معماريا أو مختصا أو مهندسا أو مهندسا مساحا طيعرافيا بصفته مسنقا، مهمة السهر على إنجاز الأشغال على أفضل وجه وأن يوافق المصالح الجماعية المختصة بالبيانات الخاصة به قبل الشروع في الأشغال.
- * **الفصل الثالث:** يجب على صاحب المشروع أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث التجزئة أو المجموعة السكنية بإيداع نسخة من الملف محل الإذن لدى مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية المختصة طبقا للقوانين الجاري بها العمل.
- * **الفصل الرابع:** يتعين على صاحب الرخصة السهر على إيداع بمقر الجماعة، 48 ساعة قبل الشروع في الأشغال ، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترشيحي ، تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف منسق أشغال المشروع.
- * **الفصل الخامس:** يتعين على صاحب الإذن إيداع نسخ من قرار الترخيص وكذا التصاميم المرفقة بها الكاملة لعبارة " غير قابل للتعمير " بصفة مستمرة بمقر الورش إلى غاية التسليم المؤقت ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.
- * **الفصل السادس:** يجب على منسق أشغال المشروع، أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال ، دفترا للورش وفق النموذج المحدد من طرف الإدارة المختصة .

*** الفصل السابع:** يعنى على صاحب الإذن بإحداث التجزئة أو المجموعة السكنية السهر على وضع سياج للوريش دي علو مترين لضمان شروط السلامة و بمواد نماشى مع جودة الاطار الميني وكذا تشوير الوريش وإضائه ليلا فى الحالات اللى تتطلب ذلك. ولوجه عند مدحله بين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها وعدد الطوابق والمساحة المغطاة وأسم صاحب المشروع والمهنيين المتدخلين.

*** الفصل الثامن:** يعنى على صاحب الرخصة السهر على بظافة مكان الوريش ,موضوع الترخيص ,وكذا القصاصات العمومية المحيطة به إلى حين الحصول على التسلم المؤقت أو رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

*** الفصل التاسع:** يعنى على صاحب البناء أن بصرح لدى الجماعة. بإغلاق الوريش وانتهاء الأشغال مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى , يشهد فيه مسبق أشغال المشروع , أن الأشغال قد تم إنجازها وفق الصاميم المرحصة. ويكون هذه الأشغال بعد إنهائها محل تسليم مؤقت وتسليم نهائى وفقا للفوائس والأنظمة الجاري بها العمل. وفي حالة المجموعات السكنية. يعنى علاوة على ما سبق ذكره إيداع طلب بمثابة إنهاء أشغال البناء موجه للجماعة المعنية ضد الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة. ولا يجوز فى كلتا الحالتين استعمال واستغلال البناء المتجره دون الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة.

*** الفصل العاشر:** لايجوز لصاحب التجزئة أو المجموعة السكنية بيع أو إيجار بقع من التجزئة ما لم تكن محل تسليم مؤقت للأشغال مسلم وفقا لما هو وارد بالفوائس الجاري بها العمل. وعلاوة على ما سبق ذكره وفى حالة المجموعات السكنية يعنى قبل مباشرة عملية بيع أو إيجار الوحدات السكنية الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة.

*** الفصل الحادى عشر:** يمنع القيام بأشغال الربط الخارجى للتجزئة أو المجموعة السكنية موضوع الاذن المسلم. بمختلف الشبكات دون الحصول على الأذون اللازمة من الجهات المكلفة بتدبيرها ونسبورها.

*** الفصل الثاني عشر:** يمنع استغلال الملك العام دون الحصول على ترخيص مسبق ودون أداء الرسوم والأناواه المحدده بموجب الفوائس والأنظمة الجاري بها العمل.

*** الفصل الثالث عشر:** يسقط الإذن فى القيام بإحداث تجزئة عقارية إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه دون الإنهاء من أشغال التجهيز المنصوص عليها قانونا والمتضمنة فى دفتر حملات المرفق بإذن المسلم للقيام بالمشروع.

*** الفصل الرابع عشر:** كل تعديل للمشروع المصادق عليه, موضوع الإذن المسلم, يعنى أن يتم إيداع طلب جديد بشأنه يتم دراسته والترخيص له وفقا للمساطر المعمول بها.

*** الفصل الخامس عشر:** يجب على صاحب الإذن أن يؤدي لعائده الجماعة مبلغ الرسوم المنصوص عليه فى البيان الملحق بهذا القرار.

*** الفصل السادس عشر:** يعنى على صاحب الإذن المسلم السهر على احترام القرار الجماعى عدد: 01 المتخذ بتاريخ: 2022/02/02 والمتعلق بتحديد ألوان الواجهات -اللون القشدى- .

*** الفصل السابع عشر:** تبقى حقوق الإدارة والأعبار محفوظة.

وحرر فى مسور : 2022. 2. 8

رئيس مجلس جماعة مسور

الرئيس
مجلس الجماعة
مسور

Emargements des Responsables

Le Directeur General

~~AL OMRANE FES - MEKNES
Le Directeur General
Khalid HAMANI~~

Le Directeur General Adjoint

~~Mountasser BELRHAZI
Directeur General Adjoint~~

Le Directeur Commercial et Marketing

~~Mr. Saïd MESSAOUDI
Directeur Commercial
et Marketing
Al Omrane Fès-Meknès~~

Département Marketing et
Communication

~~Mme SLIM Fatima Zohra
Chef du Département Marketing
et Communication
Al Omrane Fès-Meknès~~

Département Animation Réseau

~~M. BERRADA Mohamed
Chef du Département
Animation Réseau
Al Omrane Fès-Meknès~~

Directeur de L'Agence

~~Mr. KARKOURI Mohamed
Directeur d'Agence Sefrou-Boulemane
Al Omrane Fès-Meknès~~

Les Délègues Commerciaux et Chef
de la F2v

~~M. Alaïe MIKOU
Responsable de la
de l'Agence de Sefrou - Boulemane
AL OMRANE FES~~