

ROYAUME DU MAROC

□□□□□□

MINISTERE DE L'HABITAT

ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

□□□□□□



SOCIETE A L OMRANE MARRAKECH



□□□□□□

PROVINCE DE SAFI

COMMUNE URBAINE DE SAFI

OPERATION HAY MOHAMMADI
SECTEURS 2 & 3

PLAN DE LOTISSEMENT

SUITE A L'AVIS FAVORABLE
DE LA COMMISSION REGIONALE DE DEROGATION
REUNIE EN DATE DU 24-11-2009

CAHIER DES CHARGES

GROUPEMENT D'ARCHITECTES

Ahmed HAMRITI
Architecte DESA-Urbaniste DIUP
Ingénieur Génie Civil EMI
Lotissement Al Manar-Groupe R
N°1-Val d'Anfa-Casablanca
Tel : 0661412130 / Fax : 0522363542

Abdellatif SANDALI
Architecte DESA
Imm. Anaville, n°8
Bd. Zerkouni
Ville Nouvelle-Safi
Tél : 0524622102 / fax : 0524630348



الوكالة الحضرية لاسفي
الموافقة بشروط
عدد 43 تاريخ 2014/09/08

CHAPITRE I :

Présentation de l'opération :

L'Opération Hay Mohammadi initiée par la Société AlOmrane Marrakech porte sur l'aménagement intégré d'un « pole urbain », au sud de la ville de Safi.

L'opération a déjà reçu l'avis favorable de la commission régionale de dérogation réunie en date du 24-11-2009.

Article 1 : Définition :

I- Situation :

- ☐ Le site de l'Opération Hay Mohammadi Secteurs 2 & 3 est bordé, au Nord et à l'Ouest par un tissu urbain à forte densité.
- ☐ Facilement accessible, le site en question offre une topographie assez mouvementée.
- ☐ Sa situation au voisinage immédiat de quartiers existants faciliterait grandement son intégration urbaine.

II- Support foncier :

Le support foncier de l'opération Hay Mohammadi Secteurs 2 & 3 est constitué de la Réquisition n° 29089/23 (partie) d'une superficie totale lotie de: 308.466 m².

III- Données d'Urbanisme :

Le site support de l'opération est couvert par un zoning dans le cadre du Plan d'Aménagement de la ville de Safi.

Compte tenu de la nouvelle stratégie des Pouvoirs publics en matière d'aménagement urbain et d'habitat, l'opération sera réalisée par la Société Al Omrane Marrakech dans le cadre d'une concertation étroite avec les Autorités compétentes de la Province.

Article 2 : Réglementation d'Urbanisme en vigueur :

L'opération projetée est soumise aux dispositions réglementaires suivantes :

- ☐ La réglementation urbanistique prévue par le Plan d'Aménagement de la ville de SAFI, applicable au secteur où se situe le projet, à l'exception des zones ayant bénéficiées de dérogation.
- ☐ Le Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- ☐ Le Dahir n°1-92-97 du 15 Hijja (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25 -90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement.

Article 3 : Consistance de l'Opération Hay Mohammadi Secteurs 2 & 3 :

La consistance globale de l'opération Hay Mohammadi Secteurs 2 & 3 est dressée dans les tableaux de contenance suivants :



A. CONTENANCE DU SECTEUR 2:

1- LOTS D'HABITAT

Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur	Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur
638	100	HE2	R+2	1745	120	HEC3	R+3
639	100	HE2	R+2	1746	120	HEC3	R+3
640	100	HE2	R+2	1747	120	HEC3	R+3
641	100	HE2	R+2	1748	120	HEC3	R+3
642	100	HE2	R+2	1749	120	HEC3	R+3
643	100	HE2	R+2	1750	120	HEC3	R+3
644	100	HE2	R+2	1751	120	HEC3	R+3
645	100	HE2	R+2	1752	120	HEC3	R+3
646	100	HE2	R+2	1753	120	HEC3	R+3
647	100	HE2	R+2	1754	120	HEC3	R+3
648	100	HE2	R+2	1755	120	HEC3	R+3
649	100	HE2	R+2	1756	120	HEC3	R+3
650	100	HE2	R+2	1757	120	HEC3	R+3
651	100	HE2	R+2	1758	120	HEC3	R+3
652	100	HE2	R+2	1759	120	HEC3	R+3
653	100	HE2	R+2	1760	120	HEC3	R+3
654	100	HE2	R+2	1761	120	HEC3	R+3
655	100	HE2	R+2	1762	120	HEC3	R+3
656	100	HE2	R+2	1763	120	HEC3	R+3
657	100	HE2	R+2	1764	120	HEC3	R+3
658	100	HE2	R+2	1765	120	HEC3	R+3
659	100	HE2	R+2	1766	120	HEC3	R+3
660	100	HE2	R+2	1767	120	HEC3	R+3
661	100	HE2	R+2	1768	120	HEC3	R+3
662	100	HE2	R+2	1769	120	HEC3	R+3
663	100	HE2	R+2	1770	120	HEC3	R+3
664	100	HE2	R+2	1771	120	HEC3	R+3
665	100	HE2	R+2	1772	120	HEC3	R+3
666	100	HE2	R+2	1773	120	HEC3	R+3
667	100	HE2	R+2	1774	72	HE2	R+2
668	100	HE2	R+2	1775 R	72	HER2	R+2
669	100	HE2	R+2	1776 R	72	HER2	R+2
670	100	HE2	R+2	1777 R	72	HER2	R+2
671	100	HE2	R+2	1778 R	72	HER2	R+2
679	100	HE2	R+2	1779 R	72	HER2	R+2
680	100	HE2	R+2	1780 R	72	HER2	R+2
681	100	HE2	R+2	1781 R	72	HER2	R+2
682	100	HE2	R+2	1782 R	72	HER2	R+2
683	100	HE2	R+2	1783 R	72	HER2	R+2
684	100	HE2	R+2	1784	72	HE2	R+2
685	100	HE2	R+2	1785	72	HE2	R+2
686	100	HE2	R+2	1786	72	HE2	R+2
687	100	HE2	R+2	1787	72	HE2	R+2
688	100	HE2	R+2	1788 R	72	HER2	R+2
689	100	HE2	R+2	1789 R	72	HER2	R+2
690	100	HE2	R+2	1790 R	72	HER2	R+2
691	100	HE2	R+2	1791 R	72	HER2	R+2
692	100	HE2	R+2	1792 R	72	HER2	R+2
693	100	HE2	R+2	1793 R	72	HER2	R+2
694	100	HE2	R+2	1794 R	72	HER2	R+2
695	100	HE2	R+2	1795 R	72	HER2	R+2
696	100	HE2	R+2	1796 R	72	HER2	R+2
697	100	HE2	R+2	1797 R	72	HER2	R+2
698	100	HE2	R+2	1798	72	HE2	R+2
699	100	HE2	R+2	1799 R	72	HER2	R+2
700	100	HE2	R+2	1800 R	72	HER2	R+2
701	100	HE2	R+2	1801	72	HE2	R+2
702	100	HE2	R+2	1802 R	72	HER2	R+2
703	100	HE2	R+2	1803 R	72	HER2	R+2
704	100	HE2	R+2	1804 R	72	HER2	R+2
1744	120	HEC3	R+3	1805 R	72	HER2	R+2

* R : lots de recasement.



Suite 1

Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur	Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur
1806 R	72	HER2	R+2	1868 R	72	HER2	R+2
1807 R	72	HER2	R+2	1869 R	72	HER2	R+2
1808 R	72	HER2	R+2	1870	72	HE2	R+2
1809 R	72	HER2	R+2	1871 R	72	HER2	R+2
1810	72	HE2	R+2	1872 R	72	HER2	R+2
1811 R	72	HER2	R+2	1873 R	72	HER2	R+2
1812	72	HE2	R+2	1874 R	72	HER2	R+2
1813 R	72	HER2	R+2	1875 R	72	HER2	R+2
1814 R	72	HER2	R+2	1876	72	HE2	R+2
1815 R	72	HER2	R+2	1877	72	HE2	R+2
1816	72	HE2	R+2	1878 R	72	HER2	R+2
1817	72	HE2	R+2	1879 R	72	HER2	R+2
1818	72	HE2	R+2	1880 R	72	HER2	R+2
1819	72	HE2	R+2	1881	72	HE2	R+2
1820	72	HE2	R+2	1882	72	HE2	R+2
1821	72	HE2	R+2	1883 R	72	HER2	R+2
1822	72	HE2	R+2	1884 R	72	HER2	R+2
1823	72	HE2	R+2	1885 R	72	HER2	R+2
1824	72	HE2	R+2	1886	72	HE2	R+2
1825	72	HE2	R+2	1887	72	HE2	R+2
1826	72	HE2	R+2	1888 R	72	HER2	R+2
1827	72	HE2	R+2	1889 R	72	HER2	R+2
1828 R	72	HER2	R+2	1890 R	72	HER2	R+2
1829 R	72	HER2	R+2	1891 R	72	HER2	R+2
1830 R	72	HER2	R+2	1892 R	72	HER2	R+2
1831 R	72	HER2	R+2	1893	72	HE2	R+2
1832 R	72	HER2	R+2	1894 R	72	HER2	R+2
1833 R	72	HER2	R+2	1895 R	72	HER2	R+2
1834 R	72	HER2	R+2	1896 R	72	HER2	R+2
1835 R	72	HER2	R+2	1897 R	72	HER2	R+2
1836	72	HE2	R+2	1898 R	72	HER2	R+2
1837 R	72	HER2	R+2	1899 R	72	HER2	R+2
1838 R	72	HER2	R+2	1900 R	72	HER2	R+2
1839 R	72	HER2	R+2	1901 R	72	HER2	R+2
1840 R	72	HER2	R+2	1902	72	HE2	R+2
1841 R	72	HER2	R+2	1903 R	72	HER2	R+2
1842 R	72	HER2	R+2	1904 R	72	HER2	R+2
1843 R	72	HER2	R+2	1905	72	HE2	R+2
1844	72	HE2	R+2	1906 R	72	HER2	R+2
1845 R	72	HER2	R+2	1907 R	72	HER2	R+2
1846 R	72	HER2	R+2	1908 R	72	HER2	R+2
1847 R	72	HER2	R+2	1909 R	72	HER2	R+2
1848 R	72	HER2	R+2	1910 R	72	HER2	R+2
1849	72	HE2	R+2	1911 R	72	HER2	R+2
1850	72	HE2	R+2	1912	72	HE2	R+2
1851 R	72	HER2	R+2	1913	72	HE2	R+2
1852 R	72	HER2	R+2	1914	100	HE2	R+2
1853 R	72	HER2	R+2	1915	100	HE2	R+2
1854	72	HE2	R+2	1916	100	HE2	R+2
1855	72	HE2	R+2	1917	100	HE2	R+2
1856 R	72	HER2	R+2	1918	100	HE2	R+2
1857 R	72	HER2	R+2	1919	100	HE2	R+2
1858 R	72	HER2	R+2	1920	100	HE2	R+2
1859 R	72	HER2	R+2	1921	120	HEC3	R+3
1860 R	72	HER2	R+2	1922	120	HEC3	R+3
1861	72	HE2	R+2	1923	120	HEC3	R+3
1862 R	72	HER2	R+2	1924	120	HEC3	R+3
1863 R	72	HER2	R+2	1925	120	HEC3	R+3
1864 R	72	HER2	R+2	1926	120	HEC3	R+3
1865 R	72	HER2	R+2	1927	120	HEC3	R+3
1866 R	72	HER2	R+2	1928	120	HEC3	R+3
1867 R	72	HER2	R+2	1929	120	HEC3	R+3

* R : lots de recasement.



Suite 2

Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur	Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur
1930	120	HEC3	R+3	1990	72	HE2	R+2
1931	120	HEC3	R+3	1991	72	HE2	R+2
1932	120	HEC3	R+3	1992	72	HE2	R+2
1933	120	HEC3	R+3	1993	72	HE2	R+2
1934	120	HEC3	R+3	1994	120	HEC3	R+3
1935	120	HEC3	R+3	1995	120	HEC3	R+3
1936	120	HEC3	R+3	1996	120	HEC3	R+3
1937	100	HE2	R+2	1997	120	HEC3	R+3
1938	100	HE2	R+2	1998	120	HEC3	R+3
1939	100	HE2	R+2	1999	120	HEC3	R+3
1940	100	HE2	R+2	2000	120	HEC3	R+3
1941	100	HE2	R+2	2001	146	HEC3	R+3
1942	100	HE2	R+2	2002	125	HE2	R+2
1943	100	HE2	R+2	2003	100	HE2	R+2
1944	100	HE2	R+2	2004	100	HE2	R+2
1945	100	HE2	R+2	2005	100	HE2	R+2
1946	72	HE2	R+2	2006	100	HE2	R+2
1947	72	HE2	R+2	2007	100	HE2	R+2
1948	72	HE2	R+2	2008	100	HE2	R+2
1949	72	HE2	R+2	2009	100	HE2	R+2
1950	72	HE2	R+2	2010	72	HE2	R+2
1951	72	HE2	R+2	2012	72	HE2	R+2
1952	72	HE2	R+2	2014	72	HE2	R+2
1953	72	HE2	R+2	2016	72	HE2	R+2
1954	72	HE2	R+2	2017	72	HE2	R+2
1955	72	HE2	R+2	2018	72	HE2	R+2
1956	72	HE2	R+2	2019	72	HE2	R+2
1957	72	HE2	R+2	2073	320	HEC4	R+4
1958	72	HE2	R+2	2074	320	HEC4	R+4
1959	72	HE2	R+2	2075	312	HEC4	R+4
1960	72	HE2	R+2	2076	301	HEC4	R+4
1961	72	HE2	R+2	2077	408	HEC4	R+4
1962	72	HE2	R+2	2078	374	HEC4	R+4
1963	72	HE2	R+2	2079	384	HEC4	R+4
1964	72	HE2	R+2	2080	320	HEC4	R+4
1965	72	HE2	R+2	2081	320	HEC4	R+4
1966	72	HE2	R+2	2082	332	HEC4	R+4
1967	72	HE2	R+2	2083	320	HEC4	R+4
1968	72	HE2	R+2	2084	320	HEC4	R+4
1969	72	HE2	R+2	2085	299	HEC4	R+4
1970	72	HE2	R+2	2086	320	HEC4	R+4
1971	72	HE2	R+2	2087	320	HEC4	R+4
1973	72	HE2	R+2	2088	323	HEC4	R+4
1975	72	HE2	R+2	2089	320	HEC4	R+4
1977	72	HE2	R+2	2090	320	HEC4	R+4
1984	72	HE2	R+2	2091	305	HEC4	R+4
1985	72	HE2	R+2	2135	420	HEC4	R+4
1986	72	HE2	R+2	2136	374	HEC4	R+4
1987	72	HE2	R+2	2137	361	HEC4	R+4
1988	72	HE2	R+2	2138	384	HEC4	R+4
1989	72	HE2	R+2	2139	384	HEC4	R+4
2071	320	HEC4	IMMEUBLES COLLECTIFS A MIXITE SOCIALE	R+4			
2072	320	HEC4		R+4			
2140	320	HEC4		R+4			
2141	320	HEC4		R+4			



2- LOTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT:

Nature	Numéros	Nombre	Surface au sol (m2)	Hauteur
Enseignement □ Enseignement Public E10	2232	01	10.388,00	R + 2
Equipements structurants □ Administration A16	2231	01	1.645,00	R + 1
□ Commerce / Service	2228	01	836,00	R + 2
□ Administration A15	2230	01	1.681,00	R + 1
Socio-culturel □ Foyer féminin 1	2200	01	300,00	R + 2
Commercial □ Hammam + Four 4	2201	01	450,00	R + 2
Cultuel □ Mosquée 3	2229	01	1.379,00	----
Santé □ Hôpital *	2233	01	9.459,00	R + 3
PARC (partie)	2243	01	6.270,00	----
TOTAL SECTEUR 2	-----	09	32.408,00	----

*le COS et le CUS seront déterminés par la commission technique locale

B. CONTENANCE DU SECTEUR 3:

1-LOTS D'HABITAT

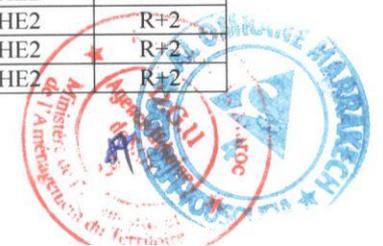
Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur	Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur
1430	120	HEC3	R+3	1469	100	HE2	R+2
1431	120	HEC3	R+3	1470	100	HE2	R+2
1432	120	HEC3	R+3	1471	100	HE2	R+2
1433	120	HEC3	R+3	1472	100	HE2	R+2
1434	120	HEC3	R+3	1473	100	HE2	R+2
1435	120	HEC3	R+3	1474	100	HE2	R+2
1436	120	HEC3	R+3	1475	100	HE2	R+2
1437	120	HEC3	R+3	1476	100	HE2	R+2
1438	120	HEC3	R+3	1477	100	HE2	R+2
1439	100	HE2	R+2	1478	100	HE2	R+2
1440	100	HE2	R+2	1479	100	HE2	R+2
1441	100	HE2	R+2	1480	100	HE2	R+2
1442	100	HE2	R+2	1481	100	HE2	R+2
1443	100	HE2	R+2	1482	100	HE2	R+2
1444	100	HE2	R+2	1483	100	HE2	R+2
1445	100	HE2	R+2	1484	100	HE2	R+2
1446	100	HE2	R+2	1485	100	HE2	R+2
1447	100	HE2	R+2	1486	100	HE2	R+2
1448	100	HE2	R+2	1487	100	HE2	R+2
1449	100	HE2	R+2	1488	100	HE2	R+2
1450	100	HE2	R+2	1489	100	HE2	R+2
1451	100	HE2	R+2	1490	100	HE2	R+2
1452	100	HE2	R+2	1491	100	HE2	R+2
1453	100	HE2	R+2	1492	100	HE2	R+2
1454	100	HEC3	R+3	1493	100	HE2	R+2
1455	100	HEC3	R+3	1494	100	HE2	R+2
1456	100	HEC3	R+3	1495	100	HE2	R+2
1457	100	HEC3	R+3	1496	100	HE2	R+2
1458	100	HEC3	R+3	1497	100	HE2	R+2
1459	100	HEC3	R+3	1498	100	HE2	R+2
1460	100	HEC3	R+3	1499	100	HE2	R+2
1461	100	HEC3	R+3	1500	100	HE2	R+2
1462	100	HE2	R+2	1501	100	HE2	R+2
1463	100	HE2	R+2	1502	100	HE2	R+2
1464	100	HE2	R+2	1503	100	HE2	R+2
1465	100	HE2	R+2	1504	100	HE2	R+2
1466	100	HE2	R+2	1505	100	HE2	R+2
1467	100	HE2	R+2	1506	100	HE2	R+2
1468	100	HE2	R+2	1507	100	HE2	R+2



Suite 1

Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur	Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur
1508	100	HE2	R+2	1597	100	HE2	R+2
1509	100	HE2	R+2	1598	100	HE2	R+2
1510	100	HE2	R+2	1599	100	HE2	R+2
1511	100	HE2	R+2	1600	100	HE2	R+2
1512	100	HE2	R+2	1601	100	HE2	R+2
1513	100	HE2	R+2	1602	100	HE2	R+2
1514	100	HE2	R+2	1603	100	HE2	R+2
1515	100	HE2	R+2	1604	100	HE2	R+2
1516	100	HE2	R+2	1605	100	HE2	R+2
1517	100	HE2	R+2	1606	100	HE2	R+2
1518	100	HE2	R+2	1607	100	HE2	R+2
1519	100	HE2	R+2	1608	100	HE2	R+2
1520	100	HE2	R+2	1609	100	HE2	R+2
1521	100	HE2	R+2	1610	100	HE2	R+2
1522	100	HEC3	R+3	1611	100	HE2	R+2
1523	100	HEC3	R+3	1612	100	HE2	R+2
1524	100	HEC3	R+3	1613	100	HE2	R+2
1525	100	HEC3	R+3	1614	100	HE2	R+2
1526	100	HEC3	R+3	1615	100	HE2	R+2
1527	120	HEC3	R+3	1616	100	HE2	R+2
1528	120	HEC3	R+3	1617	100	HE2	R+2
1529	120	HEC3	R+3	1618	100	HE2	R+2
1530	120	HEC3	R+3	1619	100	HE2	R+2
1531	120	HEC3	R+3	1620	100	HE2	R+2
1532	120	HEC3	R+3	1621	100	HE2	R+2
1533	100	HE2	R+2	1622	100	HE2	R+2
1534	100	HE2	R+2	1623	100	HE2	R+2
1535	100	HE2	R+2	1624	100	HE2	R+2
1536	100	HE2	R+2	1625	100	HE2	R+2
1537	100	HE2	R+2	1626	100	HE2	R+2
1538	100	HE2	R+2	1627	100	HE2	R+2
1539	72	HE2	R+2	1628	100	HE2	R+2
1540	72	HE2	R+2	1629	100	HE2	R+2
1541	72	HE2	R+2	1630	100	HE2	R+2
1542	72	HE2	R+2	1631	100	HE2	R+2
1543	72	HE2	R+2	1632	100	HE2	R+2
1544	72	HE2	R+2	1633	100	HE2	R+2
1545	72	HE2	R+2	1634	100	HEC3	R+3
1546	72	HE2	R+2	1635	100	HEC3	R+3
1547	72	HE2	R+2	1636	100	HEC3	R+3
1548	72	HE2	R+2	1637	100	HEC3	R+3
1549	72	HE2	R+2	1638	100	HEC3	R+3
1550	72	HE2	R+2	1639	100	HEC3	R+3
1551	72	HE2	R+2	1640	100	HEC3	R+3
1578	100	HE2	R+2	1641	100	HEC3	R+3
1579	100	HE2	R+2	1642	90	HEC3	R+3
1580	100	HE2	R+2	1643	90	HEC3	R+3
1581	100	HE2	R+2	1644	90	HEC3	R+3
1582	100	HE2	R+2	1645	90	HEC3	R+3
1583	100	HE2	R+2	1646	90	HEC3	R+3
1584	100	HE2	R+2	1647	90	HEC3	R+3
1585	100	HE2	R+2	1648	90	HEC3	R+3
1586	100	HE2	R+2	1649	90	HEC3	R+3
1587	100	HE2	R+2	1650	90	HE2	R+2
1588	100	HE2	R+2	1651	90	HE2	R+2
1589	100	HE2	R+2	1652	90	HE2	R+2
1590	100	HE2	R+2	1653	90	HE2	R+2
1591	100	HE2	R+2	1654	90	HE2	R+2
1592	100	HE2	R+2	1655	90	HE2	R+2
1593	100	HE2	R+2	1656	90	HE2	R+2
1594	100	HE2	R+2	1657	90	HE2	R+2
1595	100	HE2	R+2	1658	90	HE2	R+2
1596	100	HE2	R+2	1659	90	HE2	R+2

مستند رقم 1000



Suite 2

Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur	Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur
1660	90	HE2	R+2	1709	120	HEC3	R+3
1661	90	HE2	R+2	1710	120	HEC3	R+3
1662	90	HE2	R+2	1711	120	HEC3	R+3
1663	90	HE2	R+2	1712	120	HEC3	R+3
1664	90	HE2	R+2	1713	120	HEC3	R+3
1665	90	HE2	R+2	1714	120	HEC3	R+3
1666	90	HE2	R+2	1715	120	HEC3	R+3
1667	90	HE2	R+2	1716	120	HEC3	R+3
1668	90	HE2	R+2	1717	120	HEC3	R+3
1669	90	HE2	R+2	1718	120	HEC3	R+3
1670	90	HE2	R+2	1719	120	HEC3	R+3
1671	90	HE2	R+2	1720	120	HEC3	R+3
1672	90	HE2	R+2	1721	120	HEC3	R+3
1673	90	HE2	R+2	1722	120	HEC3	R+3
1674	90	HE2	R+2	1723	120	HEC3	R+3
1675	90	HE2	R+2	1724	120	HEC3	R+3
1676	90	HE2	R+2	1725	120	HEC3	R+3
1677	90	HE2	R+2	1726	120	HEC3	R+3
1678	90	HE2	R+2	1727	120	HEC3	R+3
1679	90	HE2	R+2	1728	120	HEC3	R+3
1680	90	HE2	R+2	1729	120	HEC3	R+3
1681	90	HE2	R+2	1730	120	HEC3	R+3
1682	90	HE2	R+2	1731	120	HEC3	R+3
1683	90	HE2	R+2	1732	120	HEC3	R+3
1684	90	HE2	R+2	1733	120	HEC3	R+3
1685	90	HE2	R+2	1734	120	HEC3	R+3
1686	90	HE2	R+2	1735	120	HEC3	R+3
1687	90	HE2	R+2	1736	120	HEC3	R+3
1688	90	HE2	R+2	1737	120	HEC3	R+3
1689	90	HE2	R+2	1738	120	HEC3	R+3
1690	90	HE2	R+2	1739	120	HEC3	R+3
1691	90	HE2	R+2	1740	120	HEC3	R+3
1692	90	HE2	R+2	1741	120	HEC3	R+3
1693	90	HE2	R+2	1742	120	HEC3	R+3
1694	120	HEC3	R+3	1743	120	HEC3	R+3
1695	120	HEC3	R+3	2092	305	HEC4	R+4
1696	120	HEC3	R+3	2093	320	HEC4	R+4
1697	120	HEC3	R+3	2094	320	HEC4	R+4
1698	120	HEC3	R+3	2095	323	HEC4	R+4
1699	120	HEC3	R+3	2096	320	HEC4	R+4
1700	120	HEC3	R+3	2097	320	HEC4	R+4
1701	120	HEC3	R+3	2098	293	HEC4	R+4
1702	120	HEC3	R+3	2099	320	HEC4	R+4
1703	120	HEC3	R+3	2100	320	HEC4	R+4
1704	120	HEC3	R+3	2101	337	HEC4	R+4
1705	120	HEC3	R+3	2102	320	HEC4	R+4
1706	120	HEC3	R+3	2103	320	HEC4	R+4
1707	120	HEC3	R+3	2104	320	HEC4	R+4
1708	120	HEC3	R+3	2105	320	HEC4	R+4

مجلس بلديات
البحرين



2-LOTS D'ACTIVITES ARTISANALES DE PROXIMITE :

Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur	Lot N°	Surface (m2)	Type	Hauteur
1552	90	HE2	R+2	1565	90	HE2	R+2
1553	90	HE2	R+2	1566	90	HE2	R+2
1554	90	HE2	R+2	1567	90	HE2	R+2
1555	90	HE2	R+2	1568	90	HE2	R+2
1556	90	HE2	R+2	1569	90	HE2	R+2
1557	90	HE2	R+2	1570	90	HE2	R+2
1558	90	HE2	R+2	1571	90	HE2	R+2
1559	90	HE2	R+2	1572	90	HE2	R+2
1560	90	HE2	R+2	1573	90	HE2	R+2
1561	90	HE2	R+2	1574	90	HE2	R+2
1562	90	HE2	R+2	1575	90	HE2	R+2
1563	90	HE2	R+2	1576	90	HE2	R+2
1564	90	HE2	R+2	1577	90	HE2	R+2

3- LOTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT:

Nature	Numéros	Nombre	Surface au sol (m2)	Hauteur
Enseignement ☐ EQ 21	2227	01	834,00	R + 2
Equipements structurants ☐ Administration A14 ☐ Commerce / Service	2221 2226	01 01	1.608,00 651,00	R + 1 R + 2
Commercial ☐ Hammam + Four 6 ☐ Centre commercial 3	2222 2225	01 01	500,00 808,00	R + 2 R + 2
Santé ☐ Centre de santé	2220	01	1.184,00	R + 2
Socio-culturel ☐ Foyer féminin 3 ☐ Maison de jeunes 3	2223 2224	01 01	600,00 600,00	R + 2 R + 2
PARC (partie)	2243	01	6.270,00	----
TOTAL SECTEUR 3	-----	09	13.055,00	----

C. RECAPITULATION GENERALE :

☐ Surface du Terrain Support de l'Opération lotie	308.466,00m2
☐ Surface Totale Habitat	73.778,00m2
☐ Surface Totale des Equipements.....	45.463,00m2
☐ Surface Totale Voirie , Parkings , Placettes & Espaces verts.....	189.225,00m2
☐ Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	38,65%



Chapitre II :

Dispositions relatives aux conditions de construction :

Article 1 : Prescriptions communes à l'ensemble de l'opération :

A/ Les obligations de l'Acquéreur :

Tout acquéreur de lot sera tenu de :

- Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt pour les matériaux ou de préparation pour le mortier ou le béton.
- Veiller à la protection des bordures de trottoir en créant notamment des rampes démontables pour les camions.
- Ne pas déverser les rebus, déchets de matériaux ou déblais sur la voie ni sur les terrains avoisinants.
- Effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet, en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement.
Les branchements sauvages au réseau d'assainissements sont strictement interdits.
- Les sous-sols peuvent être autorisés sur les parcelles du front bâti, à condition de prévoir les dispositions techniques et réglementaires pour leur assainissement.
- En aucun cas, l'acquéreur ne pourra procéder au morcellement du lot qui lui est affecté.
- Faire établir les plans de béton armé par des Ingénieurs Spécialisés, selon les règles parasismiques (RPS 2000), pour toute construction quelle qu'en soit sa superficie.
- Tout projet doit respecter le principe d'ordonnancement architectural proposé par la Maîtrise d'Œuvre.
- Tout acquéreur doit implanter sa construction à l'intérieur de la parcelle qui lui est affectée.
- Les acquéreurs sont tenus de respecter les cotes de seuil données par l'Administration qui, en règle générale, doivent être au plus, à 0,30 m au-dessus du niveau de la rue desservant le lot.
- le maître d'ouvrage doit réaliser une étude géotechnique du sol pour l'adopter au niveau des études BA.

B/ De l'occupation des lots.

- Chaque acquéreur devra obligatoirement implanter sa construction à l'intérieur des limites arrêtées par le plan d'impact du lotissement.
- Les encorbellements ne seront autorisés que sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 m. Leur surface ne peut être supérieure au (2/3) de la surface de la façade (1/3 fermé et 1/3 ouvert).
- Les encorbellements et saillies auront une largeur égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans dépasser 1,00 m.
- Ne peuvent recevoir des commerces que des lots prévus à cet effet par le plan d'impact du lotissement. Une servitude d'arcades est prévue pour les lots à rez-de-chaussée commercial, selon indications du plan de lotissement.
- Les garages sont autorisés sur les lots donnant sur les voies carrossables ayant 10 m et plus de large. Ces garages ne doivent en aucun cas être transformés en locaux commerciaux.



C/ Traitements des façades :

- ☐ Seule la couleur autorisée par la Commune Urbaine de Safi est admise en façade.
- ☐ Seuls sont autorisés les enduits lisses, toute autre forme d'enduit est interdite.
- ☐ Tout emploi d'un matériau ou d'une couleur autre que celle autorisée par la Commune Urbaine de Safi, devra être indiqué clairement sur les plans avant l'autorisation, y compris quand il s'agira de béton brut, de zellige, de céramique, ou de tout autre revêtement.
- ☐ D'une façon générale, la façade devra être traitée avec le plus grand soin.

Article 2 : Prescriptions relatives au secteur d'habitat continu :

1/Dispositions applicables à la zone Immeubles R+4

Définition de la zone

Zone urbaine destinée pour le développement urbain à caractère de développer l'habitat collectif avec une superficie des lots variant entre 293m² et 420m², situé dans le mail central de l'opération, prévu avec une servitude d'arcades de 3.00m.

Type de projet de bâtiments interdits

Tous les projets de bâtiments à caractère industriel, qu'il soit pour la 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ainsi que les projets de dépôts et l'exploitation de carrières sont interdits.

Conditions d'utilisation de sol

Au cas où le RDC sera réservé aux commerces, celui-ci occupera toute la surface de la parcelle.

Si le RDC est réservé à l'habitat, celui-ci doit comprendre une cour de service de 50m² (7,00m x 7,20m) minimale.

Si le patio est à partir du 1^{er} Etage, la superficie de la cour ne doit pas être inférieure à 36m².

Hauteur de la construction

Pour ce genre de construction, la hauteur maximale au niveau de l'acrotère est de 19,00m pour (R+4étages) et ceci pour le bâtiment à RDC commercial dont la hauteur sous plafond est de 5,20m permettant ainsi l'intégration d'une mezzanine d'une hauteur sous plafond de 2,25m. La hauteur du bâtiment dont le RDC sera destiné à l'habitat sera arrêtée à 15,50m. Au dessus du dernier plancher, il sera prévu des parapets dont la hauteur est de 1,20m. La hauteur de la cage d'escaliers et buanderies est de 2,20m au maximum.

Toutefois la surface plancher de la mezzanine ne peut dépasser 50% de la surface plancher du RDC en respectant un recul de 3 m à partir de la façade principale.

Implantation et alignement

L'implantation des lots doit respecter l'alignement des voies et sera soumise en ce qui concerne les hauteurs des constructions aux règles du prospect (H=L). Les lots implantés en bordure des voies de 20m d'emprise auront la possibilité d'avoir une activité commerciale au RDC. Les lots implantés en bordure des voies dont l'emprise n'excède pas 12m seront réservés uniquement à l'habitat.

Stationnement des voitures

Les constructions doivent prévoir des sous sols destinés uniquement au stationnement de voitures à raison d'une (1) place de stationnement par appartement.

Façades

Toute façade doit être traitée selon l'ordonnancement architectural en ce qui concerne le plan, les matériaux et les couleurs selon les exigences de la Commune Urbaine de Safi.



Balcons et encorbellements

La superficie des encorbellements ne doit pas dépasser 50% de la surface de la façade avec une profondeur de 1,00m maximum.

2/Dispositions applicables à la zone Immeubles R+3

Définition de la zone

Zone urbaine destinée pour le développement urbain à caractère de développer l'habitat collectif à RDC commercial avec une superficie des lots de :90 m², 100m² et 120m² prévus avec une servitude d'arcades.

Type de projet de bâtiments interdits

Tous les projets de bâtiments à caractère industriel, qu'il soit pour la 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ainsi que les projets de dépôts et l'exploitation de carrières sont interdits.

Conditions d'utilisation de sol

En général ces lots doivent être dotés de patio de 4,00m x 4,00m sauf cas particulier et essentiellement les lots d'angle qui peuvent être privés de cette obligation vu leur disposition avec deux façades. Pour les lots situés sur des voies de 15,00m d'emprise, les RDC peuvent être réservés aux commerces. Si le RDC commercial est prévu sur la totalité de la surface du lot, la superficie du patio à partir du 1^{er} étage est de (4,00m x 4,00m). Pour les lots à RDC habitable prévoir un patio de (6,00m x 6,00m) à partir du RDC

Hauteur de la construction

Dans cette zone, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,50m. Ils sont autorisés les parapets de 1,20m au dessus de cette hauteur. La cage d'escaliers et les buanderies ne doivent pas dépasser la hauteur de 2,20m. La hauteur sous plafond de la servitude d'arcades (3,00m de profondeur) et du RDC commercial est limitée à 4,50m. La hauteur de la construction sera prise à partir du niveau trottoir et du milieu de la façade y compris soubassement. Les lots en R+3 donnant sur la voie de 30 m d'emprise auront une HSP du RDC commercial de 5,2m

Implantation et alignement

L'implantation des lots doit respecter l'alignement des voies et sera soumise en ce qui concerne les hauteurs des constructions aux règles du prospect (H=L).

Balcons et encorbellements

Les lots peuvent avoir des balcons et encorbellements. La superficie de ces derniers ne doit pas dépasser les 2/3 de la façade.

Toutes les terrasses sont accessibles et comportent des buanderies qui ne peuvent en aucun cas dépasser les mesures de 1,70m x 1,70m, avec un maximum de trois buanderies par immeubles.

3/Dispositions applicables à la zone Immeubles R+2

Définition de la zone

Zone urbaine destinée pour le développement urbain à caractère de développer l'habitat économique avec une superficie des lots de 100m², 90m² et 72m².

Type de projet de bâtiments interdits

Tous les projets de bâtiments à caractère industriel, qu'il soit pour la 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ainsi que les projets de dépôts et l'exploitation de carrières sont interdits.

Conditions d'utilisation de sol

a- les lots de 90m² et 100m² :

Ces lots doivent être dotés de patio de 4,00m x 3,00m sauf cas particulier et essentiellement les lots d'angle qui peuvent être privés de cette obligation vu leur disposition avec deux façades. Si le RDC commercial est prévu sur la totalité de la surface du lot, la superficie du patio à partir du 1^{er} étage est de (4,00m x 3,00m).

b- les lots de 72m² :

Ces lots doivent être dotés de patio de 3,00m x 3,00m sauf cas particulier et essentiellement les lots d'angle qui peuvent être privés de cette obligation vu leur disposition avec deux façades.



Hauteur de la construction

Les lots à construire en R+2 dans cette zone ne peuvent dépasser une hauteur de 10,70m pour l'usage d'habitation. La cage d'escaliers et buanderie ne doivent dépasser la hauteur de 2,20m. Au dessus du dernier plancher est autorisé un parapet de 1,20m.

Implantation et alignement

L'implantation des lots doit respecter l'alignement des voies et sera soumise en ce qui concerne les hauteurs des constructions aux règles du prospect (H=L).

Balcons et encorbellements

Les lots peuvent avoir des balcons et encorbellements. La superficie de ces derniers ne doit pas dépasser les 2/3 de la façade.

Toutes les terrasses sont accessibles et comportent une buanderie qui ne peut en aucun cas dépasser les mesures de 1,70m x 1,70m.

Article 3 : Prescriptions relatives au équipements Hammam /Four :

- Hauteur des constructions : 11.50m (R+2)
- Locaux d'habitation strictement interdits
- Installation obligatoire d'un système antipollution

Article 4: Aménagement des espaces verts :

Les espaces verts prévus par le plan masse de l'opération seront réalisés par la Société Al Omrane Marrakech.



Chapitre III :

Conditions relatives aux équipements :

Le plan masse de l'opération, une fois approuvé par la commission et autorisé par la Commune Urbaine de Safi, la Société Al Omrane Marrakech, procédera à l'établissement de tous les dossiers techniques afférents aux équipements (assainissement, voirie, adduction d'eau potable, électricité, téléphone).

Ces dossiers seront soumis aux services compétents de la Province pour approbation.

Article 1 : Réseau d'assainissement :

La Société Al Omrane Marrakech procédera avec l'assistance de la RADEES à l'exécution du réseau d'assainissement. Le dossier technique concernant ces travaux sera dressé par le BET désigné par la Société Al Omrane Marrakech en concertation avec la RADEES. Une fois le dossier technique approuvé et la convention d'assistance technique et de participation à l'infrastructure contractée entre la Société Al Omrane Marrakech et la RADEES signée, la Société Al Omrane Marrakech confiera par voie de marché l'exécution des présents travaux sous l'assistance technique de la RADEES, une fois les préalables au démarrage des travaux sont levés.

Article 2 : Réseau d'eau potable :

La Société Al Omrane Marrakech procédera avec l'assistance de la RADEES à l'exécution du réseau eau potable. Le dossier technique concernant ces travaux sera dressé par le BET désigné par la Société Al Omrane Marrakech en concertation avec la RADEES. Une fois le dossier technique approuvé et la convention d'assistance technique et de participation à l'infrastructure contractée entre la Société Al Omrane Marrakech et la RADEES signée, la Société Al Omrane Marrakech confiera par voie de marché l'exécution des présents travaux sous l'assistance technique de la RADEES, une fois les préalables au démarrage des travaux sont levés.

Article 3 : Réseau électrique :

Le réseau d'électrification à réaliser par la Société Al Omrane Marrakech comprendra, après approbation du dossier technique afférent à ces travaux par les services compétents de la RADEES, de la Commune Urbaine de Safi et la signature de la convention d'assistance technique et de participation à l'infrastructure contractée entre la Société Al Omrane Marrakech et la RADEES.

- ☐ Le Réseau d'électrification intérieur MT/BT.
- ☐ La Réalisation de l'éclairage public.
- ☐ Le raccordement au réseau de distribution.
- ☐ La construction et l'équipement des postes transformateurs nécessaires.

Toutefois, l'auteur du projet devra aviser la RADEES de la future destination de ces bâtiments.



Article 4 : Réseau téléphonique :

La Société Al Omrane Marrakech prendra sa charge la réalisation du réseau téléphonique dont le dossier est établi par le BET désigné par Al Omrane Marrakech et approuvé par les Services compétents de l'IAM qui superviseront l'exécution et la réception de ces travaux.

Article 5 : Réseau de voirie et chemins piétonniers :

Après achèvement des travaux d'équipement précités à savoir (assainissement, eau potable, électrification et réseau téléphonique), la Société Al Omrane Marrakech procédera à l'équipement de l'opération en réseau de voirie, y compris les chemins piétonniers dont l'exécution respectera scrupuleusement les indications des dossiers techniques approuvés en ce qui concerne la construction de la chaussée et autres travaux annexes.

A ce sujet, il faut noter que l'étude doit mentionner que la couche de roulement doit être réalisée en enrobé à chaud et la largeur de la chaussée sera comme suit :

- ✓ Voie de 15m d'emprise.....8m de chaussée.
- ✓ Voie de 20m d'emprise:10m de chaussée.
- ✓ Voie de 30m d'emprisedouble voie de 9m avec refuge de 2m de largeur.

Pour les voies qui constituent un prolongement des voies du secteur 1 (déjà autorisée), les largeurs de la chaussée seront aménagées conformément aux largeurs de la chaussée des voies correspondantes dans le secteur 1.

Pour les chemins piétonniers, ils seront traités en dallage en béton lègèrement armé selon l'emprise des CP et comme suit :

- ✓ CP de largeur 12m10m de dallage.
- ✓ CP de largeur 10m8m de dallage.
- ✓ CP de largeur 8m6m de dallage

Pour l'aménagement des trottoirs des voies, il sera comme suit :

- ✓ Voies d'emprise inférieure ou égale à 20m, en dallage lègèrement armé.
- ✓ Voies d'emprise supérieure à 20 m, en béton imprimé ou autobloquant.

Article 6 : Conditions de sécurité contre l'incendie :

La Société Al Omrane Marrakech s'engage à réaliser à ses frais les travaux de fourniture et de pose des poteaux d'incendie conformément au schéma arrêté par les services de la Protection Civile et indiqué sur le plan du lotissement approuvé par la Protection Civile.

Article 7 : Travaux d'implantation et de bornage :

La Société Al Omrane Marrakech procédera après l'achèvement des travaux de VRD, à la matérialisation des lots par des bornes de ciment et à l'établissement d'un plan après bornage, par un Ingénieur Géomètre agréé.

Ce plan devra être soumis aux services compétents de la Commune Urbaine de Safi pour approbation.

Article 8 : Clause de valorisation en construction de l'opération :

Aucune construction ne sera réalisée avant la réception provisoire de tous les équipements VRD et présentation des plans d'exécution établis par les Maîtres d'Œuvres agréés et approbation des services compétents de la Province de Safi.



