

**ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE MARRAKECH TENSIFT AL HAOUZ
PREFECTURE MARRAKECH
COMMUNE TASSOULTANTE**

Riad Ourika Extension

(Ex 2ème Extension de l'Opération Koukou)

Cahier des charges

Maître d'ouvrage : AL OMRANE MARRAKECH

KHALID EL ASSAL ARCHITECTE D.E.N.A

Boulevard Mansour Eddahbi, Immeuble Moutawakil, 2^{ème} étage Appt N°6 Guéliz Marrakech Tél : 05 24 42 06 32 Fax : 05 24 43 28 02 Email : elassal@menara.ma

OBJET DE LA MODIFICATION:

Ledit plan modificatif a pour objet de :

Augmenter le nombre des lots réservés au recasement.

Changer la typologie des lots donnant sur les voies de 20 et 30 m d'emprise du lot économique d'habitat au lot économique avec commerce.

A-PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DU LOTISSEMENT :

Tout acquéreur est tenu de :

Implanter sa construction à l'intérieur des limites de propriété et de se conformer au présent cahier des charges,

Faire établir les plans d'architecture par un architecte privé autorisé à exercer au MAROC à titre libéral,

Faire établir les plans de béton armé pour toute construction par un ingénieur spécialisé,

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 trottoirs en créant notamment des rampes pour les camions,

Effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet, en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement. Les branchements sauvages directs au réseau sont strictement interdits,

Raccorder son lot aux réseaux collectifs divers du lotissement,

Réalisation des caniveaux en B.A couverts,

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra procéder au morcellement du lot qui lui est affecté.

De respecter les plans ne-variateur autorisés.

De veiller au respect de l'environnement immédiat.

-Stationnement des véhicules

Des parkings sont autorisés à l'emplacement prévu par le plan masse.

Le stationnement est autorisé aux véhicules légers des riverains sur les axes principaux.

-Espacespublicsetplantations

Pour les espaces publics, les espaces libres ou place doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50m².

Pour les espaces de stationnement, ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 2 places de parking.

Dans les espaces verts, les arbres à haute tige devront être plantés à raison d'un arbre pour 30m² minimum.

Les espaces verts devront être aménagés avec du mobilier urbain (bancs, poubelles, plans d'eau...).

Dans les places, les arbres à haute tige devront être plantés à raison d'un arbre pour 50m² minimum.

Le revêtement de sol des chemins piétons et places sera en autobloquants ou en béton brossé teinté dans la masse – Couleur Marrakech.

B- PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'OCCUPATION PAR ZONE:

B-1 - Lots économiques pour habitat

a-Occupationdelaparcelle :

Toutes les constructions sont à R+2.

La hauteur sous plafond est de 2.80m pour chaque niveau.

Les encorbellements ne doivent en aucun cas dépasser 1.20m de porte à faux.

La terrasse est accessible.

Les éléments architectoniques de façades ne doivent pas dépasser 40cm au delà de la saillie autorisée de la façade.

Des saillis décoratives sur façades au RDC sont autorisées sans toutefois dépasser 40cm de relief, leurs surfaces ne peuvent dépasser les 1/3 de la surface totale de la façade.

Les cours intérieurs doivent avoir au minimum une surface de 16m²(4x4), aucun encorbellement n'est autorisé sur les cours.

Les lots ayant deux façades et plus peuvent être dispensés de cours intérieure si toutes les pièces sont éclairées et ventilées naturellement.

b-Margesdereculdesconstructions :

Les constructions sont implantées par rapport à la voie et par rapport aux limites arrière de la parcelle.

c- Hauteurdesconstructions:

La hauteur totale ne pourra excéder 10.50m comptée du niveau du trottoir à l'entrée du Lot.

Les enduits extérieurs sont teintés dans la masse, lissés ou semi rugueux, ou peint en couleur Rose Mamounia.

La cage d'escalier en sus ne doit pas dépasser 2.50m de hauteur (acrotère compris).

B-2 - Lots économiques avec commerces :

a-Occupationdelaparcelle :

La construction est composée d'un bâtiment à R+2 avec commerce sur la totalité du RDC.

La hauteur sous plafond est de 3,80 au niveau de RDC et de 2.80m pour autre niveau.

Les encorbellements ne doivent en aucun cas dépasser 1.20m de porte à faux.

La terrasse est accessible.

Les éléments architectoniques de façades ne doivent pas dépasser 40cm au delà de la saillie autorisée de la façade.

Des saillis décoratives sur façades au RDC sont autorisées sans toutefois dépasser 40cm de relief, leurs surfaces ne peuvent dépasser les 1/3 de la surface totale de la façade.

Les cours intérieurs doivent avoir au minimum une surface de 16m²(4x4) à partir au 1er Etage, aucun encorbellement n'est autorisé sur les cours.

Les lots ayant deux façades et plus peuvent être dispensés de cours intérieure si toutes les pièces sont éclairées et ventilées naturellement.

b-Margesdereculdesconstructions :

Les constructions sont implantées par rapport à la voie et par rapport aux limites arrière de la parcelle.

c- Hauteurdesconstructions:

La hauteur totale ne pourra excéder 11.20m comptée du niveau du trottoir à l'entrée du Lot.

Les enduits extérieurs sont teintés dans la masse, lissés ou semi rugueux, ou peint en couleur Rose Mamounia.

La cage d'escalier en sus ne doit pas dépasser 2.50m de hauteur (acrotère compris).

B-3 - Lots destinés au recasement:

a-Occupationdelaparcelle :

Ces lots font l'objet de plans délivrés par le maître d'ouvrage et approuvés par les services administratifs compétentes.

Sont interdits dans ce secteur, les activités industrielles, commerciales et tout dépôt.

La terrasse est accessible.

Une buanderie de 6m est tolérable à la terrasse, aucune autre construction ne peut être autorisé.

b-Margesdereculdesconstructions :

Les constructions sont implantées le long de la voie publique et prévoient une cour arrière,

Par rapport aux limites arrière de la parcelle, aucune dimension de la cour ne pourra être inférieure à 4m.

Pour les lots d'angle, ou donnant sur deux voies, la cour n'est pas obligatoire à condition d'éclairer naturellement toutes les pièces.

c- Hauteurdesconstructions:

La hauteur des constructions ne peut dépasser 10.50m (acrotère compris).

La cage d'escalier en sus ne doit pas dépasser 2.50m de hauteur (acrotère compris).

C - EQUIPEMENTS:

C-1 - Equipements Publiques:

La construction peut occuper la totalité de la parcelle, avec possibilité d'un sous sol qui peut atteindre la totalité du RDC toutefois tous les locaux doivent être bien éclairés et aérés.

La hauteur totale est de 12m, le nombre de niveau maximal est R+1.

La volumétrie générale doit en faire un repère urbain.

Les seuils des RDC sont de 0.90m dans le cas de réalisation du sous sol.

La terrasse est accessible.

Aucune construction n'est autorisée à la terrasse.

RIAD OURIKA EXTENTION - Ex.2ème Extension de l'Opération Koukou -

**TABLEAU DE
CONTENANCE
6 Equipements**

N° DE	Surface en m ²	Type d'equipement
EQ1	468m ²	Equipement Publique
EQ2	442m ²	Equipement Publique
EQ3	3800m ²	Equipement Publique - Ecole Publique
EQ4	571m ²	Equipement Publique- Mosqué de Quartier
EQ5	315m ²	Equipement Publique
EQ6	450m ²	Equipement Publique

**RIAD OURIKA EXTENTION - Ex.2ème Extension de l'Opération Koukou -
TABLEAU DE CONTENANCE
Lots Commercial à R+2 - Nombre des lots : 95**

N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type
1	80m ²	Commercial	80	83m ²	Commercial	142	94m ²	Commercial	246	76m ²	Commercial
2	80m ²	Commercial	81	100m ²	Commercial	144	94m ²	Commercial	248	76m ²	Commercial
3	80m ²	Commercial	83	79m ²	Commercial	146	94m ²	Commercial	250	76m ²	Commercial
4	80m ²	Commercial	84	80m ²	Commercial	148	94m ²	Commercial	252	76m ²	Commercial
5	80m ²	Commercial	85	80m ²	Commercial	150	95m ²	Commercial	457	71m ²	Commercial
6	80m ²	Commercial	86	80m ²	Commercial	152	95m ²	Commercial	458	103m ²	Commercial
7	80m ²	Commercial	99	103m ²	Commercial	154	95m ²	Commercial	461	112m ²	Commercial
8	80m ²	Commercial	101	94m ²	Commercial	158	94m ²	Commercial	462	106m ²	Commercial
9	80m ²	Commercial	103	94m ²	Commercial	160	94m ²	Commercial	463	114m ²	Commercial
10	80m ²	Commercial	105	94m ²	Commercial	162	94m ²	Commercial	464	106m ²	Commercial
11	100m ²	Commercial	107	94m ²	Commercial	164	94m ²	Commercial	465	112m ²	Commercial
12	100m ²	Commercial	109	94m ²	Commercial	166	94m ²	Commercial			
46	80m ²	Commercial	111	94m ²	Commercial	176	80m ²	Commercial			
48	88m ²	Commercial	113	94m ²	Commercial	177	80m ²	Commercial			
50	80m ²	Commercial	115	94m ²	Commercial	178	80m ²	Commercial			
52	80m ²	Commercial	117	94m ²	Commercial	179	80m ²	Commercial			
54	80m ²	Commercial	119	94m ²	Commercial	180	80m ²	Commercial			
56	80m ²	Commercial	121	94m ²	Commercial	181	80m ²	Commercial			
63	80m ²	Commercial	123	94m ²	Commercial	182	80m ²	Commercial			
66	85m ²	Commercial	125	94m ²	Commercial	183	79m ²	Commercial			
68	87m ²	Commercial	127	94m ²	Commercial	184	86m ²	Commercial			
70	87m ²	Commercial	129	94m ²	Commercial	185	89m ²	Commercial			
72	70m ²	Commercial	130	94m ²	Commercial	234	75m ²	Commercial			
74	80m ²	Commercial	132	94m ²	Commercial	236	75m ²	Commercial			
76	70m ²	Commercial	134	94m ²	Commercial	238	76m ²	Commercial			
77	70m ²	Commercial	136	94m ²	Commercial	240	76m ²	Commercial			
78	70m ²	Commercial	138	94m ²	Commercial	242	76m ²	Commercial			
79	80m ²	Commercial	140	94m ²	Commercial	244	76m ²	Commercial			

**RIAD OURIKA EXTENTION - Ex.2ème Extension de l'Opération Koukou -
TABLEAU DE CONTENANCE
Lots Economiques Habitat à R+2 - Nombre des lots : 110**

N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type
13	80m ²	Habitat	47	80m ²	Habitat	197	80m ²	Habitat	245	80m ²	Habitat
14	80m ²	Habitat	49	80m ²	Habitat	198	80m ²	Habitat	247	80m ²	Habitat
15	80m ²	Habitat	51	80m ²	Habitat	199	80m ²	Habitat	249	80m ²	Habitat
16	80m ²	Habitat	53	80m ²	Habitat	200	80m ²	Habitat	251	80m ²	Habitat
17	80m ²	Habitat	55	80m ²	Habitat	201	80m ²	Habitat	454	117m ²	Habitat
18	80m ²	Habitat	58	80m ²	Habitat	202	80m ²	Habitat	455	93m ²	Habitat
19	80m ²	Habitat	59	80m ²	Habitat	203	80m ²	Habitat	456	101m ²	Habitat
20	80m ²	Habitat	60	80m ²	Habitat	204	80m ²	Habitat			
21	80m ²	Habitat	61	80m ²	Habitat	205	80m ²	Habitat			
22	80m ²	Habitat	64	80m ²	Habitat	206	80m ²	Habitat			
23	81m ²	Habitat	75	80m ²	Habitat	207	80m ²	Habitat			
25	80m ²	Habitat	82	98m ²	Habitat	208	80m ²	Habitat			
26	80m ²	Habitat	87	80m ²	Habitat	210	81m ²	Habitat			
27	80m ²	Habitat	88	80m ²	Habitat	212	80m ²	Habitat			
28	80m ²	Habitat	93	80m ²	Habitat	214	80m ²	Habitat			
29	80m ²	Habitat	94	80m ²	Habitat	215	80m ²	Habitat			
30	80m ²	Habitat	157	95m ²	Habitat	216	80m ²	Habitat			
31	80m ²	Habitat	159	95m ²	Habitat	217	80m ²	Habitat			
32	80m ²	Habitat	161	95m ²	Habitat	218	80m ²	Habitat			
33	80m ²	Habitat	163	95m ²	Habitat	219	80m ²	Habitat			
34	80m ²	Habitat	165	95m ²	Habitat	220	80m ²	Habitat			
35	80m ²	Habitat	167	81m ²	Habitat	221	80m ²	Habitat			
36	80m ²	Habitat	168	73m ²	Habitat	222	80m ²	Habitat			
37	80m ²	Habitat	169	73m ²	Habitat	227	78m ²	Habitat			
38	80m ²	Habitat	170	73m ²	Habitat	228	80m ²	Habitat			
39	80m ²	Habitat	171	73m ²	Habitat	230	84m ²	Habitat			
40	80m ²	Habitat	172	73m ²	Habitat	234	75m ²	Habitat			
41	80m ²	Habitat	173	73m ²	Habitat	237	80m ²	Habitat			
42	80m ²	Habitat	174	69m ²	Habitat	239	80m ²	Habitat			
43	80m ²	Habitat	175	73m ²	Habitat	241	80m ²	Habitat			
44	80m ²	Habitat	196	80m ²	Habitat	243	80m ²	Habitat			

**RIAD OURIKA EXTENTION - Ex.2ème Extension de l'Opération Koukou -
TABLEAU DE CONTENANCE**

Lots de recasements Habitat à R+2 - Nombre des lots : 269

N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type	N° DE LOT	Surface - m ²	Type
24	81m ²	Habitat	135	94m ²	Habitat	235	80m ²	Habitat	285	70m ²	Habitat
45	80m ²	Habitat	137	94m ²	Habitat	253	77m ²	Habitat	286	71m ²	Habitat
62	80m ²	Habitat	139	94m ²	Habitat	254	71m ²	Habitat	287	70m ²	Habitat
65	80m ²	Habitat	141	94m ²	Habitat	255	70m ²	Habitat	288	76m ²	Habitat
67	80m ²	Habitat	143	94m ²	Habitat	256	71m ²	Habitat	289	76m ²	Habitat
69	80m ²	Habitat	145	94m ²	Habitat	257	69m ²	Habitat	290	73m ²	Habitat
71	80m ²	Habitat	147	94m ²	Habitat	258	70m ²	Habitat	291	74m ²	Habitat
73	80m ²	Habitat	149	94m ²	Habitat	259	71m ²	Habitat	292	74m ²	Habitat
89	80m ²	Habitat	151	94m ²	Habitat	260	71m ²	Habitat	293	74m ²	Habitat
90	80m ²	Habitat	153	94m ²	Habitat	261	70m ²	Habitat	294	71m ²	Habitat
91	80m ²	Habitat	155	94m ²	Habitat	262	70m ²	Habitat	295	74m ²	Habitat
92	80m ²	Habitat	156	94m ²	Habitat	263	70m ²	Habitat	296	74m ²	Habitat
95	80m ²	Habitat	186	80m ²	Habitat	264	71m ²	Habitat	297	77m ²	Habitat
96	80m ²	Habitat	187	80m ²	Habitat	265	74m ²	Habitat	298	70m ²	Habitat
97	80m ²	Habitat	188	80m ²	Habitat	266	71m ²	Habitat	299	69m ²	Habitat
98	80m ²	Habitat	189	80m ²	Habitat	267	73m ²	Habitat	300	69m ²	Habitat
100	103m ²	Habitat	190	80m ²	Habitat	268	70m ²	Habitat	301	71m ²	Habitat
102	94m ²	Habitat	191	80m ²	Habitat	269	72m ²	Habitat	302	70m ²	Habitat
104	94m ²	Habitat	192	80m ²	Habitat	270	71m ²	Habitat	303	70m ²	Habitat
106	94m ²	Habitat	193	80m ²	Habitat	271	73m ²	Habitat	304	73m ²	Habitat
108	94m ²	Habitat	194	80m ²	Habitat	272	71m ²	Habitat	305	71m ²	Habitat
110	94m ²	Habitat	195	80m ²	Habitat	273	72m ²	Habitat	306	71m ²	Habitat
112	94m ²	Habitat	209	80m ²	Habitat	274	71m ²	Habitat	307	68m ²	Habitat
114	94m ²	Habitat	211	80m ²	Habitat	275	72m ²	Habitat	308	69m ²	Habitat
116	94m ²	Habitat	213	80m ²	Habitat	276	71m ²	Habitat	309	69m ²	Habitat
118	94m ²	Habitat	223	80m ²	Habitat	277	72m ²	Habitat	310	70m ²	Habitat
120	94m ²	Habitat	224	80m ²	Habitat	278	72m ²	Habitat	311	70m ²	Habitat
122	94m ²	Habitat	225	80m ²	Habitat	279	72m ²	Habitat	312	70m ²	Habitat
124	94m ²	Habitat	226	80m ²	Habitat	280	73m ²	Habitat	313	73m ²	Habitat
126	94m ²	Habitat	229	78m ²	Habitat	281	75m ²	Habitat	314	69m ²	Habitat
128	94m ²	Habitat	231	78m ²	Habitat	282	70m ²	Habitat	315	64m ²	Habitat
131	94m ²	Habitat	232	75m ²	Habitat	283	70m ²	Habitat	316	70m ²	Habitat
133	94m ²	Habitat	233	80m ²	Habitat	284	71m ²	Habitat	317	72m ²	Habitat

RIAD OURIKA EXTENTION - Ex.2éme Extension de l'Opération Koukou -

N° DE LOT	Surface - m²	Type	N° DE LOT	Surface - m²	Type	N° DE LOT	Surface - m²	Type	N° DE LOT	Surface - m²	Type
318	73m²	Habitat	353	71m²	Habitat	388	70m²	Habitat	423	70m²	Habitat
319	72m²	Habitat	354	69m²	Habitat	389	68m²	Habitat	424	70m²	Habitat
320	71m²	Habitat	355	69m²	Habitat	390	68m²	Habitat	425	70m²	Habitat
321	70m²	Habitat	356	70m²	Habitat	391	68m²	Habitat	426	70m²	Habitat
322	71m²	Habitat	357	70m²	Habitat	392	69m²	Habitat	427	70m²	Habitat
323	70m²	Habitat	358	70m²	Habitat	393	70m²	Habitat	428	70m²	Habitat
324	65m²	Habitat	359	70m²	Habitat	394	70m²	Habitat	429	70m²	Habitat
325	72m²	Habitat	360	70m²	Habitat	395	70m²	Habitat	430	70m²	Habitat
326	70m²	Habitat	361	70m²	Habitat	396	70m²	Habitat	431	70m²	Habitat
327	66m²	Habitat	362	70m²	Habitat	397	70m²	Habitat	432	70m²	Habitat
328	77m²	Habitat	363	70m²	Habitat	398	70m²	Habitat	433	70m²	Habitat
329	71m²	Habitat	364	70m²	Habitat	399	70m²	Habitat	434	70m²	Habitat
330	73m²	Habitat	365	70m²	Habitat	400	70m²	Habitat	435	70m²	Habitat
331	76m²	Habitat	366	68m²	Habitat	401	70m²	Habitat	436	70m²	Habitat
332	68m²	Habitat	367	68m²	Habitat	402	70m²	Habitat	437	70m²	Habitat
333	71m²	Habitat	368	72m²	Habitat	403	70m²	Habitat	438	70m²	Habitat
334	70m²	Habitat	369	72m²	Habitat	404	71m²	Habitat	439	70m²	Habitat
335	70m²	Habitat	370	70m²	Habitat	405	70m²	Habitat	440	70m²	Habitat
336	71m²	Habitat	371	70m²	Habitat	406	70m²	Habitat	441	70m²	Habitat
337	70m²	Habitat	372	70m²	Habitat	407	70m²	Habitat	442	70m²	Habitat
338	69m²	Habitat	373	71m²	Habitat	408	70m²	Habitat	443	70m²	Habitat
339	69m²	Habitat	374	70m²	Habitat	409	71m²	Habitat	444	70m²	Habitat
340	69m²	Habitat	375	71m²	Habitat	410	70m²	Habitat	445	70m²	Habitat
341	68m²	Habitat	376	69m²	Habitat	411	70m²	Habitat	446	70m²	Habitat
342	71m²	Habitat	377	70m²	Habitat	412	70m²	Habitat	447	70m²	Habitat
343	69m²	Habitat	378	70m²	Habitat	413	70m²	Habitat	448	70m²	Habitat
344	71m²	Habitat	379	79m²	Habitat	414	70m²	Habitat	449	70m²	Habitat
345	72m²	Habitat	380	72m²	Habitat	415	70m²	Habitat	450	70m²	Habitat
346	70m²	Habitat	381	68m²	Habitat	416	71m²	Habitat	451	70m²	Habitat
347	69m²	Habitat	382	69m²	Habitat	417	71m²	Habitat	452	70m²	Habitat
348	66m²	Habitat	383	69m²	Habitat	418	70m²	Habitat	453	70m²	Habitat
349	77m²	Habitat	384	71m²	Habitat	419	70m²	Habitat	459	80m²	Habitat
350	69m²	Habitat	385	70m²	Habitat	420	71m²	Habitat			
351	70m²	Habitat	386	70m²	Habitat	421	71m²	Habitat			
352	71m²	Habitat	387	70m²	Habitat	422	70m²	Habitat			