



al omrane

SOCIETE AL OMRANE FES

REGION FES/MEKNES
PROVINCE TAZA
COMMUNE DE TAHLA

Plan Approuvé ne fermeture,
Sous Réserve Formulée Dans
"Autorisation de Bâti N° 01

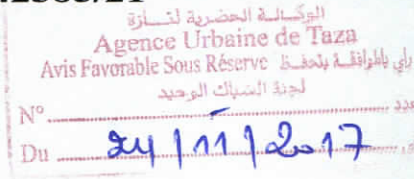
Du: _____
TAHLA LE: 13/06/1995



عمن الرئيس ويتفويض مند
our le Président et par Délégation
1° Vice Président
امضاء: محمد أمطار
Signé: Mohamed ABBAD

“LOTISSEMENT AL AMAL”

PLAN MODIFICATIF DES PHASAGES
A L'AUTORISATION DE LOTIR N° 01 DU 13/06/1995
(Concernant la délimitation des tranches)
TF 42385/21



CAHIER DES CHARGES

1^{ère} et 2^{ème} TRANCHE



TOUAÏBA TRAÏBI
ARCHITECTE

5, Espace Jardin Lalla Meriem,
Rue Ghassan Kanafani, Bureau 30
FES - Tél/Fax 05 35 94 31 69

LOTISSEMENT AL AMAL A TAHALA



- Vu le dahir 30 Septembre 1953 (20 Moharrem 1373), relatif aux lotissements et morcellement.
- Vu le décret du 16 Décembre 1964 (21 Chaaaban 1384) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.

ARTICLE 1: SITUATION DE LOTISSEMENT

Le lotissement est situé dans la commune de TAHALA au Nord Ouest.

ARTICLE 2: COMPOSITION DE LOTISSEMENT

Le lotissement AL AMAL comprend deux tranches, chacune est composée de trois types d'habitations et divers équipements:

- a/ Habitat sur trois niveaux avec RDC Résidentiel.
- b/ Habitat sur trois niveaux avec RDC commercial et servitude d'arcades.
- c/ Habitat sur quatre niveaux avec RDC commercial et servitude d'arcades.

EQUIPEMENTS: Fours – Hammams – Garderies – Administrations – Maison de jeunes – Mosquée – Centre Commercial – Dispensaires – Ecole.

1ère TRANCHE

- La totalité de la surface à lotir est divisée en 179 lots d'habitat numérotés de 1 à 179 affectés à l'habitat
- 3 lots d'équipements répartis comme suit :
 - Four.
 - Mosquée.
 - Hammam.

2ème TRANCHE

- La totalité de la surface à lotir est divisée en 565 lots numérotés de 180 à 717 affectés à l'habitat.
- 7 lots d'équipements répartis comme suit :
 - Maison de jeunes
 - Garderie
 - 3 Administrations
 - Centre Commercial
 - Dispensaire

ARTICLE 3: SERVITUDE DE CONSTRUCTION

A / ZONE HABITAT

- 3 Types d'habitat sont prévus.
 - Habitat sur 3 niveaux (R+2) avec RDC Résidentiel.

- Habitat sur 3 niveaux (R+2) avec RDC Commercial et servitude d'arcades.
- Habitat sur 4 niveaux (R+3) avec RDC Commercial et servitude d'arcades.



B / ZONE D'HABITAT A TROIS ET QUATRE NIVEAUX (R+2) ET (R+3):

PATIO:

Pour chacun des niveaux à usage d'habitation, un patio est à prévoir conformément à la réglementation en vigueur. La superficie minimum de patio mesurée en dehors de toute saillie sera de 16 m² (4.00x4.00 m).

Toute fois pour les lots qui ont plus d'une façade, le patio peut ne pas être exigé si toutes les pièces d'habitation disposent d'un éclairage naturel direct.

C / HAUTEUR DES CONSTRUCTION:

La hauteur des constructions respectera vigoureusement le règlement de voirie.

Elle est définie par la distance verticale mesurée au milieu de la façade entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir et le point le plus haut de la construction :

- Au rez-de-chaussée commercial, la hauteur maximale autorisée est de quatre mètre (4m).
- A l'étage la hauteur maximale est de trois mètre (3m).
- La hauteur totale des constructions autorisées sera comme suit :
 - 12 m pour habitat à 3 niveaux (R+2)
 - 16 m pour habitat à 4 niveaux (R+3)

D / SERVITUDE D'ARCADES:

Les dispositions intérieures ainsi que les servitudes indiquée sur le plan de lotissement doivent être respectés, une servitude de retrait de trois mètres (3m) est à prévoir au niveau des rez-de-chaussée frappés par servitude d'arcades. La hauteur sur galerie est de 4 mètres.

La typologie des arcades sera définie par le plan d'ordonnancement architectural.

E / DIVERS:

- La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas excéder 0,5m ;
- Les encorbellements seront tolérés sur les voies de 10m ;
- Les balcons sont autorisés sur les voies de 10m, 15m, et 20m. Ils auront une profondeur maximale de 1 m.

ARTICLE 4: AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Conformément à la réglementation en vigueur, il est formellement interdits de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires prévues par la loi.

Les plans des constructions des lots seront établis par les bénéficiaires et autorisés à l'avance par les services compétents.

Tous les terrains devront être tenus en parfait état de propreté.

Aucun dépôt de boue, d'immondices, ou d'ordures ne sera toléré sur les lots voisins ou sur la voie publique.

Les constructions édifiées dans le lotissement devront être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et le cahier des charges approuvé par l'autorité compétente.



ARTICLE 5: ACTE DE VENTE

La vente des lots sera constatée par un acte authentique passé entre les services compétents et le bénéficiaire.

L'acte comportera obligatoirement toutes les clauses du présent cahier des charges.

ARTICLE 6: MORCELLEMENT

L'acquéreur est tenu de requérir, dans un délai de 3 mois à compter du jour de l'acquisition, à l'immatriculation ou la mutation à son profit du lot acquis.

Le morcellement des lots acquis sont strictement interdits.

ARTICLE 7: OBLIGATIONS DES ACCEQUEURS

Les acquéreurs, après avoir pris connaissance du présent cahier des charges, s'engagent à:

- a) Tenir dans un état convenable de propreté le lot acquis.
- b) Faire établir un plan d'architecture et un contrat de suivi des travaux par un architecte autorisé à exercer.
- c) Un plan de béton armé par un ingénieur agrée.
- d) Respecter la réglementation en vigueur.
- e) Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt ou de présentation pour le mortier ou le béton.
- f) Veuillez à la protection des bordures de trottoirs.
- g) Effectuer les branchements dans les boites conçues à cet effet.

Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection facturés à la charge de l'attributaire ou de poursuites judiciaires.

ARTICLE 8 : TRAVAUX D'EUIPEMENTS :

1 : Nature des travaux :

Il est à signaler que les travaux d'équipement relatifs à la première tranche (tranche prioritaire) ont déjà fait l'objet d'une réception provisoire en date du 16/09/2010.

Les travaux d'équipement concernant la deuxième tranche, qui sont à la charge du lotisseur, comprennent :

- La construction de voies carrossables de lotissement et parkings en enrobé à chaud,
- Le bétonnage des trottoirs et voies piétonnes ;
- Equipement en réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, d'éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement et des parkings ;
- Equipement en lignes téléphoniques ;

- Equipement en bouches d'incendie ;
- L'aménagement des espaces verts et des places publiques conformément au plan;
- Le raccordement des voies et réseaux divers internes aux réseaux municipaux.
- Implantation des arbres le long des trottoirs à raison d'un arbre à haute tige chaque 4m linéaire.



Ces travaux seront exécutés sur la base des études techniques des différents réseaux établies par des ingénieurs spécialisés qui assurent également le suivi de leur réalisation après examen par les services concernés.

2 : Suivi des travaux d'équipement :

Le lotisseur engage l'architecte, auteur du projet pour accomplir la mission du suivi et du bon déroulement des travaux d'équipement de la deuxième tranche et le prend comme seul interlocuteur vis-à-vis de l'administration jusqu'à la réception définitive des travaux par la Commune.

Le responsable du suivi doit fournir à la fin des travaux une attestation de conformité, justifiant qu'ils sont conformes aux plans ou aux modifications autorisés par l'administration.

Le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, le géomètre et les ingénieurs spécialisés sont convoqués à la réception des travaux d'équipement de cette tranche.

3 : Prescription générale :

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter le contrôle de l'administration et des services techniques concernés sur l'ensemble des travaux.

4 : Réception provisoire :

Le lotisseur doit accompagner sa demande de réception d'un plan de recollement du lotissement (2ème tranche) et les attestations des réseaux divers ainsi que l'attestation de fin des travaux délivrée par le responsable du suivi.

Le lotisseur peut procéder au dépôt du dossier technique cadastral du lotissement réceptionné, par conséquent il peut demander au conservateur d'établissement de titres fonciers du lotissement réceptionné.

TABLEAU DES CONTENANCES

1ère TRANCHE

LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF
1	147,00	42	118,00	83	125,00	124	144,00
2	146,00	43	118,00	84	125,00	125	117,00
3	120,00	44	118,00	85	125,00	126	132,00
4	120,00	45	118,00	86	125,00	127	181,00
5	120,00	46	118,00	87	150,00	128	161,00
6	120,00	47	118,00	88	142,00	129	176,00
7	147,00	48	118,00	89	112,00	130	183,00
8	147,00	49	116,00	90	120,00	131	204,00
9	105,00	50	118,00	91	120,00	132	150,00
10	125,00	51	118,00	92	120,00	133	150,00
11	130,00	52	117,00	93	120,00	134	150,00
12	129,00	53	115,00	94	120,00	135	143,00
13	129,00	54	174,50	95	120,00	136	110,00
14	129,00	55	127,00	96	120,00	137	110,00
15	129,00	56	119,00	97	120,00	138	110,00
16	130,00	57	119,00	98	120,00	139	110,00
17	130,00	58	119,00	99	120,00	140	110,00
18	129,00	59	119,00	100	169,00	141	110,00
19	120,00	60	132,00	101	145,00	142	110,00
20	120,00	61	139,00	102	133,00	143	110,00
21	120,00	62	119,00	103	110,00	144	110,00
22	120,00	63	119,00	104	111,00	145	110,00
23	150,00	64	118,50	105	110,00	146	157,00
24	119,00	65	119,00	106	110,00	147	130,00
25	99,00	66	119,00	107	111,00	148	156,00
26	149,00	67	119,00	108	110,00	149	158,00
27	117,00	68	119,00	109	110,00	150	192,00
28	126,00	69	119,00	110	117,00	151	126,00
29	125,00	70	119,00	111	117,00	152	168,00
30	125,00	71	119,00	112	117,00	153	130,00
31	126,00	72	119,00	113	140,00	154	123,00
32	126,00	73	119,00	114	110,00	155	131,00
33	126,00	74	119,00	115	124,00	156	115,00
34	126,00	75	119,00	116	141,00	157	116,00
35	200,00	76	115,00	117	121,00	158	116,00
36	151,00	77	118,00	118	135,00	159	116,00
37	120,00	78	99,00	119	138,00	160	116,00
38	120,00	79	165,00	120	171,00	161	116,00
39	120,00	80	125,00	121	170,00	162	119,00
40	120,00	81	125,00	122	154,00	163	154,00
41	120,00	82	125,00	123	150,00	164	120,00

LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF
165	120,00	169	134,00	173	136,00	177	139,00
166	120,00	170	165,00	174	153,00	178	126,00
167	120,00	171	128,00	175	126,00	179	119,00
168	120,00	172	125,00	176	177,00		

EQUIPEMENT	SURFACE
MOSQUEE	741,99 m ²
HAMMAM	400,00 m ²
FOUR	212,39 m ²

2ème TRANCHE

LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF
180	163,00	215	101,00	250	115,00	285	94,00
181	147,00	216	101,00	251	115,00	286	100,00
182	160,00	217	101,00	252	125,00	287	116,00
183	142,00	218	101,00	253	132,00	288	116,00
184	142,00	219	101,00	254	126,00	289	140,00
185	142,00	220	101,00	255	147,00	290	110,00
186	185,00	221	101,00	256	146,00	291	100,00
187	118,00	222	125,00	257	113,00	292	155,00
188	166,00	223	125,00	258	116,00	293	181,00
189	120,00	224	125,00	259	134,00	294	126,00
190	144,00	225	125,00	260	98,00	295	123,00
191	125,00	226	125,00	261	131,00	296	113,00
192	125,00	227	125,00	262	114,00	297	110,00
193	125,00	228	125,00	263	116,00	298	107,00
194	125,00	229	125,00	264	110,00	299	118,00
195	125,00	230	125,00	265	114,00	300	109,00
196	125,00	231	125,00	266	107,00	301	120,00
197	126,00	232	125,00	267	97,00	302	109,00
198	126,00	233	125,00	268	97,00	303	119,00
199	126,00	234	130,00	269	107,00	304	109,00
200	126,00	235	117,00	270	115,00	305	118,00
201	126,00	236	130,00	271	105,00	306	108,00
202	126,00	237	117,00	272	114,00	307	116,00
203	158,00	238	117,00	273	125,00	308	113,00
204	132,00	239	130,00	274	119,00	309	122,00
205	135,00	240	148,00	275	126,00	310	135,00
206	132,00	241	139,00	276	114,00	311	126,00
207	101,00	242	124,00	277	126,00	312	104,00
208	116,00	243	133,00	278	122,00	313	111,00
209	88,00	244	136,00	279	105,00	314	108,00
210	107,00	245	144,00	280	110,00	315	128,00
211	110,00	246	120,00	281	110,00	316	114,00
212	107,00	247	123,00	282	101,00	317	110,00
213	110,00	248	133,00	283	99,00	318	111,00
214	101,00	249	125,00	284	105,00	319	112,00



LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°	SURF
320	113,00	360	114,00	400	126,00	440	114,00
321	108,00	361	114,00	401	129,00	441	119,00
322	108,00	362	109,00	402	131,00	442	113,50
323	115,00	363	109,00	403	116,00	443	119,00
324	116,00	364	118,00	404	124,00	444	119,50
325	117,00	365	165,00	405	147,00	445	125,00
326	117,00	366	124,00	406	125,00	446	129,00
327	136,50	367	117,00	407	152,00	447	148,50
328	132,00	368	175,00	408	113,00	448	147,00
329	99,00	369	174,00	409	175,00	449	146,00
330	109,00	370	109,00	410	108,00	450	130,00
331	114,00	371	123,50	411	112,00	451	118,00
332	115,00	372	119,00	412	160,00	452	104,00
333	111,00	373	129,00	413	128,00	453	131,00
334	131,00	374	125,00	414	117,00	454	109,00
335	94,00	375	119,00	415	122,00	455	127,00
336	122,00	376	194,00	416	112,00	456	105,00
337	134,00	377	142,00	417	134,00	457	132,00
338	121,00	378	133,00	418	122,00	458	109,00
339	133,50	379	176,00	419	109,00	459	132,00
340	128,00	380	109,00	420	122,00	460	109,00
341	119,00	381	124,00	421	116,00	461	132,50
342	85,00	382	115,00	422	121,50	462	109,00
343	124,00	383	124,00	423	117,00	463	174,00
344	168,00	384	115,00	424	121,00	464	167,50
345	154,00	385	124,00	425	117,00	465	205,00
346	119,00	386	115,00	426	114,00	466	120,50
347	98,00	387	148,50	427	111,00	467	138,50
348	129,50	388	120,00	428	125,60	468	111,00
349	99,00	389	106,00	429	124,00	469	113,50
350	99,00	390	147,00	430	113,00	470	113,50
351	94,50	391	111,50	431	113,00	471	172,00
352	94,00	392	127,00	432	142,00	472	137,00
353	94,00	393	108,00	433	130,00	473	133,00
354	94,50	394	127,00	434	114,00	474	131,50
355	118,00	395	111,00	435	119,00	475	117,00
356	148,00	396	127,00	436	114,00	476	107,00
357	133,50	397	110,00	437	119,00	477	109,00
358	145,00	398	126,00	438	108,00	478	103,00
359	129,00	399	110,00	439	113,00	479	105,00



LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF
480	103,00	527	104,00	574	114,00	621	130,00
481	105,00	528	104,00	575	114,00	622	104,00
482	134,00	529	104,00	576	117,00	623	133,00
483	136,00	530	104,00	577	110,00	624	122,00
484	100,50	531	104,00	578	113,00	625	132,00
485	120,00	532	104,00	579	113,00	626	141,00
486	102,00	533	104,00	580	150,00	627	116,00
487	123,00	534	104,00	581	150,00	628	140,00
488	106,00	535	104,00	582	120,00	629	158,00
489	127,00	536	104,00	583	127,00	630	91,00
490	105,50	537	104,00	584	114,00	631	102,00
491	126,00	538	104,00	585	121,00	632	170,00
492	124,00	539	104,00	586	114,00	633	110,00
493	122,50	540	108,00	587	121,00	634	85,00
494	118,00	541	108,00	588	137,00	635	124,00
495	102,00	542	108,00	589	145,00	636	110,00
496	97,00	543	108,00	590	116,00	637	133,00
497	111,50	544	108,00	591	112,00	638	104,00
498	106,00	545	108,00	592	116,00	639	99,00
499	97,00	546	108,00	593	112,00	640	98,00
500	92,00	547	108,00	594	123,00	641	94,00
501	140,00	548	108,00	595	119,00	642	94,00
502	119,00	549	108,00	596	122,00	643	90,00
503	104,50	550	133,00	597	117,00	644	150,00
504	104,50	551	110,00	598	126,00	645	142,00
505	107,00	552	99,00	599	119,00	646	130,00
506	107,00	553	104,00	600	136,00	647	138,00
507	105,00	554	99,00	601	125,00	648	125,00
508	105,00	555	94,00	602	98,00	649	127,00
509	120,00	556	90,00	603	112,00	650	130,00
510	132,50	557	95,00	604	118,00	651	115,00
511	146,00	558	110,00	605	113,00	652	114,00
512	140,00	559	117,00	606	110,00	653	120,00
513	148,50	560	113,00	607	85,00	654	120,00
514	193,00	561	108,00	608	125,00	655	148,00
515	150,00	562	104,00	609	127,00	656	146,00
516	112,00	563	120,00	610	140,00	657	128,00
517	105,00	564	116,00	611	115,00	658	138,00
518	117,00	565	110,00	612	160,00	659	135,00
519	110,00	566	107,00	613	160,00	660	147,00
520	121,00	567	118,00	614	125,00	661	121,50
521	113,50	568	114,00	615	158,00	662	148,00
522	134,00	569	120,00	616	120,00	663	138,00
523	108,00	570	116,00	617	130,00	664	130,00
524	104,00	571	114,00	618	120,00	665	122,00
525	104,00	572	117,00	619	130,00	666	126,00
526	104,00	573	111,00	620	120,00	667	120,00

LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF	LOT N°:	SURF
668	150,00	680	112,00	692	120,50	704	107,00
669	140,00	681	109,00	693	117,00	705	137,00
670	112,00	682	125,00	694	132,00	706	103,00
671	118,00	683	122,00	695	129,00	708	135,50
672	118,00	684	119,00	696	120,00	709	125,00
673	121,00	685	116,00	697	120,00	710	118,00
674	119,00	686	129,00	698	143,00	711	142,00
675	121,00	687	125,00	699	99,99	712	131,00
676	112,00	688	110,00	700	138,00	713	103,00
677	115,00	689	104,00	701	115,00	714	118,00
678	119,00	690	120,00	702	112,00	715	125,00
679	121,00	691	116,00	703	111,00	716	129,00
						717	135,00



EQUIPEMENT	SURFACE
M. des jeunes	436,00 m2
Garderie	201,00 m2
Administrations	1026,00 m2
Centre Commercial	696,00 m2
Dispensaire	515,00 m2

N.B:

- les surfaces mentionnées sur ces tableaux, sont données à titre indicatif.
- Les surfaces définitives seront subordonnées aux opérations de bornage.

L'ARCHITECTE :

TOUAÏBA TRAÏBI
ARCHITECTE
 5, Espace Jardin Lalla Meriem,
 Rue Ghassan Kanafani, Bureau 30
 FES - Tél/Fax 05 35 94 31 69

LE MAITRE D'OUVRAGE :

Abdell KASMI
 Directeur de l'Agence de
 Guercif - Taza - Taounate