

ROYAUME DU MAROC

REGION DE CASABLANCA SETTAT

PROVINCE BERRECHID

COMMUNE DE HAD SOUALEM



[Handwritten signature]

LE PRESIDENT

ZINE ABIDINE HOUSS

Cahier des charges et des prescriptions architecturales

AVIS FAVORABLE
SERVICE TECHNIQUE
COMMUNE DE HAD SOUALEM
Autorisation Lot n° 02/2016
Plan Ne VARIETURE
CGP/CQU du 11/02/2016

Projet modificatif suite autorisation n° : 11/2014 du 19/12/2014

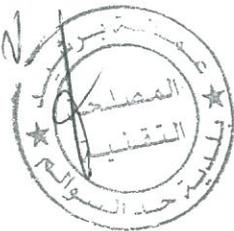
N.B: La modification porte uniquement sur 1⁰ MAI 2016
L'ajustement de surfaces

- Références foncières : partie du TF 35 76761 TE 30438c

BRICHA MOHAMMED KHALIL

ARCHITECTE D.E.A.
P.F.M.C. HAD SOUALEM

AVIS FAVORABLE		DATE : 11/02/2016
PRO.	<i>[Signature]</i>	ELECTRICITE
...	<i>[Signature]</i>	...



Maître d'œuvre :
Mohammed Khalid BRICHA
ARCHITECTE

[Handwritten signature]
Ahmed RACHILI
Maire Municipal

Maître d'ouvrage :
HOLDING AL OMRANE

[Handwritten signature]
CHAMSI
Directeur Realisations

I - GENERALITES

- **Champ d'application :**

Ce cahier des charges et de prescriptions architecturales est établi conformément au Titre premier, Article 4 de la Loi n°25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement.

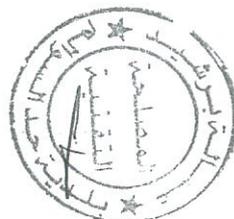
Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature grevant le lotissement ainsi que le volume et les conditions d'implantation des constructions.

Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation des lots et de déterminer les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnement architectural.

- **Cadre juridique :**

Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90.
- Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90.
- L'arrêté Communal permanent applicable



II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

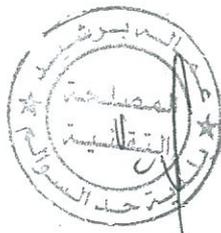
- Présentation sommaire du lotissement

Le présent lotissement « (Ville nouvelle Sahel –Lakhyayta tranche 4) », est situé dans la Province de BERRECHID MUNICIPALITE DE HAD SOUALEM; il est présenté par OMRANE LAKHIAIYA.

Le terrain support du projet fait l'objet d'une partie du TF n° 35763/53 et TF n° 30438c et il d'une superficie de 60 ha.

Tableau de cordonnées TF.35763/53

BORNE	X	Y
B4	274565.12	317031.99
B5	274932.98	316919.35
B1	275218.42	316910.85
P1	275427.50	316607.30
B33	275462.49	316556.90
B34	275343.18	316538.42
B35	275265.48	316531.35
B36	275141.18	316516.40
B37	275039.75	316500.67
B51	274965.07	316463.95
B52	274868.41	316463.36
B53	274728.37	316411.66
B54	274652.94	316354.63
B55	274553.10	316239.51
B56	274521.05	316191.79



B57	274662,64	315861,95
B58	274587,55	315674,08
B59	274540,50	315627,52
B60	274485,91	315567,53
B61	274424,17	315497,57
B62	274258,27	315308,54
B63	274241,98	315289,71
B64	274062,45	315094,70
B65	273946,43	314996,42
B20	273927,02	315074,44
B1A	273905,22	315345,86
B2	274068,77	315716,39
B3	274226,88	316119,72

Tableau de Coordonnées du TF **30438c**

<u>N° de Bornes</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
B.42	274535,15	317681,18
d	275003,26	317226,78
B1	275218,42	316910,85
B5	274932,98	316919,35
B4	274565,12	317031,99
B.6	274410,90	316615,55
B.70	274402,17	316592,04
B.30	274044,01	316567,88
B.45	274061,16	316611,65
B.44	274222,76	316976,38
B.43	274418,12	317417,28



ARTICLE 1 – Réglementation en vigueur

Le présent lotissement est situé d'après les dispositions du plan d'aménagement de la Ville nouvelle Sahel –Lakhyayta en zone In (In2a).ZS.C3 et en zone B1 (front bâti).

De même, il est touché par :

- Voie d'aménagement SL 3 et SL 12, de 50 m contenant des aménagements en espace vert
- Voie d'aménagement SL 2, SL 10, SL 28de 30 m
- les équipements du PA : E13- E14-E15-E7-G13-G21-P7-P8-SP3

ARTICIL 2 – Programme du lotissement

Le lotissement de la Ville nouvelle Sahel –Lakhyayta tranche 4 comprend :

- **Zone In2a**
- **Equipement public d'intérêt général G13**
- **Equipement public d'intérêt général G21**
- **Foyer féminin P7**
- **Salle de sport Sp 3**
- **Maison de jeune P8**
- **Espace vert**
- **Zone B1 (front bâti avec servitude de portique)**
- **Zone C3 habitat**
- **Zone ZS**
- **Lycée E13**
- **Ecole E14**
- **Crèche E15**
- **Collège E7**
- **Station de service**

La surface et le nombre de niveaux de chaque lot et îlot sont indiqués dans le tableau des contenances suivant :

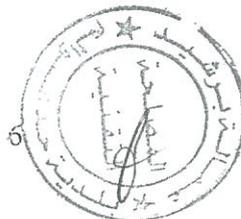
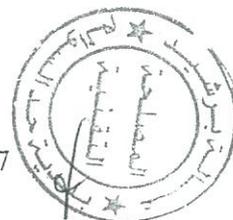


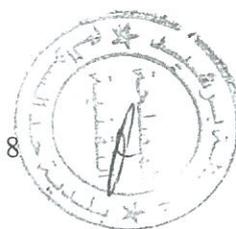
TABLEAU DES CONTENANCES

A. Zone In2a

N° LOT	Surface (m ²)	Haut	Affectation	N° LOT	Surface (m ²)	Haut	Affectation
1	1473	Haut	IND	41	2360	Haut	IND
2	1828	14 m	IND	42	1903	14 m	IND
3	2210	14 m	IND	43	4031	14 m	IND
4	1405	14 m	IND	44	2447	14 m	IND
5	1362	14 m	IND	45	2747	14 m	IND
6	1299	14 m	IND	46	2849	14 m	IND
7	956	14 m	IND	47	2876	14 m	IND
8	927	14 m	IND	48	3278	14 m	IND
9	1299	14 m	IND	49	3495	14 m	IND
10	956	14 m	IND	50	3235	14 m	IND
11	927	14 m	IND	51	2184	14 m	IND
12	1856	14 m	IND	52	2188	14 m	IND
13	1158	14 m	IND	53	2202	14 m	IND
14	1263	14 m	IND	54	2202	14 m	IND
15	1262	14 m	IND	55	2348	14 m	IND
16	1262	14 m	IND	56	3319	14 m	IND
17	1262	14 m	IND	57	2327	14 m	IND
18	1262	14 m	IND	58	4954	14 m	IND
19	1262	14 m	IND	59	1816	14 m	IND
20	1261	14 m	IND	60	1570	14 m	IND
21	1261	14 m	IND	61	1138	14 m	IND
22	2215	14 m	IND	62	1138	14 m	IND
23	1329	14 m	IND	63	1138	14 m	IND
24	1530	14 m	IND	64	1279	14 m	IND
25	1530	14 m	IND	65	1239	14 m	IND
26	1530	14 m	IND	66	1199	14 m	IND
27	1530	14 m	IND	67	1153	14 m	IND
28	1530	14 m	IND	68	1138	14 m	IND
29	1529	14 m	IND	69	1134	14 m	IND
30	1530	14 m	IND	70	1158	14 m	IND
31	1529	14 m	IND	71	1107	14 m	IND
32	1699	14 m	IND	72	1608	14 m	IND
33	2563	14 m	IND	73	896	14 m	IND
34	2146	14 m	IND	74	929	14 m	IND
35	3333	14 m	IND	75	962	14 m	IND
36	2367	14 m	IND	76	1107	14 m	IND
37	2360	14 m	IND	77	1107	14 m	IND
38	2360	14 m	IND	78	1107	14 m	IND
39	2588	14 m	IND	79	1107	14 m	IND
40	2777	14 m	IND	80	995	14 m	IND



N° LOT	Surface (m ²)	Haut	Affectation	N° LOT	Surface (m ²)	Haut	Affectation
81	1028	14 m	IND	121	959	14 m	IND
82	1060	14 m	IND	122	959	14 m	IND
83	1089	14 m	IND	123	959	14 m	IND
84	1107	14 m	IND	124	959	14 m	IND
85	1106	14 m	IND	125	959	14 m	IND
86	1292	14 m	IND	126	959	14 m	IND
87	1272	14 m	IND	127	978	14 m	IND
88	1234	14 m	IND	128	959	14 m	IND
89	1213	14 m	IND	129	978	14 m	IND
90	1171	14 m	IND	130	929	14 m	IND
91	1170	14 m	IND	131	938	14 m	IND
92	1155	14 m	IND	132	831	14 m	IND
93	1159	14 m	IND	133	831	14 m	IND
94	1163	14 m	IND	134	831	14 m	IND
95	1167	14 m	IND	135	831	14 m	IND
96	1169	14 m	IND	136	948	14 m	IND
97	1168	14 m	IND	137	957	14 m	IND
98	1168	14 m	IND	138	967	14 m	IND
99	1731	14 m	IND	139	1583	14 m	IND
100	1171	14 m	IND	140	831	14 m	IND
101	1781	14 m	IND	141	831	14 m	IND
102	5451	14 m	IND	142	1823	14 m	IND
103	5248	14 m	IND	143	895	14 m	IND
104	5231	14 m	IND	144	895	14 m	IND
105	5144	14 m	IND	145	890	14 m	IND
106	5258	14 m	IND	146	869	14 m	IND
107	5179	14 m	IND	147	855	14 m	IND
108	5183	14 m	IND	148	859	14 m	IND
109	5183	14 m	IND	149	895	14 m	IND
110	980	14 m	IND	150	895	14 m	IND
111	948	14 m	IND	151	895	14 m	IND
112	968	14 m	IND	152	895	14 m	IND
113	948	14 m	IND	153	849	14 m	IND
114	960	14 m	IND	154	839	14 m	IND
115	959	14 m	IND	155	895	14 m	IND
116	960	14 m	IND	156	1266	14 m	IND
117	959	14 m	IND	157	1155	14 m	IND
118	959	14 m	IND	158	1369	14 m	IND
119	959	14 m	IND				
120	959	14 m	IND				



Zone B1 (Front bâti avec servitude de portique)

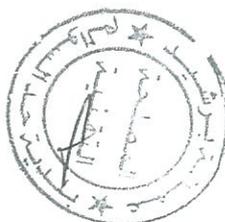
N° LOT	Surface (M2)	Haut	Affectation R.D.CH
R1	495	R+5	Commercial
R2	495	R+5	Commercial
R3	495	R+5	Commercial
R4	495	R+5	Commercial
R5	645	R+5	Commercial
R6	312	R+5	Commercial
R7	294	R+5	Commercial
R8	294	R+5	Commercial
R9	453	R+5	Commercial
R10	313	R+5	Commercial
R11	300	R+5	Commercial
R12	228	R+5	Commercial
R13	232	R+5	Commercial

B. Zone C3

N° LOT	Surface (M2)	Haut	Affectation R.D.CH	N° LOT	Surface (M2)	Haut	Affectation R.D.CH
A	5587	R+3	Commercial	C	13396	R+3	Commercial
B	10201	R+3	Commercial	D	13561	R+3	Commercial

C. Zone ZS

LOT EQUIPEMENT PRIVE	Surface (M2)	Haut
S 1	11037	R+3
S 2	2712	R+3
S 3	2286	R+3
S 4	2067	R+3
S5	2148	R+3
S6	1779	R+3
S7	1796	R+3
S8	1548	R+3



LOT	Surface (M2)	Haut
S9	1586	R+3
S10	1841	R+3
S11	1846	R+3
S12	1868	R+3
S13	1917	R+3
S14	1925	R+3
S15	1484	R+3
S16	1836	R+3
S17	1718	R+3
S18	1789	R+3
S19	1458	R+3
S20	1933	R+3
S21	1931	R+3
S22	1715	R+3
S23	1716	R+3
S24	1591	R+3
S25	1590	R+3
S26	2311	R+3
S27	2512	R+3
S28	1672	R+3

S29	1578	R+3
S30	1562	R+3

S31	1527	R+3
S32	11003	R+3

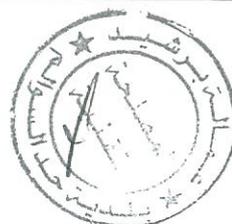


TABLEAU DES CONTENANCES DES EQUIPEMENTS DE LA ZONE ZS

Station de service 2027 m²

TABLEAU DES CONTENANCES EQUIPEMENTS PREVU PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT

<i>Equipement</i>	<i>Surface (M2)</i>	<i>Haut</i>
<i>Lycée E13</i>	9145	R+I
<i>Ecole E14</i>	4802	R+I
<i>Crèche E15</i>	2029	R+I
<i>Equipement public d'intérêt général G13</i>	2062	R+I
<i>Equipement public d'intérêt général G21</i>	6478	R+I
<i>Maison de jeune P8</i>	934	R+I
<i>Foyer féminin P7</i>	1790	R+I
<i>Salle de sport Sp3</i>	2210	R+I
<i>Collège E7</i>	5978	R+I

III. -DISPOSITION RELATIVES AUX CONDITION DE CONSTRUCTION

Article 1 : Définition de la zone In2a

La zone In est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci

*Le secteur In2a est réservé aux activités industrielles de 2^{ème} catégorie et aux dépôts avec un parcellaire de 500 m² à 1000 m².

Article 1-1 : Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Dans le secteur In2a sont interdits :



- Le lotissement d'habitat
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'hôtellerie
- L'activité industrielle de 1^{ère} catégorie.

Article 1-2 : condition d'utilisation du sol.

➤ Possibilité maximale d'occupation du sol :

Le tableau ci-dessous indique le secteur In2a.

Secteur	C.O.S maximum	EMPRISE maximale	SURFACE Minimale m ²	LARGEUR Minimale m
In2a	Libre	Libre	Entre 500 et 1000	20

➤ Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de : 14 m

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses : les parapets de terrasses dont l'élévation maximale est de 1.20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.20m.

➤ Implantation par rapport aux emprises publique :

Pour le secteur In2a les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m

Lorsque la parcelle est située en bordure d'une voie publique d'emprise supérieur à 25 m ce recul est porté à 10 m. les marges de recul seront traitées en espaces vert plantés

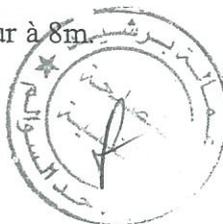
➤ Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans le secteur In2a, la distance horizontale de point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiment avec un minimum de 7m, toutefois dans le secteur In2a la construction sur limité séparative peut être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés.

➤ Implantation des constructions sur une même propriété :

Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des constructions de même que le passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace de passage ne pourra être inférieur à 8m.



N.B : les îlots A, B, C et D situés dans la zone IN2a font l'objet de projets de lotissement à soumettre à la CGP pour étude et avis, et ce conformément aux dispositions du plan d'aménagement.

➤ **Stationnement des voitures :**

Il est exigé une place de stationnement couverte ou non pour 100m² de surface de plancher hors œuvre. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

➤ **Fusion ou division des lots :**

Le maître d'ouvrage est le seul habilité à procéder à la fusion de lots, tout morcellement, quelle qu'en soit la cause est interdit à l'acquéreur.

Article 2 : Définition de la zone B1 (Front bâti avec servitude de galerie)

La zone B ou « zone d'immeubles alignés » est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'Aménagement.

La zone B est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces et les équipements administratifs ou hôteliers.

Article 2-1 : Types d'occupation ou d'utilisation interdites

Dans les secteurs B sont interdits

- Les établissements industriels de 1^{ère} et de 2^{ème} catégories.
- les dépôts de plus de 500 m².
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article 2-2 : condition d'utilisation du sol.

➤ **Possibilités maximales d'utilisation du sol :**

Le tableau ci-dessous indique, pour le secteur B1:

- Le coefficient d'occupation du sol (c.o.s)
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives.



- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	C.O.S Maximum	Emprise Maximale %	Surface Minimale m ²	Largeur Minimale m
B1 (front bâti)	libre	libre	300	20
				18 pour les lots donnant sur la voie SL3

➤ **Hauteur maximale des constructions :**

Les constructions, jusqu'à la dalle supérieure, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveau suivant:

- Pour le secteur B1 (front bâti avec servitude de portique) :21.50m et R+5(RDC commercial).

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entresol », non décompté dans le nombre de niveau indiqués ci-dessus.

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.20m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Le RDC commercial doit avoir une hauteur de 5.00m hors œuvres sur totalité de la parcelle, et s'il y'a mezzanine, celle-ci doit avoir une hauteur sous plafond de 2.20 m en minimum, et ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du RDC.

➤ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique :**

Sauf volonté- exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$.

➤ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre dans la mesure où elles respectent les règles de prospect par rapport aux limites en fond de parcelles.

Cette bande de 15m peut être portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas être prévues en mitoyenneté.

En cas non adossement au front bâti, les constructions doivent observer un recul minimal de 15m par rapport à celui-ci.

Les limites parcellaires doivent être dégagées par un mur d'une hauteur égale à celle du RDC ou du 1^{ère} étage lorsque le RDC est commercial.



NB : il y a lieu de respecter les masses constructibles des immeubles R+5 conformément au plan de masse du lotissement.

- les lots de R1 à R5 observeront une cour postérieure filante de 10m de profondeur
 - les lots de R6 à R13 observeront recul de 13m au 5ème étage compté à partir de la limite foncière.
- **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publique, dans les conditions suivantes :

- Habitat : une place par logement.
- Bureaux : une place pour 80m² de surface construite hors œuvre.
- Activités artisanales et commerciales : une place pour 50m² de surface construite hors œuvre.
- Hôtels : une place pour quatre chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.

Sous/sol : Parking HSP :2.50 m
: Soubassement +1 m

➤ **Servitudes architecturales :**

- Les immeubles en R+5 de la zone B1 doivent respecter une servitude de galerie de 4 m de profondeur, et d'une hauteur de 5 m.

➤ **Dispositions particulières :**

La longueur des bandes bâties doit être limitée à 100m linéaire.

Article 3 : Définition de la zone ZS

La zone ZS est réservée exclusivement aux grands équipements structurants, parcs d'exposition, palais des congrès aires commerciales, complexe hôtelier et installations de sièges et bureaux d'entreprises.

Article 3-1 : Types d'occupation ou d'utilisation interdites

Dans le secteur ZS sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, et les dépôts.
- Les lotissements destinés à l'habitat individuel ou collectif.
- Les constructions à carrière provisoire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'habitat à l'exclusion d'un logement pour gardien de 60 m² sur RDC

Article 3-2 : condition d'utilisation du sol.

➤ **Possibilité maximale d'occupation du sol :**



- Le minimum parcellaire est fixé à 1500 m² avec une largeur minimale de 25 m.
- La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle (CES) ne peut dépasser 70%.
- Le coefficient maximum d'occupation des sols (COS) est fixé à 2.4.

➤ **Hauteur maximale des constructions :**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de : 14.50 m (R+3)

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses : les parapets de terrasses dont l'élévation maximale est de 1.20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.5 0m.

HSP du RDC =5.50 m

La surface de la soupente est inférieur ou égale 1/3 de la surface du RDC

HSP du Soupente est supérieur ou égale 2.50 m

➤ **Implantation par rapport aux emprises publique :**

Pour le secteur ZS les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m

➤ **Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

Dans le secteur ZS, la distance horizontale de point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment avec un minimum de 6m.

➤ **Stationnement des voitures :**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises des voies et passages publics dans les conditions suivantes :

- Hôtel : une place pour quatre chambres
- Immeubles de bureaux :
 - Une place pour 100m² de bureau
 - Une place pour 80m² de commerce
- Dimensions minimales des places de stationnement
 - En surface : 2.30m x 5.00m
 - En sous-sol : 2.50m x 5.00m

Sous sol : Parking

Soubassement : 1 m usage : parking

HSP : 2.50 m

Article 4 : Définition de la zone C3

La zone C ou « zone d'habitat Collectif orienté » est une zone urbaine destinée aux ensembles de logements orientés s'ouvrant sur des espaces libres communs. La zone peut comprendre des activités commerciales de proximité, des bureaux et des équipements hôteliers.



Article 4-1 : Types d'occupation ou d'utilisation interdites

Dans le secteur zone C3 sont interdits :

- Les établissements industriels.
- Les dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Article 4-2 : condition d'utilisation du sol.

➤ Possibilité maximale d'occupation du sol :

Le tableau ci-dessous indique le secteur C3

Secteur	C.O.S maximum	EMPRISE maximale	SURFACE Minimale m ²	LARGEUR Minimale m
C3	1.3e	30%	4 000	35

➤ Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de : 13.50 m (R+3)

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses : les parapets de terrasses dont l'élévation maximale est de 1.20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.20m.

Hauteur du RDC : la HSP du RDC sera de 4 m (commerce et habitation).

➤ Implantation par rapport aux emprises publique :

Pour le secteur C3, toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 5m en retrait de l'alignement (recul intégré au lot comme espace privatif)

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé H est inférieur ou égale L.

En face du débouché d'une voie adjacente, cette hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

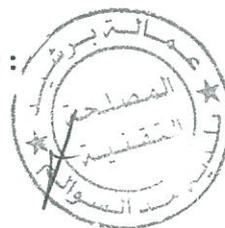
➤ Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans le secteur C3, la distance horizontale de point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment avec un minimum de 7 m.

➤ Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparent les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieur à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisé par 1.2.

➤ Servitudes architecturales pour le secteur :



Tous les logements construits dans le secteur peuvent disposer de terrasse extérieure propre à chaque logement et représentent au minimum 10% de leur surface utile

➤ **Stationnement des voitures :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement satisfaisant au norme suivant :

- Une place pour 200m² couvert pour C3

Dispositions particulières :

- Il est strictement interdit de procéder au lotissement dans des îlots, seules les opérations intégrées sont autorisées.
- 7% de la surface de chaque îlot doit être réservée à un espace vert.

Chaque îlot dans la zone C3 doit comporter des équipements à hauteur de 5% minimum de la surface totale de l'îlot. Les bandes ne doivent pas dépasser 100

IV. TRAVAUX D'EQUIPEMENTS

Article 1 : Voirie

Les travaux de réalisation des voies d'aménagement projetée par le plan d'aménagement de Soualem-Sahel sont à la charge du promoteur conformément aux dispositions du dahir portant loi sur l'Urbanisme N° 12/90.

Les travaux de voirie de l'opération seront réalisés aux frais du lotisseur conformément au dossier technique approuvé par les services des travaux municipaux de la commune de Sahel. La chaussée et les parkings sont en enrobée les trottoirs et les chemins piétons sont revêtus en carreaux de ciment.

Article 2 : Prescription relatives à l'assainissement

Article 2-1 :

Tout versement des eaux pluviales et usées doit s'effectuer dans les collecteurs publics de la zone ; tout versement en puisard- fossé drainant etc... Que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées est strictement interdit.

Article 2-2 : Définition des réseaux

a. Le réseau public comprend :

- Les réseaux primaires, secondaires et tertiaires situés sous les voies publiques.
- Les branchements au réseau (primaire, secondaire ou tertiaire) et les regards de branchements desservant les lots attribués.



- b. Le réseau privé comprend l'ensemble des réseaux incombant aux acquéreurs, situés dans l'enceinte de leur lot.

Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulements et son raccordement au réseau général d'assainissement, sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET agréé et approuvés par les services compétents en la matière.

A noter que les dimensions du réseau d'assainissement seront établis sur la base la note de calcul élaborée par le BET.

Article 2-3 : Réalisation du réseau privé par l'acquéreur

- c. L'acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informerera au pré des Autorités Compétentes de la position altimétrique, planimétrique de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot.

Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement .Les matériaux employés devront être conforme aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité des tuyaux, type de regards de visite, types de bouches à grilles ou avaloire, tampons de fermeture de regards à grilles, siphon de sol etc...).

- d. L'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisation publique afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot.

L'acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à une cote inférieur au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation. D'autre part en vue d'éviter les reflux des eaux dans les bâtiments, cours etc... de l'ensemble de la zone lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de voie publique, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles.

Les joints de canalisation et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

Article 2-4 : Nature des effluents et prévention des pollutions

- a. Les stocks de liquides dangereux ou insalubre comporteront tout dispositif Susceptible de retenir les déversements accidentels.
- b. Les effluents industriels devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égouts ou au bon fonctionnement de la station d'épuration.
Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires et les clauses du présent paragraphe.



- c. Dans les cas de rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollutions, il pourra être demandé à l'acquéreur de prévoir des réseaux séparés pour les eaux domestiques et les eaux usées industrielles. Une vanne d'obturation devra être placée sur ce dernier réseau.
- d. Le déversement de toute matière solide, liquide (telle que carburants, acides etc...) ou gazeuse, susceptibles d'être la cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel d'exploitation et d'entretien des ouvrages d'évacuation ou de traitement, ou de dégradation des ouvrages ou d'une gêne dans leur fonctionnement est rigoureusement interdit, l'acquéreur restera entièrement responsables des accidents, quelles puissent en être les conséquences.
- e. Il est interdit de verser dans le réseau tout produit tel que cyanures, essences de pétroles, toutes matières inflammables, explosives, radioactives ou toxiques ou tous autres produits dont la nature et ou les quantités rejetées sont susceptibles d'empêcher ou d'entraver le fonctionnement normal d'une station d'épuration d'eaux usées (par exemple détergents etc...)
- f. Les eaux usées industrielles doivent se conformer impérativement aux limites suivantes avant rejet dans le réseau public :
- Etre neutralisées à un PH entre 5,5 et 8,5 à titre exceptionnel lorsque la neutralisation est faite à l'aide de chaux PH pourra être compris entre 5,5 et 9,5.
 - Etre ramenées à une température inférieure ou au plus égale à 30° C.
 - Ne pas contenir de composés cycliques hydroxydes, ni leurs dérivés halogènes.
 - Etre débarrassées des matières flottantes déposables, susceptibles directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou de développer le bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou de développer des gaz nuisibles ou incommodes pour les égoutiers dans leur travail.
 - Ne pas contenir plus de 600mg/l de matière en suspension (M.E.S)
 - Présenter une demande biochimique en oxygène inférieure ou au plus égale à 500 mg/l
 - Présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'exécède pas 150 mg/l si on l'exprime en azote élémentaire ou 200 mg/l si on l'exprime en ions ammonium.
 - Ne pas renfermer de substances capables d'entraîner la destruction de la vie bactérienne des stations d'épuration ou la destruction de la vie aquatique sous toutes ses formes à l'aval des points de déversement des collecteurs publics, dans les fleuves, cours d'eau, lacs ou canaux.
 - Présenter un équitox conforme à la norme AFNOR T.90.001.
- g. L'acquéreur doit apporter toutes facilités pour la prise d'échantillons de l'effluent afin de vérifier le caractère de celui-ci et mesurer le volume et le débit de décharge des effluents. A cet effet, un regard de visite sera



exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

~~Il ne pourra être refusé l'accès à ces installations aux agents des services intéressés.~~

Article 2-5 : Raccordement sur les branchements du réseau public

a) Système de prétraitement –raccordement au réseau

Avant tout commencement d'exécution, le projet de système de prétraitement des effluents devra être soumis par l'acquéreur à l'approbation des services compétents.

Le dossier technique (plan, notice ...) permettant de juger de l'importance et de l'adéquation des ouvrages aux types de prétraitement à effectuer devra être joint à la demande écrite raccordement au réseau

b) Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

Tout raccordement sur les branchements du réseau public pour nécessité de chantier devra faire l'objet d'une demande écrite préalable, accompagnée des documents techniques indispensables (plans, notice descriptive) permettant de juger de l'importance des ouvrages prévus même à titre provisoire, pour éviter tout engorgement en encombrement des réseaux publics

c) Autorisation de raccordement définitif

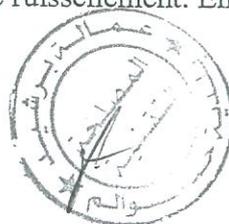
Préalablement à tout raccordement sur les branchements du réseau public, l'acquéreur devra en faire la demande par écrit à l'autorité compétente précisant l'état d'avancement de son opération, et la nécessité de l'exécution des raccordements ainsi que le volume et le taux de décharge.

Préalablement à l'autorisation de raccordement aux égout, l'acquéreur s'engage à autoriser les représentant accrédités des autorités compétentes ainsi que les agents des régies, offices ou concessionnaires, à visiter et contrôler les installation et réseaux reexécutés sous sa direction, à effectuer tous travaux modificatifs ou confortatifs qui seraient exigés de sa part, ainsi qu'à assurer en présence de ses entreprises les essais et épreuves que ces agents estimeraient indispensables. Des essais à l'eau devront être exécutés en présence des autorités compétentes aucun essai dit « à la fumée » ne sera réputé valable. Tous ces travaux et resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur.

Article 2-6 : Entretien

- a) L'acquéreur aura également à sa charge l'entretien et la maintenance de ses installations en amont du collecteur public et son bon état de fonctionnement.**
- b) Bouches à grille, caniveaux à grille et avaloirs**

Ces ouvrages devront être de dimensions et de nombre suffisants pour permettre, grâce à une disposition judicieuse, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement. En particulier, des



ouvrages d'absorption devront être disposés pour interdire tout écoulement des eaux pluviales des voies internes à la parcelle à raccorder sur les voies du lotissement.

Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds.

L'entretien de ces ouvrages devra être assuré par l'acquéreur et à sa charge.

c) Bassin de retenue de matériaux légers

Avant tout rejet des eaux pluviales dans les collecteurs, il sera prévu des chambres de retenues des matériaux légers, polystyrène, ballons bois, etc... afin d'éviter la présence de déchets sur les déversoirs d'orage. Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'Autorité Compétente avec un plan coté de réalisation et leur positionnement par rapport aux réseaux publics ; l'entretien devra en être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grille ou avaloirs.

Article 3 Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par le service de RADEEC, aux frais du lotisseur. La réalisation de l'adduction en eau potable du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

Le promoteur devra au préalable s'acquitter des frais correspondants aux travaux d'alimentation et de participation aux grandes infrastructures

Article 5 Equipement en électricité et éclairage public

L'alimentation du lotissement en électricité sera étudiée par les services de l'ONE et aux frais du lotisseur. La réalisation de l'équipement en électricité et éclairage public du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par ce dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

Article 6: Equipement en lignes téléphoniques

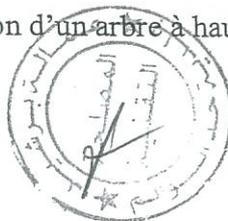
Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes de l'A.N.R.T et exécutés aux frais du lotisseur.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par l'A.N.R.T . Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Article 7 : Aménagement des espaces verts

Les plantations d'alignement, ainsi que celles prévues au plan de masse approuvé NE VARIETUR sont réalisées par le maître d'ouvrage et à ses frais ; leur entretien incombant à la commune dès réception des dits travaux par celle-ci.

- Les espaces verts seront plantés à raison d'un arbre à haute tige chaque 9 m



- Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour chaque deux places de stationnement.

Article 8 : Sécurité- Incendie

Le maître d'ouvrage est tenu de prévoir des bouches d'incendie telles qu'elles sont inscrites sur le plan de masse du lotissement du dossier VRD qui seront accessibles par les agents du service de la protection civil

L'acquéreur devra faire assurer les constructions sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins

L'acquéreur renonce à mettre en cause la responsabilité du maître d'ouvrage à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre acqué

V. OBLIGATION DU LOTISSEUR

Il ne sera procédé à aucune vente des lots sous peine de poursuite judiciaires, avant que les travaux de VRD indiqués au programme du lotissement présenté par le maître d'ouvrage n'aient été exécutés entièrement à ses 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

VI. RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante cinq jours après la déclaration de la fin des travaux.

Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétents.

Sont convoqués à cette réunion, le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre.

Cette réunion se soldera par un procès-verbal de réception provisoire.



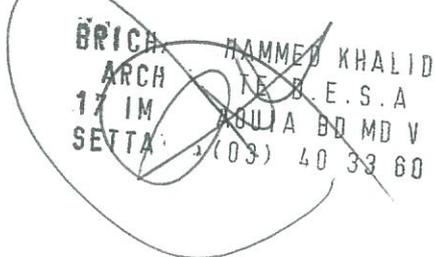
Si la commission constate un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés ou des malfaçons, le lotisseur est tenu de satisfaire les remarques de la dite commission.

Article 2 : Réception définitive

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire sus citée, il est procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres cités dans l'article 1 ci dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive
Au cas ou des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.

« Lu et approuvé »

Maître d'œuvre :
Mohammed Khalid BRICHA
ARCHITECTE



Maître d'ouvrage :
HOLDING AL OMRANE

