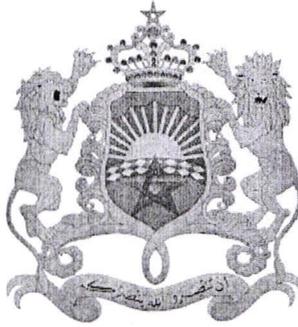


AL OMRANE MARRAKECH  
REGION DE MARRAKECH - SAFI  
COMMUNE RURALE DE TASSOULTANT



PROJET

DE 'OPERATION SIDI MOUSSA'



S/R de l'Etat de Marrakech  
de Béton et de Béton armé conformément  
aux dispositions de RPS 2000

Avis Favorable S/R de  
satisfaisant les remarques  
des Services Extérieurs

CAHIER DES CHARGES

MOHAMED EL BRAKH  
Architecte

S/R D'Assainir  
La Situation Juridique du Terrain  
et Respecter les Droits des Tiers

AVIS FAVORABLE  
N° \_\_\_\_\_ DU 17/04/2018

Assurer l'implantation  
par un Topographe agréé

Signature of the Architect

Signature of the Prefect

Janvier 2018

**- SOMMAIRE -**

- I) INTRODUCTION : \_\_\_\_\_
- II) PARTIE D'AMENAGEMENT : \_\_\_\_\_
- III) REGLEMENT DE CONSTRUCTION : \_\_\_\_\_
- IV) TABLEAUX DES CONTENANCES DES PARCELLES : \_\_\_\_\_

**TITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AU PRESENT PROJET** \_\_\_\_\_

**LOTS D'HABITAT COLLECTIF A R. D. C COMMERCIAL (R+2 C)**

- ARTICLE N°1 - DESTINATION DES LOTS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE N°6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES \_\_\_\_\_  
LATERALES OU MITOYENNES \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°7 - COURS ET PATIOS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°8 - GARAGES
- ARTICLE N°9 - SAILLIS ET ENCORBELLEMENTS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°10- PLANTATIONS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°11 - BORNAGE DES LOTS

**LOTS D'HABITAT ECONOMIQUE EN (R +2)** \_\_\_\_\_

- ARTICLE N°12 - DESTINATION DES LOTS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°13 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°15- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE N°17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES \_\_\_\_\_  
LATERALES OU MITOYENNES \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°18 - COURS ET PATIOS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°19 - GARAGES
- ARTICLE N°20 - SAILLIS ET ENCORBELLEMENTS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°21- PLANTATIONS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°22 - BORNAGE DES LOTS

**LOTS DE RECASEMENT EN (R+2):** \_\_\_\_\_

- ARTICLE N°23 - DESTINATION DES LOTS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°24 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°25 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°26 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°27 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
LATERALES OU MITOYENNES
- ARTICLE N°28 - COURS ET PATIOS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°29 - GARAGES
- ARTICLE N°30 - SAILLIS ET ENCORBELLEMENTS \_\_\_\_\_
- ARTICLE N°31- PLANTATIONS \_\_\_\_\_

ARTICLE N°32 - BORNAGE DES LOTS

**TITRE II : CONSTRUCTIONS**

ARTICLE N°33 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME : \_\_\_\_\_

ARTICLE N°34 - RECOURS A L'ARCHITECTE AUTORISATION DE CONSTRUIRE DELAIS DE  
CONSTRUCTION

ARTICLE N°35- ARCHITECTURE, COULEURS ET MATERIAUX : \_\_\_\_\_

**TITRE III : AMENAGEMENT DU DOUAR : \_\_\_\_\_**

ARTICLE N°36 - ASSAINISSEMENT : \_\_\_\_\_

ARTICLE N°37 - EAU POTABLE : \_\_\_\_\_

ARTICLE N°38- ELECTRIFICATION ET ECLAIRAGE PUBLIC : \_\_\_\_\_

ARTICLE N°39 - CHAUSSEE : \_\_\_\_\_

ARTICLE N°40 - TELEPHONE : \_\_\_\_\_

**TITRE IV : SECURITE INCENDIE: \_\_\_\_\_**

## Introduction

Douar Sidi-Moussa , est situé a la commune rurale de Tassoultant à proximité de la ville de Marrakech, sur la route d'Ourika , d'une superficie d'environ **17 hectares**.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions du projet de 'opération Sidi-Moussa'.

Le projet comporte la restructuration du douar, la création des lots réservés au: Recasement en R+2, lots de péréquation en R+2, lots d'habitats collectifs avec rez de chaussée commercial en R+2, ainsi que des lots réserves à différents équipements collectifs.

Les objectifs sont les suivants :

- Maintenir la population installée en apportant les infrastructures nécessaires.
- Décongestionner le douar par la création de chemin piéton avec dallage en béton et de différentes emprises.
- Doter le douar des infrastructures manquantes, à savoir le dallage, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité.
- Réserver des parcelles à des équipements publics, crèche, Four+hammam et mosquée.

Les surfaces des équipements sont les suivantes :

N° Lot	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
170 Mosquée	1258,40	R+1
171 Four + Hammam	524,70	R+1
172 Crèche	520,80	R+2
173 Equipement Public	1433,80	R+2
522 Mosquée Existante	268,70	---
44 Ecole Existante	5626,00	---
45 Espace Vert	---	---

### **Parti d'aménagement :**

Le parti urbanistique adopté consiste à créer des lots d'habitats collectifs avec RDC's commerciaux en R+2 sur la voie existante R.P N° 2017 de 30 mètres, et les voies d'aménagements N° 109 de 30mètres et N° 211 et 216 de 20 mètres; des lots de péréquation en R+2 ainsi que des lots pour recasement en R+2, et de créer des passages de 10m qui convergent au centre du douar. De même, dans un esprit des familles déjà installées et d'économie de procédures de recasement, il a été retenu de maintenir au maximum la construction existante, la création des lots pour le recasement des environnantes ainsi que des lots de péréquations.

Les maisons démolies et leurs propriétaires seront relogés dans des lots aménagés à cet effet.

### **Règlement de construction :**

Sauf spécifications particulières définies dans ce cahier des charges, les propriétaires doivent respecter lors de la construction toutes les dispositions des règlements de voirie et d'urbanisme appliquées au sein de la Wilaya de la Région Marrakech-Safi.

Respecter l'alignement, prévoir un minime parcellaire pour toutes constructions en respectant le recul pour toute nouvelle construction.

Toute construction existante touchée par une voie d'aménagement doit avoir un recul par rapport à l'emprise de cette dernière.

Lots touchés par voies existantes, passage piéton ou par lots de péréquation : 483 (Restaurant Tovgana) ; 136; 239; 352; 428; 445; 465 ; 466 ; 524; 525; 528; 530; 533; 539; 540; 541;543; 546 ; 547. x x

x Lots touchés par voies d'aménagement 4 ; 5 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; 14 ; 125 ; 130 ; 131. x = x x x x x x x

### **Tableaux de contenance :**

Trouver ci-joint les tableaux de contenance des lots de péréquation et de recasement intégrés au sein du douar Sidi Moussa:

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
L 21	106,60	R+2
L 22	145,30	R+2
L 23	99,70	R+2
L 24	70,90	R+2
L 25	82,80	R+2
L 26	81,40	R+2
L 27	80,90	R+2
L 28	97,70	R+2
L 29	80,90	R+2
L 30	80,40	R+2
L 31	80,50	R+2
L 32	81,20	R+2
L 33	81,20	R+2
L 34	81,20	R+2
L 35	81,20	R+2
L 36	80,20	R+2
L 37	87,00	R+2
L 38	92,60	R+2
L 39	88,20	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
L 40	111,30	R+2
L 41	88,30	R+2
L 43	87,30	R+2
L 61	86,50	R+2
L 62	86,60	R+2
L 63	86,60	R+2
L 64	84,90	R+2
L 65	84,90	R+2
L 66	84,90	R+2
L 67	84,90	R+2
L 68	84,90	R+2
L 69	84,90	R+2
L 70	84,90	R+2
L 71	84,90	R+2
L 72	86,60	R+2
L 73	86,60	R+2
L 74	86,60	R+2
L 83	81,00	R+2
L 84	81,00	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
L 85	81,00	R+2
L 86	81,00	R+2
L 87	81,00	R+2
L 88	81,00	R+2
L 89	81,00	R+2
L 90	81,00	R+2
L 101	91,90	R+2
L 102	92,40	R+2 com
L 103	81,40	R+2
L 104	80,40	R+2 com
L 105	81,20	R+2
L 106	80,70	R+2 com
L 107	81,50	R+2
L 108	80,90	R+2 com
L 109	86,90	R+2
L 110	81,20	R+2 com
L 111	81,30	R+2 com
L 112	81,40	R+2 com
L 113	91,80	R+2 com

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
L 117	85,70	R+2
L 118	90,10	R+2 com
L 119	87,90	R+2
L 120	81,70	R+2 com
L 121	87,90	R+2
L 122	82,30	R+2 com
L 123	87,90	R+2
L 124	83,00	R+2 com
L 125	87,90	R+2
L 126	83,60	R+2 com
L 127	87,90	R+2
L 128	84,20	R+2 com
L 129	87,90	R+2
L 130	84,80	R+2 com
L 131	87,90	R+2
L 132	85,40	R+2 com
L 133	88,60	R+2
L 134	90,10	R+2 com
L 137	85,80	R+2 com

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
L 138	85,80	R+2
L 139	85,80	R+2
L 140	85,80	R+2
L 141	85,80	R+2
L 142	88,60	R+2 com
L 143	90,40	R+2 com
L 144	90,40	R+2 com
L 145	90,40	R+2
L 146	90,40	R+2 com
L 147	90,40	R+2
L 148	90,40	R+2 com
L 149	90,40	R+2
L 150	90,40	R+2 com
L 151	90,40	R+2
L 152	90,40	R+2 com
L 153	92,50	R+2 com
L 154	88,60	R+2
L 155	88,60	R+2
L 156	88,60	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
L 157	88,60	R+2
L 158	86,80	R+2 com
L 159	80,80	R+2 com
L 160	83,80	R+2 com
L 161	86,90	R+2 com
L 162	92,00	R+2 com
L 181	81,70	R+2
L 182	81,70	R+2
L 183	81,70	R+2
L 184	81,70	R+2
L 185	81,70	R+2
L 186	81,70	R+2
L 187	81,70	R+2
L 188	81,70	R+2
L 189	81,70	R+2
L 190	81,70	R+2
L 191	81,70	R+2
L 192	81,70	R+2
L 193	81,70	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
L 194	81,70	R+2
L 195	81,70	R+2
L 196	81,70	R+2
L 197	81,70	R+2
L 198	81,70	R+2
L 199	81,70	R+2
L 200	81,70	R+2
L 209	138,70	R+2 com
L 210	148,80	R+2 com
L 211	143,50	R+2 com
L 212	181,20	R+2 com
L 213	140,60	R+2 com
L 214	140,60	R+2 com
L 215	140,60	R+2 com
L 216	140,50	R+2 com
L 217	138,20	R+2 com
L 218	140,40	R+2 com
L 219	140,00	R+2 com
L 220	137,10	R+2 com
L 221	1830,90	R+2 com

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 1	82,60	R+2
R 2	81,40	R+2
R 3	83,00	R+2
R 4	82,70	R+2
R 5	75,60	R+2
R 6	76,10	R+2
R 7	80,10	R+2
R 8	90,70	R+2
R 9	80,10	R+2
R 10	96,20	R+2
R 11	81,50	R+2
R 12	79,70	R+2
R 13	79,90	R+2
R 14	79,90	R+2
R 15	77,90	R+2
R 16	77,70	R+2
R 17	77,30	R+2
R 18	106,20	R+2
R 19	70,00	R+2
R 20	70,10	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 21	70,00	R+2
R 22	70,20	R+2
R 23	67,70	R+2
R 24	68,10	R+2
R 25	72,30	R+2
R 26	72,50	R+2
R 27	69,50	R+2
R 28	70,00	R+2
R 29	70,20	R+2
R 30	71,30	R+2
R 31	71,30	R+2
R 32	71,30	R+2
R 33	71,30	R+2
R 34	71,30	R+2
R 35	71,30	R+2
R 36	75,20	R+2
R 37	71,30	R+2
R 38	71,40	R+2
R 39	71,40	R+2
R 40	71,40	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 41	75,00	R+2
R 42	74,80	R+2
R 43	74,90	R+2
R 44	75,80	R+2
R 45	75,20	R+2
R 46	75,00	R+2
R 47	75,10	R+2
R 48	76,00	R+2
R 49	76,00	R+2
R 50	76,00	R+2
R 51	76,00	R+2
R 52	76,00	R+2
R 53	76,00	R+2
R 54	76,00	R+2
R 55	76,00	R+2
R 56	75,70	R+2
R 57	75,20	R+2
R 58	73,10	R+2
R 59	73,00	R+2
R 60	72,90	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 61	87,10	R+2
R 62	85,50	R+2
R 63	99,20	R+2
R 64	91,30	R+2
R 65	80,00	R+2
R 66	122,20	R+2
R 67	80,00	R+2
R 68	104,10	R+2
R 69	89,60	R+2
R 70	80,40	R+2
R 71	83,80	R+2
R 72	83,30	R+2
R 73	70,70	R+2
R 74	81,00	R+2
R 75	81,00	R+2
R 76	83,90	R+2
R 77	83,80	R+2
R 78	83,60	R+2
R 79	83,60	R+2
R 80	83,60	R+2
R 81	81,90	R+2
R 82	76,00	R+2
R 83	76,80	R+2
R 84	78,90	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 85	78,10	R+2
R 86	78,80	R+2
R 87	81,70	R+2
R 88	70,00	R+2
R 89	70,70	R+2
R 90	67,20	R+2
R 91	70,00	R+2
R 92	67,30	R+2
R 93	72,00	R+2
R 94	67,40	R+2
R 95	67,60	R+2
R 96	70,00	R+2
R 97	68,20	R+2
R 98	69,60	R+2
R 99	67,10	R+2
R 100	69,60	R+2
R 101	69,50	R+2
R 102	69,50	R+2
R 103	67,40	R+2
R 104	69,10	R+2
R 105	71,00	R+2
R 106	71,20	R+2
R 107	69,60	R+2
R 108	72,00	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 109	67,40	R+2
R 110	69,10	R+2
R 111	71,70	R+2
R 112	66,90	R+2
R 113	70,40	R+2
R 114	67,80	R+2
R 115	71,10	R+2
R 116	68,50	R+2
R 117	72,30	R+2
R 118	67,50	R+2
R 119	71,60	R+2
R 120	70,20	R+2
R 121	69,60	R+2
R 122	69,90	R+2
R 123	70,40	R+2
R 124	69,60	R+2
R 125	68,80	R+2
R 126	70,50	R+2
R 127	71,10	R+2
R 128	70,00	R+2
R 129	70,00	R+2
R 130	71,80	R+2
R 131	68,30	R+2
R 132	70,00	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 133	70,00	R+2
R 134	99,50	R+2
R 135	99,50	R+2
R 136	78,30	R+2
R 137	80,40	R+2
R 138	79,10	R+2
R 139	79,10	R+2
R 140	78,80	R+2
R 141	78,80	R+2
R 142	78,60	R+2
R 143	78,60	R+2
R 144	80,90	R+2
R 145	78,50	R+2
R 146	75,70	R+2
R 147	75,50	R+2
R 148	75,70	R+2
R 149	75,50	R+2
R 150	75,70	R+2
R 151	73,10	R+2
R 152	71,70	R+2
R 153	70,30	R+2
R 154	75,20	R+2
R 155	74,90	R+2
R 156	75,40	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 157	75,10	R+2
R 158	75,40	R+2
R 159	75,20	R+2
R 160	75,30	R+2
R 161	75,30	R+2
R 162	90,50	R+2
R 163	90,50	R+2
R 164	90,50	R+2
R 165	91,80	R+2
R 166	91,80	R+2
R 167	83,00	R+2
R 168	82,90	R+2
R 169	82,90	R+2
R 170	86,20	R+2
R 171	91,30	R+2
R 172	95,40	R+2
R 173	70,20	R+2
R 174	71,60	R+2
R 175	73,00	R+2
R 176	76,80	R+2
R 177	70,90	R+2
R 178	76,80	R+2
R 179	84,20	R+2
R 180	83,60	R+2

Lot N°	Surface en m <sup>2</sup>	Gabarit
R 181	85,10	R+2
R 182	83,60	R+2
R 183	83,60	R+2
R 184	77,90	R+2
R 185	77,10	R+2
R 186	77,00	R+2
R 187	75,50	R+2
R 188	70,00	R+2
R 189	72,00	R+2
R 190	70,00	R+2
R 191	70,00	R+2
R 192	70,00	R+2
R 193	70,00	R+2
R 194	70,70	R+2
R 195	74,50	R+2
R 196	71,70	R+2
R 197	66,60	R+2
R 198	74,50	R+2
R 199	70,20	R+2
R 200	73,00	R+2
R 201	72,80	R+2
R 202	72,80	R+2
R 203	79,10	R+2

# **TITRE I : REGLEMENT APPLICABLE**

## **AU PRESENT PROJET**

### **LOTS D'HABITAT COLLECTIF A R. D. C COMMERCIAL (R+2C).**

#### **ARTICLE N°1 -DESTINATION DES LOTS :**

Sont destinés aux petits collectifs d'habitat s'ouvrant sur cour avec R.D.C commercial.

#### **ARTICLE N° 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits :

- ❖ Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories.
- ❖ Les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- ❖ L'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### **ARTICLE N°3 -POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :**

Les surfaces maximales constructibles au sol par types de lots sont données dans le tableau des surfaces ci-joint.

#### **ARTICLE N°4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, y compris la dalle haute du 2<sup>ème</sup> Etage, ne peut dépasser 10,40m, et le nombre de niveaux suivants : (R + 2 C). La hauteur maximale du Rez de chaussée ne peut dépasser 4,00 m. La mezzanine est strictement interdite ainsi que la buanderie.

#### **ARTICLE N°5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sur les 2/3 au moins de la largeur de la parcelle.

#### **ARTICLE N°6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES.**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives .et observent un recul de 3 m, sur la largeur de la parcelle en façade principale servant de galerie pour les commerces.

## **ARTICLE N°7 - COURS ET PATIOS**

Les prescriptions relatives à l'existence, aux dimensions et à l'emplacement du patio intérieur sont obligatoires. Ces cours doivent respecter les dimensions minimales de 4,00x4.00, et débiteront à partir du 1<sup>er</sup> étage. Seules les parcelles à double façades pourront se passer du patio, sous réserve de respecter les règles d'éclairage et d'aération.

## **ARTICLE N°8 – GARAGES**

Les lots situés sur des voies carrossables, d'emprise  $\geq 10$  m peuvent disposer d'un garage pour le stationnement d'un véhicule avec une dimension de 3 x 5m.

## **ARTICLE N°9 – SAILLIS ET ENCORBELLEMENTS.**

Les saillis et encorbellements sont autorisés pour les lots donnant sur des voies d'emprises  $\geq 10$ m. Ils auront une profondeur de 1 m, avec un recul de 1,3m par rapport aux voisins.

## **ARTICLE N°10 – PLANTATIONS**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement seront plantées conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N°11 - BORNAGE DES LOTS**

Le lotisseur est tenu de faire procéder, à ses frais au bornage des lots et à la constitution des dossiers techniques cadastraux par un géomètre agréé, conformément aux plans du dossier approuvé.

## **LOTS D'HABITAT ECONOMIQUE (R+2).**

### **ARTICLE N°12 - DESTINATION DES LOTS.**

Sont destinés à l'habitat.

### **ARTICLE N°13 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :**

Sont interdits :

- ❖ Les commerces de toute nature.
- ❖ Les établissements industriels de 1<sup>ere</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories.
- ❖ Les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.

❖ L'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### **ARTICLE N°14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :**

Les surfaces maximales constructibles au sol sont données dans le tableau des surfaces ci-joint.

#### **ARTICLE N°15 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, y compris la dalle haute du 2<sup>ème</sup> Etage, ne peut dépasser 9,40m, et le nombre de niveaux suivants : (R + 2). La hauteur sous plafond du Rez de chaussée est 3,20 m.

Au dessus du plancher haut du dernier étage sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, la cage d'escalier d'une hauteur maximale de 2,40 m. Toutefois, la buanderie aura une superficie maximum de 6 m<sup>2</sup> et ne doit pas être sur la façade principale.

#### **ARTICLE N°16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sur les 2/3 au moins de la largeur de la parcelle.

#### **ARTICLE N°17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES.**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

#### **ARTICLE N°18 - COURS ET PATIOS**

Les prescriptions relatives à l'existence, aux dimensions et à l'emplacement du patio intérieur sont obligatoires. Ces cours doivent respecter les dimensions minimales de 4,00m x 4,00m et débiteront à partir du rez de chaussée. Seules les parcelles à double façades pourront se passer du patio, sous réserve de respecter les règles d'éclairage et d'aération.

#### **ARTICLE N°19 – GARAGES**

Les lots situés sur des voies carrossables, d'emprise  $\geq 10$  m, peuvent disposer d'un garage pour le stationnement d'un véhicule avec une dimension de 3 x 5 m.

## **ARTICLE N°20 – SAILLIS ET ENCORBELLEMENTS.**

Les saillis et encorbellements sont autorisés pour les lots donnant sur des passages et voies d'emprises  $\geq 9\text{m}$ . Ils auront une profondeur de 1 m, avec un recul de 1,3m par rapport aux voisins, sans dépasser le 1/3 de la façade.

## **ARTICLE N°21 – PLANTATIONS**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement seront plantées conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N°22 - BORNAGE DES LOTS**

Le lotisseur est tenu de faire procéder, à ses frais au bornage des lots et à la constitution des dossiers techniques cadastraux par un géomètre agréé, conformément aux plans du dossier approuvé.

## **LOTS DE RECASEMENT EN (R+2):**

## **ARTICLE N°23 -DESTINATION DES LOTS**

Ce sont des lots destinés au relogement des ménages touchés par les travaux de restructuration, destinés à l'habitat en R+2.

## **ARTICLE N° 24- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits :

- ❖ Les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories.
- ❖ Les dépôts de plus de 120 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- ❖ L'ouverture et l'exploitation de carrière.

## **ARTICLE N°25 -POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :**

Les surfaces maximales constructibles au sol sont données dans le tableau des surfaces ci-joint.

## **ARTICLE N°26 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, y compris la dalle haute du 2ème Etage, ne peut dépasser 9,40m, et le nombre de niveaux suivants : (R + 2). La hauteur sous plafond du Rez de chaussée est 3,20 m.

Au dessus du plancher haut de l'étage, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, la cage d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,40 m. Toutefois la hauteur de façade ne répond pas au règle de prospect, un recule de 3m est obligatoire au niveau le plus haut.

## **ARTICLE N°27 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES.**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

## **ARTICLE N°28 - COURS ET PATIOS**

Les prescriptions relatives à l'existence, aux dimensions et à l'emplacement du patio intérieur sont obligatoires. Ces cours doivent respecter les dimensions minimales de 3,00m x 3,00m et débiteront à partir du rez de chaussée. Seules les parcelles a double façades pourront se passer du patio sous réserve de respecter les règles d'éclairage et d'aération.

## **ARTICLE N°29 – GARAGES**

L'ouverture des garages est strictement interdite.

## **ARTICLE N°30 – SAILLIS ET ENCORBELLEMENTS.**

Les saillis et encorbellements sont autorisés pour les lots donnant sur des passages et voies d'emprises  $\geq 9$ m. Ils auront une profondeur de 1 m, avec un recul de 1,3m par rapport aux voisins, sans dépasser le 1/3 de la façade.

## **ARTICLE N°31 – PLANTATIONS**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement seront plantées conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N°32 - BORNAGE DES LOTS**

Le lotisseur est tenu de faire procéder, à ses frais au bornage des lots et à la constitution des dossiers techniques cadastraux par un géomètre agréé, conformément aux plans du dossier approuvé.

## **TITRE II : CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE N°33: SERVITUDES GENERALES D'URBANISME**

Sont interdits dans l'ensemble les constructions, dépôts ou installations qui, par leur nature, leur destination, leur aspect ou leur importance, sont susceptibles de porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

### **ARTICLE N°34: RECOURS À L'ARCHITECTE AUTORISATION DE CONSTRUIRE DELAIS DE CONSTRUCTION**

Les constructions édifiées dans le périmètre du douar Sidi Moussa devront constituer un ensemble harmonieux et s'intégrer dans le paysage urbain. Aussi, pour toute construction, l'acquéreur devra faire appel à un architecte autorisé à exercer la profession. Tous les projets de construction et surélévation sont soumis aux dispositions de la loi 12/90. à titre privé.

### **ARTICLE N°35: ARCHITECTURE, COULEURS ET MATERIAUX**

L'architecte concepteur du projet de construction recherchera une certaine simplicité et un usage pondéré des tuiles, du zellige et du marbre en façade.

Le zellige et le marbre en façade ne doivent pas être utilisés sur de grandes surfaces, mais plutôt en éléments linéaires fins, destinés à souligner certains effets. L'utilisation des faïences en façade est interdite.

Tout traitement d'éléments décoratifs particulier devra être détaillé et précisé à l'échelle 1/20 lors de la demande d'autorisation de construire.

Seuls sont autorisés les enduits lisses et crépis de couleur de la région. Toute autre forme ou couleur d'enduit est interdite. Le type d'enduit devra être indiqué sur les plans d'autorisation de construire.

L'absence d'indication suppose la prévision d'un enduit simple lisse.

Tout emploi d'un matériau d'une couleur autre que celle de l'enduit devra être indiqué clairement sur les plans avant leur approbation, y compris quant il s'agit de zelliges, céramiques ou tout autre revêtement.

### **TITRE III : AMENAGEMENT DU DOUAR :**

#### **ARTICLE N°36: ASSAINISSEMENT**

Les réseaux des eaux usées et pluviales du présent DOUAR seront raccordés aux collecteurs du secteur.

Les boîtes de branchement seront construites pour chaque lot, sur le trottoir et à la limite de la clôture.

Les ouvrages d'assainissement seront construits conformément aux plans et ouvrages types annexés au dossier technique du présent lotissement. ✓

#### **ARTICLE N°37: EAU POTABLE**

Les travaux d'alimentation d'eau potable du présent douar t seront effectués conformément à l'étude établie par l'O.N.E.P, aux frais al Omrane. Cependant, les raccordements individuels en eau potable seront à la charge des acquéreurs.

#### **ARTICLE N°38: ELECTRIFICATION ET ECLAIRAGE PUBLIC**

L'électrification et l'éclairage public du douar seront du type aérien. Les travaux seront exécutés aux frais d'al Omrane conformément au devis descriptif établi par l'ONE.

Les branchements particuliers seront réalisés aux frais de l'acquéreur une fois l'immeuble construit.

#### **ARTICLE N°39: CHAUSSEE**

Les travaux d'équipement en chaussée sont à la charge du lotisseur et seront exécutés conformément aux plans et aux profils en long et en travers approuvés par la

Municipalité et sous la surveillance et contrôle des services compétents de voiries de la dite Municipalité.

#### **ARTICLE N°40: TELEPHONE**

Le présent lotissement sera équipé en réseau de télécommunication.  
Les travaux d'équipement en réseau de télécommunication et d'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications seront réalisés sous le contrôle des services compétents et devront satisfaire aux exigences et aux normes approuvées par les services de l'ON.P.T.  
Ces travaux seront exécutés aux frais d'al Omrane.

### **TITRE IV : SECURITE INCENDIE**

Le lotissement sera doté de onze poteaux d'incendie.

#### **1. L'accessibilité des bâtiments :**

Afin d'assurer aux personnes une protection efficace, il est exigé, pour toutes les constructions, des dispositions minimales permettant l'accès aisé et l'intervention des services de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès permettant une intervention comprennent les « voies engins » et « les voies échelles » dont les caractéristiques sont les suivantes :

##### **a. voies engins :**

Voie utilisables par les engins de secours (en abrégé voie engins) : d'une largeur minimale de 8m, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivants, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :

- 3m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m ;
- 6m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12m.

Toutefois, sur une longueur inférieure à 20m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au ci-dessous « voir voie échelle ».

Force portante calculée par un véhicule de 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.

- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.
- Rayon intérieur minimal R : 11 m.
- Surlargeur S = 15 / dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m.  
(S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres)
- Hauteur libre : 3,50 m.
- Pente inférieure à 15 %.

#### b. Voies échelles :

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle) :

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

- Une longueur minimale est de 10m
- La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m
- La pente maximale et inférieure à 10%
- La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc...), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20m.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 7m, avec une chaussée libre de stationnement de 7m de large au moins.

## **2. Engagement :**

Le projet sera réalisé conformément au décret n° 2-14-499 DU 15 Octobre 2014.

**AL OMRANE MARRAKECH**

**Architecte BOUMLIL HICHAM**

**MARRAKECH**

Hicham BOUMLIL  
Architecte  
1 Rue Mohamed V - Guéliz Ménara  
40 000 - Marrakech  
Tel/Fax : 044 25 70 15M : 06 17 40 16

**Le B.E.T :**

**Le géomètre :**

**APPROUVE PAR LA COMMUNE :**