

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTAL
PROVINCE DE GUERCIF
COMMUNE DE GUERCIF

MAITRE D'OUVRAGE : AL OMRANE REGION DE L'ORIENTAL



POLE URBAIN GUERCIF
TRANCHE 1

الوكالة الحضرية للناظور الديروش جرسيف
الموافقة المشروطة
مع استخلاص واجبات الوكالة الحضرية
المتعلقة بدراسة المشاريع

CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT

Modificatif Suite à AUTORISATION
(Commission N° 27/2011 du 07/07/2011)

Anas KADRI, ARCHITECTE



6, RESIDENCE YASSMINE 2, AVENUE IBN ATIR FES
TEL: 05.35.60.88.11 - FAX : 05.35.60.88.11
Email : archikadri@gmail.com

05 AVRIL 2022

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I PRESENTATION DU PROJET

ARTICLE 1 : Définition du projet.

Le présent projet initié par Al Omrane – Fès, prévu sur le terrain collectif dit « DZIRA » (D142) objet du titre foncier n° : 5857/79.

sis à la Commune Urbaine de Guercif ,Province de Guercif

- Surface Totale : **100 ha 87 a 00 ca**
- Les coordonnées centre du Terrain sont : **X : 687 500 - Y : 404 000**

ARTICLE 2 : Réglementation en vigueur.

Le présent projet ayant un caractère social a bénéficié d'une dérogation le 15 Mars 2011, décision N° 2811.

Il a aussi bénéficié des dispositions particulières de la convention (signée le 29-09-2021) et de l'approbation du comité du 04/03/2022.

Conformément aux circuits en vigueur.

Il est soumis aux dispositions de :

-Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme.

- Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

-Décret n° 2-92-832 du 27 rebia 2 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loin° 12-90 relative à l'urbanisme.

-Décret n° 2-92-833 du 25 rebia 2 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

-Réglementation spécifique (ci-jointe au chapitre II).

-Le règlement de construction parasismique 2000.

-Dahir n° 1-02-297 du 25 rajab 1423 (03 Octobre 2002) relatif à la charte communale le (78-00).

ARTICLE 3 : Programme de l'opération.

Le projet consiste à viabiliser un lotissement pour recasement d'habitat (R+2) et lotissement (R+4, R+3 et R+2).

Le programme comprend :

A : 3022 lots destinés au recasement en R+2

B : 577 lots destinés à la construction d'immeubles en R+2

C : 234 lots destinés à la construction d'immeubles en R+3

D : 247 lots destinés à la construction d'immeubles en R+4

E : Equipements d'aménagements et d'accompagnement

F : Equipement du site en VRD.

A- REPARTITION DES LOTS PAR ZONE

ZONE RECASEMENT R+2		
N° du secteur	Nombres des lots	Super cie totale
1	118	9 440,00
2	155	12 419,33
3	236	18 988,16
4	124	9 920,00
5A	44	3 520,00
5B	112	8 791,12
6	148	11 838,40
7	207	14 904,00
8	63	5 040,00
9	67	5 360,00
10	—	—
11	123	9 840,00
12	229	18 385,40
13	116	9 280,00
14	118	9 440,00
15 A/B	266	21 280,00
15 C	88	6 336,00
16	158	12 677,00
17	195	15 594,57
18-A	162	11 664,00
18-B	137	9 864,00
18-C	156	11 267,42
TOTAL	3022	235 849,40

ZONE R+2		
N° du secteur	Nombres des lots	Super cie totale
1	22	2 028,80
2	20	2 040,00
3	20	2 073,40
4	30	3 277,04
5A	4	428,80
5B	77	8 746,46
6	8	857,60
7	—	—
8	10	1 078,12
9	13	1 503,55
10	—	—
11	34	3 160,20
12	63	5 941,47
13	28	2 416,72
14	84	9 335,56
15 A/B	48	5 502,00
15 C	1	124,43
16	82	9 398,04
17	33	3 757,95
18-A	—	—
18-B	—	—
18-C	—	—
TOTAL	577	61 670,14

ZONE R+3		
N° du secteur	Nombres des lots	Super cie totale
1	—	—
2	—	—
3	—	—
4	38	3 896,40
5A	—	—
5B	60	6 142,58
6	—	—
7	—	—
8	—	—
9	—	—
10	12	1 248,20
11	26	2 696,40
12	—	—
13	—	—
14	38	3 896,40
15 A/B	—	—
15 C	—	—
16	60	6 142,58
17	—	—
18-A	—	—
18-B	—	—
18-C	—	—
TOTAL	234	24 022,56

ZONE R+4		
N° du secteur	Nombres des lots	Super cie totale
1	—	—
2	—	—
3	34	6 509,88
4	34	5 834,12
5A	—	—
5B	—	—
6	—	—
7	—	—
8	—	—
9	32	6 088,18
10	15	2 794,12
11	22	3 906,03
12	38	7 020,00
13	—	—
14	34	5 834,12
15 A/B	38	7 020,00
15 C	—	—
16	—	—
17	—	—
18-A	—	—
18-B	—	—
18-C	—	—
TOTAL	247	45 006,45

B-TABLEAUX DES CONTENANCES PAR SECTEURS

SECTEUR 1							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
2-4-6-8-10-12-14-16-18-20	80,00	1-3-5-7-9-11-13-15-17-19	80,00	-	-	-	-
de 23 à 42	80,00	21-22	100,00	-	-	-	-
de 47 à 90	80,00	43-44	100,00	-	-	-	-
de 93 à 106	80,00	45-46	107,20	-	-	-	-
de 109 à 118	80,00	91-92	103,60	-	-	-	-
de 121 à 140	80,00	107-108	103,60	-	-	-	-
-	-	119-120	100,00	-	-	-	-
TOTAL	118	22	2 028,80	-	-	-	-

SECTEUR 2							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 1 à 20	80,00	21-22	100,00	-	-	-	-
de 23 à 42	80,00	de 43 à 46	100,00	-	-	-	-
de 47 à 92	80,00	93-94	110,00	-	-	-	-
de 97 à 106	80,00	95-96	100,00	-	-	-	-
107-108	84,80	158-159	110,00	-	-	-	-
de 109 à 124	80,00	160-161	100,00	-	-	-	-
125-126	84,80	de 166 à 169	100,00	-	-	-	-
de 127 à 140	80,00	174-175	100,00	-	-	-	-
141	80,13	-	-	-	-	-	-
de 142 à 157	80,00	-	-	-	-	-	-
de 162 à 165	80,00	-	-	-	-	-	-
de 170 à 173	80,00	-	-	-	-	-	-
TOTAL	155	20	2 040,00	-	-	-	-

SECTEUR 3							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 3 à 30	80,00	1+2	104,20	-	-	257-258	207,00
de 35 à 52	80,00	31-32	104,20	-	-	de 259 à 264	180,00
53-54	85,00	33-34	100,00	-	-	265-266	207,00
de 55 à 76	80,00	79-80	100,00	-	-	267-268	250,38
77-78	85,00	197-198	104,10	-	-	de 269 à 288	180,00
de 81 à 98	80,00	227-228	104,20	-	-	289-290	250,56
99-100	85,00	229-230	105,00	-	-	-	-
de 101 à 122	80,00	de 241 à 244	105,00	-	-	-	-
123-124	85,00	255-256	105,00	-	-	-	-
de 125 à 127	82,84	-	-	-	-	-	-
de 128 à 139	80,00	-	-	-	-	-	-
de 140 à 145	82,84	-	-	-	-	-	-
de 146 à 157	80,00	-	-	-	-	-	-
de 158 à 163	82,84	-	-	-	-	-	-
de 164 à 175	80,00	-	-	-	-	-	-
de 176 à 181	82,84	-	-	-	-	-	-
de 182 à 193	80,00	-	-	-	-	-	-
de 194 à 196	82,84	-	-	-	-	-	-
de 199 à 226	80,00	-	-	-	-	-	-
de 231 à 240	80,00	-	-	-	-	-	-
de 245 à 254	80,00	-	-	-	-	-	-
TOTAL	236	20	2 073,40	-	-	34	6 509,88

SECTEUR 4							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 80 à 97	80,00	78+79	108,10	de A1 à A19	100,00	1-5-23-27-31-39-43	160,00
de 103 à 120	80,00	98+99	108,10	A20	124,10	de B2 à B4	160,00
de 127 à 144	80,00	de 100 à 102	100,86	de A21 à A28	100,00	de B6 à B8	160,00
de 151 à 168	80,00	de 121 à 123	100,86	A29 + A30	124,10	B11	160,00
de 174 à 199	80,00	de 124 à 126	113,29	de A31 à A37	100,00	de B13 à B16	160,00
de 204 à 229	80,00	de 145 à 150	113,29	A38	124,10	B18	160,00
-	-	de 169 à 171	113,29			de B20 à B27	183,4
-	-	172+173	110,00			de B28 à B34	189,56
-	-	de 200 à 203	110,00			-	-
-	-	230-231	110,00				
TOTAL	124	9 920,00	30	3 277,04	38	3 896,40	5 834,12

SECTEUR 5B							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 117 à 119	80,00	40	105,01	A1 de A13	100,00	-	-
de 120 à 145	80,20	41	93,52	A14	133,25	-	-
de 146 à 151	80,00	de 42 à 57	114,00	A15	100,00	-	-
de 152 à 163	80,06	de 58 à 60	114,75	A16	113,73	-	-
de 164 à 182	80,00	de 61 à 72	114,00	de A17 à A29	100,00	-	-
de 183 à 206	80,05	73-74	110,40	A30	115,60	-	-
de 255 à 276	72,00	75-76	118,32	A31-A32	100,00	-	-
-	-	de 77 à 98	114,00	A33-A34	110,00	-	-
-	-	99-100	118,32	de A35 à A44	100,00	-	-
-	-	101-102	110,40	de A45 à A 48	110,00	-	-
-	-	de 103 à 114	114,00	de A49 à A58	100,00	-	-
-	-	115-116	110,40	A59-A60	110,00	-	-
TOTAL	112	8 791,12	77	8 746,46	60	6 142,58	-

SECTEUR 5A							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 207 à 228	80,00	229-230	107,20	-	-	-	-
de 231 à 252	80,00	253-254	107,20	-	-	-	-
TOTAL	44	3 520,00	4	428,80	-	-	-

SECTEUR 6							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 1 à 22	80,00	de 23 à 26	107,20	-	-	-	-
de 27 à 70	80,00	de 71 à 74	107,20	-	-	-	-
de 75 à 96	80,00	-	-	-	-	-	-
97-98	84,20	-	-	-	-	-	-
de 99 à 114	80,00	-	-	-	-	-	-
115-116	84,20	-	-	-	-	-	-
117-118	84,20	-	-	-	-	-	-
de 119 à 134	80,00	-	-	-	-	-	-
135-136	84,20	-	-	-	-	-	-
137-138	78,30	-	-	-	-	-	-
de 139 à 144	78,20	-	-	-	-	-	-
145-148	78,30	-	-	-	-	-	-
de 149 à 154	78,20	-	-	-	-	-	-
155-156	78,30	-	-	-	-	-	-
TOTAL	148	11 838,40	8	857,60	-	-	-

SECTEUR 7							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 1 à 207	72,00	-	-	-	-	-	-
TOTAL	207	14 904,00	-	-	-	-	-

SECTEUR 8							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 3 à 10	80,00	1	81,65	-	-	-	-
de 13 à 18	80,00	2	101,57	-	-	-	-
de 23 à 42	80,00	11	101,39	-	-	-	-
de 45 à 72	80,00	12	121,31	-	-	-	-
73	79,99	19-20	120,00	-	-	-	-
-	-	21-22	97,90	-	-	-	-
-	-	43-44	118,20	-	-	-	-
TOTAL	63	5 040,00	10	1 078,12	-	-	-

SECTEUR 9							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 35 à 46	80,00	33-34	100,00	-	-	1-2	207,00
de 49 à 70	80,00	47-48	120,00	-	-	de 3 à 8	180,00
de 77 à 92	80,00	71	125,48	-	-	9+10	207,00
de 96 à 112	80,00	72	105,57	-	-	11-12	235,08
-	-	de 73 à 76	120,00	-	-	de 13 à 30	180,00
-	-	de 93 à 95	117,50	-	-	31	267,27
-	-	-	-	-	-	32	202,75
TOTAL	67	5 360,00	13	1 503,55	-	32	6 088,18

SECTEUR 10							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
-	-	-	-	A1	124,10	de B1 à B8	183,40
-	-	-	-	de A2 à A11	100,00	de B9 à B15	189,56
-	-	-	-	A12	124,10		
TOTAL	-	-	-	12	1 248,20	15	2 794,12

SECTEUR 11							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 56 à 69	80,00	54-55	84,10	A1	124,10	de B1 à B7	189,56
de 72 à 87	80,00	70-71	84,10	de A2 à A8	100,00	17	183,40
93-95-97-99-	80,00	88-89	88,10	A9-A10	124,10	19	183,40
de 118 à 141	80,00	90-91	97,60	de A11 à A18	100,00	de B10 à B15	184,40
de 144 à 161	80,00	92-94-96-98-	80,00	A19	124,10	de B16 à B20	160,00
de 166 à 183	80,00	116-117	97,60	de A20 à A26	100,00	52	160,00
de 186 à 192	80,00	142-143	106,20	-	-	B21	151,91
de 195 à 206	80,00	162-163	110,00	-	-	-	-
209-210	80,00	164-165	106,20	-	-	-	-
-	-	184-185	110,00	-	-	-	-
-	-	193-194	108,10	-	-	-	-
-	-	207-208	108,10	-	-	-	-
TOTAL	123	9 840,00	34	3 160,20	26	2 696,40	3 906,03

SECTEUR 12							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
42-44-46-48-	80,00	de 39 à 41	80,00	-	-	1-2	225,00
50-52-56-58-		43-45-47-49-	80,00	-	-	de 3 à 36	180,00
60-62-64-66-		51-55-57-59-		-	-	37-38	225,00
		61-63-65		-	-	-	-
54-68	80,90	53-67	80,90	-	-	-	-
de 71 à 82	80,00	69-70	80,00	-	-	-	-
83-84	80,90	99-100	118,80	-	-	-	-
de 85 à 96	80,00	101-103-105-	80,00	-	-	-	-
97-98	80,90	107-109-111-		-	-	-	-
102-104-106-	80,00	113-115-117-		-	-	-	-
108-110-112-		119-121-123-		-	-	-	-
114-116-118-		125-127		-	-	-	-
120-122-124-		129-130	118,80	-	-	-	-
126-128		159-160	125,00	-	-	-	-
131-132	85,00	189-190	125,00	-	-	-	-
de 133 à 144	80,00	191-192	118,80	-	-	-	-
de 145 à 148	85,00	221-222	118,80	-	-	-	-
de 149 à 158	80,00	223-224	80,00	-	-	-	-
161-162	85,00	245	106,65	-	-	-	-
de 163 à 174	80,00	246	113,60	-	-	-	-
de 175 à 178	85,00	247	101,72	-	-	-	-
de 179 à 188	80,00	248-249	103,90	-	-	-	-
de 193 à 220	80,00	250-251	110,00	-	-	-	-
de 225 à 244	80,00	278-279	116,80	-	-	-	-
de 252 à 277	80,00	280-281	102,35	-	-	-	-
de 282 à 307	80,00	308-309	110,00	-	-	-	-
de 312 à 328	80,00	310	106,59	-	-	-	-
-	-	311	94,61	-	-	-	-
-	-	329-330	80,00	-	-	-	-
TOTAL	229	18 385,40	63	5 941,47	-	38	7 020,00

SECTEUR 13							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
4-6-8-10-12-	80,00	1	107,60	-	-	-	-
14-16-18-20-		2	119,00	-	-	-	-
22-24-26-28-		3-5-7-9-11-13-	80,00	-	-	-	-
30-32-34-36		15-17-19-21-		-	-	-	-
		23-25-27-29-		-	-	-	-
	31-33-35-37-	-	-	-	-	-	
de 42 à 64	80,00	38-39		-	-	-	-
de 67 à 142	80,00	40	93,89	-	-	-	-
-	-	41	101,91	-	-	-	-
-	-	65	90,68	-	-	-	-
-	-	66	100,90	-	-	-	-
-	-	143	108,99	-	-	-	-
-	-	144	93,76	-	-	-	-
TOTAL	116	9 280,00	28	2 416,72	-	-	-

SECTEUR 14							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 3 à 28	80,00	1-2	115,00	203+205	100,00	204-210-216	160,00
de 33 à 60	80,00	de 29 à 32	115,00	de A3 à A10	100,00	B2-B4-	160,00
de 133 à 164	80,00	61-62	115,00	231	100,00	218-220-224	160,00
de 169 à 200	80,00	de 63 à 74	119,28	de A12 à A19	100,00	226-230-232	160,00
-	-	75-76	109,20	A20	124,10	de B12 à B15	160,00
-	-	de 77 à 94	110,40	de A21 à A28	100,00	241-242-246	160,00
-	-	de 95 à 98	109,20	A29+ A30	124,10	B18	160,00
-	-	de 99 à 116	110,40	de A31 à A37	100,00	de B20 à B26	183,40
-	-	117-118	109,20	A38	124,10	262	183,40
-	-	de 119 à 130	119,28			de B28 à B34	189,56
-	-	131-132	88,10			-	-
-	-	de 165 à 168	88,10			-	-
-	-	201-202	88,12			-	-
TOTAL	118	9 440,00	84	9 335,56	38	3 910,32	5 834,12

SECTEUR 15 A/B							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 3 à 28	80,00	1-2	115,00	-	-	341-342	225,00
de 33 à 60	80,00	de 29 à 32	115,00	-	-	de 343 à 376	180,00
de 65 à 90	80,00	de 61 à 64	115,00	-	-	377-378	225,00
de 95 à 122	80,00	de 91 à 94	115,00	-	-	-	-
de 127 à 152	80,00	de 123 à 126	115,00	-	-	-	-
de 157 à 184	80,00	de 153 à 156	115,00	-	-	-	-
de 189 à 216	80,00	de 185 à 188	115,00	-	-	-	-
de 221 à 246	80,00	de 217 à 220	115,00	-	-	-	-
de 251 à 258	80,00	247-248	115,00	-	-	-	-
de 261 à 276	80,00	249-250	109,00	-	-	-	-
de 280 à 297	80,00	259-260	109,00	-	-	-	-
de 301 à 308	80,00	277-278	109,00	-	-	-	-
-	-	279	115,00	-	-	-	-
-	-	298	115,00	-	-	-	-
-	-	299-300	109,00	-	-	-	-
-	-	de 379 à 384	120,00	-	-	-	-
TOTAL	266	21 280,00	48	5 502,00	-	38	7 020,00

SECTEUR 15 C							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 309 à 340	72,00	385	124,43	-	-	-	-
de 386 à 441	72,00	-	-	-	-	-	-
TOTAL	88	6 336,00	1	124,43	-	-	-

SECTEUR 16							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 59 à 61	85,00	1-2	118,94	de A1 à A13	100,00	-	-
de 62 à 75	80,50	de 3 à 22	117,60	A14	133,25	-	-
de 76 à 78	85,00	23-24	118,80	A15	100,00	-	-
de 79 à 106	80,00	25-26	112,92	A16	113,73	-	-
de 109 à 138	80,00	de 27 à 40	108,00	de A17 à A29	100,00	-	-
de 141 à 192	80,00	41-42	112,92	A30	115,60	-	-
de 213 à 240	80,00	de 43 à 58	120,00	A31 + A32	100,00	-	-
-	-	107-108	110,00	A33 + A34	110,00	-	-
-	-	139-140	110,00	de A35 à A44	100,00	-	-
-	-	193-194	115,32	de A45 à A48	110,00	-	-
-	-	de 195 à 210	111,60	de A49 à A58	100,00	-	-
-	-	211-212	115,32	A59 + A60	110,00	-	-
TOTAL	158	12 677,00	82	9 398,04	60	6 142,58	-

SECTEUR 17							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 1 à 73	80,00	75-76	110,00	-	-	-	-
74	74,57	89	114,98	-	-	-	-
de 77 à 88	80,00	de 90 à 92	120,00	-	-	-	-
de 93 à 104	80,00	de 105 à 108	110,00	-	-	-	-
de 109 à 120	80,00	121-122	120,00	-	-	-	-
de 123 à 152	80,00	de 153 à 156	110,00	-	-	-	-
de 157 à 211	80,00	212	125,81	-	-	-	-
-	-	213	101,16	-	-	-	-
-	-	214	120,00	-	-	-	-
-	-	de 215 à 228	114,00	-	-	-	-
TOTAL	195	15 594,57	33	3 757,95	-	-	-

SECTEUR 18 A							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 1 à 162	72,00	-	-	-	-	-	-
TOTAL	162	11 664,00	-	-	-	-	-

SECTEUR 18 B							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
de 163 à 299	72,00	-	-	-	-	-	-
TOTAL	137	9 864,00	-	-	-	-	-

SECTEUR 18 C							
ZONE RECASEMENT R+2		ZONE R+2		ZONE R+3		ZONE R+4	
N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
300	72,10	-	-	-	-	-	-
301	72,35	-	-	-	-	-	-
de 302 à 313	72,00	-	-	-	-	-	-
314	72,09	-	-	-	-	-	-
de 315 à 358	72,00	-	-	-	-	-	-
359-361-363- 365-367-369- 371-373	72,70	-	-	-	-	-	-
360-362-364- 366-368-370- 372-374	72,00	-	-	-	-	-	-
375	73,19	-	-	-	-	-	-
de 376 à 379	72,00	-	-	-	-	-	-
380-382-384- 386-388-390- 392-394-396- 398	72,72	-	-	-	-	-	-
381-383-385-	72,00	-	-	-	-	-	-
400	73,23	-	-	-	-	-	-
402	72,94	-	-	-	-	-	-
403-405-407-	72,00	-	-	-	-	-	-
404-406-408- 410-412-414- 416-418-420- 422-424-426	72,70	-	-	-	-	-	-
428	72,96	-	-	-	-	-	-
429-431-433- 435-437-439- 441-443-445- 447-449-451- 453-455	72,00	-	-	-	-	-	-
430-432-434- 436-438-440- 442-444-446- 448-450-452- 454	72,72	-	-	-	-	-	-
TOTAL	156	11 267,42	-	-	-	-	-

La réalisation du projet se fera en 19 secteurs successifs :

* secteur sera équipé en V.R.D et pourra être réceptionné séparément.

*La numérotation des secteurs n'implique pas leur succession au niveau de la réalisation.

C- LES EQUIPEMENTS

N°	N° DU SECTEUR	EQUIPEMENT		SURFACES	OBSERVATIONS
1	1	HM	HAMMAM MODERNE	334,40	R+2
2	1	G	EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL	334,40	R+2
3	2	MQ	MOSQUEE DE QUARTIER	532,39	—
4	3	SP	SPORT	3 587,20	—
5	4	EP	ECOLE PRIMAIRE	5 000,14	R+2
6	5	HM	HAMMAM MODERNE	239,37	R+2
7	5	MR	MARCHE DE QUARTIER	589,03	R+2
8	5	CR	CRECHE	239,37	R+2
9	5	G	EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL	458,13	R+2
10	6	CC	CENTRE CULTUREL	3 767,91	R+2
11	6	CS	CENTRE DE SANTE	4 631,91	R+2
12	6	FF	FOYER FEMININ	3 168,00	R+2
13	12	HM	HAMMAM MODERNE	500,00	R+2
14	12	MJ	MAISON DE JEUNE	2 565,82	R+2
15	15	SP	SPORT	4 098,01	—
16	15	HM	HAMMAM MODERNE	372,62	R+2
18	15	INDH	EQUIPEMENTS INDH	1 560,52	3 EXISTANT
19	15	G	EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL	1 234,21	R+2
22	16	MQ	MOSQUEE DE QUARTIER	802,57	EXISTANT
23	16	MR	MARCHE DE QUARTIER	2 032,21	R+2
24	17	G	EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL	901,25	R+2
25	17	IAM	ITISSALAT AL MAGHRIB	195,06	R+2
27	18	ST	STATION	309,90	R+2
26	19	MP	MOSQUEE PRINCIPALE	14 400,08	R+2
TOTAL	24	19		51 854,50	4 EXISTANT

TABLEAU DES SURFACES

* S.TERRAIN COLLECTIF	:	1 008 700,00
* S. Lo e	:	366 548,55
Dont		
S.Recasement	:	235 849,40
S.R+2	:	61 670,14
S.Front Ba R+3	:	24 022,56
S.Front Ba R+4	:	45 006,45
* S.EQ	:	51 854,50
* S.EV	:	83 602,00
* S.Voirie & Parking	:	506 694,95

Les surfaces sus mentionnées sont à titre indicatif, les surfaces définitives des lots seront données par les soins des services du Cadastre et de la Conservation Foncière.

CHAPITRE II

ARTICLE 1 : définition du règlement de construction **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION**

A- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A R+2

ARTICLE 1 : DESTINATION DE LA ZONE.

C'est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif.

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

Cette zone est destinée aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Les commerces ne peuvent s'ouvrir que sur des voies carrossables de largeur supérieure ou égale à 12m.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- Les dépôts de plus de 120m².
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS) ni coefficient d'emprise du sol (CES).

La cour aura une superficie minimale de 12 m² avec 3 m minimum de largeur.

COURS ET PATIOS

La largeur minimale pour l'éclairage des pièces habitables 4m (vue direct).

La largeur minimale pour l'éclairage des cuisines 3m.

La hauteur des murs de clôtures des cours groupées sera inférieure ou égale à la hauteur de R.D.C.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11m (R+2) 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 d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Les garages sont autorisés sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 10m.

SOUS SOL

Les sous sols doivent être assainis et airés et avoir comme hauteur sous plafond 2.40m

Les vides ordures sont interdits.

B- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A R+3

Article 1. Définition du secteur

Ce secteur est destiné à l'habitat continu à R+3. C'est un secteur non engagé qui recevra des lotissements ou des opérations de construction intégrées.

Article 2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les établissements industriels de toute catégorie
- Les dépôts de plus de **200 m²**

Article 3. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ;
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives ;
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	COS max	Emprise max	Surface min	Largeur min sur voie
(R+3)	Libre	libre	100 m ²	10 m

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la surface constructible au sol peut être portée à 100%.

Dans ce secteur, la surface minimale des cours ou patios est de **20m²** et une vue directe de **4.00 m**. La vue directe pour l'éclairage des cuisines peut être ramenée à **3m**.

Les murs de clôtures en mitoyenneté des cours jointives doivent avoir une hauteur maximale de **3.00 m**. Les cours jointives doivent être regroupées 2 x 2 ou 4 x 4 suivant décision de la commission technique. Pour les lots à deux façades et les projets qui arrivent à éclairer tous les espaces réglementairement, ils peuvent être dispensés des cours.

Toutefois, la superficie et largeur minimales des lots peuvent être diminuées pour les Projets ou Programmes d'habitat social.

Article 4. Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : **14.50m (R+3)**. La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de **4,50m**. Les constructions à RDC commercial ne sont autorisées que sur les voies d'emprise supérieure ou égale à **12m**.

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 d'une hauteur maximale de **2,50m** ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de **9m²** et qui sera attenante à la cage d'escalier, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 6. Les balcons, loggias, encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à **2,80m** au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à **10m**, sauf des saillies décoratives dans une profondeur ne dépassant pas **0,20m**
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le **1/10ème** de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder **1,20m** ;
- La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra, en aucun cas, dépasser les **2/3** de la surface totale de la façade au-dessus du RDC.

Article 7. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement. Les garages peuvent être prévus sur les parcelles privatives sur des voies de plus de **10 m**.

Sont à prévoir sur les nouvelles opérations de lotissement ou de construction :

- Une place de stationnement pour **300m²** de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour **100m²** de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanales.

C- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A R+4

DESTINATION DU SECTEUR :

La zone front bâti est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen, des continuités bâties, que se soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

Ce secteur est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces et les équipements administratifs ou hôteliers.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories.
- Les dépôts de plus de 500m².
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION INTERDITS :

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni surface maximale d'emprise au sol.

Les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : 18,50 m (R+4)

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et nombre de niveaux suivant : 18,50m et R+4.

L'étage situé au 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 niveaux indiqués ci-dessous.

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 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatrices, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

La hauteur sous plafond de R.D.C est fixée à 5m.

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

LES COURS

Les cours pour assurer l'éclairage et l'aération sont du (6m X 6m).

Pour les lots à deux façades et les projets qui arrivent à éclairer tous les espaces réglementairement, ils peuvent être dispensés des cours.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises, en sous-sol ou dans les cours réservées.

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

DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

- En surface : 2,30m x 5,00m
- En sous-sol ou en élévation : 2,50m x 5,00m

LES COMMERCES

Les commerces sont autorisés sur la totalité du R.D.C de la parcelle réservée à R+4

-la hauteur sous plafond est fixée à 5m

LES ESCALIERS

La largeur au nu des escaliers ne devra pas être inférieure à 2.40m.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT SPECIFIQUE

1-Commerce:

Tous les lots marqués par une légende appropriée sur plan de masse peuvent recevoir du commerce au R.D.C

- la hauteur sous plafond est fixée à 4 minimum.
- Chaque commerce sera doté d'un w.c.

2- les lots marqués par une légende appropriée sur plan de masse auront une servitude de portiques le long des commerces :

- Profondeur 4m
- Hauteur 5m.
- Type plate bande

3-Encorbellements et saillies sur voies publiques :

Leurs dimensions (surfaces et saillies) doivent respecter la réglementation en vigueur

4- les équipements sont soumis au règlement de la zone ou ils se situent.

5-les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaire.

CHAPITRE III

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

A-EQUIPEMENT DU PROJET :

ARTICLE 1 :

La mise en viabilisation des chaussées en revêtement superficiel (en bicouches) sera réalisée par les soins du lotisseur selon le plan technique autorisé.

ARTICLE 2 :

L'aménagement des trottoirs sera exécuté par les soins des Acquéreurs des lots cependant le lotisseur réalise les bordures des trottoirs en conformité avec le plan du lotissement.

ARTICLE 3 :

Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant sera réalisée par les soins du lotisseur, selon un dossier technique approuvé par les services compétents.

ARTICLE 4 : Alimentation en eau potable.

L'équipement insite du lotissement en réseau d'eau potable sera réalisé au frais du lotisseur conformément au dossier technique approuvé par le service concerné.

ARTICLE 5:

L'équipement électrique insite et l'éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement sera réalisé au frais du lotisseur conformément au dossier technique approuvé par le service concerné

ARTICLE 6 :

L'Equipement en lignes insite téléphoniques sera exécuté suivant le dossier technique et réceptionné par les services compétents.

ARTICLE 7 :

L'Equipement en moyens de lutte contre l'incendie sera exécuté conformément au plan autorisé au frais du lotisseur

ARTICLE 8 :

La plantation des arbres d'alignements sera réalisée le long des grandes artères du Lotissement.

ARTICLE 9 :

Les parkings seront exécutés par les soins du lotisseur conformément au plan autorisé

ARTICLE 10 :

Les terrains doivent être tenus en état de propreté en particulier les espaces libres.

ARTICLE 11 :

La réception du lotissement pourra être faite en tranche regroupant un secteur ou plus après avoir réalisé l'équipement nécessaire pour permettre la valorisation du terrain. Le reste de l'équipement sera réalisé après valorisation des lots à hauteur minimum de 50%.

Cette réception bénéficiera des dispositions particulières convenues dans le cadre de la convention citée plus haut (zone d'aménagement progressive pour opération sociale).

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

ARTICLE 1 :

La réalisation du projet se fera par secteurs successifs :

*Chaque secteur sera équipé en V.R.D et pourra être réceptionné séparément.

*La numérotation des secteurs n'implique pas leur succession au niveau de la réalisation et la réception.

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.

(sauf dispositions particulières accordées aux lots de recasements suivant la dite convention)

Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3

Organisation des chantiers.

Le maître d'ouvrage doit afficher le numéro de l'autorisation de construire à mettre à la disposition des agents de voiries et des inspecteurs d'urbanisme les plans dûment approuvés.

ARTICLE 4

Application du présent cahier des charges.

Le maître d'ouvrage et les acquéreurs doivent veiller au respect du présent cahier des charges.

Les services techniques concernés sont chargés de l'application du présent cahier des charges.

ARTICLE 5

Droits des tiers et de l'administration.

Les Droits des tiers et de l'administration restent et demeurent expressément réservés.

L'ARCHITECTE



The image shows a circular blue stamp of the 'Bureau d'Architecture'. The text around the perimeter of the stamp includes 'Bureau d'Architecture', '6, Résidence Prominax, Av. Ibo Adir 30 000', and 'Téléphone : 01 20 38 51 51'. A blue ink signature is written across the center of the stamp.