

Royaume du Maroc
Ministère de l'Intérieur
Région de Béni Mellal-Khénifra, Province de
Fquih Ben Salah

COMMUNE DE « FQUIH BEN SALAH »

**CAHIER DES CHARGES ET DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES**

Lotissement : « Draou Tranche II »
Références foncières : Titre Foncier n° : 37451/68

Maître d'œuvre
BENNANI Mohammed

MOHAMED BENNANI
Architecte D.E.S.A.
W. Hassan II-Imm. Sacar Appl. 3
FQUH - TEL : 343-39

Maître d'Ouvrage :
AL OMRANE
Béni Mellal-Khénifra

Ilyas AMARANE
Directeur Général de la Société
Al Omrane Beni Mellal Khénifra

SOMMAIRE

I – GENERALITES	2
Champ d’application :.....	2
Cadre juridique :	2
II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT	4
Présentation sommaire du lotissement	4
!Fin de formule inattendue	
Consistance du projet	4
III- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT	4
III-1 TRAVAUX D’EQUIPEMENT :	4
Article 1 : Le dossier technique VRD.....	5
Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées.....	5
! Fin de formule inattendue	
Article 4 : Réalisation du réseau d’égout.....	5
Article 5 : Alimentation en eau potable	5
Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public.....	6
Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques	6
Article 8 : Sécurité incendie.....	6
Article 9 : Espaces verts et places publiques.....	6
Article 10 : Parkings.....	6
Article 11 : conditions de tenue de chantier.....	6
Article 12: Durée d’exécution des travaux d’équipement.....	7
III-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :	7
Article 1: Publicité	7
Article 2 : Réalisation des travaux d’équipement.....	7
Article 3 : Programme de réalisation du lotissement	7
Article 4 : Déclaration de la fin des travaux.....	7
Article 5 : Etablissement du plan après bornage	7
Article 6 : Conditions des ventes des lots	7
Article 7 : Cession d’emprises et de divers équipements à la commune	7
III-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :	8
Article 1 : Réception provisoire	8
Article 2 : Réception définitive.....	8
IV- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	8
IV-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :.....	8
Article 1 : Hauteur maximale des constructions.....	8
Article 2 : Hauteur minimale des constructions	8
Article 3 : Côte de seuil	8
Article 4 : encorbellements et saillis.....	8
Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement.....	8
Article 6 : Toiture et terrasse.....	9
Article 7 : Cage d’escaliers.....	9
Article 8 : Acrotère	9
Article 9 : Buanderie.....	9
Article 10 : Garages.....	9
Article 11 : locaux commerciaux	9
Article 12: implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	9
Article 13 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :	9
Article 14 : Fusion et morcellement.....	9
Article 1 : Hauteur maximale des constructions.....	9
Article 2 : Hauteur minimale des constructions	9
Article 3 : Côte de seuil	10
Article 4 : encorbellements et saillis.....	10
Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement.....	10
Article 6 : Toiture et terrasse.....	10
Article 7 : Cage d’escaliers.....	10
Article 8 : Acrotère	10
Article 9 : Garages.....	10
Article 10 : locaux commerciaux	10
Article 11: implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	10
Article 12 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :	10
Article 13 : Fusion et morcellement.....	10
IV- 2 TABLEAUX DE CONTENANCE :.....	11
IV-3 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :	13

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 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

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'ordonnancement 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 (le cas échéant)
- Le devis général d'architecture (D.G.A) -édition 1956-
- Le devis général pour les travaux d'assainissement (D-G-T-A) - édition 1978
- Les cahiers des prescriptions communes applicables aux travaux relevant du département de l'Equipement.

- Le règlement du Béton Armé aux Etats Limites (B.A.E.L) applicable au calcul des structures en béton armé ou bien Le règlement Conception des Constructionen Béton Armé -édition 1968 – (C.C.B.A 68).
- La loi 10/95 relative à l'eau
- Le règlement parasismique RPS 2000 approuvé par le décret 2-02-177 du 09 Hija 1422 (22-02-2002) .
- Le Décret Royal portant loi n°654-65 du Rajeb 1386 - 22/10/1966 relatif aux branchements et installations servant à distribuer le courant électrique des immeubles.
- Le cahier des charges provisoire pour la fourniture des liants hydrauliques en date du 16 Mai 1951.
- Les circulaires 4/59 S.G.G du 12/02/1959 et S.G.G du 6/12/1959 et le règlement d'utilisation des engins mécaniques .Les dispositions techniques des cahiers de charges relatives aux réseaux divers correspondant aux services extérieurs notamment : réseau d'électrification, réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, réseau téléphonique s'il y a lieu.
- Le cahier des prescriptions communes applicable aux travaux routiers courants, fascicule clauses techniques N°5 cahier des charges N°4 relatif aux assises traitées au liant hydrocarboné, en enrobé bitumineux ;
- La circulaire de Mr le ministre de l'intérieur adressée aux walis et gouverneurs sous n°2032/DUA/DU/1 du 22 Octobre 1985 relative à l'abattage d'arbres respect des dispositions prévues par la réglementation applicable en la matière.

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Présentation sommaire du lotissement

Le présent lotissement « **DRAOU TRANCHE II** », est situé dans la Province de **FQUIH BEN SALAH** Commune de « **FQUIH BEN SALAH** » et présenté par **Al Omrane «Béni Mellal-Khénifra** »

Le terrain, support du projet, fait l'objet du titre foncier n° **37 451/68** et de superficie de **1ha 60a 87ca** ;

Les coordonnées Lambert sont les suivantes :

Tableau des coordonnées

POINT	X	Y
B1	378543.45	213957.82
B2	378723.94	213992.14
B3	378709.37	213865.58
B4	378664.77	213870.91
B5	378627.39	213843.33

Il est situé dans le quartier Draou, et accessible par trois voies du plan d'aménagement, dont de 30 mètres 20m et de 12 mètres.

Le projet ayant reçu l'autorisation municipale par décision numéro 023/03 du 23 Mars 2021

Parti d'aménagement

Le projet fait l'objet de la deuxième tranche qui a suivi Draou I (première tranche déjà réalisée). Le projet actuel est délimité par trois voies d'aménagement de 30m, 20m et 12 mètres et raccordé de tous les côtés par des lotissements existants, dans sa partie sud au lotissement du TF n° 23680/10, à l'Est par le lotissement Béni Amir objet du titre foncier 23 682/10 et à l'Ouest par le lotissement Zouhour du TF n° 23731/10, ces 2 derniers lotissements sont initiés par le même opérateur **Al Omrane..**

Consistance du projet

Le présent projet comprend 71lots en R+2 et R+3 d'habitat et habitat avec commerce.

Ce programme se présente comme suit :

TYPE DE LOTS	NOMBRE DE LOTS	SUPERFICIE(m2)
R+2 HABITAT	17	DE 80A 108,60
R+2 HABITAT ET COMMERCE	15	DE 96 A180,47
R+3 HABITAT	5	126
R+3 HABITAT ET COMMERCE	13	DE 100 A 151,09
R+3 HABITAT AVEC COMMERCE ET SERVITUDE DE PORTIQUE	21	DE 120 A 165,86

III- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT

III-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

Les travaux d'équipement du présent lotissement sont à la charge du lotisseur.

Ils comprennent les travaux suivants :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées ;
- Aménagement de trottoirs et voies piétonnes ;
- Réalisation du réseau d'égout ;
- Alimentation en eau potable ;
- Equipement en électricité et éclairage public ;
- Equipement en lignes téléphoniques ;
- Sécurité incendie ;
- Espaces verts et places publiques ;
- Parkings.

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services de la commune en concertation avec les départements gestionnaires des différents réseaux.

Article 1 : Le dossier technique VRD

Le lotisseur s'engage à établir, à ses frais, par les BET spécialisés agréés, les dossiers techniques relatifs aux travaux d'équipements énumérés ci-dessus.

Ces dossiers devraient comporter des descriptifs exacts, des travaux envisagés (section des buses, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doivent-ils être établis sur la base d'un levé topographique indiquant les différences de niveaux du terrain, ainsi que les attentes des branchements des divers réseaux existants sur les terrains riverains.

Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

Le réseau de voirie du lotissement sera réalisé d'une chaussée goudronnée (en enrobé à chaud) revêtue suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers, établis par les **BET spécialisés agréés sur la base d'une étude géotechnique élaborée par un laboratoire agréé, définissant la structure du corps de la chaussée à mettre en place. Des réceptions partielles de l'ensemble des prestations devront être établies par le BET spécialisé agréé, un laboratoire agréé et l'entreprise engagée par le lotisseur et supervisées par les services concernés de la Commune** et approuvés par les services compétents gestionnaires du réseau de voirie.

Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs : doivent avoir des largeurs réglementaires pour recevoir l'ensemble des divers réseaux à prendre en considération sur plan masse.

Les bordures de trottoirs : la mise en place des bordures de trottoir des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur. Ces bordures doivent être teintées par une couleur arrêtée par la commune.

Les voies piétonnes : elles seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents de la commune. Elles seront exécutées en dallage autobloquant.

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout, les buses et les regards de visite, dont les types seront arrêtés par la commune ainsi que les pentes des écoulements et son raccordement au réseau principal d'assainissement, sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par un BET spécialisé et agréé et approuvés par les services compétents en la matière.

A noter que les dimensions du réseau d'assainissement seront établies sur la base de la note de calcul élaborée par un BET spécialisé agréé.

L'ensemble des travaux réalisés doit faire l'objet d'une réception partielle au préalable par les services concernés.

Article 5 : Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par un BET spécialisé agréé **par le service gestionnaire du dit réseau** et aux frais du lotisseur. La réalisation du réseau de distribution d'eau potable du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréés par ce dernier.

Les plans doivent être assortis des poteaux d'incendie nécessaires après avis des services de la protection civile.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents gestionnaires du réseau et ceux de la commune concernée.

Le lotisseur s'engage à réaliser des fourreaux pour les branchements et installations permettant d'éviter toute dégradation de la chaussée après la réception provisoire.

L'ensemble des travaux réalisés doit faire l'objet d'une réception partielle au préalable par les services concernés.

Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public

Le réseau d'électrification du lotissement sera étudié par un BET spécialisé agréé et approuvé par les services de l'ONEE branche Electricité et aux frais du lotisseur. La réalisation de ce réseau en électricité et éclairage public du lotissement sera confiée à une entreprise agréée par l'ONEE.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents de la commune et de l'ONEE.

L'ensemble du réseau du lotissement sera un réseau souterrain et le type des candélabres électriques et luminaires relatifs à l'éclairage public sera fixé par la commune.

Les services de l'ONEE sont invités à étudier l'alimentation du lotissement par réseau sous terrain.

Le poste de transformation sera indiqué le cas échéant sur le plan de masse approuvé et autorisé.

L'emplacement du poste électrique sera projeté de préférence sur lot intégré aux parcelles du lotissement.

La réalisation de la construction du poste électrique le cas échéant sera conforme au plan type approuvé par les services de l'ONEE.

Le lotisseur s'engage à réaliser des fourreaux pour les branchements et installations permettant d'éviter toute dégradation de la chaussée après la réception provisoire.

L'ensemble des travaux réalisés doit faire l'objet d'une réception partielle au préalable par les services concernés.

Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques

Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes en vigueur et exécutés aux frais du lotisseur et conformément à une étude élaborée par un BET spécialisé et agréé.

L'installation des lignes nécessaires avec raccordement du lotissement au réseau **public** des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par l'IAM. Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire, et ce, conformément à l'article 19 de la loi 25-90.

Le lotisseur s'engage à réaliser des fourreaux pour les branchements et installations et futurs raccordements des propriétés riveraines permettant d'éviter toute dégradation de la chaussée après la réception provisoire.

L'ensemble des travaux réalisés doit faire l'objet d'une réception partielle au préalable par les services concernés.

Article 8 : Sécurité incendie

L'implantation des 2 poteaux d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur. Ces travaux feront l'objet d'une réception partielle au préalable par les services concernés.

Article 9 : Espaces verts et places publiques

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de lotissement autorisé par la commune et seront réalisés par le lotisseur.

Les types de plantations envisagées sont les suivants :

- dans les espaces verts du plan de masse approuvé seront plantés des plantes à grand feuillage type agréé par la commune et en coordination avec elle.
- les surfaces libres de constructions ou les aires de stationnement doivent être (engazonnés, plantés d'arbustes et d'un arbre à haute tige pour 500 m²m² de surface plantée et un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement)

Article 10 : Parkings

Les parkings seront réalisés et tracés conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique approuvé par les services compétents gestionnaires de cet équipement.

Les parkings situés à l'intérieur du lotissement seront cédés gratuitement au profit de la commune une fois la réception définitive accordée.

Article 11 : conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus.

Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être garantie (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement)

Article 12: Durée d'exécution des travaux d'équipement.

Le délai d'exécution des travaux sera de trois ans à partir de la date de l'octroi de l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite. Au-delà de ce délai ladite autorisation est périmée.

NB :les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés gratuitement à la commune après réception définitive du lotissement.

III-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

Article 1: Publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de construire il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la commune et de la conservation foncière intéressée :

- les documents graphiques autorisés relatifs à la conception urbanistique (plan de masse et tout autre document graphique de conception) ;
- les documents techniques autorisés relatifs à la réalisation des travaux d'équipement du lotissement ;
- le cahier des charges autorisé du lotissement.

Lorsque les travaux d'équipement sont prévus par tranches, le programme d'échelonnement des dits travaux doit figurer parmi les documents précités.

Ces documents peuvent à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur et doivent être affichés sur les lieux du projet de lotissement.

Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement

Le lotisseur s'engage de réaliser à ses frais l'ensemble des travaux d'équipements in site et hors site du lotissement énumérés plus haut.

Une commission technique présidée par le président de la commune de Fquih Ben Salah supervisera la qualité d'exécution en concertations avec le coordinateur des travaux d'équipements.

Article 3 : Programme de réalisation du lotissement

La réalisation du lotissement Draou II sera faite en une seule tranche

Article 4 : Déclaration de la fin des travaux

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipements prévus par le projet du lotissement.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu par l'administration à la réception provisoire.

Article 5 : Etablissement du plan après bornage

Le lotisseur doit établir à ses frais un plan après bornage par un ingénieur topographe agréé et ce avant la réception provisoire du lotissement.

Le dit plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé le lotisseur est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.

Article 6 : Conditions des ventes des lots

Les actes de vente des lots ne peuvent être conclus qu'après réception provisoire du lotissement sous peine de poursuites judiciaires.

Article 7 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

La remise gratuite au domaine public communal de la voirie du lotissement, des réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité ainsi que des espaces libres qu'ils soient plantés ou dallés ou aménagés en parkings, aura lieu lors de la délivrance du certificat de la réception définitive du lotissement.

III-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante-cinq jours après la déclaration obligatoire du lotisseur de la fin des travaux citée dans l'article 5 du chapitre IV2 ci-dessus.

Lors de cette réception une commission présidée par le président de la commune est composée des services et administrations compétentes, conformément à l'article 16 du décret n°2-92-833 du 12 /11/1993 pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux lotissements.

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 ladite 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 16 ci-dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas où des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité à y remédier.

Si la demande de réception définitive n'est pas formulée par le lotisseur un an après la réception provisoire, les services de la commune concernée prendront l'initiative pour la convocation à la réception définitive.

IV- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

IV-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

(NB : Les descriptions énumérées ci-après se feront dans le respect des dispositions urbanistiques de la zone).

A – Dispositions relatives à la construction des lots en R+2

Article 1 : Hauteur maximale des constructions

- Hauteur prévue pour les lots en R+2 habitat sera de 11,50m et R+2 commercial sera de 12,50m ; Ces hauteurs comprennent le parapet des terrasses ;
- La cage d'escaliers en terrasse ne devant pas dépasser 2,50m.

Article 2 : Hauteur minimale des constructions

La hauteur minimale sous-plafond des constructions sera de 3,00m pour l'habitat.

Article 3 : Côte de seuil

La côte de seuil à adopter sera de 20cm au-dessus du niveau +0,00.

Article 4 : encorbellements et saillis

- Les encorbellements et saillis ne devront pas dépasser 1,00m pour les rues d'emprise supérieure ou égale à 12m.
- Cette saillie ne devra pas dépasser 2/3 de la surface de la façade,
- La saillie des façades donnant sur rue d'emprise inférieure à 12m ne devra pas dépasser 0,30m.
- Les encorbellements doivent commencer au moins à 1,00m par rapport au lot mitoyen.

Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement

La cour aura un minimum de 16m² (4m x 4m), les lots ayant 2 façades seront dispensés de l'obligation de prévoir une cour.

Article 6 : Toiture et terrasse

Dans ce lotissement les terrasses seront accessibles.

Article 7 : Cage d'escaliers

La cage d'escaliers sera disposée en fond de parcelle,
Sa hauteur ne dépassera pas 2,50m par rapport à la dalle de la terrasse
La dimension minimale des 2 volées sera de 3,00m chacune, l'éclairage de la cage d'escaliers pourra être faite par une courette de dimension minimale de 10m²;

Article 8 : Acrotère

La hauteur de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50m dimensions.

Article 9 : Buanderie

Une buanderie est autorisée en terrasse, elle doit être accolée à la cage d'escaliers et ne devra pas dépasser 6,00m².

Article 10 : Garages

Un seul garage de 15m² pour stationnement de voiture est autorisé par lot de terrain, ses dimensions seront de 3,00m sur 5,00m.

Article 11 : locaux commerciaux

Article 11-1: dispositions relatives aux lots commerciaux

Hauteurs sous-plafond du RDC : 4, 50m
Hauteur sous-plafond de la mezzanine : 2, 20m
Superficie de la mezzanine en % : 60%
Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC)

Article 11-2 : dispositions relatives aux servitudes d'arcades

Servitudes de la zone d'arcades :

- - Profondeur : 3, 50m ;
- - Hauteur sous-plafond : 4, 50m ;

Article 12: implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement conformément aux dispositions du plan autorisé.

Article 13 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :

Article 13-1 : les plans types

Le lotisseur peut présenter des plans types pour étude et avis. Ces plans sont établis par des architectes agréés et autorisés à porter le titre.

Article 13-2 : les couleurs

Toute construction doit respecter au niveau des façades, la couleur de la ville de Fquih Ben Salah.

Article 14 : Fusion et morcellement

Tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci. Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire (Lots d'habitat ou équipements) et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus.

La fusion ne peut avoir lieu qu'après approbation d'un plan de masse modificatif relatif à celle-ci, déposé pour étude et avis auprès des services compétents en la matière.

B- Dispositions relatives à la construction des lots en R+3

Article 1 : Hauteur maximale des constructions

- Hauteur prévue pour les lots en R+3 habitat sera de 14, 50m et R+3 commercial sera de 16,00m ;
Ces hauteurs comprennent le parapet des terrasses ;
- La cage d'escaliers en terrasse ne devant pas dépasser 2,50m.

Article 2 : Hauteur minimale des constructions

La hauteur minimale sous-plafond des constructions sera de 3,00m pour l'habitat.

Article 3 : Côte de seuil

La côte de seuil à adopter sera de 20cm au-dessus du niveau +0,00.

Article 4 : encorbellements et saillis

- Les encorbellements et saillis ne devront pas dépasser 1,00m pour les rues d'emprise supérieure ou égale à 12m.
- Cette saillie ne devra pas dépasser 2/3 de la surface de la façade,
- La saillie des façades donnant sur rue d'emprise inférieure à 12m ne devra pas dépasser 0,30m.
- Les encorbellements doivent commencer au moins à 1,00m par rapport au lot mitoyen.

Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement

La cour aura un minimum de 16m² (4m x 4m), les lots ayant 2 façades seront dispensés de l'obligation de prévoir une cour.

Article 6 : Toiture et terrasse

Dans ce lotissement les terrasses seront accessibles.

Article 7 : Cage d'escaliers

La cage d'escaliers sera disposée en fond de parcelle,
Sa hauteur ne dépassera pas 2,50m par rapport à la dalle de la terrasse
La dimension minimale des 2 volées sera de 3,00m chacune, l'éclairage de la cage d'escaliers pourra être faite par une courette de dimension minimale de 10m²;

Article 8 : Acrotère

La hauteur de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50m dimensions.

Article 9 : Garages

Un seul garage de 15m² pour stationnement de voiture est autorisé par lot de terrain, ses dimensions seront de 3,00m sur 5,00m.

Article 10 : locaux commerciaux

Article 10-1: dispositions relatives aux lots commerciaux

Hauteurs sous-plafond du RDC : 4,50m
Hauteur sous-plafond de la mezzanine : 2,20m
Superficie de la mezzanine en pourcentage : 60%
Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC)

Article 10-2 : dispositions relatives aux servitudes d'arcades

Servitudes de la zone d'arcades :

- Profondeur : 3,50m ;
- Hauteur sous-plafond : 4,50m ;

Article 11: implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement conformément aux dispositions du plan autorisé.

Article 12 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :

Article 12-1 : les plans types

Le lotisseur peut présenter des plans types pour étude et avis. Ces plans sont établis par des architectes agréés et autorisés à porter le titre.

Article 12-2 : les couleurs

Toute construction doit respecter au niveau des façades, la couleur de la ville de Fquih Ben Salah.

Article 13 : Fusion et morcellement

Tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci. Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire (Lots d'habitat ou équipements) et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus.

La fusion ne peut avoir lieu qu'après approbation d'un plan de masse modificatif relatif à celle-ci, déposé pour étude et avis auprès des services compétents en la matière.

IV- 2- TABLEAU DE CONTENANCE :

Tableau de contenance relatif aux lots d'habitat et habitat avec commerce

N° lot	Superficies des lots et dimensions des lots réguliers	Nombre de niveaux	Nombre de Façades	Rez-de-chaussée	
				Affectation	Hauteur sous plafond
1	130.40	HC3	2	Commerce+servitude de portique	4.50
2	126.15	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
3	159.59	HC3	2	commerce	3.50
4	10.9 x 11= 119.90	HC3	1	Commerce	3.50
5	137.02	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
6	136.54	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
7	10.9 x 11= 119.90	HC3	1	Commerce	3.50
8	10.9 x 11= 119.90	HC3	1	Commerce	3.50
9	136.07	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
10	135.92	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
11	10.9 x 11= 119.90	HC3	1	Commerce	3.50
12	120.18	HC3	2	Commerce	3.50
13	136.06	HC3	2	Commerce+servitude de portique	4.50
14	125.08	HC3	2	Commerce+servitude de portique	4.50
15	110.07	HC3	2	Commerce	3.50
16	11 x 10 = 110.00	HC3	1	Commerce	3.50
17	124.85	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
18	124.88	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
19	11 x 10 = 110.00	HC3	1	Commerce	3.50
20	11 x 10 = 110.00	HC3	1	Commerce	3.50
21	124.92	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
22	124.95	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
23	11 x 10 = 110.00	HC3	1	Commerce	3.50
24	11 x 10 = 110.00	HC3	1	Commerce	3.50
25	10 x 12.5 = 125.00	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
26	174.56	HC3	2	Commerce+servitude de portique	4.50
27	116.82	HC3	2	Commerce+servitude de portique	4.50
28	124.90	HC3	2	Commerce	3.50
29	165.86	HC3	2	Commerce+servitude de portique	4.50
30	10.5 x 12 = 126.00	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
31	10.5 x 12 = 126.00	HE3	1	Habitat	3.00
32	10.5 x 12 = 126.00	HE3	1	Habitat	3.00
33	10.5 x 12 = 126.00	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
34	10.5 x 12 = 126.00	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
35	10.5 x 12 = 126.00	HE3	1	Habitat	3.00

36	10.5 x 12 = 126.00	HE3	1	Habitat	3.00
37	10.5 x 12 = 126.00	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
38	10.5 x 12 = 126.00	HC3	1	Commerce+servitude de portique	4.50
39	10.5 x 12 = 126.00	HE3	1	Habitat	3.00
40	12x8=96.00	HE2	2	Habitat	3.00
41	122.94	HE2	2	Habitat	3.00
42	12 x 8= 96.00	HE2	2	Habitat	3.00
43	92.25	HE2	1	Habitat	3.00
44	96.67	HC2	1	Commerce	3.50
45	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
46	91.91	HE2	1	Habitat	3.00
47	91.71	HE2	1	Habitat	3.00
48	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
49	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
50	91.52	HE2	1	Habitat	3.00
51	90.18	HE2	1	Habitat	3.00
52	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
53	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
54	92.29	HE2	1	Habitat	3.00
55	90.95	HE2	1	Habitat	3.00
56	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
57	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
58	90.76	HE2	2	Habitat	3.00
59	176.18	HC2	3	Commerce	3.50
60	11 x 13.40 =147.40	HC2	2	Commerce	3.50
61	108.60	HE2	2	Habitat	3.00
62	8 x 10 = 80.00	HE2	1	Habitat	3.00
63	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
64	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
65	8 x 10 = 80.00	HE2	1	Habitat	3.00
66	8 x 10 = 80.00	HE2	1	Habitat	3.00
67	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
68	8 x 12 = 96.00	HC2	1	Commerce	3.50
69	8 x 10 = 80.00	HE2	1	Habitat	3.00
70	97.37	HE2	2	Habitat	3.00
71	11.16 x 11 = 122.76	HC2	2	Commerce	3.50

NB :Des reculs réglementaires seront imposés selon le cas.

- **Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer au sein du lotissement :**

Nomenclature de la voie	Nature de la voie	Type de voie	Emprise de la voie (en m)	Etat de la voie
Voie du nord	Prévue par le PA	carrossable	30	A créer
Voie de l'ouest	Prévue par le PA	carrossable	12	Existante
Voie centrale	Prévue au lotissement	carrossable	12	A créer
Voies de liaisons	Prévues au lotissement	Piétonnes	10	A créer

NB : la superficie totale réservée à la voirie est de 6920m² soit 42.99% de la superficie globale du lotissement

Espace vert et Parking:

Nomenclature des espaces verts	Nature de l'espace vert	Superficie (en m ²)	Etat
EV	Prévu par le lotissement	382.30	A créer
Parking	Prévu par le lotissement	174.90	A créer
Total	-	557.20m² soit 8.96 % de la superficie globale	-

NB : la Superficie totale des espaces libres est de : 7477.20m²(superficie voirie, espaces verts, parkings,...) soit : 46.45% de la superficie globale du lotissement.

IV-3 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :

Article 1 : l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse approuvé

Tout manquement à une ou plusieurs dispositions relatives à l'autorisation de construire, la construction des lots, le permis d'habiter ainsi qu'aux documents approuvés par les services compétents, fera l'objet de poursuites judiciaires.

Article 2 : Demande d'autorisation de construire

Article 2-1: Demande d'autorisation relative au lot concerné

Aucune construction ne peut être entamée, qu'après la délivrance par les services concernés de l'autorisation de construire relative au lot concerné. Et ce, après la réception provisoire du lotissement.

Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux

Chaque acquéreur doit avoir recours à un architecte exerçant à titre privé et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes, en vue d'établir les plans architecturaux relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 2-3 : Etablissement des plans béton armé

Chaque acquéreur doit avoir recours à un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et agréé, en vue d'établir les plans de béton armé relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 3 : Phase de chantier

Article 3-1: le respect des plans autorisés « NE VARIETURE »

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « ne varieture » délivrés par les services de la commune concernée.

Tout changement dans les plans de construction doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à cette commune pour approbation par la commission technique instituée à cet effet.

Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté. Aussi, il y a lieu d'assurer les conditions de sécurité des passants.

Article 3-3 : Branchements à leurs charges

Les acquéreurs doivent se brancher aux boîtes et attentes de réseaux conçues à cet effet. En aucun cas les acquéreurs ne doivent toucher le réseau principal directement.

Les branchements directs sont formellement interdits.

Article 4 : Permis d'habiter ou certificat de conformité.

Une fois la construction est achevée, une attestation de fin des travaux doit être délivrée par l'architecte auteur du projet aux services concernés de la commune pour l'octroi du permis d'habiter ou certificat de conformité.

IV-4 PAGE DES SIGNATURES :

Dressé par :

Lu et accepté par :

Maître d'Œuvre :

Maître d'Ouvrage (signature légalisée) :

BENNANI MOHAMED

.....



Agence Urbaine de Béni Mellal

La Commune de Fquih Ben Salah

.....

La Province de Fquih Ben Salah

.....

Le Président de la Commune de Fquih Ben Salah

.....