

ROYAUME DU MAROC  
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AL OMRANE FES



**OPERATION RIAD AL ZOHOUR-FES**

**LES ETUDES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES  
DU PROJET AL MARJAE – FES**

**Modificatif suite à l'autorisation n° 06/2010  
Décision n°397/2010 le 10 décembre 2010**

**TF : 60 008/07 SISE AL MARJAE – FES MAITRE  
D'OUVRAGE : AL OMRANE – FES**

**CAHIER DE CHARGES**

**LE 08/12/2015  
Modifié le 05/01/2015**

**BRICHA ABDELLAH**

الجماعة الحضرية لمدينة  
الكتابة العامة  
قسم التخطيط

**LAZRAK ABDEFETTAH**

**SAIDI AMRAOUI ABDELMAJID**

**GROUPEMENT D'ARCHITECTES**

ل.ت.ا.د.م.ب. رقم : 01...

بتاريخ : 2016 / 01 / 07

راي اللجنة : بالموافقة

**ZERROUK SOUAD**  
الجماعة الحضرية لمدينة  
الكتابة العامة  
قسم التخطيط  
Com. Ins. Urbaine de Fès

## **CHAPITRE I. PRESENTATION DU PROJET**

### **Objet du présent modificatif**

1- Suite au procès verbal de la réunion tenue au siège de la Préfecture de Fès le 24/11/2015, il a été décidé la modification du plan du lotissement 'Riad Al Zohour' en tenant compte des points suivants :

a- Changement du zoning des lots du recasement situés au niveau de la tranche n°3, du R+2 en R+3. Ces lots seront réservés exclusivement pour l'opération de recasement de 'Kasbat Moulay Lhassane' (voir tableau de contenance). Ces lots sont les suivants : lots E103, E105, E107, E109, E111, E113, E115, E117, E119, E121, E124, E126, E128, entre E131 et E135 et entre E322 et E414 (111 lots).

b- Réaffectation de (07) sept lots en lots d'équipements publics : EQU10, EQU 11, EQU 12, EQU 13, EQU 14, EQU 15 et EQU 16.

2- Suite à la réunion tenue au siège de la Wilaya de la région Fès- Meknès le 05/01/2016 où le chef de district de l'arrondissement 'Agdal' a demandé la réaffectation de 28 lots de recasement situés au niveau de la tranche n°1, du R+2 en R+3, destinés exclusivement au transfert imminent des ménages de 'Kasbat Moulay Lhassan'. (voir tableau de contenance). Ces lots sont les suivants : lots entre E294 et E321 (28 lots).

### **Article 1 :**

Définition du lotissement :

Le lotissement objet du présent cahier de charge SIS à Zouagha bas FES APPARTENANT A AL OMRANE - FES Objet du TF n° 60 008/07.

Coordonnées du projet ;

X= ENTRE 532 900 ET 533 100 , Y= ENTRE 381 600 ET 382 300

- De superficie : 25 HA, 82 A, 50 CA est situé à la Préfecture de FES  
Commune : Fès, Arrondissement Zouagha.

### **Article 2 :**

**Le présent projet, dont l'assiette foncière est projetée dans :**

**\* La zone S, secteur S1,**

**\* La zone B, secteurs B4, B3 et B2.**

**A reçu l'accord de principe pour :**

- La zone D, secteur D1
- La zone B, secteur B2 et B3,
- La zone E, secteur E2.

**Et ce suite à la circulaire n° 254 du 12 Février 1999 émanant du MATEUH, relative aux procédures d'instruction des projets d'investissement.**

**Par conséquent,**

Le présent projet est soumis à la réglementation et aux dispositions de:

- La réglementation urbanistique applicable au secteur susmentionné.
- Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- L'arrêté municipal Permanent n°689 en date du II Rajab 1389, du 23 septembre 1969, portant règlement de voirie et de construction de la ville de Fès.

**Article 3 :**

Programme du lotissement :

Le présent lotissement est constitué de :

- 54 lots de villas (VOIR TABLEAU DE CONTENANCE).
- 95 lots d'immeubles r+4 (VOIR TABLEAU DE CONTENANCE).
- 180 lots d'immeubles r+3 (VOIR TABLEAU DE CONTENANCE).
- 269 lots à r+2 (VOIR TABLEAU DE CONTENANCE).



**OPERATION AL MARJAE - FES**

<b>CONTENANCE</b>	25 HA 82 A 50 CA
-------------------	------------------

**EQUIPEMENTS:**

**1- EQUIPEMENTS EXISTANTS:**

EQU 1	MOSQUEE	10046
EQU 2	LYCEE IBN ACHIR	8865
EQU 3	MAISON DE CYTOYEN	3519
EQU 4	CENTRE DE FORMATION ARTISANAT	1414
EQU 5	SOUK	2667
EQU6	TERRIN DE SPORT	9616

**2- EQUIPEMENTS PROJETES:**

EQU 7	A CEDER A LA COMMUNE GRATUITEMENT	1761
EQU 8	A CEDER A LA COMMUNE GRATUITEMENT	1075
EQU 9	A CEDER A LA COMMUNE GRATUITEMENT	1230
EQU 10	EQUIPEMENT PUBLIC	1808
EQU 11	EQUIPEMENT PUBLIC	125
EQU 12	EQUIPEMENT PUBLIC	117
EQU 13	EQUIPEMENT PUBLIC	125
EQU 14	EQUIPEMENT PUBLIC	80
EQU 15	EQUIPEMENT PUBLIC	80
EQU 16	EQUIPEMENT PUBLIC	75
<b>SURFACE TOTAL EQUIPEMENTS</b>		<b>4 HA 26A 03 CA</b>

**3- PARKING:**

<b>NOMBRE DE PLACES</b>	<b>380</b>
-------------------------	------------

**ESPACE VERT/ PLACES :**

EV1	87	EV10	543	PI 1	1186	PI 6	1380
EV2	80	EV11	246	PI 2	840	PI 7	2400
EV3	93	EV12	644	PI 3	354	PI 8	1536
EV4	240	EV13	54	PI 4	390	PI 9	5316
EV5	165	EV14	81	PI 5	750		
EV6	84	EV15	81	<b>TOTAL ESPACE VERT</b>			3577
EV7	220	EV16	56	<b>TOTAL PLACES</b>			8836
EV8	238	EV17	134				12413
EV9	415	EV18	116				

<b>SURFACE TOTAL ESPACE VERT/ PLACES</b>	<b>1 HA 24 A 13 CA</b>
--	------------------------

**1° TRANCHE**  
**ZONE E: SECTEUR E2 (R+2)**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
E136	84	E176	80	E216	100	E255	80
E137	85	E177	80	E217	94	E256	80
E138	80	E178	80	E218	101	E257	80
E139	80	E179	84	E219	88	E258	80
E140	80	E180	80	E220	80	E259	80
E141	80	E181	80	E221	80	E260	80
E142	80	E182	80	E222	80	E261	92
E143	80	E183	80	E223	80	E262	93
E144	80	E184	80	E224	80	E263	92
E145	80	E185	80	E225	80	E264	92
E146	80	E186	80	E226	80	E265	80
E147	80	E187	80	E227	80	E266	80
E148	80	E188	80	E228	80	E267	80
E149	80	E189	80	E229	80	E268	80
E150	84	E190	80	E230	80	E269	80
E151	84	E191	80	E231	80	E270	80
E152	80	E192	80	E232	80	E271	80
E153	80	E193	80	E233	80	E272	80
E154	80	E194	80	E234	80	E273	80
E155	80	E195	80	E235	103	E274	80
E156	80	E196	80	E236	123	E275	80
E157	80	E197	80	E237	93	E276	80
E158	80	E198	80	E238	94	E277	80
E159	80	E199	80	E239	79	E278	80
E160	80	E200	80	E240	89	E279	80
E161	80	E201	80	E241	86	E280	80
E162	80	E202	80	E242	92	E281	80
E163	80	E203	80	E243	101	E282	80
E164	80	E204	80	E244	87	E283	80
E165	80	E205	80	E245	82	E284	80
E166	80	E206	80	E246	79	E285	92
E167	80	E207	80	E247	80	E286	92
E168	80	E208	81	E248	80	E287	112
E169	80	E209	82	E249	80	E288	123
E170	80	E210	81	E250	80	E289	100
E171	80	E211	81	E251	80	E290	87
E172	80	E212	81	E252	80	E291	87
E173	80	E213	81	E253	80	E292	87
E174	80	E214	81	E254	80	E293	87
E175	80	E215	81				
T1	3217	T2	3213	T3	3331	T4	3316
<b>TOTAL LOTS SECTEUR E2, 1° TRANCHE</b>							<b>13077</b>

**ZONE : SECTEUR (IMMEUBLE A R+3) RECASEMENT, 1° TRANCHE,**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
E294	80	E301	80	E308	102	E315	80
E295	80	E302	80	E309	109	E316	80
E296	80	E303	80	E310	90	E317	83
E297	80	E304	80	E311	80	E318	82
E298	80	E305	80	E312	80	E319	84
E299	80	E306	102	E313	80	E320	80
E300	80	E307	95	E314	80	E321	89
T1	560	T2	597	T3	621	T4	578
<b>TOTAL LOTS SECTEUR R+3 (RECASEMENT) 1° TRANCHE</b>							<b>2 356</b>

**ZONE B: SECTEUR B2 (IMMEUBLE A R+4), 1° TRANCHE**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
B67	208	B75	200	B83	270	B91	204
B68	200	B76	200	B84	269	B92	206
B69	200	B77	230	B85	267	B93	208
B70	200	B78	208	B86	286	B94	195
B71	200	B79	266	B87	200	B96	5523
B72	200	B80	273	B88	199		
B73	200	B81	272	B89	201		
B74	200	B82	271	B90	203		
T1	1608	T2	1920	T3	1895	T4	6 336
<b>TOTAL LOTS SECTEUR B2, 1° TRANCHE</b>							<b>11 759</b>

**2° TRANCHE**

**ZONE D: SECTEUR D1 (VILLAS JUMEELEE ET EN BANDE)**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
V1	322	V15	339	V29	202	V43	208
V2	370	V16	416	V30	218	V44	216
V3	257	V17	294	V31	202	V45	225
V4	277	V18	291	V32	218	V46	216
V5	258	V19	202	V33	202	V47	218
V6	278	V20	218	V34	218	V48	217
V7	259	V21	202	V35	202	V49	219
V8	280	V22	218	V36	218	V50	218
V9	262	V23	202	V37	241	V51	220
V10	282	V24	218	V38	259	V52	219
V11	264	V25	202	V39	309	V53	458
V12	285	V26	218	V40	333	V54	354
V13	261	V27	202	V41	322		
V14	281	V28	218	V42	370		
T1	3936	T2	3440	T3	3514	T4	2988
<b>TOTAL LOTS SECTEUR D1</b>							<b>13878</b>

**ZONE E: SECTEUR E2 (R+2)**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
E1	163	E26	118	E51	162	E76	118
E2	115	E27	125	E52	118	E77	161
E3	163	E28	118	E53	133	E78	118
E4	120	E29	125	E54	106	E79	161
E5	164	E30	118	E55	107	E80	118
E6	120	E31	125	E56	101	E81	161
E7	164	E32	118	E57	125	E82	118
E8	120	E33	117	E58	118	E83	161
E9	164	E34	103	E59	125	E84	118
E10	120	E35	151	E60	118	E85	161
E11	164	E36	111	E61	122	E86	118
E12	120	E37	162	E63	127	E87	121
E13	164	E38	118	E64	119	E88	81
E14	120	E39	162	E65	125	E89	133
E15	164	E40	118	E66	118	E90	109
E16	120	E41	162	E67	125	E91	123
E17	181	E42	118	E68	118	E92	117
E18	124	E43	161	E70	118	E93	123
E19	92	E44	118	E71	92	E94	117
E20	83	E45	162	E72	96	E95	123
E22	118	E46	118	E73	140	E96	117
E23	125	E47	162	E74	85	E97	123
E24	118	E48	118	E75	161	E98	117
E25	125	E49	162			E99	120
		E50	118			E100	106
T1	3231	T2	3288	T3	2759	T4	3143
<b>TOTAL LOTS SECTEUR E2</b>							<b>12421</b>

**ZONE : SECTEUR (IMMEUBLE A R+3)**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
A33	188	A36	170	A39	170
A34	149	A37	170	A40	224
A35	144	A38	170	A41	160
T1	481	T2	510	T3	554
<b>TOTAL LOTS SECTEUR B3</b>					<b>1545</b>

**3° TRANCHE**

**ZONE E: SECTEUR E2 (R+2), 3° TRANCHE**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
E101	117	E108	80	E114	80	E120	80
E102	80	E110	80	E116	80	E122	79
E104	80	E112	80	E118	80	E123	79,6
E127	80	E129	80	E130	76		
T1	357	T2	320	T3	316	T4	238,6
<b>TOTAL LOTS SECTEUR E2</b>							<b>1231,6</b>

**ZONE : SECTEUR (IMMEUBLE A R+3), 3° TRANCHE,**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
A1	148	A9	170	A17	141	A25	170
A2	149	A10	170	A18	170	A26	170
A3	137	A11	170	A19	170	A27	170
A4	170	A12	157	A20	170	A28	170
A5	170	A13	156	A21	170	A29	170
A6	170	A14	141	A22	170	A30	125
A7	170	A15	138	A23	170	A31	139
A8	170	A16	147	A24	170	A32	133
T1	1284	T2	1249	T3	1331	T4	1247
<b>TOTAL LOTS SECTEUR B3</b>							<b>5111</b>

**ZONE : SECTEUR (IMMEUBLE A R+3) RECASEMENT, 3° TRANCHE,**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
E103	93,6	E329	80	E358	76	E387	84,6
E105	72	E330	80	E359	76	E388	76
E107	72	E331	80	E360	76	E389	70
E109	72	E332	80	E361	76	E390	70
E111	72	E333	80	E362	74,6	E391	70
E113	72	E334	103	E363	76	E392	70
E115	72	E335	80	E364	76	E393	70
E117	72	E336	111	E365	76	E394	70
E119	72	E337	76	E366	76	E395	70
E121	72	E338	76	E367	76	E396	70
E124	87	E339	76	E368	76	E397	70
E126	80	E340	76	E369	76	E398	70
E128	80	E341	76	E370	76	E399	70
E131	76	E342	76	E371	76	E400	76
E132	76	E343	76	E372	76	E401	76
E133	76	E344	76	E373	76	E402	76
E134	76	E345	76	E374	73,5	E403	76
E135	81	E346	76	E375	79	E404	76
E322	80	E347	76	E376	90	E405	76
E323	80	E348	76	E377	73	E406	76
E324	80	E349	76	E378	73	E407	76
E325	80	E350	76	E379	73	E408	76
E326	80	E351	76	E380	73	E409	76
E327	80	E352	76	E381	73	E410	76
E328	80	E353	80,75	E382	73	E411	76
		E354	76	E383	73	E412	76
		E355	76	E384	73	E413	76
		E356	76	E385	73	E414	76
		E357	76	E386	73		
T1	1933,6	T2	2294,75	T3	2187,1	T4	2070,6
<b>TOTAL LOTS SECTEUR R+3 (RECASEMENT) 3° TRANCHE</b>							<b>8486,05</b>

**ZONE B: SECTEUR B2 (IMMEUBLE A R+4), 3° TRANCHE**

N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE	N°	SURFACE
B1	194	B18	206	B35	210	B52	202
B2	206	B19	193	B36	207	B53	214
B3	218	B20	206	B37	201	B54	214
B4	206	B21	200	B38	240	B55	214
B5	206	B22	182	B39	200	B56	214
B6	206	B23	201	B40	200	B57	214
B7	204	B24	261	B41	200	B58	214
B8	202	B25	210	B42	200	B59	214
B9	208	B26	210	B43	200	B60	214
B10	208	B27	210	B44	200	B61	214
B11	226	B28	210	B45	200	B62	214
B12	203	B29	210	B46	200	B63	214
B13	206	B30	210	B47	200	B64	214
B14	206	B31	210	B48	200	B65	258
B15	206	B32	210	B49	224	B66	277
B16	206	B33	210	B50	245		
B17	206	B34	210	B51	255		
T1	3517	T2	3549	T3	3582	T4	3305
<b>TOTAL LOTS SECTEUR B2</b>							<b>13953</b>

**RECAPITULATIF**

<b>SURFACE DU TERRAIN</b>	<b>25 HA 82 A 50 CA</b>
<b>SURFACE TOTAL EQUIPEMENTS</b>	<b>4 HA 26A 03 CA</b>
<b>SURFACE TOTAL ESPACE VERT/ PLACES</b>	<b>1 HA 24 A 13 CA</b>

**NOMBRE DES LOTS**

<b>LOTS SECTEUR D1</b>	<b>54</b>
<b>LOTS SECTEUR E2</b>	<b>297</b>
<b>LOTS SECTEUR B3</b>	<b>152</b>
<b>LOTS SECTEUR B2</b>	<b>95</b>
<b>NOMBRE DES LOTS SECTEURS: D1, B1 ET E2</b>	<b>598</b>

**CONTENANCE DES LOTS:**

<b>TOTAL LOTS SECTEUR D1</b>	<b>13 878,00</b>
<b>TOTAL LOTS SECTEUR E2</b>	<b>26 729,60</b>
<b>TOTAL LOTS SECTEUR B3</b>	<b>17 498,05</b>
<b>TOTAL LOTS SECTEUR B2</b>	<b>25 712,00</b>
<b>TOTAL GENERAL DES LOTS SECTEURS: D1, B2, B3 ET E2</b>	<b>83 817,65</b>
<b>TOTAL LOTS, PLACES ET ESPACE VERT</b>	<b>9 HA 62 A 31 CA</b>
<b>TOTAL VOIRIE</b>	<b>11 HA 94 A 16 CA</b>

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION**

### **1- ZONE D, SECTEUR D1**

#### **Article 1 : définition du secteur**

La Zone D ou « Zone d'habitat du type Villa » est une Zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous différentes formes : isolé, jumelé ou en bande.

#### **Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :**

Sont interdits dans la zone D :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts.

Les possibilités d'utilisation du sol pour l'hôtellerie sont identiques à celles qui sont indiquées ci-dessous pour les villas.

Toutes fois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise.

- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le tableau ci-dessous indique :

- Le coefficient d'occupation du sol maximum (C.O.S) pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle privative.

	C.O.S MAXIMUM	EMPRISE MAXIMALE	SURFACE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE
Secteur D1				
* Villa jumelée	0.8	40%	300 m <sup>2</sup>	15 m
* Villa en bande	1	50%	200 m <sup>2</sup>	10 m

#### **Article 4 : Hauteurs maximales des constructions**

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8 m et R+1

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers de 2.50 m.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1 m par rapport de la parcelle à l'emplacement de la construction dans le secteur D1.

#### **Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics**

Toutes les constructions doivent observer pour le secteur D1 un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement sur voie.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes**

La distance minimale de retraits par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle du secteur D1 est de 4 m.

Toutefois, pour les villas du secteur D1, lorsque les règles d'emprises le permettent, des constructions de faibles importances peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve que :

- Leur hauteur, acrotère compris ne dépasse pas 2.50 m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation,
- Qu'elles soient accolées à la construction principale et implantées en arrière de la marge de recul imposé à partir du domaine public.

### **Article 7 : Implantation de construction sur une même propriété**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété sera égale ou supérieur à la hauteur de plus élevé :  $L > H$ , avec un minimum de 6 m.

### **Article 8 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publics, à raison de :

- Une place par villa
- Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre pour les équipements commerciaux

### **Article 9 : Plantations**

Doivent être plantés avec engagement, arbustes et un arbre haute tige au minimum, pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.

- Les reculs sur voies
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses, etc....

Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

## **2- ZONE B, SECTEURS B2 ET B3**

### ***2-1- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B SECTEUR B2***

#### **Article 1 : Destination du secteur**

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

Le secteur B2 est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

#### **Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :**

- Les établissements industriels de toutes catégories.
- Les dépôts de plus de 50 m<sup>2</sup>.

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

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

#### **Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

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

Le minimum parcellaire est fixé à 250 m<sup>2</sup> et 10 m de large. Les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteur.

#### **Article 4 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivant : 17.50 m et R+4.

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

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m, et les cages d'escaliers ou mes machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives aux constructions sur une même propriété sont respectés.

### **Article 5 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement
- Bureaux : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour 50m<sup>2</sup> de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

N.B : Dimensions minimales des places de stationnement :

- En surface : 2.30m x 5.00m
- En sous-sol ou en élévation : 2.50 m x 5.00m.

### **Article 6 : Plantations**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

### **Article 7 : Servitudes architecturales**

Le plan d'aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude d'architecture.

Cette servitude impose l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques ou arcades à rez-de-chaussée des immeubles considérés, suivant les prescriptions de l'arrêté municipal permanent portant règlement de voiries et de construction.

Le plan d'aménagement indique, en outre, une servitude de « Front bâti continu », indiquée par une représentation graphique particulière. Cette servitude concerne des immeubles édifiés à l'alignement, sans retrait ni sailli au sol, et obligatoirement jusqu'à la hauteur prévue pour le secteur où ils se situent.

### **Article 8 :**

Réglementation spécifique au présent secteur:

- 1- Les soubassements des constructions ne devront pas dépasser 01m (un mètre) à partir du niveau du trottoir sur toutes les façades à rdc résidentiel.
- 2- Les constructions situées sur des voies supérieures ou égales à 15m d'emprise peuvent recevoir du commerce au rdc. La hauteur de ce dernier est limitée à 4m sous plafond.
- 3- Vu la nature du sol et les surfaces des lots (Secteur B2), les immeubles sont dispensés de sous sol et le stationnement sera assuré au niveau du domaine public
- 4- Les cours du présent secteur sont groupées suivant plan de masse.

## **2-2- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE B SECTEUR B3**

### **Article 1 : Destination du secteur**

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

Le secteur **B3** est destiné pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

### **Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits :**

- Les établissements industriels de toutes catégories.
- Les dépôts de plus de 500m<sup>2</sup>.

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

J

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

### **Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est de : 2.4

La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privatives (CES) est de : 70%.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 200m<sup>2</sup> et 10m de large.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies et dont la superficie est inférieure à 300m<sup>2</sup>, il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

### **Article 4 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 14.50 m et R+3.

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

Au dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale de 1.20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.20m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport : aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

### **Article 5 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

H : Hauteur des constructions.

L : Distance entre alignements.

Au-delà de la hauteur sur voie maximale autorisée, un étage en retrait peut être construit s'il s'inscrit dans un angle à 45° , attaché au sommet de cette hauteur sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur .

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.**

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Cette bande de 15 m peut être portée à 20 m, au maximum pour les immeubles de bureaux, et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous des constructions et les limites latérales ou de fonds de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L \geq 1/2 H$  avec un minimum de 4 m.

Toutefois, des constructions pouvant être implantées en limites séparatives jusqu'à la hauteur du rez-de-chaussée, les constructions dépassent cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à ma moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

### **Article 7 : implantation des constructions sur une même propriété.**

La distance séparant les façades en vis-à-vis, des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé :  $L \geq H$ .

8

### **Article 8 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement.
- Bureaux : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre..
- Commerces : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**N.B :** Dimensions minimales des places de stationnement :  
- En surface : 2.30 m x 5.00 m.  
- En sous-sol ou en élévation : 2.50m x 5.00 m.

### **Article 9 : Plantations**

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement.

### **Article 10 : Servitudes architecturales**

Le plan d'Aménagement indique, par une représentation graphique particulière précisée en légende, que certains immeubles implantés à l'alignement sur voies, sont frappés d'une servitude d'architecture.

Cette servitude impose l'obligation de réaliser des passages publics sous portiques ou arcades à rez-de-chaussée des immeubles considérés, suivant les prescriptions de l'arrêté municipal permanent, portant règlement de voirie et de construction.

Le plan d'Aménagement indique, en outre, une servitude de « front bâti continu », indiquée par une représentation graphique particulière. Cette servitude, concerne des immeubles édifiés à l'alignement, sans retrait ni saillie au sol, et obligatoirement jusqu'à la hauteur prévue pour le secteur où ils se situent.

### **Article 11 :**

Réglementation spécifique au présent secteur:

- 1- Les soubassements des constructions ne devront pas dépasser 01m (un mètre) à partir du niveau du trottoir sur toutes les façades à rdc résidentiel.
- 2- Les constructions situées sur des voies supérieures ou égales à 15m d'emprise peuvent recevoir du commerce au rdc. La hauteur de ce dernier est limitée à 4m sous plafond.
- 3- Vu la nature du sol et les surfaces des lots (Secteur B3), les immeubles sont dispensés de sous sol et le stationnement sera assuré au niveau du domaine public
- 4- Les cours du présent secteur sont groupées suivant plan de masse. Seul, les lots entre B.80 et B.94 ont des cours filantes suivant plan de masse.
- 5- Les lots (129 lots) (voir tableau de contenance) tranches n°1 et 3, sont destinés au recasement et auront la même réglementation spécifique au présent secteur, toutefois, vu la surface des lots, les cours sont groupées suivant plan de masse et auront une superficie minimale de 16 m<sup>2</sup>, et une largeur minimale de 4m

## **3- ZONE E, SECTEUR E2**

### **Article 1 :**

#### **a/ Destination du secteur :**

Le secteur E2 est destiné aux petits collectifs s'ouvrant sur cour. Le rez-de-chaussée du bâtiment, peut éventuellement être occupé par l'artisanat ou des petits commerces de proximité.

#### **b/ Types d'occupation interdite :**

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1<sup>o</sup> ère, 2<sup>o</sup>ème, 3<sup>o</sup>ème catégories.
- L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes, peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **c/Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour la parcelle privative après morcellement ou lotissement (COS) est fixé à 2.2.

La surface constructible au sol par rapport à la superficie de la parcelle privative (CES) ne peut dépasser 75%.

Le minimum parcellaire de la parcelle privative est fixé à : 80 m<sup>2</sup> et 8m de large.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies et dont la superficie est inférieure à 110 m<sup>2</sup>, il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

#### **d/ Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, acrotère compris ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre des niveaux suivants : ( R+2) 11 m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

#### **e/Implantations et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

#### **f/implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes -.**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. La cour aura une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup>, et une largeur minimale de 4m.

#### **g/ implantations des constructions sur une même propriété -.**

Les constructions implantées sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieur à la hauteur de la construction la plus élevée :  $L \geq h$ , avec un minimum de 3 m

#### **h/ stationnement des véhicules -**

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, pourra être prévu dans le cadre du lotissement.

sont à prévoir

Une place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface hors- œuvre de logement.

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors- œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

Dimensions minimales des places de stationnement

- En surface ..... : 2,30 m X 5,00 m..
- En sous-sol ou élévation ..... : 2,50 m X 5,00 m.

#### **i/ Plantations.**

Une partie de la surface du lotissement sera réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. "

Ces réservations représenteront 7% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics et le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

#### **Article 2 :**

Réglementation spécifique au présent secteur :

1-indication de la hauteur et des matériaux des soubassements pour chaque type de construction :

\*La hauteur des constructions ne dépassera pas 11 m (onze mètres) mesurée au milieu de la façade qui correspond à R+2 (deux étages sur rez-de-chaussée).

\*Les soubassements des constructions ne devront pas dépasser 01m (un mètre) à partir du niveau du trottoir sur toutes les façades.

\*Sont interdits les matériaux périssables, pour l'établissement de la construction, sont interdite les tôles, chaumes, baraquements, etc..

6- Equipements projetés par le maître d'ouvrage : les équipements projetés et indiqués sur plan de masse et tableau de contenance seront soumis à la même réglementation du secteur E2.

7- Les lots (secteur E2) suivants qui sont indiqués sur plan de masse doivent observer un recul de 3m par rapport à l'alignement sur voie : E1, E3, E5, E7, E9, E11, E13, E15, E17, E35, E37, E39, E41, E43, E45, E47, E49, E51, E53, E73, E75, E77, E79, E81, E83, E85 et E87.

#### **Article 3 -.**

L'ensemble des constructions sera soumis aux dispositions du règlement de voirie et de construction applicable à la wilaya de Fès.

## **CHAPITRE III TRAVAUX D'EQUIPEMENT**

#### **Article 1 :**

- Mode d'exécution et description :

La construction des chaussées goudronnées (rues et parkings ) sera exécutée conformément aux règles de l'article en vigueur dans le domaine des travaux publics et des travaux municipaux suivant les profils en long et en travers visés 'Bon pour exécution' par les services compétents.

Les chaussées goudronnées auront la structure suivante :

\* Une couche de fondation en GNF de 0,20 m d'épaisseur après compactage constituée de tout venant de concassage des carrières type GNF 0/60.

\* Une couche de tout venant de bonne qualité 0/31,5 (GNB) de 0,20 m d'épaisseur après compactage.

- \* Imprégnation au cut-back 0/1 avec un dosage de 1,2 kg/m<sup>2</sup>+ sablage.
- \* Un jour après l'imprégnation, une couche de cut-back 800/400 sera répandue sur la surface imprégnée à raison de 1,1 kg/m<sup>2</sup> (1° couche, 2° couche = dosage 1kg/m<sup>2</sup>).
- \* 1° couche de gravette 10/1 à raison de 12 litres par mètre carré sera répandue à l'aide du camion répandeur et cylindrée au moyen d'un compacteur de 14 tonnes à raison de trois passes toute la surface
- \* 2° couche de gravette 6/10 ce qui donne un dosage de 7 à 8 litres/m<sup>2</sup>.

### **Article 2 :**

Aménagement des trottoirs et voies piétonnes

- Mode d'exécution et description :

Les trottoirs et voies piétonnes seront construits en béton de 10 cm d'épaisseur et dosés à 250 kg/m<sup>3</sup> reposant soit sur T.V.0/30 de 15 à 20 cm d'épaisseur soit sur un blocage en pierres de même épaisseur.

Le dallage en béton des trottoirs et voies piétonnes recevra des joints de dilatation réalisés soit à la planche, soit au moyen de baguettes en bois noyées dans le béton.

### **Article 3 :**

Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant (Voir dossier technique)

- **Mode d'exécution :**

Le système assainissement sera en système unitaire

Le réseau d'égout et les branchements particuliers ainsi que le raccordement du lotissement au réseau existant seront exécutés conformément au dossier technique d'assainissement approuvé.

Les buses seront exécutées en CAO classe 90A pour conduite de desserte et les joints seront en caoutchouc. Les branchements particuliers seront en Amiante de Ciment séries 9000 ou en PVC et seront disposés sur un lit de sable de 10 cm d'épaisseur.

Les regards de visite comme prévu sur le plan d'assainissement seront construits conformément au dessin type modèle agréé par la ville de Fès et visé par un BET.

Pour le dimensionnement du réseau d'égout, voir le calcul.

L'exécution du réseau d'égout sera faite après approbation des plans présentés par les services techniques de la ville.

1- La pose des buses sera faite dans les fouilles soigneusement préparées sur un lit de sable de 0,10 m d'épaisseur, la largeur des fouilles sera égale au diamètre extérieur de la buse augmentée de 0,40 m.

\*Les branchements particuliers seront branchés sur des regards borgnes

2-REGARDS : La confection de regards en béton coffré à 300 kg/m<sup>3</sup> de ciment vibré avec un vibreur manuel entraîné mécaniquement et en béton armé pour les regards sous chaussée. Aucune aspérité ni trous ne seront tolérées ni comblées par un mortier quelconque. Les échelons seront en acier galvanisé TOR 22 de longueur 0,30 espacé de 20cm. Le fond des regards sera aménagé en cuvette et banquettes pour le bon écoulement des eaux usées.

Avant tous remblais de fouilles, le maître d'ouvrage doit contacter le service concerné afin de faire réceptionner les égouts.

3-TAMPONS : Les tampons des regards de visite seront en fonte ductile poids lourds de 220 kg pour les voies carrossables et en Béton Armé pour les impasses. Les tampons des regards avaloirs seront en béton armé.

Les tampons des regards avaloirs seront munis d'appareils siphonides

### **Article 4 :**

Alimentation en eau potable :

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique et à la charge du maître d'ouvrage.

Le réseau d'eau potable sera étudié par la RADEEF et les travaux seront exécutés soit par la Régie (RADEEF) aux frais du maître d'ouvrage soit par une entreprise agréée.

**Article 5 :**

Alimentation en électricité :

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique et à la charge du maître d'ouvrage.

Le réseau d'électricité sera étudié par la RADEEF et les travaux seront exécutés soit par une entreprise agréée.

**Article 6 :**

L'équipement contre l'incendie est assuré conformément au plan autorisé et selon les normes du service de la protection civile.

Onze poteaux d'incendie seront implantés au lotissement comme prévu sur plan de lotissement et alimentés en eau au frais d'Al Omrane.

Les voies répondront aux normes :

- Largeur libre minimum est de 4m.
- Rayon de virage supérieur à 11m
- La surcharge de 130KN.
- Pente est inférieure à 10%

**Article 7 :**

Espaces verts et places publiques:

Les espaces verts et places publiques prévus dans le projet de lotissement seront réalisés conformément aux indications et aménagements autorisés audit projet.

**Article 8 -**

Parkings.

- **Mode** d'exécution et description : même description et mode d'exécution que l'article 1 chapitre II.

## **CHAPITRE IV OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE**

**Article 1 :**

Il ne sera procédé à aucune vente de lots sous peine de poursuites judiciaires, avant que les travaux de V.R.D. indiqués au programme du lotissement présenté par le maître d'ouvrage n'aient été exécutés entièrement à ses frais et réceptionnés par les services compétents.

**Article 2 :**

Le maître d'ouvrage cédera les équipements indiqués sur plan de masse à la commune gratuitement. Ces équipements sont les suivants : EQU7, EQU 8 et EQU 9.

**Article 3.**

Le présent lotissement sera réceptionné par tranche tel qu'il est indiqué sur plan et sur le tableau de contenance.

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage par tranche et d'en obtenir l'autorisation des services compétents.

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

La voirie sera cédée au domaine public.

**Maître d'œuvre :**

**Maître d'ouvrage :**

  
Abdelfattah LAZRAK  
ARCHITECTE DENA  
Imm.8, Appt 6, Rue Abd el Mouddim - Fès (v.n)  
Tél: 05 35 65 02 57 - Fax: 05 35 65 48 82

Le réseau d'eau potable sera étudié par la RADEEF et les travaux seront exécutés soit par la Régie (RADEEF) aux frais du maître d'ouvrage soit par une entreprise agréée.

**Article 5 :**

Alimentation en électricité : *Le nombre de poteaux sera déterminé par un BET / RADEEF*

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique et à la charge du maître d'ouvrage.

Le réseau d'électricité sera étudié par la RADEEF et les travaux seront exécutés soit par une entreprise agréée.

**Article 6 :**

L'équipement contre l'incendie est assuré conformément au plan autorisé et selon les normes du service de la protection civile.

Onze poteaux d'incendie seront implantés au lotissement comme prévu sur plan de lotissement et alimentés en eau au frais d'Al Omrane.

Les voies répondront aux normes :

- Largeur libre minimum est de 4m.
- Rayon de virage supérieur à 11m
- La surcharge de 130KN.
- Pente est inférieure à 10%

**Article 7 :**

Espaces verts et places publiques:

Les espaces verts et places publiques prévus dans le projet de lotissement seront réalisés conformément aux indications et aménagements autorisés audit projet.

**Article 8 -**

Parkings.

- **Mode** d'exécution et description : même description et mode d'exécution que l'article 1 chapitre II.

## CHAPITRE IV OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

**Article 1 :**

Il ne sera procédé à aucune vente de lots sous peine de poursuites judiciaires, avant que les travaux de V.R.D. indiqués au programme du lotissement présenté par le maître d'ouvrage n'aient été exécutés entièrement à ses frais et réceptionnés par les services compétents.

**Article 2 :**

Le maître d'ouvrage cédera les équipements indiqués sur plan de masse à la commune gratuitement. Ces équipements sont les suivants : EQU7, EQU 8 et EQU 9. *et EQU5*

**Article 3.**

Le présent lotissement sera réceptionné par tranche tel qu'il est indiqué sur plan et sur le tableau de contenance.

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage par tranche et d'en obtenir l'autorisation des services compétents.

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

La voirie sera cédée au domaine public.

**Maître d'œuvre :**

**Maître d'ouvrage :**

Abdelhak MATRAK  
ARCHITECTE  
Imm 5 April, Rue de l'Indépendance - El Oued  
TÉL: 031 85 12 34 56 78 90

غير قابل للتغيير  
NE VARIETURE

تصميم مصانق عليه

م. ح. ب. بالقرار رقم..... رخصة 10/06

م. ح. ب. بالقرار رقم.....

تغيير تصحيح 2

عملية رياض الزرك

رقم 07/60008 المرجعة م. ح. ب. روضة

بتاريخ

13 يوليوز 2016

إدريس الأزمي الإدريسي  
م. ح. ب. بالقرار رقم.....  
جماعة فاس  
جماعة فاس  
وزارة الداخلية