

ROYAUME DU MAROC
REGION BENI MELLAL-KHENIFRA
PROVINCE DE BENI-MELLAL

HOLDING AL OMRANE

COMMUNE URBAINE DE KASBA TADLA

Cahier des charges et des prescriptions architecturales



Lotissement

EL MERS 2

Références foncières :

R ^{on}	18502/10
TF	20327/10
TF	46497/10

3/6

Maître d'Oeuvre :
AZIZI ALAOUI RACHID

Maître d'Ouvrage :
HOLDING AL OMRANE

AZIZI ALAOUI RACHID
Architecte Urbaniste
C/ Hassan II N° 34 Bd Hassan II
Casablanca Beni Mellal
Tel / Fax : 05 33 48 36 96
e-mail : azizialaouirachid@yahoo.fr

SOMMAIRE

I - GENERALITES

- Champ d'application :
- Cadre juridique :

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- Présentation sommaire du lotissement
- Consistance du projet

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES

III-1 DISPOSITIONS DU DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE

III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT PROJET

Article 1 : Réglementation de la zone prévue par le plan d'aménagement

IV- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

IV-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

- Article 1 : Le dossier technique VRD
- Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes
- Article 4 : Réalisation du réseau d'égout
- Article 5 : Alimentation en eau potable
- Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public
- Article 7 : Sécurité incendie
- Article 8 : Espaces verts et places publiques
- Article 9 : Parkings
- Article 10 : conditions de tenue de chantier
- Article 11 : Durée d'exécution des travaux d'équipement.

IV-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

- Article 1 : Publicité
- Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement
- Article 3 : Programme de réalisation du lotissement
- Article 4 : Déclaration de la fin des travaux
- Article 5 : Etablissement du plan après bornage.
- Article 6 : Conditions des ventes des lots
- Article 7 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

- Article 1 : Réception provisoire
- Article 2 : Réception définitive



AZIZI ALAOUI RACHID
Architecte - Urbaniste
Espace Atlas 3ème Etage N° 34 Bd Hassan II
(en face tribunal) Beni Mellal
Tél / Fax : 05.23.48.36.96
E-mail: azizialaouirachid@yahoo.fr

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

V-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

- Article 1 : Hauteur maximale des constructions
Article 2 : Hauteur minimale des constructions
Article 3 : * Cave (si elle est envisagée)
Article 4 : encorbellements et saillis
Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement
Article 6: Toiture et terrasse
Article 7: Cage d'escaliers
Article 8 : Acrotère
Article 9: Buanderie
Article 10 : Garages
Article 11 : stationnement des véhicules
Article 12 : locaux commerciaux
Article 14-1: dispositions relatives aux lots commerciaux
Article 13 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :
Article 13-1 :les plans types
- Article 14 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :
Article 14-1: mode de construction des lots
Article 14-2 : Matériaux et couleurs
Article 14-3 : fenêtres et percements
Article 14-4 : Ordonnancement
Article 14-5: Servitudes particulières
- Article 15 : Fusion et morcellement

V-2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS :

- Article 1 : Dispositions architecturales seront fixées dans le cadre du dépôt de l'autorisation de construire.
Article 2 : implantation par rapport aux emprises et vois publiques
Article 3 : plantations.
Article 4 : Conditions d'occupation de l'étage (tout habitation est interdite à l'étage)

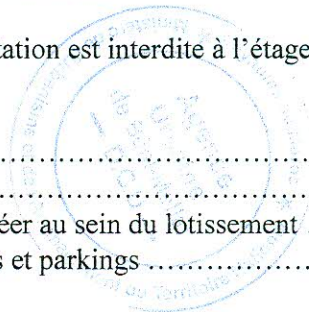
V-3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

- Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation
- Tableau de contenance relatif aux équipements.....
- Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer au sein du lotissement
- Tableaux descriptifs relatifs aux espaces verts, places et parkings

V-4 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 NE VARIETURE.
- Article 2 : Demande d'autorisation de construire
Article 2-1: Demande d'autorisation relative au lot concerné
Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux
Article 2-3 : Etablissement des plans béton armé
- Article 3 : Phase de chantier
Article 3-1: le respect des plans autorisés « NE VARIETURE »
Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier
Article 3-3 : Branchements à leurs charges
- Article 4 : Permis d'habiter

V-5 PAGE DES SIGNATURES :



AZIZI ALAOUI RACHID
Architecte - Urbaniste
Espace Atlas 3ème Etage N° 37 rue Hassane
(en face tribunal) Boumélal
Tél / Fax : 05.23.48. 6.96
E-mail: azizialaouirachid@yahoo.com

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 Construction en 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 su 22 Octobre 1985 relative à l'abattage d'arbres respect des dispositions prévues par la réglementation applicable en la matière.


AZIZI ALAOUI RACHID
Architecte - Urbaniste
100 Atlas 3eme Etage- N° 34 Bd Hassan II
(en face tribunal) Beni Mellal
Tél / Fax : 05.23.48.36.96
mail: azizialaouirachid@yahoo.fr

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

• Présentation sommaire du lotissement

Le présent lotissement « EL MERS 2 », est situé dans La Province de Beni Mellal, Commune Urbaine de Kasba Tadla; il est présenté par le HOLDING AL OMRANE.

Le terrain support du projet fait l'objet du TF 20327^{/10}, TF46497^{/10} & R^{on} 18502^{/10}, et il est d'une superficie de 04^{ha} 40^a 78^{ca}.

Ses coordonnées Lambert sont les suivants : (Tableau des coordonnées (X ; Y))

X	N° (Points)	Y
418969.399	34	221856.381
418978.023	35	221854.565
419139.150	36	221807.470
419144.667	37	221752.823
419145.878	38	221748.058
419144.970	39	221731.567
419144.516	40	221718.632
419142.171	41	221703.276
419139.902	42	221692.005
419139.297	43	221688.374
418920.533	44	221648.737
418845.191	45	221634.516
418854.495	46	221672.413
418889.443	47	221757.665
418895.116	48	221777.181
418902.227	49	221790.494
418910.397	50	221802.068
418919.625	51	221812.809
418931.880	52	221825.972
418951.623	53	221845.715

Il est situé à Kasba Tadla près des lotissements approuvés LOTISSEMENT EL MERS 1, et il est accessible par la Rue N°1 de 35 m de largeur, la rue n°53 de 20 m de largeur, la rue n°55 de 20m de largeur, la rue n° 56 de 15 m de largeur et la rue n° 57 de 20 m de largeur du plan d'aménagement.

• Consistance du projet

Le programme du présent projet comprend 149 lots , 1 Centre Commercial en R+1 et une Ecole Privée en R+1

Ce programme se présente comme suit :

1- Lots réservés à l'habitat :

Lots d'habitat continu : 149 lots en R+2 Et R+3

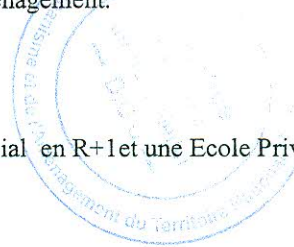
R+2 : **140** lots (d'une superficie variante entre 90 m² et 166 m²)

R+3 : **09** lots (d'une superficie variante entre 120 m² et 179 m²)

2- Lots réservés aux équipements :

- Centre commercial : 01 lot (d'une superficie de 328m²)

- Une école privée : 01 lot (d'une superficie de 328m²)



AZIZI ALAOUI RACHID
Architecte - Urbaniste
space Atlas 3eme Etage N° 34 Bd Hassan II
(en face tribunal) Beni Mellal
Tél / Fax : 05.23.48.36.96
E-mail: azizialaouirachid@yahoo.fr

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES

III-1 DISPOSITIONS DU DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE

Le présent lotissement est situé d'après les dispositions du (document d'urbanisme applicable dans cette commune) en zone urbaine résidentielles destinée à l'habitat individuel mono-familial ou bi-familial sous différentes formes .

III-2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT PROJET

Article 1 : Réglementation de la zone prévue par le plan d'aménagement

C'est une zone urbaine dans la quelle les constructions le long des voies est souhaité de façon à créer des continuité bâties en R+2et en R+3.

Les règles d'urbanisme favorisent la construction de mitoyen que ce soit à l'alignement des voies ou exceptionnellement au droit d'une marge de recul imposé.

IV- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

IV-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 compétents.

Article 1 : Le dossier technique VRD

Le lotisseur s'engage d'établir à ses frais, par un bureau d'étude agréée, ou par un ou plusieurs services compétents en la matière, le dossier technique relatif aux travaux d'équipements énumérés ci dessus.

Ce dossier devrait comporter un descriptif exact des travaux envisagés (section des buses, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doit-il être établi 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 équipé d'une chaussée goudronnée (en chaud enrobé) 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 et approuvés par les services compétents.

 **AZIZI ALAOUI RACHID**
Architecte - Urbaniste
Espace Atlas 3eme Etage N° 34 Bt. Hassan II
(en face tribunal) Beni Mellal
Tél / Fax : 05.23.48.36.96
E-mail: azizialaouirachid@yahoo.fr

Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes

1- Les trottoirs : La mise en place des bordures des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur.

2- Les voies piétonnes : elles seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents. Elles seront exécutées en dallage autobloquant ou en béton reflué après accord de la commission.

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

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

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

Article 5 : Alimentation en eau potable

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

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

Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public

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

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

Important : L'alimentation du lotissement sera par réseau aérien.

Article 7 : Sécurité incendie

L'implantation des bouches 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. Les poteaux d'incendie sont matérialisés à côté des lots : **11,52,89 et 147.**

Article 8 : Espaces verts et places publiques

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de lotissement approuvé par les services compétents 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 de plantes à grand feuillage;
- les surfaces libres de constructions ou les aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées d'arbustes à haute tige
- Un arbre sera planté à raison de un tout les 8 m le long des voies de lotissement.

Article 9 : Parkings

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

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

Article 10 : 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 envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement)

Article 11: Durée d'exécution des travaux d'équipement.

Le délai d'exécution des travaux est de trois ans 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.

IV-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, 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'équipement in site et hors site du lotissement énumérés plus haut.

Article 3 : Programme de réalisation du lotissement

Le présent lotissement sera réalisé en une (1) seule tranche réalisation du lotissement

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 de 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.

(NB : Pour les lotissements dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, espaces de jeux, restant propriété privée, un règlement de copropriété relatif aux modalités de gestion de ces espaces doit être établi par le lotisseur : cas d'une résidence fermée par exemple).

IV-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

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

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

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

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

Si la commission constate un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés ou des malfaçons, le lotisseur est tenu de satisfaire les remarques de 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 1 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.

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

V-1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

Article 1 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de :

*R+2 : 11,50 m pour les habitations plurifamiliales sur cour. Cette hauteur pouvant être portée à 12.50m dans le cas rez-de-chaussée commercial.

*R+3 : 15,50 m pour les habitations plurifamiliales sur cour. Cette hauteur pouvant être portée à 16.00m dans le cas rez-de-chaussée commercial.

*Au dessus de la dalle supérieur, sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur de 2.50 m et une buanderie de 6.00 m² par logement et en retrait par rapport à la façade.

*la hauteur des constructions ayant une destination autre que l'habitat ne pourra dépasser, toutes superstructures comprises, les hauteurs des constructions voisines

*la hauteur maximale du RDC commercial est de 4 m.

Article 2 : Hauteur minimale des constructions

*la hauteur minimale sous-plafond du RDC d'habitat est de 3 m.

*la hauteur minimale sous-plafond à l'étage est de 2.80 m

Article 3 : * Cave (si elle est envisagée)

- Superficie de la cave (100% par rapport à la superficie constructible du RDC) ;
- Hauteur sous-plafond 2.50m;
- Hauteur de la dalle de la cave par rapport au niveau +00 ;
- Dimensions minimales des châssis est de 0.60m.
- Affectation de la cave (parkings, ou autres...) elle peut recevoir de point d'eau.

Article 4 : encorbellements et saillis

Les encorbellements sont autorisés et leurs saillis ne peuvent dépasser 1,20m.

L'encorbellement est autorisé uniquement sur les voies carrossables d'emprises supérieur ou égales à 12.00m, pour les parcelles d'angles, les encorbellements sont autorisés sur les deux façades sans possibilité de retour avec une profondeur de 1.20m toute fois l'encorbellement ne dépasse pas le 1/3 de la surface de la façade.

Article 5 : Dimensions des cours et leur emplacement

4 x 4 = 16,00 m² minimum tout en respectant l'emplacement prévu par le plan de masse du lotissement approuvé.

Article 6: Toiture et terrasse

Les terrasses sont accessibles ainsi que l'étanchéité contre les infiltrations des eaux de pluie est indispensable.

Article 7: Cage d'escaliers

L'emplacement de la cage d'escaliers est au milieu des parcelles ou au fond des parcelles ou comme élément structurant de la façade en tenant compte des conditions de commodité de passage, sécurité, éclairage ;

La hauteur maximale de la cage d'escalier par rapport à la dalle de la terrasse est de 2.20m, si cette dernière est accessible.

Article 8 : Acrotère

La hauteur des murs d'acrotères est de 1,20 m maximum sur façades.

La hauteur des murs séparatifs au niveau des terrasses est de 2 m maximum

Le traitement d'étanchéité réalisé en terrasse protégera l'intersection entre la dalle et l'acrotère.

Article 9: Buanderie

Les buanderies sont autorisées à la terrasse et doivent constituer avec la cage d'escaliers un ensemble homogène sans toutes fois dépasser 6.00m², et en retrait par rapport à la façade

Article 10 : Garages

Les garages sont strictement réservés au parcage des voitures pour les lots d'habitation au RDCH ; ils auront une superficie maximale de 15.00 m² avec une profondeur maximale de 5.00 m. Les garages ne peuvent être prévus sur des voies piétonnes, espaces verts..

Article 11 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules est à prévoir à raison de :

- 149 places pour 149 lots .

Article 12 : locaux commerciaux

Article 14-1: dispositions relatives aux lots commerciaux.

Hauteur sous plafond du RDC : 4.50 m, Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC)

Article 13 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :

Article 13-1: mode de construction des lots

Le mode de construction des lots (système poteaux poutres, ...)

Article 13-2 : Matériaux et couleurs

les matériaux et les couleurs dominantes dans les constructions seront fixées par la commission d'esthétiques tout en respectant la couleur adoptée pour la ville de Kasba Tadla.

Article 13-3 : fenêtres et percements

Tout en indiquant le descriptif des fenêtres et percements envisagés soit cadrage en Aluminium, ou en Bois..., ainsi que la trame de base à adopter .

Article 13-4 : Ordonnancement

- Un ordonnancement est prévu pour le lotissement. Toutes les parcelles doivent y être conformes.

Article 13-5: Servitudes particulières

(Places publiques, jardins publics, voies piétonnes...)

A développer selon cas (matériaux adoptés, mobilier urbain envisagé, type de revêtements utilisés, dimensions et couleur des pavés utilisés, lampadaires,...).

Les passages piétons doivent être exécutés en concertation avec les services de la commune avant la réception des travaux d'équipement.

Article 14 : Fusion et morcellement

Tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux ou plusieurs 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.

V-2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS :

Article 1 : Dispositions architecturales seront fixées dans le cadre du dépôt de l'autorisation de construire Des équipements.

Article 2 : implantation par rapport aux emprises et vois publiques

Article 3 : plantations.

Article 4 : Conditions d'occupation de l'étage (tout habitation est interdite à l'étage)

V- 3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

• Tableau de contenance relatif aux lots d'habitation en R+2

N° de lot	Nbre de niveau	Nbre de façades	Désignation du RDC	HSP du RDCH	HAUTEUR construction	Superficie du lot (en m ²)	Observations
1	R+3	1	Commercial	4.00	16.00	160	S.Arcades de 3.00m
2	R+3	1	Commercial	4.00	16.00	160	
3	R+3	1	Commercial	4.00	16.00	169	
4	R+3	2	Commercial	4.00	16.00	179	
5	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	119	
6	R+3	2	Commercial	4.00	16.00	120	
7	R+3	1	Commercial	4.00	16.00	128	
8	R+3	1	Commercial	4.00	16.00	138	
9	R+3	1	Commercial	4.00	16.00	139	
10	R+3	1	Commercial	4.00	16.00	143	
11	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	91	
12	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	91	
13	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	91	
14	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	90	
15	R+2	3	Habitation	3.00	11.50	110	
16	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	108	
17	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	108	
18	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	108	
19	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	108	
20	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	108	
21	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	108	
22	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
23	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
24	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
25	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
26	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
27	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
28	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
29	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
30	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
31	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
32	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	105	
33	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	109	
34	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	105	
35	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
36	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
37	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
38	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
39	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
40	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
41	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
42	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
43	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
44	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	101	
45	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	103	

46	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	132
47	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
48	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
49	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
50	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
51	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
52	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	131
53	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	128
54	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
55	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
56	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
57	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
58	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	126
59	R+2	3	Commercial	4.00	12.50	109
60	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	109
61	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	118
62	R+2	3	Habitation	3.00	11.50	118
63	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	131
64	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
65	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
66	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
67	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
68	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	124
69	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	127
70	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	122
71	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
72	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
73	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
74	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119
75	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	127
76	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	103
77	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	99
78	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	99
79	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
80	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
81	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
82	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
83	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
84	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
85	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	100
86	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	100
87	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	100
88	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	100
89	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
90	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
91	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
92	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
93	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
94	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	100
95	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	96
96	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
97	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
98	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
99	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	100
100	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	100
101	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	100
102	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	100
103	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	100
104	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	100

105	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	100	
106	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	96	
107	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	117	
108	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	117	
109	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	117	
110	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	117	
111	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	117	
112	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	117	
113	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	119	
114	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	119	
115	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	117	
116	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	117	
117	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	117	
118	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	117	
119	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	117	
120	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	117	
121	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	136	
122	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	136	
123	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	136	
124	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	150	
125	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	148	
126	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	131	
127	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	106	2° étage en retrait
128	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	98	
129	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	98	
130	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	98	
131	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	98	
132	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	166	2° étage en retrait
133	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119	
134	R+2	1	Commercial	4.00	12.50	119	
135	R+2	2	Commercial	4.00	12.50	115	
136	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	116	
137	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	119	
138	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	120	
139	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	165	2° étage en retrait
140	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	138	
141	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	137	
142	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	137	
143	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	118	
144	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	118	
145	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	118	
146	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	101	
147	R+2	2	Habitation	3.00	11.50	136	
148	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	119	
149	R+2	1	Habitation	3.00	11.50	119	
	Nbre total des lots en R+2 : 140 lots	Nbre de lots à usage Habitation 90 lots		Superficie totale au sol : 17 078 m ² Soit 39 % de la superficie totale du lotissement			
	Nbre total des lots en R+3 : 09 lots	Nbre de lots à usage Commercial 59 lots					

NB : Les superficies des lots sont à titre indicatif et ne seront définitives qu'après établissement des dossiers techniques cadastraux.

• **Tableau de contenance relatif aux équipements :**

Nomenclature de l'équipement	Nature de l'équipement	Hauteur	Superficie au sol (en m ²)	Superficie construite (en m ²)	Nbre de façade
Centre commercial	Prévu par le lotissement	5.00m	328m ²	328 m ²	4
Ecole privée	Prévu par le lotissement	5.00m	328 m ²	328 m ²	4
Nbre total des lots 02 lots			Superficie totale au sol : 656 m ² Soit 1.5 % de la superficie totale du lotissement		

• **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
Rue N° 1	Prévue par le PA	carrossable	35	existant
Rue N°53	Prévue par le PA	carrossable	20	existant
Rue N°55	Prévue par le PA	carrossable	20	existant
Rue N°56	Prévue par le PA	carrossable	15	existant
Rue N°57	Prévue par le PA	carrossable	20	existant
Rue de lotissement n°1	Prévue par le lotissement	carrossable	12	projeté
Rue de lotissement n°2	Prévue par le lotissement	carrossable	12	projeté
Rue de lotissement n°3	Prévue par le lotissement	carrossable	12	projeté
Rue de lotissement n°4	Prévue par le lotissement	carrossable	12	projeté
Rue de lotissement n°5	Prévue par le lotissement	carrossable	12	projeté
Rue de lotissement n°6	Prévue par le lotissement	carrossable	12	projeté
Rue de lotissement n°7	Prévue par le lotissement	carrossable	12	projeté
Rue de lotissement n°8	Prévue par le lotissement	piétonne	10	projeté

• **Tableaux descriptifs relatifs aux espaces verts, places et parkings :**

***Espaces verts :**

Nomenclature des places	Nature de la place	Superficie (en m ²)	Etat
EV 1-2-3 et EV4	Prévue par le lotissement	1052m ²	projetés
Total	-	1052m ² m ² Soit 2.4% de la superficie globale	-

***Parkings :**

Nomenclature des parkings	Nature du parking	Superficie (en m ²)	Etat
Pa1,Pa2,Pa3,Pa4 et Pa5	Prévue par le lotissement	752.00m ²	projetés
Total	-	Soit 1.71 % de la superficie globale	-

V-4 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 NE VARIETURE.

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 Variateur » 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

Une fois la construction est achevée, l'attestation de conformité est délivrée par l'architecte si la dite construction est conforme au plan autorisé, il est délivré le permis d'habiter ou le certificat de conformité conformément à la réglementation en vigueur.

 **AZIZI ALAOUI RACHID**
Architecte - Urbaniste
Adresse: Atlas 3eme Etage N° 34 Bd Hassan II
(en face tribunal) Beni Mellal
Tél / Fax : 05.23.48.36.96
E-mail: azizialaouirachid@yahoo.fr

V-5 PAGE DES SIGNATURES :

LOTISSEMENT DIT " El Mers 2) "

Dressé par :

Maître d'Oeuvre :

 **AZIZI ALAOUI RACHID**
Architecte - Urbaniste
Espace Atlas 3eme Etage N° 34 Bp. Hassaniat
(en face tribunal) Beni Mellal
Tél / Fax : 05 33 48 36 96
E-mail: azizialaouirachid@yahoo.fr

Agence Urbaine de Beni-Mellal

.....


lu et accepté par :

Maître d'Ouvrage :

la Commune

.....


La Province



.....
9/17/11/2007

Le Président de la Commune

.....

Jellal MHAMMED