

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'HABITAT

ETABLISSEMENT REGIONAL
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
REGION DU CENTRE

DELEGATION INTERPROVINCIALE
D'HABITAT DE BENI MELLAL ET AZILAL



Lotissement NOUR

cahier des charges



atelier d'architecture et d'urbanisme

287, AV. MOHAMMED V N° 31-32 3^e ETAGE - RABAT TÉL: 70.86.17

CAHIER DES CHARGES DE VENTE 1ère TRANCHE

ARTICLE 1 : DIVISION DE LA PROPRIETE

La totalité de la surface à lotir est divisée en 637 lots numérotés de 1 à 637

Tous les lots sont affectés à l'habitat économique.

ARTICLE 2 : TRACE ET SURFACE DES LOTS

Dès que l'autorisation de procéder à l'équipement et à la viabilité sera obtenue des autorités compétentes, le propriétaire aura à sa charge la matérialisation de tous les tracés (voies, trottoirs, parcelles, égouts, etc...) et ce par un technicien de son choix. Ces tracés devront être rigoureusement conformes aux plans de morcellement et d'assainissement présentés pour l'obtention du permis de lotir.

Dès lors les lots seront matérialisés définitivement, leur surface pourra être connue avec précision.

La division d'une parcelle en plusieurs est interdite.

ARTICLE 3 : VENTE DES LOTS

Dès que la réception définitive est accordée par les autorités compétentes, le propriétaire peut commencer à vendre les lots. Ils seront vendus tels qu'ils figurent sur le plan de morcellement annexé au présent cahier des charges.

Toute acquisition d'un lot entraîne de plein droit l'adhésion par l'acheteur au présent cahier des charges qui sera joint à l'acte de vente de chaque lot. Les acquéreurs doivent en prendre connaissance et s'engager à respecter les prescriptions techniques et urbanistiques qu'il contient.

Par ailleurs, l'acheteur s'engage à respecter les prescriptions générales imposées par les règlements de voiries, d'hygiène et de sécurité de la circulation, actuellement en vigueur ou qui pourront être établies ultérieurement.

Aucune construction ne pourra être entreprise sans avoir obtenue l'autorisation préalable des autorités compétentes.

Quelque soit la hauteur du bâti et quelque soit la nature des lots (économiques R+1, R+2 et R+3) seuls les plans proposés par les Architectes autorisés à exercer et acceptés par l'administrateur pourront être réalisés.

ARTICLE 4 : AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

Les aménagements des voies, places et espaces libres du lotissement sont à la charge exclusive du lotisseur.

Ces aménagements devront être réalisés conformément aux normes en vigueur et au cahier des charges dont l'étude de voirie et d'assainissement sera présentée au moment opportun.

Ces aménagements comprennent :

- . Le réseau d'égoûts et les regards de branchement.
- . La réalisation des chaussées et mise à niveau des trottoirs.
- . L'équipement en eau et électricité
- . La plantation des arbres

Les voies, places et espaces libres du lotissement seront incorporés au domaine municipal.

ARTICLE 5 : RACCORDEMENT AUX EGOUTS ET A L'EAU

Les acquereurs s'engagent à se raccorder aux réseaux d'égoûts, d'eau et d'électricité situés au regard de leur façade. Les frais entraînés par ces travaux sont à leur charge exclusive.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DIVERSES

Les acquereurs seront directement responsables de tous les impôts et redevances, des frais et taxes que l'administration serait susceptible de leur réclamer pour l'exécution de travaux ou toute autre cause.

L'acquéreur est tenu de recquerir du conservateur de la propriété foncière dans un délai de 6 mois à dater du jour de la signature de l'acte de vente la mutation à son profit du lot acquis.

ARTICLE 7 : PRESCRIPTION URBANISTIQUE

REGLES GENERALES

PLANS

Dans un souci de création d'un cadre de vie urbain homogène ayant une unité d'ensemble, toutes les constructions devront être réalisées conformément aux prescriptions suivantes.

Couleurs :

Les constructions respecteront les couleurs édictées par la commune rurale de FOUM OUDI.

Les façades :

Les façades seront sobres, sans ornements inutiles, respectant ainsi les principes de la maison traditionnelle. Le carrelage utilisé en façades est totalement interdit.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'allure générale du lotissement et l'harmonie du paysage.

Matériaux et constructions interdits

Dans tout le périmètre du lotissement, l'utilisation de matériaux périssables et putrescibles, tels que tôles, chaumes, bois pour toiture, écuries et appendices inesthétiques est strictement interdite.

Servitudes :

Les acquéreurs s'engagent à respecter les dispositions intérieures du lotissement ainsi que toutes les servitudes gréées à leur lot notamment les zones d'espace verts et de jardins indiquées sur le plan de lotissement.

Habitat économique et habitat collectif

Situation et dimensions des patios

Les lots situeront leur patio suivant le plan masse. La superficie minimum du patio, mesurée en dehors de toute saillie sera de :

. 12 m² (3x4) dans le cas où il est jointif au domaine public ou à un autre patio.

. 16 m² (4x4) dans le cas où il n'est pas jointif au domaine public ou à un autre patio

Toutefois pour les lots qui ont plus d'une façade, le patio peut ne pas être exigé si toutes les pièces d'habitation disposent d'un éclairage naturel direct.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions respectera rigoureusement le règlement de voirie :

Les façades :

Les façades seront sobres, sans ornements inutiles, respectant ainsi les principes de la maison traditionnelle. Le carrelage utilisé en façades est totalement interdit.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'allure générale du lotissement et l'harmonie du paysage.

Matériaux et constructions interdits

Dans tout le périmètre du lotissement, l'utilisation de matériaux périssables et putrescibles, tels que tôles, chaumes, bois pour toiture, écuries et appendices inesthétiques est strictement interdite.

Servitudes :

Les acquéreurs s'engagent à respecter les dispositions intérieures du lotissement ainsi que toutes les servitudes gréées à leur lot notamment les zones d'espace verts et de jardins indiquées sur le plan de lotissement.

Habitat économique et habitat collectif

Situation et dimensions des patios

Les lots situeront leur patio suivant le plan masse. La superficie minimum du patio, mesurée en dehors de toute saillie sera de :

. 12 m² (3x4) dans le cas où il est jointif au domaine public ou à un autre patio.

. 16 m² (4x4) dans le cas où il n'est pas jointif au domaine public ou à un autre patio

Toutefois pour les lots qui ont plus d'une façade, le patio peut ne pas être exigé si toutes les pièces d'habitation disposent d'un éclairage naturel direct.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions respectera rigoureusement le règlement de voirie :

. R+1 sur les voies de 8 m, ainsi que sur les placettes.
La hauteur maximum mesurée au milieu de la façade sera de 8 m.

. R+2 sur les voies de 10 m et 12 m. La hauteur maximum sera de 12 m.

. R+3 sur les voies de 15 m et 20 m. La hauteur maximale sera de 16 m.

Affectation

Seuls les lots économiques sur les voies carrossables pourront avoir une affectation commerciale. Tous les autres terrains seront affectés à l'habitat et ne pourront donc avoir qu'un garage individuel.

Les affectations sont reprises lot par lot dans le tableau récapitulatif ci-après.

Murs d'acrotères et de clôtures

Hauteur maximale du mur d'acrotère : 1 m

Hauteur maximale du mur de séparation en terrasse : 1m50

Hauteur maximale du mur de patio : 2m

Encorbellements et balcons

Les encorbellements sont interdits sauf sur la voie carrossable, un tiers de la façade peut sortir en encorbellement de 90 cm.

Les balcons sont autorisés sur les voies de 10 m, 12 m et 15 m. Ils auront une profondeur maximale de 1 m.

Vue directe

La vue directe tolérée sera au minimum de 4 m.

Tranche(I) Phase(1)

N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type
1	150	HC3	41	155,08	HC3	80	80	HE1
2	150	HC3	41 bis	169,37	HC3	81	80	HE1
3	150	HC3	42	190,8	HC3	82	80	HE1
4	150	HC3	43	212,5	HC3	83	80	HE1
5	150	HC3	44	95,1	HC3	84	80	HE1
6	150	HC3	45	100	HC3	85	80	HE1
7	150	HC3	46	124,99	HC3	86	80	HE1
8	150	HC3	47	100	HC3	87	80	HE1
9	150	HC3	48	124,99	HC3	88	80	HE1
10	150	HC3	49	70,24	HC3	89	80	HE1
11	150	HC3	50	66,74	HC3	90	80	HE1
12	150	HC3	51	100	HC3	91	80	HE1
13	150	HC3	52	64,82	HC3	92	80	HE1
14	150	HC3	53	90	HC3	93	100	HE1
15	150	HC3	54	131,56	HC3	94	100	HE1
16	150	HC3	55	90	HC3	95	80	HE1
17	150	HC3	56	104,99	HE1	96	96	HE1
18	150	HC3	57	80	HE1	97	80	HE1
19	150	HC3	58	90	HC2	98	96	HE1
20	150	HC3	59	90	HC3	99	80	HE1
21	150	HC3	60	90	HE1	100	90	HE1
22	150	HC3	61	100	HC3	101	90	HE1
23	150	HC3	62	100	HE1	102	80	HE1
24	150	HC3	63	100	HE1	103	80	HE1
25	150	HC3	64	100	HC3	104	80	HE1
26	150	HC3	65	100	HC3	105	80	HE1
27	150	HC3	66	100	HE1	106	80	HE1
28	150	HC3	67	100	HC3	107	80	HE1
29	150	HC3	68	100	HE1	108	104,99	HE1
30	150	HC3	69	100	HC3	109	80	HE1
31	150	HC3	70	100	HE1	110	95,69	HE1
32	135	HC3	71	100	HC3	111	90	HE1
33	135	HC3	72	100	HE1	112	90	HE1
34	331,2	HC3	73	90	HC3	113	90	HE1
35	138,39	HC3	74	90	HE1	114	90	HC2
36	145	HC3	75	80	HC3	115	100	HE1
37	150	HC3	76	80	HC3	116	100	HC2
38	135	HC3	77	80	HC3	117	100	HE1
39	183,3	HC3	78	80	HE1	118	100	HC2
40	150	HC3	79	80	HE1	119	100	HE1

N° DE LOT	Superficie (m²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m²)	Type
120	100	HC2	159	107,5	HE1	199	100	HE1
121	90	HE1	160	84,86	HE1	200	100	HC2
122	90	HC2	161	131,1	HE1	201	100	HE1
123	100	HE1	162	80	HE1	202	100	HC2
124	100	HC2	163	80	HE1	203	119,88	HE1
125	100	HE1	164	80	HE1	204	100	HC2
126	100	HE1	165	80	HE1	205	80	HE1
127	100	HE1	166	80	HE1	206	80	HE1
128	100	HE1	167	80	HE1	207	80	HE1
129	100	HE1	168	80	HE1	208	80	HE1
130	100	HE1	169	84	HE1	209	138	HE1
131	124,99	HC2	170	80	HE1	210	119,5	HE1
132	118,7	HE1	171	80	HE1	211	124	HC3
133	126,26	HC2	172	100	HE1	212	95,05	HE1
133 bis	117,99	HC2	173	110	HE1	213	116,25	HE1
134	143,22	HE1	174	80	HE1	214	80	HE1
135	126,26	HC2	175	86,8	HE1	215	80	HE1
136	124,99	HC2	176	80	HE1	216	80	HE1
137	118,7	HE1	177	85,6	HE1	217	80	HE1
138	143,22	HE1	178	80	HE1	218	80	HE1
139	90	HE1	179	84,56	HE1	219	80	HE1
140	100	HC3	180	80	HE1	220	80	HE1
141	100	HE1	181	83,52	HE1	221	80	HE1
142	100	HC3	182	100	HE1	222	100	HE1
143	100	HE1	183	102,25	HE1	223	100	HE1
144	100	HC3	184	80	HE1	224	96,65	HE1
145	100	HE1	185	84	HE1	225	98,35	HE1
146	100	HC3	186	80	HE1	226	100	HE1
147	100	HE1	187	80	HE1	227	98	HE1
148	100	HC3	188	80	HE1	228	100	HE1
149	100	HE1	189	80	HE1	229	96,4	HE1
150	100	HC3	190	80	HE1	230	100	HE1
151	100	HE1	191	80	HE1	231	100	HE1
152	100	HC3	192	80	HE1	232	96	HE1
153	100	HE1	193	110,5	HE1	233	100	HE1
154	100	HC3	194	76	HE1	234	144	HE1
155	100	HE1	195	121,5	HE1	235	120	HC2
156	100	HC3	196	140,5	HC2	236	110	HC2
157	100	HE1	197	105	HE1	237	100	HE1
158	109	HC3	198	100	HC2	238	97	HC2

N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type
239	100	HE1	279	150	HC2	318	90	HC3
240	105	HC3	280	150	HC3	319	90	HE1
241	101	HC3	281	150	HC2	320	90	HC3
242	95	HC3	282	150	HC3	321	80	HE1
243	100	HE1	283	150	HC2	322	100	HC3
244	115	HC2	284	150	HC3	323	80	HE1
245	100	HE1	285	150	HC2	324	100	HC3
246	100	HC2	286	150	HC3	325	80	HE1
247	100	HE1	287	150	HC2	326	100	HC3
248	100	HC2	288	150	HC3	327	80	HE1
249	118,48	HE1	289	150	HC2	328	100	HC3
250	130,2	HC2	290	150	HC3	329	80	HE1
251	100	HE1	291	150	HC2	330	90	HC3
252	100	HC2	292	150	HC3	331	90	HC3
253	100	HE1	293	180	HC2	332	101,22	HE1
254	100	HC2	294	180	HC3	333	104,99	HE1
255	100	HE1	295	141	HC3	334	80	HE1
256	100	HC2	296	140	HC3	335	96	HE1
257	100	HE1	297	140	HC3	336	80	HE1
258	100	HC2	298	90	HC3	337	90	HC2
259	100	HE1	299	90	HC3	338	100	HC2
260	100	HC2	300	122,4	HC3	339	100	HC2
261	126,52	HC2	301	80	HE1	340	90	HE1
262	169,2	HC3	302	90	HC3	341	100	HC2
263	150	HC2	303	80	HE1	342	100	HE1
264	150	HC3	303 bis	95,69	HE1	343	100	HC2
265	150	HC2	304	90	HC2	344	90	HE1
266	150	HC3	305	90	HE1	345	90	HC2
267	150	HC2	306	90	HC3	346	90	HE1
268	150	HC3	307	100	HE1	347	90	HE1
269	150	HC2	308	100	HC3	348	80	HE1
270	150	HC3	309	100	HE1	349	104,99	HE1
271	150	HC2	310	100	HC3	350	124,99	HE1
272	150	HC3	311	90	HE1	351	104,99	HE1
273	150	HC2	312	90	HC3	352	96	HE1
274	150	HC3	313	100	HE1	353	90	HE1
275	150	HC2	314	100	HC3	354	80	HE1
276	150	HC3	315	100	HE1	355	80	HE1
277	150	HC3	316	100	HC3	356	80	HE1
278	150	HC3	317	90	HE1	357	90	HE1

N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type
358	90	HE1	398	80	HC2
359	80	HE1	399	80	HE1
360	90	HE1	400	80	HC2
361	80	HE1	401	80	HE1
362	80	HE1	402	80	HC2
363	90	HE1	403	80	HE1
364	80	HE1	404	80	HC2
365	80	HE1	405	80	HE1
366	80	HE1	406	80	HC2
367	80	HE1	407	80	HE1
368	80	HE1	408	80	HC2
369	90	HC3	409	90	HE1
370	80	HE1	410	90	HC2
371	100	HC3	411	124,99	HC2
372	80	HE1	412	118,7	HC2
373	100	HC3	413	143,22	HC2
374	80	HE1	414	90	HC2
375	90	HC3	415	126,26	HC2
376	80	HE1	415 bis	117,99	HC2
377	100	HC3	416	126,26	HC2
378	80	HE1	417	143,22	HC2
379	100	HC3	418	118,7	HC2
380	80	HE1	419	124,99	HC2
381	90	HC3	420	105	HC3
382	90	HC3	421	105	HC3
383	96	HE1	422	185	HC2
384	96	HE1	423	110	HC3
385	96	HE1	424	95	HC2
386	96	HE1	425	173,65	HC3
387	96	HE1	426	94	HC2
388	96	HE1	427	169	HC3
389	104,99	HE1			
390	96	HE1			
391	124,99	HE1			
392	90	HE1			
393	101,22	HE1			
394	90	HC2			
395	90	HE1			
396	114,99	HC2			
397	128,57	HE1			

Tranche(1) Phase(2)

N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m ²)	Type
1	100	HC3	41	100	HC3	81	100	HE1
2	100	HC3	42	200	HC3	82	100	HE1
3	100	HC3	43	116	HC2	83	100	HE1
4	100	HC3	44	110	HC2	84	84	HE1
5	105	HC3	45	105	HC2	85	105	HE1
6	100	HC3	46	105	HC2	86	105	HE1
7	100	HE1	47	108	HC3	87	105	HE1
8	100	HE1	48	100	HC3	88	105	HE1
9	100	HE1	49	98	HC3	89	105	HE1
10	105	HE1	50	80	HC3	90	105	HE1
11	133	HC3	51	100	HC3	91	84	HE1
12	133	HC3	52	100	HC3	92	105	HE1
13	100	HC3	53	100	HC3	93	105	HE1
14	100	HE1	54	100	HC3	94	105	HE1
15	100	HC3	55	100	HC3	95	105	HE1
16	100	HE1	56	100	HC3	96	105	HE1
17	100	HC3	57	100	HE1	97	105	HE1
18	100	HE1	58	100	HE1	98	100	HC2
19	100	HC3	59	110	HE1	99	100	HC2
20	100	HE1	60	100	HE1	100	168	HC3
21	105	HC3	61	100	HE1	101	105	HC3
22	106	HC3	62	100	HE1	102	105	HC3
23	71	HE1	63	100	HE1	103	86	HC3
24	76	HE1	64	100	HE1	104	100	HC3
25	76	HE1	65	105	HE1	105	100	HC3
26	76	HE1	66	110	HE1	106	100	HC3
27	76	HE1	67	114	HE1	107	100	HC3
28	76	HE1	68	94	HE1	108	88	HC3
29	76	HE1	69	105	HE1	109	143	HE1
30	81	HE1	70	110	HE1	110	140	HE1
31	71	HE1	71	98	HE1	111	136	HE1
32	105	HE1	72	106	HE1	112	165	HE1
33	108	HE1	73	105	HE1	113	100	HE1
34	95	HC3	74	100	HE1	114	100	HE1
35	95	HC3	75	100	HE1	115	201	HE1
36	95	HC3	76	100	HE1	116	172	HE1
37	95	HC3	77	104	HE1	117	80	HE1
38	95	HC3	78	100	HE1	118	180	HE1
39	111	HC3	79	100	HE1	119	180	HE1
40	110	HC3	80	97	HE1	120	180	HE1

N° DE LOT	Superficie (m²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m²)	Type	N° DE LOT	Superficie (m²)	Type
121	180	HE1	161	110	HE1	201	150	HC2
122	180	HE1	162	121	HC2	202	150	HC3
123	216	HE1	163	135	HE1	203	150	HC2
124	180	HE1	164	93	HC2	204	150	HC3
125	180	HE1	165	125	HE1	205	194	HC3
126	180	HE1	166	100	HC2	206	160	HC3
127	180	HE1	167	104	HC2			
128	80	HE1	168	119	HE1			
129	141	HE1	169	91	HE1			
130	150	HE1	170	131	HE1			
131	150	HE1	171	137	HE1			
132	150	HE1	172	112	HC2			
133	150	HE1	173	93	HC2			
134	150	HE1	174	100	HE1			
135	150	HE1	175	100	HC2			
136	115	HE1	176	100	HE1			
137	120	HE1	177	100	HC2			
138	120	HE1	178	100	HE1			
139	158	HE1	179	100	HC2			
140	120	HE1	180	123	HC3			
141	120	HE1	181	108	HC3			
142	180	HE1	182	140	HC3			
143	172	HE1	183	126	HC2			
144	100	HC2	184	135	HC3			
145	100	HC2	185	150	HC3			
146	129	HC3	186	150	HC3			
147	100	HC3	187	150	HC2			
148	100	HC3	188	150	HC3			
149	94	HC3	189	150	HC2			
150	100	HC3	190	150	HC3			
151	100	HC3	191	150	HC2			
152	100	HC3	192	150	HC3			
153	100	HC3	193	150	HC2			
154	100	HC3	194	150	HC3			
155	100	HC3	195	150	HC2			
156	100	HC3	196	150	HC3			
157	100	HE1	197	150	HC2			
158	100	HC2	198	150	HC3			
159	100	HE1	199	150	HC2			
160	100	HC2	200	150	HC3			

