

ROYAUME DU MAROC  
WILAYA DE MARRAKEGH-SAFI  
PREFECTURE DE MARRAKECH  
COMMUNE DE HARBIL

CAHIER DES CHARGES  
LOTISSEMENT AZZAHRA

DATE : JUIN 2021

AVIS FAVORABLE

N° 05/021/2021

Mr. AL ABIAT  
Agence Urbaine  
de Marrakech

MAITRE D'OUVRAGE:

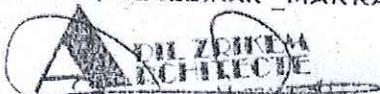
AL OMRANE TAMANSOURT

MAITRE D'OEUVRE:

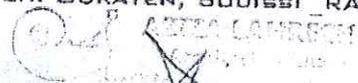
ZRIKEM ADIL ARCHITECTE

AZIZA LAHRECH ARCHITECTE

ADIL.ZRIKEM@GMAIL.COM  
GSM 0664.913.277 - FAX 0524.201.573  
29, LOT OASIS, EL IZDIHAR - MARRAKECH



ARCHILAHRECH@YAHOO.FR  
GSM 0661.189.467  
2 BIS RUE BENI OURAYEN, SOUISSI RABAT



Le lotissement « AZZAHRA » est situé à la nouvelle ville Tamansourt « Tranche I ».

Il se compose de :

- Lots Habitat En R+3.
- Lots Habitat En R+3 à RDC Commercial.
- Lots Habitat Economique En R+2.
- Lots Habitat Economique En R+2 à RDC Commercial.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions d'implantation et de construction des logements économiques dans le lotissement « AZZAHRA ».

## I- Dispositions applicables à la Zone

### Article 1 - Définition de la Zone

Le lotissement est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous les formes suivantes :

- HC3 : Secteur d'Habitat Economique Continu en R+3 à RDC Commercial
- HE3 : Secteur d'Habitat Economique Continu en R+3.
- HC2 : Secteur d'Habitat Economique Continu en R+2 à RDC Commercial
- HE2 : Secteur d'Habitat Economique Continu en R+2.

### Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans la zone :

- Tous les établissements industriels et les dépôts.
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif sauf aux endroits qui lui sont réservés.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article 3 - Possibilités Maximales d'Utilisations du Sol

-Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) hors œuvre (H.O) ou la surface constructible au sol maximal, par rapport à la surface de la parcelle privative devra respecter l'impact indiqué sur le plan autorisé du lotissement.

-Les sous-sols sont autorisés seulement pour les lots en R+3(HC3 et HE3).

-l'accès à la terrasse est autorisé.

### Article 4 - Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

#### \*HE3 Secteur d'Habitat Economique Continu en R+3.

**14.00 m et R+3** y compris les parapets, avec RDC hauteur 3.00m. Les parapets de terrasses accessibles doivent avoir la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers sont autorisé avec une hauteur maximale de 2,50 m. Les encorbellements et saillies devront respecter la règle de 1/3 de la façade vide, 1/3 de la façade pleine et 1/3 de la façade balcon et/ou Loggia.

#### \*HC3 : Secteur d'Habitat Economique Continu en R+3 à RDC Commercial

**15.50 m et R+2** y compris les parapets, avec RDC hauteur 4.00 m. Les parapets de terrasses accessibles doivent avoir la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers sont autorisé avec une hauteur maximale de 2,50 m. Les encorbellements et saillies devront respecter la règle de 1/3 de la façade vide, 1/3 de la façade pleine et 1/3 de la façade balcon et/ou Loggia.

La hauteur du RDC 4.00 m sans galerie.

#### \*HE2 : Secteur d'Habitat Economique Continu en R+2.

**11.00 m et R+2** y compris les parapets, avec RDC hauteur 3m. Les parapets de terrasses accessibles doivent avoir la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers sont autorisé avec une hauteur maximale de 2,50 m. Les encorbellements devront respecter l'impact indiqué sur le plan autorisé du lotissement.

#### \*HC2 : Secteur d'Habitat Economique Continu en R+2 à RDC Commercial

**12.50 m et R+2** y compris les parapets, avec RDC hauteur 3.80m. Les parapets de terrasses accessibles doivent avoir la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers sont autorisé avec une hauteur maximale de 2,50 m. Les encorbellements devront respecter l'impact indiqué sur le plan autorisé du lotissement.

La hauteur du RDC 3.80 m sans galerie.

V. >

### Article 5 – Cours et sous-sols :

- Lacour intérieure de chaque logement individuel est de 4m\*4m pour les lots dont la surface est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et de 3m\*3m pour les lots dont la surface est inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- Les sous-sols sont autorisés pour les lots en R+3(HC3 et HE3) pour parking.

### Article 6 - traitement des façades :

- la couleur autorisée pour les façades des habitations et des murs de clôtures est le rouge ocre de Marrakech et ses nuances dérivées.
- l'emploi d'un matériau de revêtement ou d'habillage des parements extérieurs est interdit.
- les enduits lisses et crépis sont autorisés.

## II – Conditions d'implantation et de construction :

- II-1 : Tout acquéreur d'un lot doit faire établir les plans par un architecte autorisé à exercer
- II-2 : L'acquéreur ne doit pas utiliser les voies comme aires de dépôts pour les matériaux de construction ou préparation pour les mortiers en béton
- II-3 : L'acquéreur doit veiller à la protection des bordures des trottoirs en créant des rampes pour les camions
- II-4 : L'acquéreur ne doit verser les déchets des matériaux ou déblais ni sur les voies ni sur les terrains avoisinants.
- II-5 : Les branchements doivent se faire dans des boîtes conçues à cet effet en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement.  
Les branchements sauvages au réseau sont strictement interdits.
- II-6 : Les permis d'habiter ne seront accordés que lorsque les constructions réalisées soient conformes aux plans autorisés « Ne Varieture »
- II-7 : En aucun cas, l'acquéreur ne pourra procéder au morcellement du lot qui lui sera affecté.
- II-8 : Chaque acquéreur devra obligatoirement implanter sa construction à l'intérieur des limites arrêtées par le plan cadastral.

## III - SECURITE INCENDIE

### III-1. POTEAUX D'INCENDIE

- Le lotissement sera doté de N poteaux d'incendie réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

### III-2. CARACTERISTIQUES DES VOIES ENGIN

- Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engins) : d'une largeur minimale de 8 m, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :

- 3m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m.
- 6m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12m.

Xm 2

Toutefois, sur une longueur inférieure à 20m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes.

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3.6m au minimum.

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0.20m<sup>2</sup>
- Rayon intérieur minimal R : 11m.
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayons inférieur à 50m. (S et R étant exprimés en mètres).
- Hauteur libre : 3.50m.
- Pente inférieure à 15%

W-2

TABLEAU DE CONTENANCE

N° du LOT	TYPE	SURFACE m <sup>2</sup>
1	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	174
2	LOT HABITAT EN R+3	171
3	LOT HABITAT EN R+3	173
4	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	174
5	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	172
6	LOT HABITAT EN R+3	171
7	LOT HABITAT EN R+3	169
8	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	170
9	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	194
10	LOT HABITAT EN R+3	194
11	LOT HABITAT EN R+3	192
12	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	192
13	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	193
14	LOT HABITAT EN R+3	193
15	LOT HABITAT EN R+3	194
16	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	194
17	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	196
18	LOT HABITAT EN R+3	191
19	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	200
20	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	249
21	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	192
22	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	192
23	LOT HABITAT EN R+3	192
24	LOT HABITAT EN R+3	193
25	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	193
26	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	194
27	LOT HABITAT EN R+3	194
28	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	195
29	LOT HABITAT EN R+3 à RDC commercial	192
30	LOT HABITAT EN R+2	115
31	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	114
32	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
33	LOT HABITAT EN R+2	99
34	LOT HABITAT EN R+2	99
35	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
36	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
37	LOT HABITAT EN R+2	99
38	LOT HABITAT EN R+2	99
39	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
40	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99

N° du LOT	TYPE	SURFACE m <sup>2</sup>
41	LOT HABITAT EN R+2	99
42	LOT HABITAT EN R+2	99
43	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
44	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
45	LOT HABITAT EN R+2	99
46	LOT HABITAT EN R+2	99
47	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
48	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
49	LOT HABITAT EN R+2	99
50	LOT HABITAT EN R+2	99
51	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
52	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
53	LOT HABITAT EN R+2	99
54	LOT HABITAT EN R+2	99
55	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	99
56	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	112
57	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	118
58	LOT HABITAT EN R+2	99
59	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	123
60	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	100
61	LOT HABITAT EN R+2	100
62	LOT HABITAT EN R+2	100
63	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	100
64	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	100
65	LOT HABITAT EN R+2	100
66	LOT HABITAT EN R+2	100
67	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	100
68	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	100
69	LOT HABITAT EN R+2	100
70	LOT HABITAT EN R+2	100
71	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	100
72	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	100
73	LOT HABITAT EN R+2	100
74	LOT HABITAT EN R+2	99
75	LOT HABITAT EN R+2 à RDC commercial	87
76	LOT HABITAT EN R+2	123
77	LOT HABITAT EN R+2	123
78	LOT HABITAT EN R+2	99
79	LOT HABITAT EN R+2	99
80	LOT HABITAT EN R+2	99

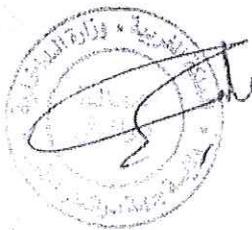
N° du LOT	TYPE	SURFACE m <sup>2</sup>
81	LOT HABITAT EN R+2	99
82	LOT HABITAT EN R+2	99
83	LOT HABITAT EN R+2	99
84	LOT HABITAT EN R+2	99
85	LOT HABITAT EN R+2	99
86	LOT HABITAT EN R+2	99
87	LOT HABITAT EN R+2	99
88	LOT HABITAT EN R+2	99
89	LOT HABITAT EN R+2	99
90	LOT HABITAT EN R+2	108
91	LOT HABITAT EN R+2	127
92	LOT HABITAT EN R+2	143
93	LOT HABITAT EN R+2	118
94	LOT HABITAT EN R+2	99
95	LOT HABITAT EN R+2	99
96	LOT HABITAT EN R+2	99
97	LOT HABITAT EN R+2	99
98	LOT HABITAT EN R+2	99
99	LOT HABITAT EN R+2	99
100	LOT HABITAT EN R+2	90
101	LOT HABITAT EN R+2	99
102	LOT HABITAT EN R+2	99
103	LOT HABITAT EN R+2	99
104	LOT HABITAT EN R+2	117
105	LOT HABITAT EN R+2	105
106	LOT HABITAT EN R+2	107
107	LOT HABITAT EN R+2	71
R108	LOT HABITAT EN R+2	75
R109	LOT HABITAT EN R+2	75
R110	LOT HABITAT EN R+2	75
R111	LOT HABITAT EN R+2	75
R112	LOT HABITAT EN R+2	75
R113	LOT HABITAT EN R+2	75
R114	LOT HABITAT EN R+2	75
R115	LOT HABITAT EN R+2	75
R116	LOT HABITAT EN R+2	75
R117	LOT HABITAT EN R+2	75
118	LOT HABITAT EN R+2	73
119	LOT HABITAT EN R+2	79

Cahier des charges  
Lotissement « AZZAHRA »

Les architectes auteurs du Cahier des Charges



Wilaya de Marrakech-Safi



Commune de Harbil

L'agence Urbaine de Marrakech

President de la Commune  
HARBIL  
ABDELKARIM REDOUANE