

**Maitre d'ouvrage
AL OMRANE-RABAT- SALE-KENITRA**

**Propriétaires
AL OMRANE-RABAT-SALE-KENITRA**

**PARTAGE DU LOTISSEMENT
AL MOUNTAZAH EN TRANCHES**

ANCIENNE AUTORISATION DECISION n°01/2017

DEROGATION n° 8938 du 16 / 11 / 2011

(CAHIER DE CHARGES)

N O T E

Dans le cadre de la réalisation du lotissement Al Mountazah à Sidi Bouknadel, Al Omrane Rabat-Salé-Kénitra a opéré le partage du lotissement en tranches, sans réelle conséquence sur le plan du lotissement autorisé, ainsi que la régularisation de 25 lots, dont le terrain est partagé entre les deux titres fonciers du projet.

Le projet du lotissement Al Mountazah est scindé en 7 tranches, tel que figuré au plan du lotissement et conformément à la liste ci après :

- ❖ T R A N C H E (I.1)
- ❖ T R A N C H E (I.2)
- ❖ T R A N C H E (I.3)
- ❖ T R A N C H E (I.4)
- ❖ T R A N C H E (I.5)
- ❖ T R A N C H E (II.1)
- ❖ T R A N C H E (II.2)

CAHIER DE CHARGES

Le lotissement « Al Mountazah » et son partage en tranches est soumis aux prescriptions des arrêtés municipaux permanents en vigueur portant règlement de voirie et de construction de la Commune Urbaine de « Sidi bouknadel ». Ce lotissement a bénéficié d'une dérogation délivrée par le Wali de la Wilaya de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër du 16-11-2011 sous le n° 8938.

ARTICLE 1 : Généralités

Le présent lotissement est soumis au 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) ainsi qu'au dahir sur l'habitat économique et aux différentes circulaires afférentes aux lotissements.

ARTICLE 2 : Composition du lotissement

Le lotissement sera réalisé en 7 tranches. La numérotation des tranches est donnée à titre indicatif et ne constitue nullement une hiérarchisation à respecter dans le planning de réalisation:

- Tranche (I1) S = 23 ha 08 a 23 ca
- Tranche (I2) S = 10 ha 52 a 70 ca
- Tranche (I3) S = 11 ha 50 a 36 ca
- Tranche (I4) S = 17 ha 36 a 53 ca
- Tranche (I5) S = 0 ha 92 a 15 ca
- Tranche (II1) S = 16 ha 06 a 55 ca
- Tranche (II2) S = 24 ha 57 a 23 ca

a)Tranche (I 1)

- Superficies détaillées :

R+2 Recasement	182 lots d'Habitat
R+2	265 lots d'Habitat
R+3	34 lots d 'Habitat
R+4	71 lots dont 39 avec Commerce et 32 d'habitat

- Equipements du PA

Références au P.A.	Références au P.D. d'annexes	Superficie (m2)
Ecole (E22)	Ecole (2)	10 689.00
Marché couvert (G7)	Marché couvert (1)	1 396.00
Mosquée (M6)	Mosquée (1)	1 194.37

- Equipements du lotissement

Références au P.D. d'annexes	Superficie (m2)	Superficie (m2)
Crèche (2)	(3377)	1182.00
Four (2)	(3359)	332.00
Hammam (2)	(3360)	610.00
Terrain de jeux	(3365)	275.00

- Espaces verts

Parcelles	Superficie (m2)
EV1 (V64)	1 783.87
EV2 (V59) (V63)	4 808
EV3	2 754
EV4	1 162.98
EV5	724.13
EV6	786.00
EV7	562.50
EV8	208.16
EV11 (V68)	3 178.42
EV10	2 084.26
EV11 (V74)	853.44
EV12	969.76

b)Tranche (1 2)

- Superficies détaillées

R+2 Recasement	212 lots d'Habitat
R+2	76 lots 38 avec Commerce et 38 d'Habitat
R+3	96 lots 50 avec Commerce et 46 d'Habitat
R+4	24 lots 15 avec Commerce et 9 d'Habitat

- Équipements du PA

Références au PA	Références au PA	Superficie (m2)
Marché couvert (G8)	Marché couvert (2)	694.00
Dispensaire	Dispensaire S6	786.00

- Équipements au lotissement

Références au Lotissement	Références au Lotissement	Superficie (m2)
Hamam (3)	(3362)	319.00
Four (3)	(3361)	387.00

c)Tranche (1 3)

- Superficies détaillées

R+2 Recasement	116 lots d'Habitat
R+2	244 lots d'Habitat
R+4	47 lots dont 25 avec Commerce et 22 d'Habitat

- Équipements du PA

Références au PA	Références au Lotissement	Superficie (m2)
École (E3)	École (1)	3 280
Maison de jeunes (P3)	Maison de jeunes (1)	700.16
Foyer Féminin (P9)	Foyer Féminin (1)	693.00

- Équipements du lotissement

Crèche (1)	(3363)	1629.00
Four (1)	(3357)	480.00
Hammam (1)	(3358)	607.00
Terrain de sport (1)	(3364)	821.00

- Espaces verts

EV13 (V11)	1963.24
EV14 (V61)	3 190.85
EV15	289.60

d) Tranche (I 4)

- Superficies détaillées

R+7	Habitat et bureaux
R+5	56 lots : 34 avec Commerce et 22 d'Habitat
R+4	56 lots Dont 46 avec Commerce et 10 d'Habitat

- Équipements du PA

Centre de Santé (S3)	Centre de Santé (1)	1432.00
BAM (P18)	BAM	480.00
Administration A12	Administration	576.00

- Espaces verts

EV16	1 002
EV17	1 073
EV18 (V65)	1 188.49
EV19 (V66)	1 439.84

EV20 (RP7)	1256.64
EV21 (V13)	1595.73
EV22 (V14)	1 568.00
EV23	500.00
EV24	500.00
EV25 (V19)	5 528
EV26 (3400)	10 752.77
EV27 (V18)	881.24

e) Tranche (I 5)

R+4	20 lots dont 10 avec Commerce et 10 d'Habitat
-----	---

NB : Les lots n° 119-120-et 123 ne peuvent être réceptionnés qu'après réalisation de la voie limitrophe de 12 m d'emprise

- Espaces verts

Affectations	Superficie (m2)
EV28 (V46)	416.17

f) Tranche (II 1)

- Superficies détaillées

Affectations	Nombre de lots
R+2 Recasement	406 lots
R+2	102 lots 51 Commerces Et 51 Habitats
R+3	183 lots dont 133 avec Commerce et 50 d'Habitat

- Équipements du PA

Références au PA	Références au Lotissement	Superficie (m2)
Arrondissement de police(A7)	Arrondissement de police	1393.00
Marché couvert (G9)	Marché couvert (3)	2 222
Foyer féminin (P11)	Foyer féminin (2)	606.00
École (E12)	École (5)	3 675.00
Mosquée (M3)	Mosquée (2)	4403.00

- Équipements du lotissement

Références au Lotissement	Nom du lot	Superficie (m2)
Four (4)	(3392)	256.10
Hamam (4)	(3393)	386.00
Terrain de sport (3)	(3389)	1181.00
Crèche (4)	(3387)	542.00

- Espaces verts

Affectations	Superficie (m2)
EV29	1 944.82
EV30	459.12
EV31	411.82
EV32	707.94

g) Tranche (II 2)

- Superficies détaillées

Affectations	Nombre de lots
R+2 Recasement	798 lots
R+2	164 lots : 60 Commerces et 104 Habitat
R+3	205 lots Dont 82 avec Commerce et 123 d'Habitat

- Équipements du PA

Références au PA	Références au Lotissement	Superficie (m2)
École (E15)	Ecole (4)	3835.00
École (E6)	Ecole (3) (3379)	1347.00

- Équipements du lotissement

Références au Lotissement	Numéro du lot	Superficie (m2)
Fours n°5	(3394)	313.00
Hamam n°5	(3395)	625.00
Terrain de sport n° 2	(3388)	573.00
Maison de jeunes n° 2	(3396)	845.00
Centre de Santé n° 2	(3391)	566.00
École (6)	(3390)	2959.00
Protection civile	(3397)	798.00
Crèche n°3	(3386)	785.00
Poste de police	(3385)	121.00

- Espaces verts

Appellations	Superficie (m2)
EV33	1276.75
EV34	1044.25
EV35	286.36
EV36	98.75
EV37	760.12
EV38	261.94
EV39	485.80
EV40	399.08
EV41	1162.09

ARTICLE 3 : Le présent lotissement est soumis aux dispositions spéciales applicables aux lotissements dont les travaux sont réalisés par tranche notamment *les articles 37, 38, 39 40, 41, et 42 de la loi n° 25/90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements*

- *Article 37*

Le lotisseur peut être autorisé à réaliser l'équipement du lotissement par tranches successives dans les conditions fixées ci-après ;

- *Article 38*

Pour obtenir l'autorisation visée à l'article 2 ci-dessus, le lotisseur doit fournir à l'appui de sa demande un dossier comprenant, outre les documents énumérés à l'article 4 ci-dessous :

Un programme d'échelonnement des travaux assorti de leur estimation et désignant les lots pour lesquels l'autorisation de vente ou de location sera sollicitée dès l'achèvement de chaque tranche de travaux ;

Une déclaration légalisée fournissant tous renseignements utiles sur les modalités de financement des tranches successives des travaux et sur les garanties produites pour assurer le dit financement telles que caution personnelle, caution bancaire et nantissement ;

- *Article 39*

La garantie visée à l'article précédent doit couvrir le montant prévisible de l'estimation des travaux d'équipement dont l'exécution n'aura pas été réalisée au moment de la vente des premiers lots ;

- *Article 40*

Dans le cas où le lotisseur ne respecte pas le programme d'échelonnement des travaux d'équipement visé à l'article 38 ci-dessus, le président du conseil communal lui adresse une sommation d'exécuter les travaux prévus dans un délai qu'il fixe.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans ledit délai, la garantie prévue à l'article 3 ci-dessus, joue au profit de la commune à charge par elle ou par la personne qu'elle déléguera à cette fin, d'exécuter les travaux nécessaires.

- *Article 41*

La réception provisoire est opérée à l'achèvement de chaque tranche de travaux. Le procès-verbal de réception provisoire est assorti d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont la vente ou la location peut être conclue. La réception définitive intervient un an après l'établissement du procès-verbal de réception provisoire afférent aux travaux de la dernière tranche.

- *Article 42*

Lorsque la garantie visée à l'article 38 ci-dessus est constituée par une immobilisation de fonds dans un compte, celui-ci doit être ouvert à la Trésorerie Générale ou dans un établissement bancaire. Ce compte est alimenté dès l'achèvement des travaux de la première tranche, par le montant du prix des cessions des lots qui interviennent après la réception provisoire de chaque tranche de travaux.

Le déblocage progressif des dits fonds peut être opéré au fur et à mesure de l'exécution des travaux, après vérification de l'état d'avancement des dits travaux, sur présentation d'une attestation délivrée par le président du conseil communal, sur avis conforme de la commission visée à l'article 24 ci-dessus.

La vérification prévue à l'alinéa qui précède permet à l'administration communale de s'assurer que l'état d'avancement des travaux réalisés est conforme aux prévisions du programme d'échelonnement des travaux faisant partie du dossier constitué en vue d'obtenir l'autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitation.

L'attestation délivrée par le président du conseil communal précise le montant des fonds qui pourront être débloqués.

ARTICLE 3 : Le présent lotissement est soumis aux dispositions spéciales applicables aux lotissements dont les travaux sont réalisés par tranche notamment *les articles 37, 38, 39 40, 41, et 42 de la loi n° 25/90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements*

- *Article 37*

Le lotisseur peut être autorisé à réaliser l'équipement du lotissement par tranches successives dans les conditions fixées ci-après ;

- *Article 38*

Pour obtenir l'autorisation visée à l'article 2 ci-dessus, le lotisseur doit fournir à l'appui de sa demande un dossier comprenant, outre les documents énumérés à l'article 4 ci-dessous :

Un programme d'échelonnement des travaux assorti de leur estimation et désignant les lots pour lesquels l'autorisation de vente ou de location sera sollicitée dès l'achèvement de chaque tranche de travaux ;

Une déclaration légalisée fournissant tous renseignements utiles sur les modalités de financement des tranches successives des travaux et sur les garanties produites pour assurer le dit financement telles que caution personnelle, caution bancaire et nantissement ;

- *Article 39*

La garantie visée à l'article précédent doit couvrir le montant prévisible de l'estimation des travaux d'équipement dont l'exécution n'aura pas été réalisée au moment de la vente des premiers lots ;

- *Article 40*

Dans le cas où le lotisseur ne respecte pas le programme d'échelonnement des travaux d'équipement visé à l'article 38 ci-dessus, le président du conseil communal lui adresse une sommation d'exécuter les travaux prévus dans un délai qu'il fixe.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans ledit délai, la garantie prévue à l'article 3 ci-dessus, joue au profit de la commune à charge par elle ou par la personne qu'elle délèguera à cette fin, d'exécuter les travaux nécessaires.

- *Article 41*

La réception provisoire est opérée à l'achèvement de chaque tranche de travaux. Le procès-verbal de réception provisoire est assorti d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont la vente ou la location peut être conclue. La réception définitive intervient un an après l'établissement du procès-verbal de réception provisoire afférent aux travaux de la dernière tranche.

- *Article 42*

Lorsque la garantie visée à l'article 38 ci-dessus est constituée par une immobilisation de fonds dans un compte, celui-ci doit être ouvert à la Trésorerie Générale ou dans un établissement bancaire. Ce compte est alimenté dès l'achèvement des travaux de la première tranche, par le montant du prix des cessions des lots qui interviennent après la réception provisoire de chaque tranche de travaux.

Le déblocage progressif des dits fonds peut être opéré au fur et à mesure de l'exécution des travaux, après vérification de l'état d'avancement des dits travaux, sur présentation d'une attestation délivrée par le président du conseil communal, sur avis conforme de la commission visée à l'article 24 ci-dessus.

La vérification prévue à l'alinéa qui précède permet à l'administration communale de s'assurer que l'état d'avancement des travaux réalisés est conforme aux prévisions du programme d'échelonnement des travaux faisant partie du dossier constitué en vue d'obtenir l'autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitation.

L'attestation délivrée par le président du conseil communal précise le montant des fonds qui pourront être débloqués.

ARTICLE 4 : Définition de la zone modifiée

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement fait l'objet des titres fonciers suivants :

- TF n° 31231/R (terrain domanial) d'une superficie de 38 ha 52 a 32 ca
- TF n° 27739/58 (terrain collectif) d'une superficie de 68 ha 97 a 29 ca

Le plan de lotissement comprend différentes zones et secteurs :

- Zone spécifique d'habitat de recasement R
- Zone E
- Zone B
- Zone G3
- Parcs aménagés (Pag)

ARTICLE 5 : Division de la propriété

La propriété, objet du présent lotissement est composée de :

- 1) 1714 lots en R+2 lots de recasement (minimum 60m²) ;
- 2) 851 lots économiques en R+2 avec un parcellaire de 80 m² à 100m² ;
- 3) 519 lots en R+3 avec un parcellaire de 150 m² à 200m² ;
- 4) 218 lots en R+4 avec parcellaire de 350 m² à 400m² ;
- 5) 56 lots en R+5 avec un parcellaire de 450 m² à 500m² ;
- 6) 1 îlot en R+7 S = 5 418.60 m² ;
- 7) Lots d'équipements de proximité (Administration, Enseignement, équipements socio-éducatifs, Hammams, fours etc.....). Ces équipements seront réalisés par le lotisseur ;
- 8) Lots d'équipement du PA ;
- 9) Parcs aménagés (Pag).

ARTICLE 6 : Tableau des contenances

a) EQUIPEMENTS

Four (1)	(3357)	480.00	Four (2)	(3359)	332.00
Hammam (1)	(3358)	607.00	Hammam (2)	(3360)	610.00
Terrain de sport (1)	(3364)	821.00	Terrain de jeux	(3365)	275.00
École (1) (E3)	(3366)	3 280.00	Four (3)	(3361)	387.00
Maison de jeunes (1) (P3)	(3367)	700.16	Hammam (3)	(3362)	319.00
Foyer féminin (1) (P9)	(3368)	693.00	Marché couvert (2) (G8)	(3372)	694.00
Crèche (1)	(3363)	1 629.00	Dispensaire S6	(3373)	786.00
Crèche (2)	(3377)	1182.00	Centre de Santé (1) (S3)	(3374)	1432.00
École (2) (E22)	(3369)	10 689.00	BAM (P18)	(3375)	480.00
Marché couvert (1) (G7)	(3370)	1 396.00	Administration A12	(3376)	576.00
Mosquée(1) (M6)	(3371)	1194.37	Fours (5)	(3394)	313.000
Poste de Police	(3385)	121.00	Hammam (5)	(3395)	625.00
Crèche (3)	(3386)	785.00	Terrain de sport (3)	(3389)	1181.00
Arrondissement de police (A7)	(3378)	1393.00	Ecole (5) (E12)	(3381)	3675.00
Protection civile	(3397)	798.00	Marché couvert (3) (G9)	(3382)	2222.00
École (3) (E6)	(3379)	1 347.00	Crèche (4)	(3387)	542.00
Centre de Santé (2)	(3391)	566.00	Foyer féminin (2) (P11)	(3383)	606.00
École (4) (E15)	(3380)	3 835.00	Mosquée (2) (M6)	(3384)	4403.00
Terrain de sport (2)	(3388)	573.00	Ecole (6)	(3390)	2959.00
Maison de jeunes (2)	(3396)	845.00			
Four (4)	(3392)	256.10			
Hammam (4)	(3393)	386.00			

b) LOTS D'HABITAT ET HABITAT AVEC COMMERCE : (VOIR ANNEXE)

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX DIFFERENTES ZONES**

I/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE SPECIFIQUE **DE RECASEMENT (R)**

La zone de recasement est une zone spécifique d'habitat en R+2 avec un parcellaire minimal de 60 m²

ARTICLE 1.R : Définition générale

C'est une zone spécifique urbaine, destinée à l'habitat de recasement continu, individuel. L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire ainsi que la construction sur les limites parcellaires.

ARTICLE 2.R : Type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3.R : Possibilités maximales d'utilisation des sols

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) : 2,2
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privatives est de 85%
- La superficie et la largeur minimale de des parcelles sont respectivement 60 m² et 6 m

LOTS DE RECASEMENT	COS maximum	Emprise maximum	Surface parcellaire Minimale	Largeur minimale
	2,2	85%	60 m ²	6 m

Dans le cas où le rez-de-chaussée est occupé en totalité par une activité artisanale ou commerciale, la surface constructible au sol peut être portée à 100% avec un COS de 2,4.

ARTICLE 4.R : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, acrotère comprise, ne peut excéder : 11 m ;

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles, dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m.

ARTICLE 5.R : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

La hauteur maximale sur voie des constructions sera celle qui est indiquée respectivement pour le secteur et ce quelle que soit en l'emprise et la nature de la voie.

Si, l'emprise de la voie est inférieure ou égale à 5 m, le dernier niveau doit être prévu en retrait sur voie, sur une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

ARTICLE 6.R : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyenne

Les constructions sont implantées en limites séparatives et comportent une cour dont la superficie sera de 9 m², avec la plus petite dimension supérieure ou égale à 3 m .Les dimensionnements des cours sont donnés à titre indicatif.

ARTICLE 7.R : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des emprises des voies à raison de :

- une place de stationnement pour 300m² de surface de plancher de logements
- une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher par activité.

ARTICLE 8 R : Les sous-sols

Les sous-sols sont interdits dans ce secteur.

ARTICLE 9.R : Plantations

Dans ce secteur, le lotissement doit réserver 7% de la superficie globale aux espaces verts plantés sous diverses formes et ce après déduction des emprises des voies, des superficies des équipements et des surfaces de stationnement. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour deux places.

II / DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E

ARTICLE 1.E : Définition générale

C'est une zone urbaine destinée à l'habitat continu, individuel ou collectif représentée dans le cadre du présent projet par l'habitat de type E2

L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire ainsi que la construction sur les limites parcellaires.

Dans le secteur E2, le Rez-de-chaussée des bâtiments peut être occupé par une activité artisanale ou des commerces de proximité.

ARTICLE 2.E : Type d'occupation ou d'utilisation interdite :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3.E : Possibilités maximales d'utilisation des sols

- Le coefficient d'occupation du sol (COS)
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privatives
- La superficie et la largeur minimales des parcelles.

SECTEUR E	COS maximum	Emprise maximum	Surface parcellaire Minimale	Largeur minimale
E2	2,2	75%	80m ²	8m

Dans le cas où le rez-de-chaussée est occupé en totalité par une activité artisanale ou commerciale, la surface constructible au sol peut être portée à 100% avec un COS de 2,4 pour le secteur E2

ARTICLE 4.E : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, acrotère comprise, ne peut excéder : 11 m et R+2 ; au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles, dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m.

ARTICLE 5.E : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

La hauteur maximale sur voie des constructions sera celle qui est indiquée respectivement pour le secteur et ce quelle que soit en l'emprise et la nature de la voie.

Toutefois dans le secteur E2, si l'emprise de la voie est \leq à 5m, le dernier niveau doit être prévu en retrait sur voie, sur une profondeur au moins égale à la moitié de sa hauteur.

ARTICLE 6.E : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions sont implantées en limites séparatives et comportent une cour dont la superficie est de 20 m², avec la plus petite dimension supérieure ou égale à 4 m .

ARTICLE 7.E : Implantation des constructions sur une même propriété

- Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée :
- $L \geq H$ avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8.E : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, doit être assuré en dehors des emprises des voies et doit être prévu soit sur la parcelle privative soit dans le cadre du lotissement à raison de :

- une place de stationnement pour 300m² de surface de plancher par logement
- une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher par activité.

ARTICLE 9.E : Plantations

Dans ce secteur, le lotissement doit réserver 7% de la superficie globale aux espaces verts plantés sous diverses formes et ce après déduction des emprises des voies, des superficies des équipements et des surfaces de stationnement.

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

III/ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

ARTICLE 1.B : Définition de la Zone :

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.

Peuvent être édifiés dans la zone B l'habitat, les bureaux, les commerces, et les équipements administratifs ou hôteliers.

La zone B comporte 3 (trois) secteurs :

Les secteurs B2, B3 et B1 qui se différencient essentiellement par les hauteurs maximales autorisées.

ARTICLE 2.B : Types d'occupation ou d'utilisation interdits dans la Zone :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie ;
- Les dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3.B : Possibilités maximales d'utilisation du sol :

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone B

- Le coefficient d'occupation du sol (COS)
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privative
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles

	COS maximum	Emprise maximale	Surface minimale	Nb d'étages
Secteur B2	Libre	Libre	350 m2	R+4
Secteur B3	Libre	Libre	150m2	R+3
Secteur B1	Libre	Libre	450 m ²	R+5

ARTICLE 4.B : 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 $H \leq L$
(H = Hauteur des constructions, L = Emprise de la voie)

Lorsque le prospect ne permet pas l'application de cette règle, des retraits successifs peuvent être effectués sur une distance supérieure ou égale à la hauteur du niveau correspondant, sans dépasser toutefois la hauteur totale permise dans la zone et sans dépasser deux (2) niveaux en retrait.

A l'angle de deux voies de largeur 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 5B : 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.

Au-delà de cette bande et sur les limites de fonds de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, hauteur mesurée entre la dalle haute du rez-de-chaussée et celle du dernier étage, soit : $L \leq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 5,00 m.

La hauteur des murs de clôture des cours regroupées sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

ARTICLE 6B : Stationnement des véhicules

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

Habitat : une place par logement

Bureaux : une place pour 80m² de surface construite hors-œuvre ;

Commerces : une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre ;

Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,50m x 5 ,00m

ARTICLE 7.B : Plantations

Les espaces libres de construction ou d'aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres haute tige.

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

ARTICLE 8.B : Zone d'habitat collectif en immeubles alignés en R + 4 (B2)

Règles générales :

- C'est une zone d'habitat collectif d'immeubles alignés en R + 4 ;
- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur le 1/3 de la façade au 1^{er} et sur la moitié pour le 2^{ème} étage pour une profondeur de 1,30m ;
- Les fenêtres doivent avoir un minimum de vue directe de 12m sans vis-à-vis ;
- Les constructions sont obligatoirement couvertes en terrasses accessibles ;
- La hauteur totale de la construction ne peut excéder 17,50m au niveau de l'acrotère. Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasse accessible, dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou le local des machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,50m ;
- Les sous-sols sont autorisés pour servir de garage réservé à l'immeuble ;
- En cas d'activité commerciale, autorisée au R.D.C , et uniquement pour les lots, faisant partie des blocs délimités par un *liséré en fondde gris*, l'activité commerciale peut y être occupée en totalité ou en partie et se conformer aux règles suivantes :
 - ✓ La hauteur sous plafond du R.D.C. sera de 4,50m.
 - ✓ La hauteur totale de la construction ne peut excéder 18,50m au niveau de l'acrotère.
 - ✓ Il est permis d'aménager une soupenne dont la superficie ne peut excéder 50% de la surface construite au R.D.C .Dans le cas où le bâtiment possède deux façades sur rue, la superficie de la soupenne peut être portée

à 70% de la superficie du rez-de-chaussée commercial. La hauteur sous plafond de la sous-pente ainsi créée doit être égale ou supérieure à 2,20m.

- Si le commerce occupe la totalité du R.D.C., la cour ne sera prévue qu'à partir du 2^{ème} niveau.

ARTICLE 9.B : 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 : $H \leq L$

H : Hauteur des constructions **L** : Emprise de la voie

Toutefois dans le secteur B2, la hauteur sur voie, des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par 1,2 soit :

$H \leq L \times 1,2$ si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15m

Lorsque le prospect ne permet pas l'application de cette règle, des retraits successifs peuvent être effectués sur une distance supérieure ou égale à la hauteur du niveau correspondant, sans dépasser toutefois la hauteur totale permise dans la zone et sans dépasser deux niveaux en retrait ;

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 10.B : 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.

Au-delà de cette bande et sur les limites de fonds de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, hauteur mesurée entre la dalle haute du rez-de-chaussée et celle du dernier étage, soit : $L \leq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6,00 m . La hauteur des murs de clôture des cours regroupées sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

ARTICLE 11.B : Stationnement des véhicules

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

Habitat : une place par logement

Bureaux : une place pour 80m² de surface construite hors œuvre ;

Commerces : une place pour 50m² de surface construite hors œuvre ;

Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,50m x 5,00m.

ARTICLE 12. B : Zone d'habitat collectif en immeubles alignés en R + 5 (B1)

Règles générales :

- Les encorbellements fermés ou ouverts sont autorisés sur le 1/3 de la façade au 1^{er} et sur la moitié pour le 2^{ème} étage pour une profondeur de 1,30m ;
- Les fenêtres doivent avoir un minimum de vue directe de 12m sans vis-à-vis ;
- Les constructions sont obligatoirement couvertes en terrasses accessibles ;
- La hauteur totale de la construction ne peut excéder 20,5m au niveau de l'acrotère. Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasse accessible, dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou le local des machineries d'ascenseur d'une hauteur maximale de 2,50m ;
- Les sous-sol peut vent être prévus pour ce type de construction à condition de justifier de son assainissement, de garantir son aération et de lui assurer un éclairage suffisant. En aucun cas, le sous-sol ne peut servir d'habitation ;
- En cas d'activité commerciale, autorisée au R.D.C. et uniquement pour les lots faisant partie des blocs délimités par un *liséré en fondde gris* , le R.D.C. peut être occupé en totalité ou en partie et se conformer aux règles suivantes :
 - ✓ La hauteur sous plafond du R.D.C. est de 4,50m au plus.
 - ✓ La hauteur totale de la construction ne peut excéder 21,50m au niveau de l'acrotère.
 - ✓ Il est permis d'aménager une soupenne dont la superficie ne peut excéder 50% de la surface construite au R.D.C. Dans le cas ou le bâtiment possède deux façades sur rue, la superficie de la soupenne peut être portée a 70% de la superficie du rez-de-chaussée commercial. La hauteur sous plafond de la sous-pente ainsi créée doit être égale ou supérieure à 2,20m.
- Si le commerce occupe la totalité du R.D.C., la cour ne sera prévue qu'à partir du 2^{ème} niveau.

ARTICLE 13.B : 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 : $H \leq L$

H : Hauteur des constructions **L** : Emprise de la voie

Toutefois dans le secteur B1, la hauteur sur voie, des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multiplié par 1,2 soit :

$H \leq L \times 1,2$ si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15 m

Lorsque le prospect ne permet pas l'application de cette règle, des retraits successifs peuvent être effectués sur une distance supérieure ou égale à la hauteur du niveau correspondant, sans dépasser toutefois la hauteur totale permise dans la zone et sans dépasser deux niveaux en retrait ;

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 14.B : 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.

Au-delà de cette bande et sur les limites de fonds de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, hauteur mesurée entre la dalle haute du rez-de-chaussée et celle du dernier étage, soit : $L \leq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6,00m. La hauteur des murs de clôture des cours regroupées sera inférieure ou égale à la hauteur du RDC.

ARTICLE 15.B : Stationnement des véhicules

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

Habitat : une place par logement

Bureaux : une place pour 80m² de surface construite hors œuvre ;

Commerces : une place pour 50m² de surface construite hors œuvre ;

Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,50m x 5,00m

ARTICLE 16.B : Plantations

Les espaces libres de construction ou d'aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes ou d'arbres haute tige.

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

IV DISPOSITIONS APPLICABLES EXCLUSIVEMENT A LA ZONE G 3 (Équipement d'intérêt général)

ARTICLE 1.G3 : Définition

La zone d'équipement d'intérêt général G3 est réservée aux immeubles du secteur B2 zone B, réglementée au Titre II, Chapitre 1, à l'exception des particularités suivantes :

La zone comportera des constructions en R+7.

L'ensemble doit constituer une unité homogène construite d'un seul bloc.

Le sixième et septième étage doivent observer un retrait de 3 m par rapport à l'alignement sur les voies latérales de 15 m.

ARTICLE 2.G3 Servitudes architecturales

Les immeubles seront construits sur pilotis dégageant ainsi le maximum de visibilité au niveau du rez-de-chaussée.

Seul le hall d'accès, la conciergerie, les cages d'escaliers et d'ascenseurs pourront trouver leur place au Rez-de-Chaussée. Celui-ci doit être planté ou revêtu.

L'espace ainsi libéré au RDC sera interdit aux véhicules, et devra comporter une plate forme accessible aux piétons et entièrement dégagée permettant ainsi une continuité visuelle de l'axe central du mail urbain.

ARTICLE 3.G3 Hauteur maximale de la construction :

La hauteur maximale des constructions est aura un maximum de 26,50 m

La hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée est fixée à 5,00 m

V/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCS AMENAGES (Pag)

ARTICLE 1.Pag :Définition de la zone

Il s'agit en majorité d'espaces verts, les installations d'animation destinées aux besoins de la population sont variées. Peuvent y trouver leur place les équipements de faible superficie couverte (cafétéria, kiosque, restaurant, carrousels pour enfants, jeux variés pour les enfants, petits musées de la nature à des fins pédagogiques, théâtre de verdure, etc..).

L'ensemble des aménagements réalisés dans cette zone, ne doit pas affecter son caractère naturel qui doit, au contraire, être développé en matière de plantation et de boisement, il serait souhaitable de développer un verger et une pépinière pédagogiques pour les élèves des écoles de la ville qui s'y adonneraient à des expériences.

ARTICLE 2.Pag : Type d'occupation ou d'utilisation interdite

- Tous les établissements industriels et d'artisans ;
- Toutes constructions à usage d'habitat ;
- L'hôtellerie ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

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.

ARTICLE 3.Pag : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Les constructions édifiées ne peuvent dépasser 5 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 4.Pag : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions dans cette zone, ne peuvent dépasser la hauteur maximum de 5 m acrotère comprise.

ARTICLE 5.Pag: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques.

ARTICLE 6.Pag: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent s'éloigner de 20 m minimum par rapport aux limites latérales et de fond de parcelles.

ARTICLE 7.Pag: Plantations

Compte tenu du caractère d'espace vert de la zone, l'aménagement des espaces libres des constructions sera minutieusement étudié et comprendra le boisement, les plantations en arbres d'essences acclimatés à la région, l'engazonnement, le traitement du dallage des chemins piétonniers, le mobilier urbain adéquat, etc...

- Places Publiques

Place n°	Sup (m2)
Place publique (1) (P1 06)	8 810.00
Place publique (2) (P1 04)	7 503.00
Place publique (3) (P1 05)	7 889.00

- Chutes à régulariser

Chute n°	Sup (m2)
Chute A1 à régulariser	58.05
Chute A2 à régulariser	18.43
Chute A3 à régulariser	9.22

VI/ REGLEMENTATION SPECIFIQUE AUX EQUIPEMENTS DE FOURS, HAMMAMS ET CRECHES :

a) Four et Hammam

L'étage supérieur aux lots fours et hammams ne doit pas être utilisé pour l'habitation, par contre, il peut être utilisé comme équipement d'accompagnement tels : salle de sport, spa, ...

à condition de respecter le règlement de la zone et de se conformer aux règles de l'art pour la construction des Fours et hammams. La hauteur de la cheminée doit dépasser de 5m la hauteur maximale autorisée dans le secteur .

La construction, acrotère et parapet (garde corps) compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivant : 8m et R+1.

b) Crèche

La construction de cet équipement au sein du lotissement ne pourra dépasser R+1 avec $h \leq 8$ m y compris l'acrotère et le parapet (garde corps), à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant ce type d'équipement.

VII/OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DE L'ACOUEREUR

ARTICLE 1:Obligations du lotisseur

Le lotisseur d'engager à exécuter à sa charge les travaux des équipements suivants :

a) Voirie et Parcs de stationnement :

Les travaux d'aménagement de la voirie sont réalisés aux frais d'AL OMRANE-RABAT-SALE-KENITRA conformément aux dossiers techniques approuvés.

Toutes les voies à créer sont répertoriées sur le plan B.E.T.

La nomenclature des voies, précise leurs principales caractéristiques

- La longueur minimale est de 10 m
- La largeur libre minimale est de 4 m
- La pente maximale est ramenée à 10 %
- La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc) à partir duquel les sapeurs-pompiers pourront atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 m.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 m, avec une chaussée libre de stationnement de 7 m de large au moins.

b) Adduction et distribution d'eau

Les installations satisferont aux prescriptions du Cahier des Charges de la distribution d'eau de la « REDAL » et du devis général réglant les conditions d'exécution des travaux de fourniture et de pose de conduits d'eau.

Les travaux seront à la charge du lotisseur et exécutés par la « REDAL » ou une entreprise agréée. Les branchements particuliers des immeubles seront obligatoirement exécutés par la gérance de la distribution publique.

c) Alimentation et distribution d'électricité

Les installations seront à la charge du lotisseur aux prescriptions du Cahier des Charges de la distribution publique de l'électricité de la REDAL et de l'arrêté interministériel du 30 Avril 1951.

d) Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement sera exécuté à la charge du lotisseur et conformément au plan du lotissement et en accord avec la Municipalité.

Les branchements particuliers seront entrepris par le lotisseur avant le revêtement des chaussées afin d'éviter les dégradations ultérieures et raccordés sur des regards de visite ; les regards de visite seront prévus conformément au plan de lotissement et d'assainissement, de part et d'autre de la chaussée (sous trottoirs). Ils seront fermés par des tampons en fonte de type Léger et munis de paniers ramasse boue ou appareils siphonides.

e) Poteaux d'incendie

Les poteaux d'incendie dont le nombre est 43, sont à la charge du lotisseur, et seront répartis sur le plan de lotissement

Ces poteaux d'incendie sont normalisés sous le modèle :

Poteau de 100 : une prise centrale de 100 mm et deux prises latérales de 65 mm ; leur débit nominal est de 60 m³/ ;

Hormis leurs caractéristiques dimensionnelles, les poteaux d'incendie sont munis d'un système de vidange automatique.

Les prises sont exposées à vue « à prises apparentes »

Les poteaux sont équipés d'un dispositif empêchant la rupture des canalisations en cas de renversement (accident de circulation par exemple).

Les poteaux d'incendie doivent être peints en « rouge incendie » normalisé et porter :

La marque ou le site du fabricant

Sur le couvercle, le sens et le nombre de tous d'ouverture

Les deux derniers chiffres de l'année de fabrication

f) Ordonnancements Architecturaux et paysagers

Le lotisseur s'engage à réaliser les études d'ordonnancements architecturaux et traitement paysagers et d'exécuter les travaux relatifs au dit traitement paysager conformément aux études approuvées. Les dits travaux seront réalisés avant de prononcer la réception définitive de lotissement.

g) Servitude de portiques

Une servitude de portiques est prévue le long de certains axes du lotissement. La position de cette servitude est indiquée au document graphique, la hauteur de cette servitude sera de 4.50m mesurée au milieu de la façade et la profondeur sera de 4.00m mesurée au Rez-de-chaussée de la limite entre la paroi de la façade commerciale au et le nu extérieur du milieu de structure de l'immeuble.

ARTICLE 2: Obligations de l'acquéreur

L'acquéreur est tenu, avant d'entamer tous travaux de construction, d'obtenir l'autorisation de construire délivrée par les services compétents de la commune de sidi Bouknadel

L'acquéreur doit obligatoirement se brancher individuellement, à ses frais, au réseau d'eau et d'électricité de la REDAL

Le morcellement du lot par l'acquéreur est strictement interdit.

L'acquéreur est tenu de respecter strictement les prescriptions du présent cahier de charges

ARTICLE 3: Réception des travaux

Le lotisseur doit obligatoirement selon l'article 22 du dahir n° 1-92-7 DU 15 hija 1412 (17juin 1992) Portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements déclarer l'achèvement des travaux par tranche des équipements prévus par le projet de lotissement.

Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive. Ces travaux seront réceptionnés par tranche.

a) Réception provisoire

Les réceptions provisoires permettent à l'administration communale de s'assurer que les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement sont exécutés en conformité à ceux prévus au projet autorisé.

Ces réceptions doivent être faites dans les quarante-cinq jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement.

b) Réception définitive

Les réceptions définitives ont pour objet de déterminer si la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfaçon.

Au cas où des malfaçons seraient relevées lors des opérations de réceptions définitives, le lotisseur sera invité à prendre les dispositions nécessaires pour y remédier.