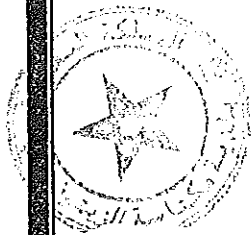


ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE MEKNES
PRÉFECTURE AL ISMAILIA

PROJET DE LOTISSEMENT FELLAH

DECISION
N°

DECISION
N° 137/2003
en date du 6/5/2003



Avis Favorable

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

SKALLI Youssef
Architecte D.P.L.G.
12, Rue Antsirabé n° 4
Meknès
Tel : 055-52-10-20

**CAHEIR DES CHARGES
PRESENTATION DU LOTISSEMENT**

ARTICLE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le projet **Ali Fellah**, est un projet qui s'étend sur une superficie de **66940,00 m²**, il se trouve sur le grand boulevard n° 51 (ex. route nationale n° 13) qui mène à El Hajeb et Errachidia, et fait angle avec la route qui mène vers la Préfecture Al Ismailia, et la route qui mène vers la faculté de lettres.

Lequel lotissement fait l'objet des titres fonciers suivants :

T.F. n° 16684
T.F. n° 16687
T.F. n° 16686
T.F. n° 16683 *26/118*
T.F. n° 16685

ARTICLE 2 : COMPOSITION DE L'AIRES DE L'ÉTUDE

c'est un projet qui consiste à la réalisation d'un ensemble immobilier qui comprend :

1.- Villas jumelées :

Ce projet comprend la réalisation d'un lotissement de 44 villas jumelées qui varient entre 300,00 m² et 337,50 m².

2.- Sept immeubles :

ces immeubles se trouvent le long du grand boulevard n° 51. Se sont des immeubles à Rez-de-chaussée commercial + 4 étages (42 magasins) et quatre étages pour habitation de standing, de 98 appartements.

3.- Cinq immeubles :

Ce sont des immeubles à Rez-de-chaussée commercial + deux étages habitable de standing de 40 appartements.

4.- Un immeuble :

C'est un immeuble à usage commerce et loisir comprenant un Rez-de-chaussée + deux étages et qui sont situé au niveau de la plate forme supérieure (et qui de 36 magasins).

5.- Quatre immeubles :

Ces sont des immeubles à Rez-de-chaussée + 2 étages situés au niveau bas du lotissement.

ARTICLE 3 : PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est constitué, en terme de nombre de lots et de surfaces réservés à l'habitat et aux équipements, comme suit :

3.1. - LOTS DESTINES A L'HABITAT :

HABITAT	NB. DE LOTS	SURFACE
Villa jumelée	44	300,00 m ² et 337,50 m ²
Immeuble R + 4 (Habitation + commerce)	07	904,00 m ²
Immeuble R + 2 (Habitation + commerce)	05	509,00 m ²
Immeuble R + 2 (commerce et loisir)	01	1095,00 m ²
Immeuble R + 2 (Habitation)	04	234,50 m ² et 237,00 m ²

3.2.- LOTS DESTINES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, SOCIO-CULTURELS ET COMMERCIAUX :

EQUIPEMENT	NB. LOT	SURFACE
Mosquée	1	400,00 m2
Hammam	1	440,00 m2
Salle de sports	1	450,00 m2
Garderie d'enfants	1	210,00 m2
Ecole privée	1	1465,00 m2
Pâtisserie-boulangerie-café-restaurant	1	403,00 m2
Parc de jeux	1	1793,00 m2

3.3.- OCCUPATION DU SOL :

EQUIPEMENT	SURFACE
Surface habitat	20357,00 m2
Surface des équipements socio et commerciaux	5161,00 m2
Surface voirie et espaces verts	41422,00 m2

ARTICLE 4 : SURFACES DÉFINITIVES DES LOTS

Les surfaces des lots sont données à titre indicatif sur les tableaux de contenances établis ci-après par tranche de travaux et par catégorie de lots.

Les surfaces définitives ne seront données, qu'après le bornage des lots par un géomètre agréé et approbation des dossiers cadastraux par les services du cadastre.

TABLEAU DES SURFACES DES VILLAS

N°	Surface m2	N°	surface m2
1	376,50 m2	23	300,00 m2
2	300,00 m2	24	300,00 m2
3	300,00 m2	25	315,60 m2
4	300,00 m2	26	300,00 m2
5	300,00 m2	27	300,00 m2
6	340,00 m2	28	300,00 m2
7	300,00 m2	29	300,00 m2
8	300,00 m2	30	340,00 m2
9	300,00 m2	31	300,00 m2
10	300,00 m2	32	300,00 m2
11	300,00 m2	33	300,00 m2
12	300,00 m2	34	300,00 m2
13	391,60 m2	35	300,00 m2
14	300,00 m2	36	300,00 m2
15	300,00 m2	37	337,50 m2
16	300,00 m2	38	337,50 m2
17	300,00 m2	39	337,50 m2
18	300,00 m2	40	337,50 m2
19	300,00 m2	41	337,50 m2
20	300,00 m2	42	337,50 m2
21	300,00 m2	43	337,50 m2
22	300,00 m2	44	337,50 m2
	6808,10 m2		6955,60 m2
TOTAL		13763,70 m2	

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS
DE CONSTRUCTION**

A.- ZONE DE VILLAS

*** DÉFINITION DE LA ZONE**

La zone d'habitat du type villa est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous formes de villas jumelées.

*** TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITES**

Sont interdits dans la zone villas :

- Les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts.
- Les constructions à caractère provisoire les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

*** POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives.

	Surface minimale	Emprise maximale	COS	Largeur minim. sur voie principale	Recul minimal de la façade par rapport aux voies	Recul minimal des façades par rapport aux limites mitoyen.
Villa Jumelée	300,00	33%	0,63	10 m	5 m	4 m

*** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8,50 m et R + 1 + possibilité de sous-sol.
- Les terrasses des constructions peuvent être accessibles. Dans ce cas les cages d'escaliers ne peuvent dépasser la hauteur maximale de 2,50 m, acrotère compris, et les parapets des terrasses ne peuvent dépasser une hauteur de 1,10 m.
- Les rez-de-chaussées des villas ne peut être surélevé de plus de 1,00 m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction, soit un soubassement autorisé de 1,00 m maximum, dalle comprise.

*** DÉPENDANCES**

Elles sont interdites en terrasse. Toutefois des constructions de faible importance peuvent être accolées à la construction principale et édifiées le long des limites séparatives du recul arrière, en fond de la parcelle.

- La surface des dépendances ne doit pas dépasser le 1/3 de la surface du rez-de-chaussée.
- Leur hauteur, acrotère compris, ne dépasse pas 2,70 m.
- La terrasse de ces constructions doit être inaccessible et aucune surélévation ne peut être envisagée sur celle-ci.

*** CAVES**

En cas d'aménagement de cave, le sous-sol peut être réalisé sous toute l'emprise de la construction du R.D.C. et ne pourra abriter que des locaux de service.

La hauteur sous plafond du sous-sol ne devra pas dépasser 2,50 m ni être inférieur à 2,40 m.

*** CLOTURE**

La hauteur du mur de clôture sur la façade principale ne peut dépasser 1,80 m avec un muret plein en maçonnerie ne dépassant pas 0,80 m, surmonté d'une grille métallique ou en bois de 1,00 m.

*** TERRASSE**

Les terrasses peuvent être accessibles et ne comporteront aucune construction de type buanderie, dépôt ou autre, en dehors de la cage d'escalier dont la hauteur, acrotère compris, ne doit pas dépasser 2,50 m.

*** ENCORBELLEMENT**

Les encorbellements fermés et ouverts sont autorisés sans que leur projection au sol n'empiète sur les marges de recul.

*** FERRONNERIE**

La ferronnerie apparente en façade sera exclusivement peinte en blanc.

Il est strictement interdit de poser les grilles en saillie par rapport au nu de la façade.

*** COULEUR**

Les parties extérieures des constructions seront exclusivement peintes en couleur de la ville ou gardées dans la couleur naturelle, dans les cas suivants : bois vernis, aluminium, pierre de taille apparente.

*** PLANTATIONS**

Doivent être plantées avec engazonnement, arbustes et arbre :

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

*** MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION POUR LES FAÇADES**

IL sera exigé un matériau noble pour le traitement des façades tels que le marbre, granite ou autre matériaux similaires.

*** SÉCURITÉ**

Les plans doivent faire l'objet d'une étude de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

*** MUR DE CLOTURE**

En cas de réalisation d'un mur de clôture, notamment pour les équipements administratif et sanitaire, celui-ci sera réalisé sur une hauteur de 1,20 m en maçonnerie sur l'alignement, surmonté d'un élément ajouré de 0,70 m de hauteur en ferronnerie.

- RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE OBLIGATIONS ET VENTE DES LOTS

*** OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR**

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et l'obtention de l'autorisation de construire par les services compétents en la matière. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

Le constructeur est tenu au besoin de présenter un plan côté du lot, établie et visé par un géomètre agréé avant l'établissement des plans d'architecture.

Il sera également tenu de :

- 1.- Ne pas utiliser les voies comme aires de dépôt pour les matériaux ou de préparation pour le mortier ou le béton.
- 2.- Veiller à la protection des bordures de trottoirs en créant notamment des rampes pour les camions.
- 3.- Ne pas déverser les déchets de matériaux et les déblais sur le voirie et dans les terrains avoisinants.
- 4.- Effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet, en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement. Les branchements sauvages directs au réseau sont strictement interdits.
- 5.- Réaliser le revêtement des portions de trottoirs, situées aux droits du lot, en carreaux de ciment ou en tout autre revêtement agréé par la commune.

Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection facturés à la charge du bénéficiaire concerné.

Il ne sera pas accordé de permis d'habiter si la construction réalisée n'est pas conforme aux plans autorisés.

Toute modification lors de la construction devra faire l'objet, au préalable d'un plan modificatif à soumettre à la Commune Urbaine de Meknès.

*** PLAN DES CONSTRUCTIONS**

Le recours à l'Architecte est obligatoire pour l'élaboration des plans d'exécution et pour le suivi des travaux jusqu'à l'obtention du permis d'habiter et ce, en application des textes et lois en vigueur.

Pour chaque lot, il est établi un plan des constructions projetées. Ces plans sont soumis par les propriétaires des lots, aux autorités compétentes en vue de l'obtention de l'autorisation de construire.

Ainsi, pour la construction de son lot, chaque acquéreur s'engage à se conformer au plan y afférent.

Il s'engage également à faire dresser un plan de béton armé par un bureau d'études, avant la mise en chantier.

*** AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Conformément à la réglementation en vigueur, il est formellement interdit de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente.

Toute contrevenant s'expose aux poursuites judiciaires prévues par la loi. Les constructions édifiées dans le lotissement devront être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et les plans et cahier des charges du lotissement, approuvés par l'autorité compétente.

a.- L'ensemble des constructions est soumis aux dispositions du règlement générale de voirie et de construction applicable à la Wilaya de Meknès.

b.- Les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.

*** SUIVI DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

L'acquéreur du lot s'engage à recourir à l'Architecte, auteur des plans de construction approuvés, pour la mission de suivi des travaux conformément aux dispositions des textes et lois en vigueur.

L'Architecte s'engage à aviser, par écrit, Monsieur le Président de la Commune Urbaine concernée, de la date exacte du commencement des travaux et assurera le suivi jusqu'à l'obtention du permis d'habiter.

Il doit tenir à jour, à cet effet, un cahier de chantier, suivant le modèle établi par le Conseil Régional des Architectes, où seront reportés les visites des travaux et les problèmes ou anomalies constatés.

Les services de la commune concernée peuvent prendre des sanctions à l'encontre des constructeurs n'ayant pas respecté les prescriptions architecturales établies. Ils doivent en outre exiger, de l'Architecte, la signature d'un certificat de conformité avant la délivrance du permis d'habiter.

*** VENTE DE LOTS**

Toute vente de lots est interdite avant la réception provisoire du lotissement par les services concernés.

L'acte de vente devra faire référence au présent cahier des charges. A cet acte, il sera obligatoirement annexé :

- Un plan orienté, établi par un géomètre agréé, portant indication et dimensions de la parcelle et sa délimitation par des bornes numérotées.
- Un exemplaire du présent cahier des charges approuvé par les autorités compétentes.

*** MORCELLEMENT**

Le morcellement des lots acquis est strictement interdit.

L'acquéreur est tenu de requérir, auprès de la Conservation Foncière dans un délai de 3 mois, à compter du jour de l'acquisition, à l'immatriculation ou à la mutation à son profit du lot acquis.

*** BORNAGE DES LOTS**

Le bornage des lots, ainsi que la constitution des dossiers techniques cadastraux, sont établies par un cabinet de géomètre agréé, conformément au plan de masse approuvé "NE VARIETUR" les frais y afférents sont à la charge du lotisseur.

*** OBLIGATION DU LOTISSEUR**

- Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier des charges et à se conformer aux textes et lois en vigueur.
- Tous les travaux d'équipement sont à la charge du lotisseur.
- Il ne sera procédé à aucune vente définitive des lots du terrain sous peine de poursuite judiciaire avant que les travaux de VRD indiqués au programme du lotissement présenté par le lotisseur ne soient réceptionnés par les services compétents.
- Nonobstant le contrôle et la surveillance nominale des travaux par le maître d'oeuvre, le lotisseur devra laisser libre accès de ses chantiers aux agents administratifs chargés de la surveillance des travaux. Il devra présenter, à leur demande, toutes les pièces et les documents relatifs au projet et leur fournir toutes explications et renseignements utiles pour le contrôle de la qualité des travaux.
- Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

*** CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf valoir les uns et se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur.

*** IMPOTS ET TAXES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, les frais de l'enregistrement et de la conservation foncière, les contributions et les charges de toute nature auxquelles sont ou pourront être soumis les lots à eux vendus et ceci, à compter de la date de l'acquisition des lots.

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Tous les travaux d'équipement du lotissement sont à la charge du lotisseur et seront exécutés conformément aux dossiers techniques et règlements en vigueur des services concernés.

Ces travaux comprennent notamment :

- La mise en viabilité des chaussées goudronnées.
- La construction du réseau d'égoût du lotissement et son raccordement au réseau général.
- L'alimentation en eau potable.
- L'équipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement.
- L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie du lotissement.
- L'équipement du lotissement en lignes téléphoniques.
- L'aménagement des espaces verts et places publiques.

1.- VOIES CARROSSABLES

Les voies carrossables à l'intérieur du lotissement feront partie du domaine public.

La chaussée sera réalisée de la manière suivante :

- a.- Une couche de fondations de 0,20 m d'épaisseur après compactage en tout venant GNF 0/60.
- b.- Une couche de base de 0,15 m d'épaisseur après compactage en tout venant GNB 0/31,5.
- c.- Arrosage et compactage de chaque couche jusqu'à l'obtention de 95% de l'ONP.
- d.- Une couche d'imprégnation à raison de 1,2 Kg/m² du cut back 0/1.
- e.- Mise en place des bordures de trottoir T3.
- f.- Revêtement bi-couche :
 - 1ère couche : CB. 800/1400 à raison de 1,1 Kg/m² en gravette
 - 2ème couche : CB. 800/1400 à raison de 1 Kg/m² en gravette 6/10 à raison de 8 L/m².

2.- RÉSEAU D'EGOUT

Le réseau d'assainissement prévu est du type séparatif.

Le réseau d'égoût du lotissement et son raccordement au réseau général d'assainissement, seront exécutés conformément aux plans de détails et profils, dressés par un BET spécialisé et approuvés par les services concernés.

Les buses seront exécutées en CAO classe 90 pour les conduites de desserte et les joints en caoutchouc série 9000 en AC pour les branchements, ils seront disposés sur un lit de sable de 10 cm d'épaisseur. Les conduites des eaux pluviales seront réalisées en béton centrifuge.

Les regards de visite comme prévus sur les plans d'assainissement seront construits conformément aux dessins types, modèle agréé par la ville de Meknès, et visés par un BET spécialisé.

Pour le dimensionnement du réseau d'égoût, il y a lieu de se référer à la note de calcul établie à cet effet par le BET.

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

- La pose des buses sera faite dans les fouilles soigneusement préparées et sur un lit de sable de 0,40.
- Les branchements particuliers seront effectués sur les regards bornes.
- Les regards de branchement seront construits, pour chaque lot, sur le trottoir à la limite du lot.
- La confection des regards sera faite en béton coffré à 300 Kg/m³ de ciment vibré à l'aide d'un vibreur manuel entraîné mécaniquement. Aucune aspérité, ni trous ne seront tolérés, ni comblés par un mortier quelconque.
- Les échelons seront en acier galvanisé TOR T 22 de longueur de 0,30 m espacés de 20 cm.
- Les fonds des regards sera aménagés en cuvette et banquette pour le bon écoulement des eaux usées.

3.- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique établi à cet effet et à la charge du lotisseur.

Le réseau d'eau potable sera étudié par la Régie Distributrice et les travaux seront exécutés aux frais du lotisseur, soit par les services de la Régie, soit par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par ces derniers.

4.- ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE ET ÉCLAIRAGE DES VOIES ET PLACES A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT

L'installation des lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers, sera étudiée par la Régie Distributrice et les travaux seront réalisés au frais du lotisseur, soit par les services de ladite

Régie, soit par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par ces derniers.

Il sera prévue, pour l'éclairage public, des foyers agréés de type ville de Meknès.

5.- ÉQUIPEMENT EN MOYENS DE LUTTE CONTRE L'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.

6.- ÉQUIPEMENT EN LIGNES TÉLÉPHONIQUES

Le lotissement sera équipé en lignes téléphoniques aux normes de l'ONPT au frais du lotisseur. L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera étudiée et réalisée sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunication dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés par la gérance de la distribution publique et son à la charge des demandeurs.

7.- BORNAGE DES LOTS

Le bornage des lots du lotissement sera réalisé par le lotisseur conformément aux plans approuvés "NE VIRIETUR".

8.- SURFACE DES LOTS

Les surfaces définitives des lots de terrain seront arrêtées après exécution des dossiers techniques cadastraux prévues par le décret n° 2.72.510 du 11 Novembre 1972.

9.- AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS

Le revêtement des trottoirs sera réalisé par les bénéficiaires des lots en matériaux agréés par les services techniques de la commune (carreaux de ciment et autres). Le revêtement sera posé sur une forme bétonnée réalisée sur une couche de fondation de 20 cm, en tout venant ou en pierre sèche.

10.- ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES

Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres, jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés. Aucun dépôt de boue ou d'ordures ne sera toléré sur les lots et sur la voie publique.

Les plantations d'alignement ainsi que celles prévues sur le plan de masse sont réalisées par le lotisseur. Leur entretien des espaces non aedificandi boisé incombent à la commune concernée.

Tous les espaces libres en dehors des surfaces réservées au stationnement, devront être traités en jardins plantés.

Avis Favorable



Etat de l'avis
Approbation
Date
[Signature]

DECISION
N° 137/2003
en date du 6/5/2003