

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION DE FES MEKNES
PROVINCE D'ELHAJEB
COMMUNE D'ELHAJEB

COMMISSION REGIONALE D'ETUDE D'INVESTISSEMENT
DE LA REGION FES MEKNES
Dossier N° 03/00.245/2021/C4
PV de la CRUI en date du 14/10/2021

✗ Avis favorable

☐ Avis favorable sous réserve :



CENTRE ROUTIER D'ELHAJEB

Cahier des charges

Ali ZAUDI Le Chef du Service
Etudes d'Assainissement
ALI HADEF
Chef de Division facilitation administrative
préparation et suivi des travaux de la CRUI
Centre Régional d'Investissement Fès-Meknès

Signé A. QUARTINI
DIRECTION REGIONALE DE FES
DIVISION TECHNIQUE
Le Chef de Division

**Président de la Commune
Territoire El Hajeb**
HAKIM WAHID

Maroc Telecom
Délégation commerciale Fès
Bureau Etude
Signé : EL Mostafa HANIF

**Le Directeur de l'Agence Urbaine
de Meknès**
Abdellah HACHIMI ALAOUI

Architecte
Chef de la Division d'Urbanisme
et l'Environnement - Par Interim
Signé : Hajar TERRAB
Province d'El Hajeb

**Directeur Général
des Services**
Adnane ZERROUKI

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél.: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82

- 1 -

Cahier des charges du centre routier d'El Hajeb

Najib DADOUCHE et Tahiri BENMEKHLOUF

Architectes

LU ET APPROUVE
Signé par DADOUCHE NAJIB
à RABAT
le 17/12/2022

LU ET APPROUVE
Signé par HAKIM WAHID
à EL HAJEB
le 17/03/2023

Sommaire

<u>SOMMAIRE</u>	- 2 -
<u>PRÉAMBULE</u>	- 4 -
<u>CHAPITRE I: DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	- 5 -
Article 1: <u>Objet du Cahier des Charges</u>	- 5 -
Article 2 : <u>Contexte d'élaboration du projet du centre routier d'El Hajeb</u>	- 5 -
Article 3 : <u>Destination du projet</u>	- 5 -
✓ <u>Vocation du centre routier</u>	- 5 -
✓ <u>Consistance du projet</u>	- 6 -
*C.P. (chemin piétonnier)	- 7 -
Article 4 : <u>Situation du Projet</u>	- 7 -
Article 5: <u>Répartition des affectations du lotissement.</u>	- 7 -
Article 6 : <u>Bornage des lots</u>	- 7 -
Article 7 : <u>Contenance des lots</u>	- 8 -
<u>CHAPITRE II : DISPOSITIONS TECHNIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT</u>	- 10 -
Article 10 : <u>dispositions techniques</u>	- 10 -
✓ <u>Tableau de contenance des lots</u>	- 11 -
✓ <u>Types d'occupation interdits</u>	- 12 -
✓ <u>Les plans des parcelles</u>	- 12 -
<u>CONSISTANCE DU PROJET</u>	- 19 -
Article 11 : <u>DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE.</u>	- 19 -
Article 12 : <u>DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :</u>	- 19 -
✓ <u>Hauteur maximale des constructions</u>	- 19 -
✓ <u>Encorbellements et saillis</u>	- 20 -
✓ <u>Terrasse</u>	- 20 -
Article 13: <u>DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION</u>	- 20 -
<u>TABLEAU RECAPITULATIF</u>	- 21 -
<u>CHAPITRE III- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT</u>	- 22 -

Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes	22 -
Article 4 : Réalisation du réseau d'égout	23 -
Article 5 : Alimentation en eau potable	23 -
Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public	23 -
Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques.....	23 -
Article 8 : Sécurité incendie	24 -
Article 9 : Espaces verts et places publiques	24 -
Article 10 : Equipement en eau d'arrosage	24 -
Article 11 : Equipement en vidéosurveillance	24 -
C'est travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle du BET	24 -
Article 12 : Equipement en contrôle d'accès.....	24 -
Article 13 : Parkings.....	24 -
Article 14 : Conditions de tenue de chantier.....	25 -
Article 15 : Durée d'exécution des travaux d'équipement.	25 -
B - RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :	25 -
Article 1 : Réception provisoire	25 -
CHAPITRE IV- OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DES ACQUEREURS.....	26 -
A- : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :	26 -
B- OBLIGATIONS DES ACQUEREURS(acheteurs ou locataires):.....	27 -

8

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tel.: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82

m

Architectes

Préambule

Le présent cahier des charges constitue le règlement d'urbanisme, applicable au centre routier d'El Hajeb.

Le centre routier d'El Hajeb, d'une superficie de 1.59 ha (2 ha à terme), a été initié par l'Agence Marocaine pour le Développement de la Logistique, dans le cadre de l'étude stratégique en vue de structurer les espaces de la logistique urbaine du Maroc.

Le projet sera réalisé dans le cadre d'une convention spécifique pour le développement de la première tranche du centre routier d'El Hajeb définissant l'ensemble des parties prenantes concernées par le projet et la structuration institutionnelle et financière pour sa réalisation.

Le centre routier offre aux transporteurs les conditions favorables de pause et de détente dans un cadre organisé et sécurisé.

Ce centre routier est ainsi équipé en infrastructure de base à savoir :

- Voirie ;
- Eau potable ;
- Electricité ;
- Eclairage public ;
- Assainissement (réseau séparatif : eaux usées, eau pluviales) ;
- Station de traitement ;
- Télécommunications ;
- Caméras de surveillance ;
- Sécurité incendie

Il est composé principalement des zones suivantes :

- Une zone de devanture sur la route nationale dédiée aux équipements de proximité et de services au profit des usagers du centre routier ;
- Une zone surveillée réservée au stationnement des poids lourds.

Chapitre I: Dispositions générales

Article 1: Objet du Cahier des Charges

Le présent cahier des charges est applicable au centre routier d'El Hajeb. Il a pour but de fixer les conditions, d'implantation des constructions et d'urbanisation.

Ce cahier des charges a aussi pour objet de définir les règles d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement cohérent.

Le présent cahier des charges fait partie intégrante des actes de ventes ou de location. Ainsi, les acquéreurs doivent obligatoirement se conformer à ses dispositions.

Article 2 : Contexte d'élaboration du projet du centre routier d'El Hajeb

La création des centres routiers résulte des études stratégiques réalisées par L'AMD, dans l'objectif de faire de la logistique un levier de développement socioéconomique. Ce projet s'inscrit donc dans ce cadre pour mettre en place, dans la ville d'El Hajeb, un mécanisme de réorganisation des flux de marchandises et réduire toutes les nuisances engendrées par le stationnement des poids lourds à l'intérieur de la ville ou à sa périphérie.

Ce projet répond essentiellement aux besoins pressants des transporteurs en matière d'aire de pause et de détente surveillée, sécurisée et équipées de tous les services nécessaires à leur bien-être.

Article 3 : Destination du projet

✓ Vocation du centre routier

La vocation principale du centre routier est la mise à la disposition des transporteurs de poids lourds un espace de stationnement sécurisé, aménagé en aire de repos.

Afin de garantir le bon fonctionnement du centre, et en vue de créer un espace urbain convivial, certaines fonctions complémentaires sont programmées, notamment les équipements d'accompagnements :

Equipements communs :

- Café Restaurant ;
- Salle de prière ;
- Local administration avec salle des réunions ;
- Station de services ;
- Centre d'entretien
- Centre de visite technique.
- Terrasse.

Equipements privatifs :

- Douches ;

- 5 -

Cahier des charges du centre routier d'El Hajeb

Najib DADOUCHE et Tahiri BENMEKHLOUF

Architectes

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tel.: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82

- Vestiaires,
- Sanitaires.
- Espace vert de détente

Equipements d'intérêt général

- Protection incendie ;
- Samu ;
- Dépannage
- Déneigement ;

✓ Consistance du projet

Le centre routier d'Elhajeb, conçu sur une superficie de 2 ha, sera réalisé en deux tranches.

- Consistance du projet en places de parking :

Type de place de parking	Première tranche (1.59 ha)	A terme 2 ha
Places de 20 ml de long	3	5
Places de 10 ml de long	28	66
Places de 5 ml de long	20	20

- Composition en tranches

Tranches	Superficie m2
Tranche 1	15900
Tranche 2	4100
Ensemble	20000

- Composition en zones :

Zone	Superficie en m2
Parking camion	3231
Equipement	2637
Voirie , espaces verts, places, C.P.*	14132
Total	20000

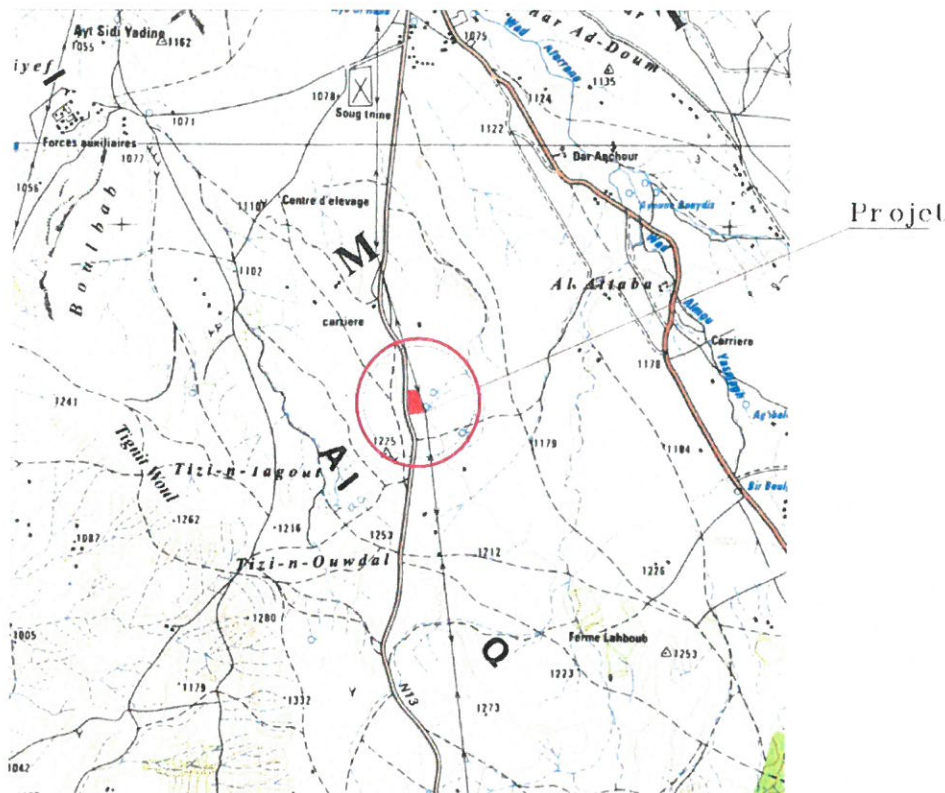
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

***C.P. (chemin piétonnier)**

Il est à signaler que le gestionnaire du centre peut à tout moment apporter des modifications nécessaires au plan d'aménagement du centre.

Article 4 : Situation du Projet

Le centre routier, objet du présent cahier des charges, est situé à la commune d'El Hajeb, Province d'El Hajeb, Wilaya de la Région de Fès-Meknès. Il est à 5 Km du centre d'El Hajeb en direction d'Azrou, longeant la route Nationale N° 13.



Article 5: Répartition des affectations du lotissement.

Le zoning du lotissement du centre routier est réparti comme suit :

- La zone de stationnement des véhicules poids lourds ;
- La zone réservée aux équipements.

Elles sont constituées de :

- Equipements et services publics ;
- Espaces verts publics ;
- Voies carrossables, places et parkings publics.

Article 6 : Bornage des lots

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82

Le bornage des lots sera fait en référence à l'arrêté viziriel du 20 Rajeb 1333 (03 juin 1915) tel qu'il a été modifié ou complété, dictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Article 7 : Contenance des lots

La surface de chaque lot ne sera définitive qu'après l'opération de bornage, et de l'établissement des dossiers cadastraux.

Les acquéreurs des lots sont censés prendre les lots tels qu'ils se comportent selon les limites indiquées sur le plan autorisé, avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues et sans qu'il puisse y avoir de leur part action de résiliation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation supérieure ou inférieure, en plus ou en moins ou égale à 5 m² de la superficie portée sur le plan autorisé.

Les acquéreurs s'engagent en outre à s'acquitter de toutes les taxes communales, les impositions existantes ou à venir afférentes à la dite propriété et ce à la date des jours de l'entrée en jouissance de celle -ci.

Article 8 : Gestion du centre routier

L'aménagement, la gestion, la promotion et la commercialisation de ce centre sera assuré par une société de développement locale - SDL « CENTRE ROUTIER ELHAJEB SA » appelée dans ce cahier des charges « la société de gestion ».

L'association des entreprises installées dans le centre qui sera créé contribuera aux frais de maintenance et d'entretien des ouvrages du centre. Les montants et les modalités de calcul de cette contribution seront définis dans le cadre d'une convention de partenariat entre le conseil communal, l'association des entreprises et la société de gestion.

Article 9 : Cadre juridique et réglementaire

Ce cahier des charges et de prescriptions architecturales est établi conformément au Titre premier, Article 4 de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, et du décret n°2.92.833 pris pour l'application de la loi 25-90.

Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature grevant le lotissement ainsi que le volume et les conditions d'implantation des constructions.

Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation des lots et de déterminer les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnement architectural.

Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Décret n°2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 ;

- Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Décret n°2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Dahir n° 1-16-124 du 25 Août 2016 portant promulgation de la loi n° 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction (B.O. n°6630 du 19 septembre 2016) ;
- Dahir n° 1-92-30 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 07-92 relative à la protection sociale des personnes handicapées ;
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités (B.O. n°5118 du 19 juin 2003) ;
- Décret n°2-13-424 du 24 Mai 2013, portant promulgation du règlement général de construction fixant les conditions d'octroi des autorisations de construire, de lotir de créer des groupes d'habitations et de morceler ;
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijra 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- Décret n°14-499 du 19 septembre 2014 fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions ;
- la loi n° 47-09 relative à l'Efficacité Energétique dans le Bâtiment ;
- Décret n°2-13-874 du 15 Octobre 2014 approuvant le règlement général de Construction fixant les règles de performances énergétiques des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;
- Décret n° 2-02-177 du 9 hijra 1422 (22 Février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique (B.O. n° 4988 du 21 mars 2002) ;
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002) ;
- Dahir n°1-16-49 du 19 rejab 1437 (27 Avril 2016) portant promulgation de la loi 106-12 modifiant et complétant la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (B.O. n°6514 du 03 novembre 2016) ;
- Arrêté conjoint du ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'intérieur n° 3214.13 du 14 Novembre 2013 fixant les pièces exigibles constitutives des dossiers de demandes d'autorisation prévues par la législation relative à l'urbanisme, aux lotissements, morcellement et groupes d'habitation ainsi que par leurs textes d'application ;
- La loi 12-03 relative aux études d'impacts sur l'environnement
- Les alignements communaux et de manière générale satisfaire aux circulaires et lois en vigueur.

X

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél: 0537 70 32 61 Fax: 0537 26 33 82

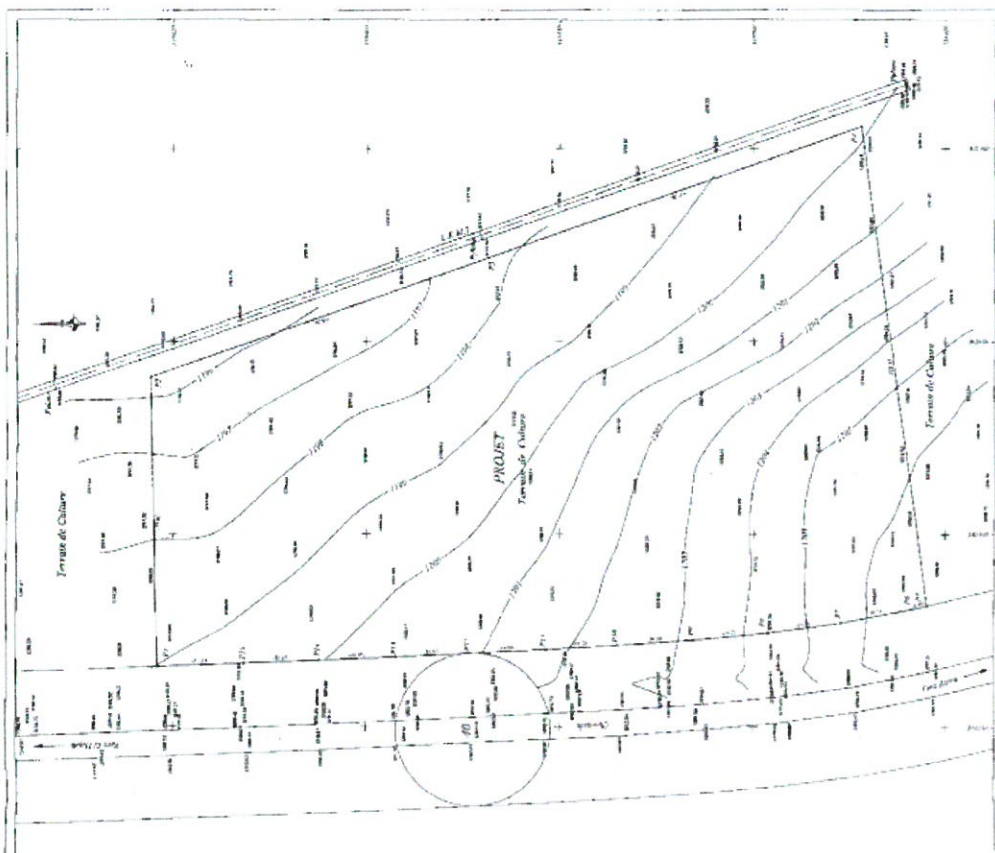
Chapitre II : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement

Article 10 : dispositions techniques

1. Présentation sommaire du lotissement

Le présent lotissement « Centre routier El Hajeb, est situé dans la Province d'El Hajeb Commune El Hajeb ; il est présenté par : l'Agence Marocaine de Développement de la Logistique.

Le terrain support du projet est inclus dans TF n°1683/k, d'une superficie totale de 20000 m².



Les coordonnées Lambert relatives au terrain sont les suivants :

Liste des coordonnées

BORNE	X	Y
P1	502365.5435	338653.9361
P2	502440.5648	338655.9819
P3	502471.7023	338568.4414
P4	502505.6681	338471.9160
P5	502381.5121	338454.6865
P6	502380.6215	338458.4447
P7	502376.9307	338477.3707
P8	502374.3349	338496.3504
P9	502372.5517	338515.4984
P10	502371.1889	338534.8364
P11	502370.0932	338553.5858
P12	502369.1069	338573.5503
P13	502368.1226	338592.1710
P14	502367.1947	338612.2301
P15	502366.4184	338631.8176

✓ Tableau de contenance des lots

N° du lot	Fonction	Longueur en ml	Largeur en ml	Superficie en m2		Superficie constructible en m2
				A court terme	A terme	
1	Restaurant	35	10	350	350	350
2	Local administration et salle de prière	10	8	80	80	80
3	Sanitaires et douches	8	8	64	64	128
4	station carburant	38,05	20	761	761	400
5	Centre d'entretien	25	10	250	250	250
6	Centre de visite	30	15	450	450	450
7	Déneigement	14	10	140	140	60
8	Dépannage	14	10	140	140	100
9	Pont bascule	20	4	80	80	80
10	Sapeur-pompier et SAMU	14	10,4	148	148	60
Eq-a	Local de vidéo surveillance	4	5	20	20	20
Eq-b	Local technique de télécommunications	4	5	20	20	20
Eq-c	Contrôle à l'entrée et à la sortie	4	5	20	20	20
Eq-1	Fosse septique- EU	4	4	16	16	16
Eq-2	Séparateur hydrocarbure -EP	4	4	16	16	16
Eq-3	Poste de transformation	4	4	16	16	16
Eq-4	Réservoir surélevé	4	4	16	16	16
Lot A	Place/Terrasse	0	0	630	630	0
Lot B	voirie et parking	0	0	9330	12900	0
Lot C	Espaces verts	0	0	1563	2093	0
Lot D	Trottoirs	0	0	1790	1790	0

Total des superficies

15900 20000

- 11 -

Cahier des charges du centre routier d'El Hajeb

Najib DADOUCHE et Tahiri BENMEKHLOUF

Architectes

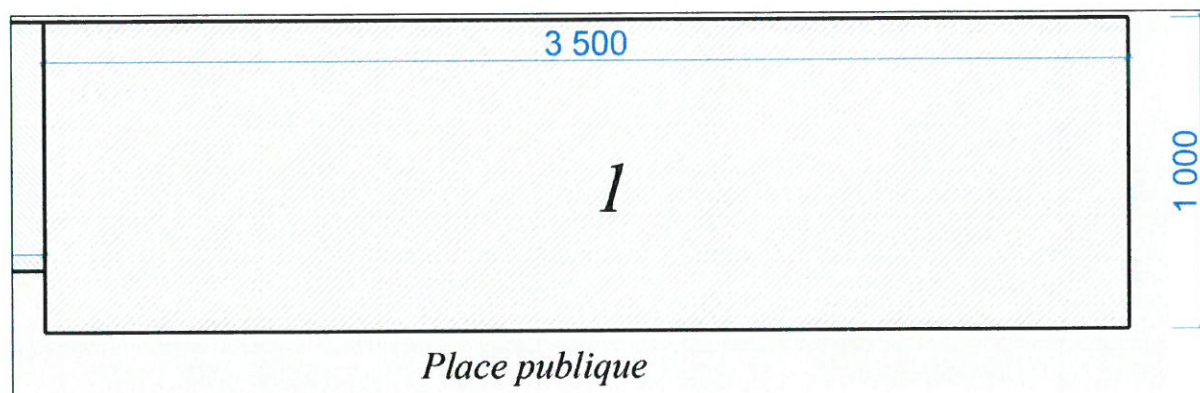
نجيب دادوش
 Najib DADOUCHE
 Architecte
 19, Bis Rue My Rachid, N° 7
 Tél: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82

✓ **Types d'occupation interdits**

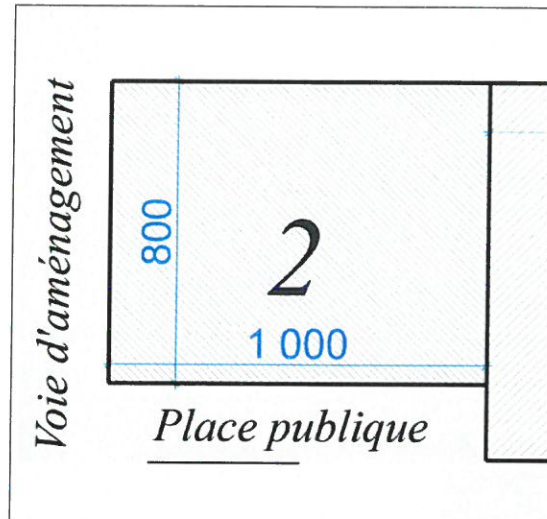
- Etablissements industriels.
- Locaux d'habitat de toute nature.
- Ouverture et exploitation des carrières
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles).
- Dépôt de matières dangereuses (produits inflammables, etc.)

✓ **Les plans des parcelles**

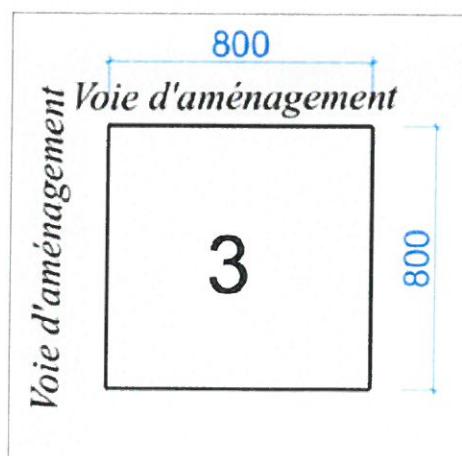
N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
1	Restaurant	35	10	350	350	5	R	1203.67



N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
2	Local administration et salle de prière	10	8	80	80	8	R+1	1202.44

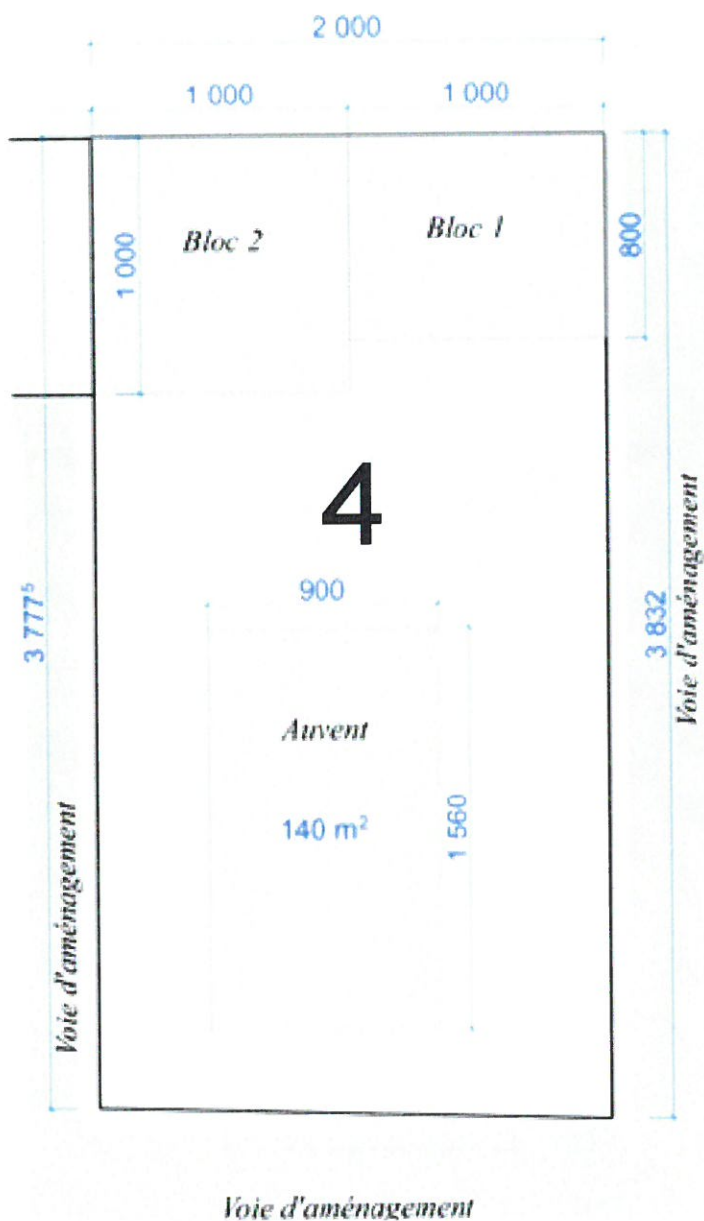


N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
3	Sanitaires et douches	8	8	64	128	8	R+1	1201.00

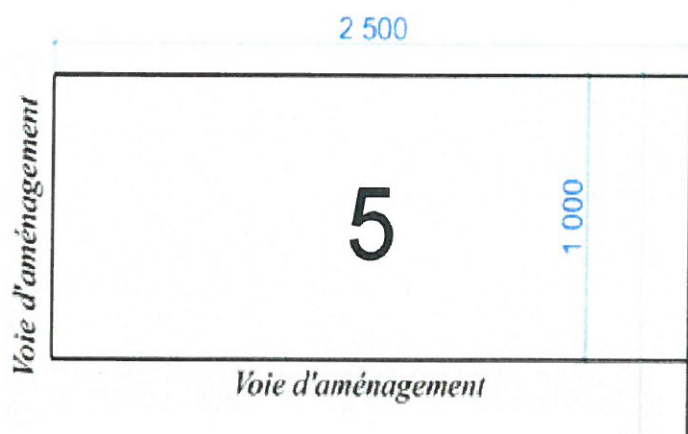


نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél: 0547 70 32 61/Fax: 0537 26 33 02

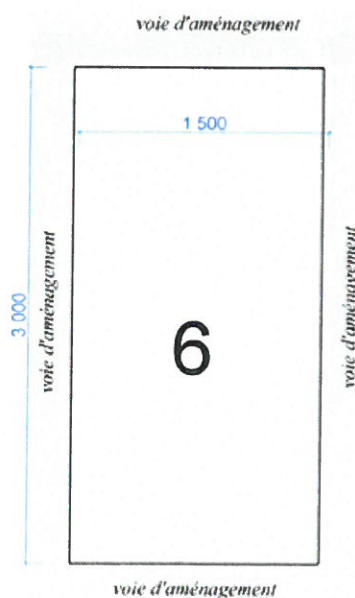
N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
4	Station carburant	34,35	20	761	320.4	-	R à R+1	1201.20
	bloc 1 Bureau+ Superette	10	8	80	80	8		
	bloc 2 Magasin	10	10	100	100	5		
	Auvent	15,6	9	140,4	140,4	6		



N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
5	Centre d'entretien	25	10	250	250	5	R	1200.24



N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
6	Centre de visite	30	15	450	450	8	R+1	1199.70



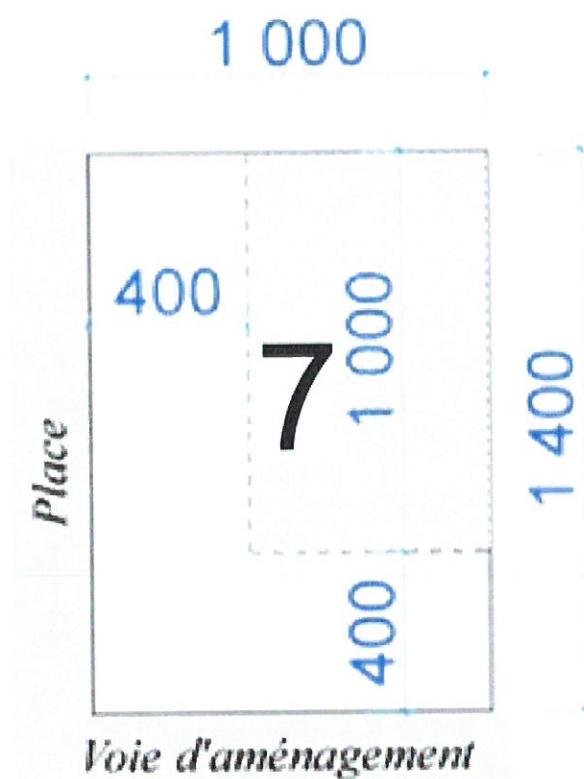
نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 02

- 15 -

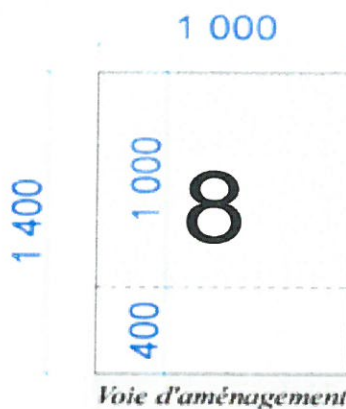
Cahier des charges du centre routier d'El Hajeb
Najib DADOUCHE et Tahiri BENMEKHLOUF

Architectes

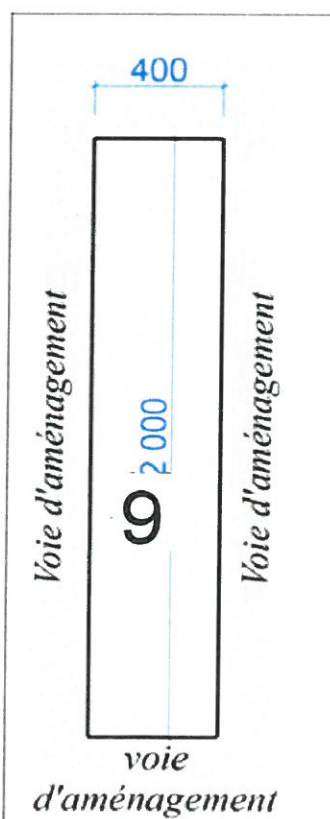
N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
7	Déneigement	14	10	140	100	8	R	1205.20



N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
8	Dépannage	14	10	140	100	8	R	1205.20

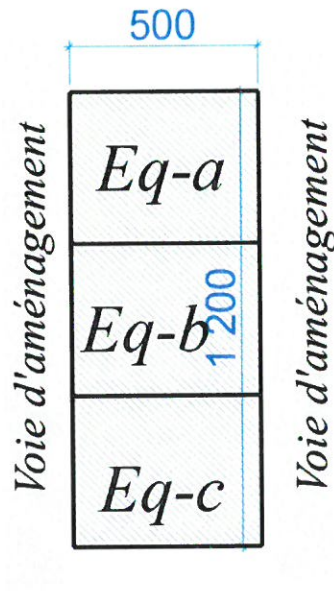


N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
9	Pont bascule	20	4	80	0	0	0	1199.35

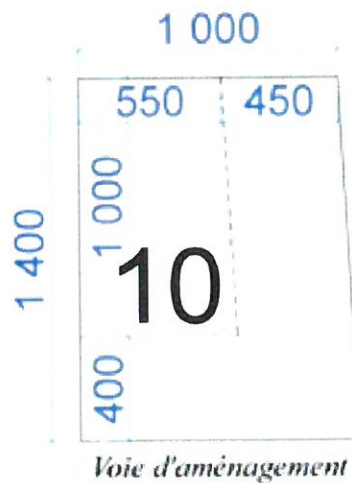


نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82

N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf. Constructible m2	Hauteur	Nombre de Niveaux	Cote seuil
EQ-a	Local de vidéo surveillance	5	4	20	20	4	R	1221.074
EQ-b	Local technique de télécommunications	5	4	20	20	4	R	1221.074
EQ-c	Contrôle d'accès	5	4	20	20	4	R	1221.074



N° du lot	Fonction	Long.	Larg.	Sup. en m2	Surf.constuctible m2	Hauteur	Cote seuil
10	Sapeur pompier- SAMU	14	10.40	148	58	5	1205.8



CONSISTANCE DU PROJET

Le programme du présent projet comprend 12 lots affectés exclusivement aux équipements.

Article 11 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE.

Le terrain support du présent lotissement est situé actuellement à l'intérieur du périmètre d'aménagement de la commune d'Elhajeb. Afin de pouvoir satisfaire au programme conçu par le maître d'ouvrage le projet de centre routier d'Elhajeb fera objet d'une demande de dérogation auprès des autorités compétentes.

La hauteur des constructions y compris l'acrotère varie entre 5 et 8 mètres, Ainsi, toute construction doit respecter la hauteur permise indiquée dans le tableau qui suit.

Un dépassement de hauteur sera accordé aux bâtiments ayant prévu des toitures en pente.

La construction de certains lots doit observer un retrait de 4 ml par rapport aux limites de la parcelle conformément aux indications mentionnées sur son plan.

Article 12 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES LOTS :

✓ Hauteur maximale des constructions

N° du lot	Désignation	Superficie en m2	Superficie Constructible	Hauteur max. en ml	Nombre de niveau
1	Restaurant	350	350	5	R
2	Local d'administration avec salle de prière	80	80	8	R+1
3	Sanitaires, douches	64	64	8	R+1
4	Station de carburant	761	320.4		
	Bloc1	80	80	8	R+1
	Bloc2	100	100	5	R
	Auvent	140.4	140.4	6	R
5	Centre d'entretien	250	250	5	R
6	Centre de visite technique	450	450	8	R+1
7	Local déneigement	140	60	5	R
8	Local dépannage	140	60	5	R
9	Pont bascule	80	0	0	0
10	Sapeur pompier et SAMU	148	60	5	R
EQ-a	Local de vidéosurveillance	20	20	5	R
EQ-b	Local technique de télécommunications	20	20	5	R
EQ-c	Contrôle d'accès	20	20	5	R
EQ-1	Fosse septique-EU	16	16	0	-
EQ-2	Séparateur hydrocarbure-EP	16	16	0	-
EQ-3	Poste de transformation	16	16	3	R
EQ-4	Réservoir surélevé	16	16	12	

✓ Encorbellements et saillis

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis au-dessus du sol de la voie publique à une hauteur inférieure à 4 m. La hauteur la plus basse des corbeaux et consoles des balcons et encorbellements fermés ne pourra être située en dessous du plancher haut du rez-de-chaussée et en toute hypothèse à une hauteur minimale de 3m au-dessus de la cote du trottoir.

La surface cumulée en plan des encorbellements fermés ne peut en aucun cas être supérieure à la moitié de la surface totale de la façade. La saillie de chaque encorbellement fermé ne peut dépasser le 1/10 de la largeur de la voie avec un maximum de 1.5 m. Les moulures ou saillies décoratives ne sont pas comprises dans ces dimensions. Les loggias en saillie, les encorbellements fermés et les balcons doivent être séparés du nu intérieur des murs séparatifs des propriétés voisines par une distance égale à leur saillie 1.20m sauf accord (par contrat de servitude joint à la demande) entre les propriétaires des constructions mitoyennes.

✓ Terrasse

La terrasse n'est pas accessible pour l'ensemble des lots du lotissement

Article 13: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

1 : Dispositions relatives aux lots commerciaux et administratifs

a-Hauteurs sous plafond du RDC :4.50m minimum

Hauteur sous plafond de la mezzanine (si elle est prévue) :2.40m

Superficie de la mezzanine en % (si elle est prévue) ne doit pas dépasser 50% du local commercial.

Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC avec sas)

2 : dispositions relatives aux servitudes d'arcades

Servitudes de la zone d'arcades :

- Profondeur :4m ;

- Hauteur sous plafond :4.50m ;

3 : Prescriptions architecturales imposées au lotissement :

L'aspect architectural des constructions doit être soigné, en cas d'absence de règlement de voirie et de construction.

Les matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parking,etc....) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs. En aucun cas, les bâtiments ne devront présenter un aspect inachevé.

Les peintures dominantes devront être soumises à l'agrément de la société de gestion. Une remise en l'état de toutes les peintures extérieures devra être effectuée tous les quatre ans.

Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté des voies principales.

En tous cas, ces façades devront recevoir l'approbation de la société de gestion et être réalisées conformément aux plans approuvés sous peine de ne pouvoir commencer l'activité sur le lot attribué.

Les toits en pente sont autorisés, leur inclinaison doit se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Le vocabulaire architectural doit être simple, basé sur le répertoire des figures géométriques premières, les volumes seront sobres sans effets ostentatoires.

4 : Fusion et morcellement

Tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci.

Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus et reste tributaire de l'avis de la commission compétente.

TABLEAU RECAPITULATIF:

	A court terme	A terme
Surface totale du terrain en m2	15900	20000
Surface totale des lots	4939	6448
Surface parking	7608	9669
Surface des espaces verts	1563	2093
Surface voirie et chemins piéton	1790	1790

* les superficies des lots et des équipements sont à titre indicatif et ne seront définitives

qu'après l'établissement des dossiers techniques cadastraux,

* les espaces verts, les parkings les voies et espaces libres seront cédés aux D,P Communal,

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél.: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82

Chapitre III- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT

A-TRAVAUX D'EQUIPEMENT : V.R.D

Les travaux d'équipement du présent lotissement comprennent :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées ;
- Aménagement de trottoirs et voies piétonnes ;
- Réalisation du réseau d'égout(Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées) ;
- Alimentation en eau potable ;
- Equipement en électricité et éclairage public ;
- Equipement en lignes téléphoniques ;
- Sécurité incendie ;
- Equipement d'arrosage;
- Equipement de vidéosurveillance ;
- Equipement de contrôle d'accès ;
- Espaces verts et places publiques ;
- Parkings.

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services compétents.

Article 1 : Le dossier technique VRD

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

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

Aussi, doit-il être établi sur la base d'un levé topographique indiquant les différences de niveaux du terrain, ainsi que les attentes des branchements des divers réseaux existants sur les terrains riverains.

Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

Le réseau de voirie du lotissement sera équipé d'une chaussée goudronnée revêtue suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par les BET et approuvés par les services compétents.

Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs: la mise en place des bordures des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur et au cahier des charges VRD approuvé par les services compétents.

Les voies piétonnes et place seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents.

Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

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

Le réseau d'égout sera de type séparatif (EU/ EP).

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

Article 5 : Alimentation en eau potable

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

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans établis par le BET et approuvés par les services compétents.

Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public

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

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

Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques

Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes des services compétents en matière de télécommunications et exécutés aux frais du lotisseur.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréée par les services compétents en matière de télécommunications. Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire, et ce, conformément à l'article 19 de la loi 25-90.

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tel.: 0537 70 32 81 / Fax: 0537 70 33 82

Article 8 : Sécurité incendie

Le parti d'aménagement du centre routier respecte les normes de sécurité incendie par le biais des largeurs des voies prévues, les espaces et le nombre de dégagement et les espaces d'isolement par rapport aux tiers.

Aussi, L'implantation des bouches d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur dotée d'une signalisation adéquat, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur.

Tout établissement désirant s'installer dans le centre doit dresser son programme de sécurité incendie validé et approuvé par la protection civile.

Article 9 : Espaces verts et places publiques

Les places et espaces verts seront exécutés conformément au plan de lotissement approuvé par les services compétents et seront réalisés par le lotisseur.

Article 10 : Equipement en eau d'arrosage

Le réseau d'arrosage sera alimenté par un forage et sera composé d'un système de goutte à goutte, installé le long du mur de clôture et de la route nationale, et de points d'alimentations repartis sur l'ensemble du site.

Ces travaux seront réalisés au frais du lotisseur conformément aux plans et descriptifs techniques établis par le BET.

Article 11 : Equipement en vidéosurveillance

Les travaux d'équipement du lotissement en vidéosurveillance (camera, ordinateur et logiciels, câblage ...) seront réalisés par une entreprise spécialisée à charge du lotisseur et conformément aux plans et descriptifs techniques établis par le BET.

Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle du BET

Article 12 : Equipement en contrôle d'accès

Un poste de contrôle d'accès et de sortie doté des équipements nécessaires (Barrière automatique, porte coulissante.) sera réalisé à l'entrée du parking surveillé conformément aux plans et descriptifs techniques établis par l'architecte et le BET et approuvé par les services compétents.

Article 13 : Parkings

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

Les parkings situés à l'intérieur du lotissement, à l'exception de ceux réservés aux poids lourds et situés dans la zone surveillée seront cédés à la commune une fois la réception définitive accordée ou à la société de gestion.

Article 14 : Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus.

Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux ou la société de gestion et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement.

Article 15 : Durée d'exécution des travaux d'équipement.

Le délai d'exécution des équipements est celui prévu le cadre du C.P.S des travaux .

B - RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu dans les quarante-cinq jours après la déclaration de la fin des travaux de lotissement.

Elle est assurée par une commission composée des services et administrations compétents.

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

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

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

Article 2 : Réception définitive

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire sus citée, il est procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres cités dans l'article 1 ci-dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas où des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.

NB : les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés à la commune ou à la société de gestion après réception définitive du lotissement.

La société de gestion et l'association des entreprises installées dans le site prendront en charge l'entretien des espaces communs.

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue Ibn Khaldoun, N° 7
Tel: 05 47 70 32 61 Fax: 05 37 26 33 82

Chapitre IV- OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DES ACQUEREURS

A- : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

Article 1 : Suivi de chantier

Le suivi du chantier devrait être assuré par le lotisseur, l'architecte auteur du projet, l'ingénieur géomètre Topographe et l'ingénieur spécialisé (BET) comme coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux

Article 2 : Publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de lotir, il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la commune et de la conservation foncière concernée :

- Les documents graphiques autorisés relatifs à la conception urbanistique (plan de masse et tout autre document graphique de conception) ;
- Les documents techniques autorisés relatifs à la réalisation des travaux d'équipement du lotissement ;
- Le cahier des charges autorisé du lotissement.

Lorsque les travaux d'équipement sont prévus par tranches, le programme d'échelonnement des dits travaux doit figurer parmi les documents précités.

Ces documents peuvent, à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur, être affichés sur les lieux du projet de lotissement.

Article 3 : Réalisation des travaux d'équipement

Le lotisseur s'engage de réaliser à ses frais l'ensemble des travaux d'équipement du lotissement énumérés plus haut.

Article 4 : Programme de réalisation du lotissement (si ce dernier est envisagé par tranches)

Le programme de réalisation du lotissement peut être établi par l'architecte auteur du projet en concertation avec le lotisseur.

Le délai d'exécution des travaux d'équipement VRD est comptabilisé au début de chacune des tranches envisagées.

A cet effet, chaque nouvelle tranche est considérée comme un projet à part, sans pour autant toucher au planning envisagé.

Article 5 : Déclaration de la fin des travaux

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipements prévus par le projet de lotissement.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu par l'administration à la réception provisoire.

Article 6 : Etablissement du plan après bornage

Le lotisseur doit établir à ses frais un plan après bornage par un ingénieur géomètre topographe agréé et ce avant la réception provisoire du lotissement.

Le dit plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé le lotisseur est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.

Article 7 : Conditions de vente ou de location des lots

Les actes de vente ou de location des lots ne peuvent être conclus qu'après réception provisoire du lotissement sous peine de poursuites judiciaires.

Article 8 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

La remise au domaine public communal de la voirie du lotissement, des réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité ainsi que des espaces libres qu'ils soient plantés ou dallés ou aménagés en parkings, aura lieu lors de la délivrance du certificat de la réception définitive du lotissement.

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

B- OBLIGATIONS DES ACQUEREURS(acheteurs ou locataires):

Article 1: l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse approuvé « NE VARIETUR ».

L'acquéreur est tenu de respecter tous les règlements relatifs aux autorisations de lotir et de construire, à l'environnement et aux normes de sécurité incendie.

Tout manquement à une ou plusieurs dispositions relatives à l'autorisation de construire des lots, le permis d'habiter ou d'exploiter ainsi qu'aux documents approuvés par les services compétents ,fera l'objet de poursuites judiciaires.

Article 2 : Autorisation de construire

Article 2-1 : Demande d'autorisation de construire

Aucune construction ne peut être entamée, qu'après la délivrance par les services concernés de l'autorisation de construire relative au lot concerné, et ce, après la réception provisoire du lotissement.

Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux

Chaque acquéreur doit avoir recours à un architecte exerçant à titre privé et régulièrement inscrit à l'ordre des architectes, en vue d'établir les plans architecturaux relatifs à son lot.

نجيب دادوش
Najib DADOUCHE
Architecte
19, Bis Rue My Rachid, N° 7
Tél: 0547 70 32 61 / Fax: 0537 26 33 02

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 2-3 : Etablissement des plans de béton armé

Chaque acquéreur doit avoir recours à un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé et agréé, en vue d'établir les plans de béton armé relatifs à son lot.

Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.

Article 3 : Phase de chantier

Article 3-1 : le respect des plans autorisés « NE VARIETUR »

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « Ne Variétur » délivrés par les services de la commune concernée.

Tout changement dans les plans de construction doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à cette commune pour approbation.

Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté. Aussi, il y a lieu d'assurer les conditions de sécurité des passants.

Article 3-3 : Branchements à charge des acquéreurs.

Les acquéreurs doivent se brancher aux boîtes et attentes de réseaux conçues à cet effet. En aucun cas les acquéreurs ne doivent se brancher directement au réseau principal.

Les branchements directs sont formellement interdits.

Article 4 : Sécurité Incendie

Les plans des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et soumis aux services de protection civile.

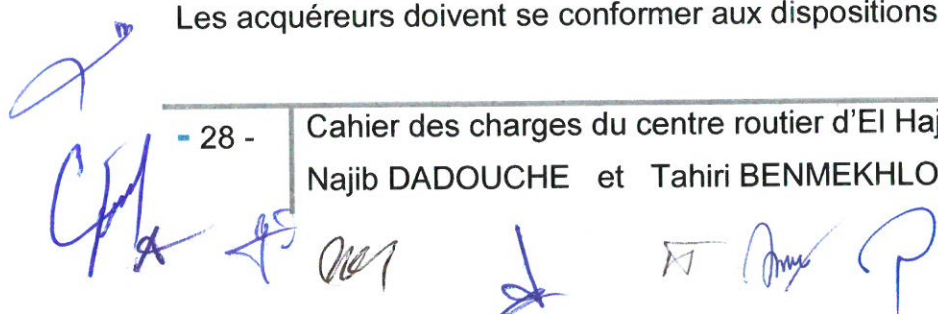
Article 5 : Assurances

L'acquéreur doit faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police doit contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Une copie d'assurance doit être remise à la société de gestion.

L'acquéreur renonce à mettre en place la responsabilité de la société de gestion à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre acquéreur .

Article 6: Mesures préventives environnementales

Les acquéreurs doivent se conformer aux dispositions suivantes :



*Les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent comporter tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels ;

* Les effluents industriels doivent être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire aux réseaux d'égouts ou au bon fonctionnement de la station d'épuration. Ils doivent en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires en vigueur.

* Dans le cas de rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollution, il peut être demandé à l'acquéreur de prévoir des réseaux séparés pour les eaux domestiques et les eaux usées industrielles. Une vanne d'obturation doit être placée sur ce dernier réseau.

* Le déversement de toute matière solide, liquide (telle que carburants. Acides... etc.) ou gazeuse, susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel d'exploitation et d'entretien des ouvrages d'évacuation ou de traitement ou de dégradation des ouvrages, ou d'une gêne dans leur fonctionnement, est rigoureusement interdit. L'acquéreur reste entièrement responsable des accidents, quelles que puissent en être les conséquences.

* Il est interdit de verser dans le réseau tout produit dangereux tel que cyanures, essences de pétrole, toutes matières inflammables explosives, radioactives ou toxiques, ou tout autre produit dont la nature et /ou les quantités rejetées sont susceptibles d'empêcher ou d'entraver le fonctionnement normal d'une station d'épuration d'eaux usées (par exemple, détergents... etc.), ou tout produit présentant une incommodité, insalubrité ou tout autre inconvénient pour la santé, la faune, la flore pour le voisinage et la qualité de la vie

* L'acquéreur doit apporter toutes facilités pour prise d'échantillons de l'effluent afin de vérifier le caractère de celui-ci et mesurer le volume et le débit de décharge des effluents. A cet effet, un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux. Il ne pourra être refusé l'accès à ces installations aux agents des services intéressés et à ceux de l'aménageur ou du gestionnaire.

Article 7 : Obligations spécifiques

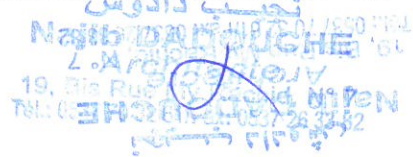
Obligations spécifiques au lot 1 (restaurant) : les acquéreurs doivent munir le restaurant d'un bac à huile.

Obligations spécifiques au lot 6 (centre d'entretien et lavage) : les acquéreurs doivent se doter d'un forage pour être alimenté en eau de lavage et d'un déshuileur à installer en amont du réseau d'assainissement.

Il est interdit à tout acquéreur des lots(1,2,6,8,9,11) , ayant une masse constructible mitoyenne au parking, de prévoir des ouvertures donnant sur le dit parking.

Article8: Certificat de conformité

Une fois la construction achevée, une commission se rendra sur place pour vérifier la conformité de la construction avec les plans autorisés « Ne variétur ». Si ladite construction est conforme avec ces derniers, il est délivré une attestation de conformité qui donne lieu au certificat de conformité.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Le groupement d'architectes	نجيب دادوش Najib DADOUCHE Architecte 19, Bis Rue My Rachid, N° 7 Tél.: 0537 70 32 61/Fax: 0537 26 33 82 T.B. CONCEPT Cabinet d'architecture et d'urbanisme EMAIL: t.benmekhlouf@gmail.com Tél: 0661203084
La Commune territoriale d'Elhajeb <u>Le Maître d'Ouvrage</u>	 Président  HAKIM WAHID
La Province d'Elhajeb	 Architecte Chef de la Division d'Urbanisme et l'Environnement - Par Interim Signé : Hajar TERRAB Province d'El Hajeb
L'Agence Urbaine de Meknès	 Le Directeur de l'Agence Urbaine de Meknès  Abdelilah HACHIMI ALAOUI

