

Maître d'Ouvrage :



SOCIETE HOLDING AI OMRANE

**CAHIER DES CHARGES
LOTISSEMENT DE VILLAS « ZHRAT AL OMRANE »**

Titres fonciers : 17270/61 et 21960/61

SIS: COMMUNE DE JOUAMAA
PROVINCE FAHS ANJRA



JANVIER 2023

SOMMAIRE

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 2 - DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 3 - REGLEMENTATION EN VIGUEUR

3.1 - DEFINITION DE LA ZONE

3.2 - TYPES D'OCCUPATION INTERDITES

3.3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.4 - HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

3.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

3.7 - DEPENDANCES ET CLOTURES

3.8 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

3.9 - PLANTATIONS

ARTICLE 4 - PROGRAMME DU LOTISSEMENT

CHAPITRE II :

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

A - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 1 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2 - VOIES DECLIVES

ARTICLE 3 - NETTOYAGE DES FACADES

ARTICLE 4 - OUVERTURES ET AERATIONS DES PIECES

ARTICLE 5 - PLAN DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE III :

OBLIGATION DU LOTISSEUR

A-TRAVAUX D'EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : CONSTRUCTION DE LA VOIRIE

ARTICLE 2 : AMENAGEMENT DES TROTTOIRS ET VOIES PIETONNES

ARTICLE 3 : CONSTRUCTION DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

ARTICLE 4 : ALIMANTATION EN EAU POTABLE

ARTICLE 5 : EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE PUBLIC DU LOTISSEMENT

ARTICLE 6 : EQUIPEMENT EN LIGNES TELEPHONIQUES

ARTICLE 7 : EQUIPEMENT ET MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

ARTICLE 8 : ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT

ARTICLE 10 : ESPACES LIBRES

ARTICLE 11 : PLAN APRES BORNAGE

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet la définition des conditions d'aménagement du terrain objet de deux titres fonciers n°: **17270/61 et 21960/61** et le règlement général de construction sur les lots de terrains qui seront réalisés par Société HOLDING Al Omrane conformément à la réglementation en vigueur et au Dahir n°: 1.92.7 du 15 Hijja 1442 (17-06-92), portant promulgation de la loi n°: 25-90 relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Ce cahier des charges, en tant que règlement d'aménagement particulier complémentaire des règlements en vigueur, constitue un référentiel cohérent et a pour objet de:

- 1/ Définir les obligations particulières respectives de l'aménageur et des acquéreurs.
- 2/ Définir et situer les voiries, les places, les espaces verts, les équipements collectifs structurants et de proximité et les différentes servitudes prévues par le plan de lotissement.
- 3/ Définir les conditions de branchements, individuels de chaque lot aux réseaux;
- 4/ Fixer les orientations des prescriptions architecturales générales.

Le cahier des charges, règlement d'aménagement particulier, les plans et tableaux y annexés forment un tout indivisible, permettra à l'Administration de procéder au suivi et au contrôle de réalisation au niveau urbanistique et architectural. De présenter le cadre référentiel auquel devra se conformer l'acquéreur.

Les dispositions du présent cahier des charges sont obligatoires à tous les acquéreurs de lots et seront inscrites dans les promesses et contrat de vente des terrains par Société HOLDING Al Omrane.

Ces acquéreurs devront se conformer à ces dispositions tout au long du processus de construction et de gestion de leurs habitations.

L'aménageur veillera, conformément aux prescriptions techniques du présent cahier des charges, du dossier technique et aux dispositions des plans et documents graphiques relatifs à l'aménagement du lotissement, à la réalisation :

- Des voies de circulation principales;
- Des voies de circulation et d'accès à chaque lot;
- Du réseau d'assainissement du lotissement et du branchement avec le réseau d'assainissement primaire;
- Des réseaux principaux d'eau potable, du téléphone, d'électricité et de l'éclairage public;

Durant tout le processus de l'opération, l'aménageur assistera les acquéreurs et les accompagnera pour la réalisation des installations et des constructions sur les lots et îlots de terrain.

Le présent cahier des charges doit accompagner et faire partie intégrante de tout acte de vente (promesses et contrat de vente). Il doit être fait référence à l'obligation de sa lecture préalable au moins dans un des articles desdits actes.

ARTICLE 2- DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement de villas projeté sur une partie de la propriété dénommés «ILOT C1/38» appartenant à la SOCIETE HOLDING AL OMRANE faisant partie des titres fonciers - T.F. 17270/61 et 21960/61 d'une superficie de : **6ha 42a 31ca**, est situé dans la ville de Chrafate, Commune Rurale de Jouamaa et est, accessible à partir de la voie d'aménagement de 30m (rue 4) et ayant une façade sur celle-ci.

ARTICLE 3 - REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Le présent lotissement est situé, d'après les prévisions du plan d'aménagement de la Commune de Jouamaa, en zones C1.

Il est soumis aux dispositions de :

La réglementation urbanistique applicable aux secteurs C1.

Du Dahir N°: 1.92.7 du 15 Hijja 1442 (17-06-92), portant promulgation de la loi n°: 25-90 relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

3.1 - DEFINITION DE LA ZONE

La zone C ou "Zone d'Habitat de faible densité" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous ses différentes formes de villas en bande ou jumelées.

3.2 - TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

Tous les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, les petits commerces et les dépôts et l'ouverture et l'exploitation de carrières.

3.3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+1 soit 8,5 m, mesuré en milieu de la façade principale.

Au dessus de cette hauteur, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation maximale est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m sous poutre ; ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale.

La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur géomètre topographe, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

Le niveau du sol du plancher bas du rez-de-chaussée des villas ne peut dépasser de 1.50 m par rapport au niveau de la bordure de la chaussée à l'emplacement de la construction.

3.4- HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

Le soubassement d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente ascendante ou descendante sera autorisé comme un Rez de jardin à condition que ce niveau de bâtiment soit situé de plein pied avec un jardin :

La hauteur maximale autorisée y compris le niveau du rez de jardin doit être : inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé (.soit $H < ou = L$).

Au delà de cette hauteur, les constructions devront observer un recul de 3 mètres par niveau sans pour autant dépasser un seul retrait en terrain en pente.

3.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m par rapport aux voies et emprises publiques. Ces marges de recul doivent être traitées partiellement en jardin d'agrément.

3.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Pour les villas jumelées, les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale par rapport à des limites latérales et du fond de la parcelle de 4m.

Pour les villas en bandes, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, par contre elles doivent s'éloigner de 4 m par rapport à la limite du fond de parcelle.

3.7 - DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur moyenne sous poutre de 2,50 m.

La hauteur maximale du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 2,50 m .

Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie et leur hauteur ne doit pas dépasser 2,50 m.

3.8 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison d'une place de stationnement par habitation.

3.9 - PLANTATIONS

Concernant les plantations, l'acquéreur devra se conformer à la charte paysagère de la ville de Chrafate.

Les aires de stationnement des équipements commerciaux doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE 4 : - PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est constitué de **145 lots** destinés à l'habitat de faible densité (villas en bandes) et **11 lots** destinés aux équipements. La répartition de ces lots (superficie et nombre) est résumée dans les tableaux ci-après :

N° des Lots	Surfaces Terrain en m ²	N° des Lots	Surfaces Terrain en m ²	N° des Lots	Surfaces Terrain en m ²
1	290,00	50	313,00	99	300,00
2	290,00	51	216,00	100	300,00
3	290,00	52	216,00	101	200,00
4	292,00	53	355,00	102	200,00
5	289,00	54	300,00	103	200,00
6	287,00	55	200,00	104	200,00

7	287,00	56	200,00	105	300,00
8	287,00	57	200,00	106	300,00
9	287,00	58	200,00	107	200,00
10	308,00	59	300,00	108	200,00
11	350,00	60	300,00	109	200,00
12	350,00	61	200,00	110	200,00
13	350,00	62	200,00	111	300,00
14	350,00	63	200,00	112	300,00
15	350,00	64	200,00	113	200,00
16	350,00	65	300,00	114	200,00
17	350,00	66	300,00	115	200,00
18	350,00	67	200,00	116	200,00
19	350,00	68	200,00	117	300,00
20	350,00	69	200,00	118	291,00
21	350,00	70	200,00	119	200,00
22	350,00	71	300,00	120	200,00
23	300,00	72	300,00	121	300,00
24	200,00	73	200,00	122	300,00
25	200,00	74	200,00	123	200,00
26	200,00	75	200,00	124	200,00
27	200,00	76	200,00	125	200,00
28	300,00	77	300,00	126	200,00
29	300,00	78	300,00	127	300,00
30	200,00	79	200,00	128	300,00
31	200,00	80	200,00	129	200,00
32	200,00	81	200,00	130	200,00
33	200,00	82	200,00	131	200,00
34	300,00	83	300,00	132	200,00
35	300,00	84	300,00	133	300,00
36	200,00	85	200,00	134	300,00
37	200,00	86	200,00	135	200,00
38	200,00	87	200,00	136	200,00
39	200,00	88	200,00	137	200,00
40	300,00	89	300,00	138	200,00
41	334,00	90	300,00	139	300,00
42	212,00	91	200,00	140	300,00
43	212,00	92	200,00	141	200,00
44	212,00	93	300,00	142	200,00
45	212,00	94	300,00	143	200,00
46	213,00	95	200,00	144	200,00
47	217,00	96	200,00	145	300,00
48	211,00	97	200,00		
49	300,00	98	200,00		

TOTAL DES SURFACES DES LOTS (m2)	36.121,00
----------------------------------	-----------

Les lots des villas jumelées allant du numéro 5 au numéro 10 seront construits.

Les surfaces des lots données sont approximatives. Les surfaces définitives des lots seront données par les soins du Cadastre après bornage et établissement des dossiers techniques cadastraux. L'équipement ne doit pas comporter de logements à l'étage.

PLANCHERS COUVERTS DES EQUIPEMENTS			
Lots	Surface Terrain en m ²	Surfaces Plancher en m ²	Surfaces Bâtie en m ²
GARDERIE POUR ENFANTS	356,00	90,00	90,00
COMMERCE DE PROXIMITE D1	45,00	45,00	45,00
COMMERCE DE PROXIMITE D2	45,00	45,00	45,00
COMMERCE DE PROXIMITE D3	45,00	45,00	45,00
COMMERCE DE PROXIMITE D4	45,00	45,00	45,00
COMMERCE DE PROXIMITE D5	44,00	44,00	44,00
COMMERCE DE PROXIMITE D6	42,00	42,00	42,00
COMMERCE DE PROXIMITE D7	43,00	43,00	43,00
COMMERCE DE PROXIMITE D8	43,00	43,00	43,00
COMMERCE DE PROXIMITE D9	43,00	43,00	43,00
COMMERCE DE PROXIMITE D10	43,00	43,00	43,00
TOTAL	794,00	528,00	528,00

CHAPITRE II :

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION




A - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 1 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction doit respecter scrupuleusement la charte architecturale de la ville de Chrafate.

L'aspect architectural des constructions doit faire usage d'une réinterprétation de l'architecture arabo-mauresque et du vocabulaire architectural typique y afférent, du style (auvents, portiques, loggias, encorbellements, arcs, etc.) et des couleurs (blanc, bleu et ocre) dans le but de donner corps à l'ambition de caractériser la destination sous le label arabo-mauresque.

Trame de couleurs préconisées pour le littoral

Blanc		Mur de Façades
Bleu RAL 5012		Tuile en toiture inclinée et ornements
Ocre RAL 1001		Ornements architecturaux

Couvertures et terrasses :

Les terrasses seront partiellement ou en majorité inclinées avec, si la composition l'exige, des terrasses planes.

Il sera utilisé pour les couvertures des terrasses inclinées, la tuile de couleur bleue.

Le degré d'inclinaison des terrasses inclinées doit être compris entre 30% et 45%.

ARTICLE 2 - VOIES DECLIVES

Sur les voies déclives, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de la façade.

ARTICLE 3 - NETTOYAGE DES FACADES

Le nettoyage des façades ou le renouvellement des peintures doit avoir lieu au moins tous les 3 ans.

ARTICLE 4 - OUVERTURES ET AERATIONS DES PIECES

Toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

Pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.

Les cuisines doivent obligatoirement être munies d'une ouverture s'ouvrant directement à l'air libre.

ARTICLE 5 -PLAN DES CONSTRUCTIONS

Chaque acquéreur d'un lot doit faire établir par un Architecte autorisé à exercer au Maroc un dossier d'autorisation de construire. Ainsi, pour la construction de son lot, chaque acquéreur s'engage à se conformer aux plans approuvés.

Il s'engage également à faire établir par un Ingénieur Spécialisé agréé par l'Etat, avant la mise en chantier, un plan de structure relatif à son lot.

CHAPITRE II :

OBLIGATION DU LOTISSEUR

A-TRAVAUX D'EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : CONSTRUCTION DE LA VOIRIE

Les chaussées seront constituées conformément aux clauses techniques en vigueur sur l'aménagement des voies de lotissement et suivant le dossier technique VRD approuvé par les services compétents.

L'exécution des travaux de voirie sera suivie par les agents des services compétents de la Commune pour veiller au respect des normes de réalisation.

ARTICLE 2 : AMENAGEMENT DES TROTTOIRS ET VOIES PIETONNES

Les trottoirs seront réalisés conformément aux prescriptions techniques en vigueur dans la ville. Les voies piétonnes seront traitées avec des dalettes en béton strié ou équivalent.

ARTICLE 3 : CONSTRUCTION DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le lotissement sera assaini et raccordé au réseau existant conformément au dossier technique établi par le bureau d'étude désigné par le Maître d'ouvrage.

ARTICLE 4 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'équipement en eau potable du lotissement se fera par la régie locale, le lotisseur sera chargé d'acquitter la taxe de premier établissement y afférente.

ARTICLE 5 : EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE PUBLIC DU LOTISSEMENT

L'équipement électrique, à l'intérieur du lotissement, se fera après approbation du gestionnaire du réseau et le lotisseur sera chargé d'acquitter la taxe de premier établissement y afférente.

L'éclairage des voies et places publiques, à l'intérieur du lotissement, sera réalisé par le lotisseur conformément au cahier des charges en vigueur dans la ville de Chrafate et sous le contrôle des services communaux compétents.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENT EN LIGNES TELEPHONIQUES

Le lotisseur s'engage à réaliser le réseau téléphonique, à sa charge, et conformément aux plans agréés par les services compétents de la régie locale.

ARTICLE 7 : EQUIPEMENT ET MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Le lotisseur s'engage à réaliser, à sa charge, les recommandations des services compétents de la Protection Civile en matière de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 : ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES

L'aménagement des places publiques, des espaces verts et la plantation des arbres d'alignement sont à la charge du lotisseur et seront réalisés avant la réception provisoire.

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT

L'aménagement des parkings sera réalisé selon les mêmes prescriptions adoptées pour la voirie.

ARTICLE 10 : ESPACES LIBRES

Les espaces libres doivent être tenues en état de propreté jusqu'à leur aménagement définitif.

ARTICLE 11 : PLAN APRES BORNAGE

Conformément à la réglementation en vigueur, il serait formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan après bornage et d'en obtenir l'autorisation des services compétents.

Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

Tous les travaux d'équipement du lotissement sont à la charge du lotisseur.

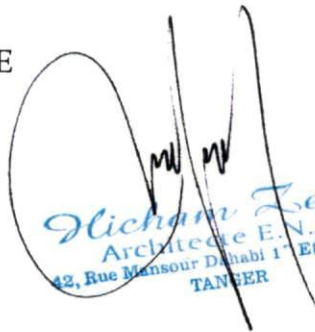
CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT ZAHRATE AL OMRANE

LU ET APPROUVE PAR HOLDING AL OMRANE



Al Omrane Tanger Tétouan Al Hoceima
Rachid ES SAHLI
Chargé de mission pour
la Gestion du Projet Chrafate

L'ARCHITECTE



Richard Lekri
Architecte E.N.A.
42, Rue Mansour Dahnabi 1^{er} Etage N° 26
TANGER

APPROUVE PAR LA COMMUNE

APPROUVE PAR AGENCE URBAINE