

ROYAUME DU MAROC

WILAYA DE TETOUAN
PREFECTURE DE CHEFCHAOUEN
COMMUNE URBAINE DE CHEFCHAOUEN

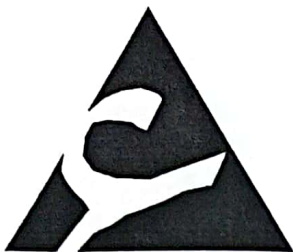
AL OMRANE AL BOUGHAZE

CAHIER DES CHARGES DES
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DU
LOTISSEMENT CHAMS

TRANCHE 1

ABOUBAKRINE Lioua Eddine, Architecte n° CNOA 2104
Av. Mly ABBAS n° 8 Tétouan B.P. 7401 Tétouan centrale
Tel/ Fax : 039 96 24 35 email: eddinab2003@yahoo.fr





ROYAUME DU MAROC

WILAYA DE TETOUAN

PREFECTURE DE CHEFCHAOUEN

COMMUNE URBAINE DE CHEFCHAOUEN

AL OMRANE AL BOUGHAZE

CAHIER DES CHARGES DES
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DU
LOTISSEMENT CHAMS

TRANCHE 1

ABOUBAKRINE Lioua Eddine, Architecte n° CNOA 2104
Av. Mly ABBAS n° 8 Tétouan B.P. 7401 Tétouan centrale
Tel/ Fax : 039 96 24 35 email: eddinab2003@yahoo.fr



CHAPITRE I

A- DEFINITIONS ET OBLIGATIONS GENERALES

ARTICLE 1: TEXTES DE REFERENCE

Ce règlement est établi conformément aux textes suivants :

Le Dahir n° 1.92.31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992), relatif à l'Urbanisme qui abroge le Dahir du 7 Kaada 1371 (30 juillet 1952)

Le Dahir n° 1.92.7 du 15 Hija 141 (17 Juin 1992) relatif aux lotissements et morcellement.

L'arrêté viziriel du 22 Joumada 1372 (9 mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation.

Le Décret n° 2.64. 445 du 21 Chaabane 1384 (26 décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique.

Le Règlement de construction et d'architecture de la ville de CHEFCHAOUEN.

Le Plan d'aménagement de CHEFCHAOUEN homologué par décret n°2.04.557 le 05/08/2004

ARTICLE 2: CHAMP D'APPLICATION

Le Règlement s'applique à la totalité du terrain objet du Lotissement CHEMS tranche 1 situé à CHEFCHAOUEN. Objet du titre foncier n°19149/19.

ARTICLE3: TRANCHES

Le projet est Présenté en deux tranches : tranche 1 et tranche 2

La tranche 1 est aménagée sur la propriété dite « CHEMS2 » du HOLDING D'AMENAGEMENT AL OMRANE et objet du titre foncier n°19149/19 La tranche 2 est aménagée sur la partie non construite de la propriété dite « CHEMS » du HOLDING D'AMENAGEMENT AL OMRANE et objet du titre foncier n°15594/19. Conformément au plan de masse du lotissement.

Le projet de la tranche I a pour objectif le lotissement de la totalité du titre pour des parcelles destinées à l'habitat, le commerce et aux équipements publics.

Le projet de la tranche II consiste au lotissement de la partie exclue par l'opération « CHOUHADA » du titre foncier concerné.



ARTICLE 4: BORNAGE DES LOTS

Les lots seront bornés par le lotisseur conformément au plan "ne varietur" approuvé par la commune urbaine de CHEFCHAOUEN. Toutes modifications de limites devront faire l'objet d'un accord entre les tiers intéressés et d'une nouvelle autorisation délivrée par la commune de CHEFCHAOUEN.

ARTICLE 5- DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant d'en avoir obtenu l'autorisation. Tous les terrains devront être tenus en parfait état de propreté.

Aucun dépôt d'ordures ou d'immondices ne sera toléré sur les lots et les voies publiques. Le stockage des matériaux et la confection des bétons seront effectués sur les lots concernés en dehors des zones publiques.

Les constructions édifiées dans le présent lotissement devront être établies en conformité avec le présent Cahier des Charges et, avec les arrêtés municipaux et règlements en vigueur.

ARTICLE 6: MORCELLEMENT ET MAINTIEN DE L'AFFECTION

Tout morcellement de lots est strictement interdit, l'acquéreur est tenu d'utiliser son terrain exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé et conformément au présent cahier des charges.

Les acquéreurs des lots Four Hammam ne peuvent pas utiliser les étages supérieurs pour l'habitation et doivent se conformer aux prescriptions de la protection civile et prévoir une servitude de retrait par rapport aux constructions voisine de 3 m minimum pour le lot Four et Hammam.

ARTICLE 7: EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan de lotissement a réservé des terrains pour des équipements publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination est interdite, notamment les lotissements et la construction de logements et autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, Sans dépasser R+1 et une hauteur de 8m.

B- DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 8: COTE DE SEUIL

Le sol de tout rez de chaussée devra être établi à 0,15m au-dessus du point haut du trottoir.

ARTICLE 9: HAUTEUR SOUS PLAFOND

La hauteur sous plafond est fixée à

*2,80m pour les Locaux à usage d'habitation ou de bureau

*3,50m pour les Locaux à usage commercial (en RDC uniquement)

*2.20m pour les locaux à usage de stationnement

ARTICLE 10: VENTILATION ET AERATION

Les gaines de ventilation et d'aération lorsqu'elles sont prévues auront une section minimum de 0,50 X 0,50; elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas. Les W.C. cabinets de toilettes ou salles de bain ne donnant pas sur l'extérieur, devront y être connectés par dispositif de ventilation de passif.

ARTICLE 11: ALIGNEMENT

Un alignement de 1m de part et l'autre des constructions doit être respecté sur toute la hauteur du bâtiment, cet alignement est porté à 2m pour les façades perpendiculaires.

ARTICLE 12: MUR SEPARATIF

Les murs de séparation entres cours ou zone de retrait ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2,20m. À compter du niveau zéro du sol.

Au niveau des terrasses cette hauteur ne pourra dépasser 1,10m.

ARTICLE 13: BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS FERMES

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,00m au dessus du trottoir.

La sortie en porte à faux des balcons, loggias, encorbellements fermés ne peut dépasser 1/10 de la largeur d'emprise de la voie sans excéder une valeur 1,20m sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12m.

La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 1/3 de la surface totale de la façade et 1/3 de saillie ouverte.



Aucun type d'encorbellement ou de saillie sur les voies d'emprise inférieure à 10m ne sera toléré.

ARTICLE 14: BOUTIQUES

Les locaux commerciaux ne sont permis que sur des voies d'emprise supérieure ou égale à 12m et sur des places publiques, ils auront une surface minimale de 9m². Quant aux W-C et les lavabos ne seront exigibles que lorsque la surface de ces locaux dépasse 20m².

ARTICLE 15: SOUS-SOLS

Vu la nature accidentée du terrain objet du présent lotissement, il est permis d'aménager un sous-sol pour des lots situés à un niveau inférieur à celui de la voie. Dans le cas où des parties de ce dernier donnent sur une cour ouverte avec possibilité de branchement au réseau des eaux usées ce dernier peut être réservé à de l'habitat à conditions de satisfaire l'ensemble des règles d'éclairage d'aération et d'hygiène applicables aux locaux à usage d'habitation.

Les sous sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

ARTICLE 16: LOCAUX D'HABITATION

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 6m² doit être éclairée directement de l'extérieur.

La surface d'éclairage des pièces d'habitation devra être supérieure ou égale au 1/10 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m² au minimum avec une largeur moyenne supérieure à 2,50m sans qu'elle soit en dessous de 2,20m au minimum pour la petite largeur.

La profondeur des pièces d'habitation ne pourra dépasser le double de la largeur. Cette largeur devra être supérieure à 2,50m.

ARTICLE 17: LES SALLES DE BAIN

Elles auront une surface minimale de 3m².

ARTICLE 18: COUR FERMÉE, VUE DIRECTE ET COUR ANGLAISE

La dimension des cours ne peut être inférieure aux valeurs fixées par le règlement du plan d'aménagement de la ville

Les emplacements des cours sont facultatifs

Les cours des lots commerciaux peuvent commencer au 1^{er} étage.

Les lots ayant un sous sol peuvent avoir une cour anglaise au fond du lot, on respectant la même profondeur que celle fixée pour les patios.



Pour les lots ayant plus d'une façade la cour n'est pas obligatoire à condition que les locaux à usage d'habitation ou de bureaux soient suffisamment éclairés et aérés en application du règlement de construction en vigueur.

ARTICLE 19: PROSPECT ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades est fixée à :

12m pour des lots a RDCH commercial et R+2

11m pour des lots a RDCH habitable et R+2

Pour des lots situés sur des voies en déclive le calcul de la hauteur est pris par rapport à la voie la plus large sur laquelle donne le projet.

Des étages en retrait peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent dans un angle de 45 par rapport au bord de la terrasse donnant sur la voie et à condition d'être entièrement couverte en tuiles rouges locales. Cette prescription s'applique à toute construction de service sur terrasse (réservoirs, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs)

Les étages en retrait sont interdits pour les lots donnant sur la RR414 pour ne pas obturer la vue panoramique offerte par cette voie sur l'oued el kebir.

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies publiques, d'inégale emprises la règle ci-dessus explicitée pour le droit de retour s'applique avec les prospects définis suivant l'emprise des deux voies, toute fois les hauteurs permises sur la voie publique ayant la plus grande emprise peut être tolérée sur le 1/3 de la façade donnant sur la voie publique ayant la plus petite emprise.

ARTICLE 20: ESCALIERS ET REGLES DE SECURITE

Pour les R+2 un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage d'escalier.

La hauteur extérieure de la cage d'escalier ne dépassera jamais 2,80m, acrotère et lanterneau compris.

ARTICLE 21: COMMERCES

L'activité commerciale est concentrée sur les axes et les rues dont l'emprise est supérieure ou égale à 12m et sur les places.

ARTICLE 22: PRESCRIPTIONS ESTHETIQUES

Les constructions seront couvertes en toiture plane sur les parties accessibles et en plan incliné revêtu de tuiles rouges sur le reste.

Les façades doivent être traitées de telle façon à refléter les traditions architecturales de la ville de Chefchaouen et à pouvoir s'intégrer dans la zone montagneuse du site.

CHAPITRE II

C- TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Article 1 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT

1. Prescriptions générales:

Le lotisseur s'engage à respecter Le droit de contrôle de l'Administration et des services techniques concernés sur l'ensemble des travaux.

Tous les travaux seront exécutés conformément aux prescriptions du cahier des charges générales pour les travaux dépendants de l'Administration des Ponts et Chaussées tel qu'il est applicable au Maroc.

2. Installation d'adduction et distribution d'eau:

Ces installations devront satisfaire aux prescriptions du cahier des charges de la distribution publique d'eau de l'O.N.E.P. et du devis général réglant les conditions d'exécution des travaux de fourniture et de pose des conduites d'eau.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés à la charge des acquéreurs obligatoirement par la gérance de la distribution publique.

1. Installation d'alimentation et de distribution d'énergie électrique et éclairage public:

Les installations devront satisfaire aux prescriptions suivantes:

- au cahier des charges de la distribution publique de l'électricité de l'O.N.E.
- à l'arrêté interministériel du 30 Avril 1951 déterminant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés à la charge des acquéreurs obligatoirement par la gérance de la distribution publique.

Le réseau d'installation et d'alimentation de l'éclairage public ainsi que la pose des candélabres sont à la charge du lotisseur. Ces travaux seront réalisés conformément aux règlements régissant l'éclairage urbain au sein des lotissements.

2. Réseau d'égout:

Le réseau d'égout sera exécuté conformément aux plans d'exécution du lotissement. Les branchements particuliers seront entrepris par le lotisseur avant le

revêtement de la chaussée pour éviter des dégradations ultérieures de la chaussée.

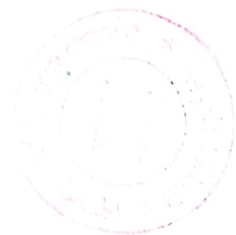
Les branchements particuliers seront raccordés sur les boîtes de branchement. Les regards de visite seront prévus tous les 30 mètres environ dans l'alignement droit. Ces regards seront construits conformément au devis général des travaux d'assainissement. Ils seront obstrués par des tampons en fonte type lourd (regard sous chaussée).

Des bouches d'égouts seront prévus tous les 30 mètres environ de part et d'autre de la chaussée sous trottoirs. Elles seront obstruées par des tampons en fonte type Léger, elles comporteront des appareils siphoniques. La variante en grilles axiales sous chaussée peut être envisagée.

3. Voirie:

Les voies du lotissement étant à la charge du lotisseur, tel que précisé à l'article 18 du Dahir du 17 Juin 1992 relatif aux lotissements et morcellements seront exécutés selon la nature de terrain et de sol et suivants études techniques par un bureau d'étude spécialisé suivantes :

- La chaussée sera réalisée :
 - Soit par enrobe a chaud
 - Ou d'un revêtement en béton armé dosé à 350 kg ciment pour chaussée rigide.
- Les bordures de trottoirs seront de type T3.
- Les rues piétonnes et les trottoirs seront exécutés de la manière suivante par les acquéreurs :
 - une couche de tout venant.
 - une couche de béton léger.
 - carrelage à réaliser par les acquéreurs.
 - une pente de 2% est à prévoir, en direction de l'axe de la rue piétonne.
 - chaque acquéreur prendra en charge l'exécution de ce revêtement tout au long de ses façades donnant sur la rue. Dans le cas des rues piétonnes cette superficie se limitera par l'axe de cette dernière.



4. Jardin d'enfants et espaces verts:

Ils sont à la charge du lotisseur et seront réalisés après valorisation du lotissement.

Article 2: RECEPTION DES TRAVAUX

Après achèvement de l'ensemble des travaux, le lotisseur pourra demander leur recollement et il sera dressé procès-verbal constatant que les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art.

Article 3: OBLIGATION DU LOTISSEUR

Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier des charges et se conformer aux prescriptions du Dahir du 17 Juin 1992 relatif aux lotissements et morcellements.

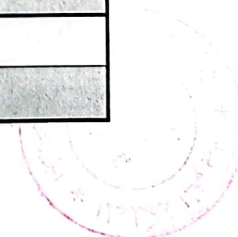


CHAPITRE III

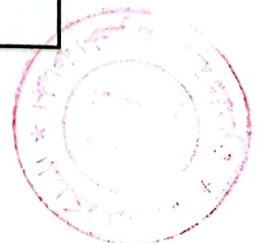
D- TABLEAU DES CONTENANCES

Tranche 1

n° du lot	Désignation	Surface en m ²	Destination R.D.C.
1	R+2	120,60	habitation
2	R+2	120,60	habitation
3	R+2	120,60	habitation
4	R+2	120,60	habitation
5	R+2	120,60	habitation
6	R+2	118,80	habitation
7	R+2	117,00	habitation
8	R+2	100,65	habitation
9	R+2	101,60	habitation
10	R+2	102,30	habitation
11	R+2	102,30	habitation
12	R+2	144,20	habitation
13	R+2	121,30	habitation
14	R+2	120,90	commerce
15	R+2	120,55	commerce
16	R+2	120,65	commerce
17	R+2	125,50	commerce
18	R+2	120,00	habitation
19	R+2	120,55	commerce
20	R+2	120,00	habitation
21	R+2	120,00	commerce
22	R+2	120,35	habitation
23	R+2	120,35	commerce



n° du lot	Désignation	Surface en m ²	Destination R.D.C.
24	R+2	128,80	commerce
25	R+2	128,20	Habitation et garage individuel
26	R+2	121,35	Commerce
27	R+2	132,00	Habitation et garage individuel
28	R+2	121,00	commerce
29	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
30	R+2	121,00	commerce
31	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
32	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
33	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
34	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
35	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
36	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
37	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
38	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
39	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
40	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
41	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
42	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
43	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
44	R+2	153,50	Habitation et garage individuel
45	R+2	148,10	Habitation et garage individuel
46	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
47	R+2	120,00	Habitation et garage individuel



n° du lot	Désignation	Surface en m ²	Destination R.D.C.
48	R+2	120,00	Habitation et garage individuel
49	R+2	121,10	Habitation et garage individuel
50	R+2	121,00	commerce
51	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
52	R+2	121,00	commerce
53	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
54	R+2	121,00	commerce
55	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
56	R+2	121,00	commerce
57	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
58	R+2	121,00	commerce
59	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
60	R+2	121,00	commerce
61	R+2	121,00	Habitation et garage individuel
62	R+2	121,00	commerce
63	R+2	120,37	commerce
64	R+2	129,35	commerce
équip. 1	R+1	300,00	mosquée



Voirie

LES VOIES	LARGEURS	REMARQUES
01	16	existante
02	16	existante
03	16	existante
04	08	à réaliser
05	10	à réaliser partiellement
06	10	à réaliser
07	10	à réaliser
08	10	à réaliser
09	12	Existante à consolider par les O. S. des Equipements



CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES DU LOTISSEMENT CHEMS
TRANCHE 1

Dressé par l'architecte soussigné:

ARCHITECTE



PRESENTE PAR

MAITRE D'OUVRAGE

AVIS DE L'ADMINISTRATION

AGENCE URBAINE DE TETOUAN

COMMUNE URBAINE DE
CHEFCHAOUEN

