

D. 92/15

ROYAUME DU MAROC
PREMIER MINISTRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
ET DE DEVELOPEMENT SPATIAL

HOLDING D'AMENAGEMENT AL OMRANE
SOCIÉTÉ AL OMRANE AL BOUGHAZ

10 JUIL 2008

AVIS FAVORABLE



2 92/05/08

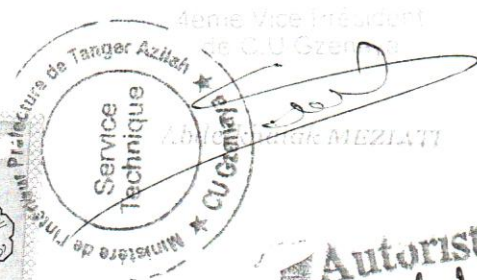
*Avis favorable
de l'inspecteur
des dispositions
techniques*

OPERATION AL YASMINE

Cahier des Charges

**Construction de Villas Economiques sur l'îlot n° 5
De la Zone d'Urbanisation Nouvelle Ibn Battouta II
Commune de Boukhalef, Tanger
Extrait du T.F 1095 /G**

« NE VARIETUR »



Autorisation
01/2011
07-04-12011

Cahier des Charges
Construction de Villas économiques
Sis à la nouvelle Zone Urbaine Ibn Battouta II
Commune de Boukhalef à Tanger

01- Introduction

Dans le cadre de la promotion de l'habitat le Holding d'aménagement Al Omrane procédera à la construction de Villas économiques sur l'îlot n°5 de la zone d'urbanisation nouvelle ibn Battouta II commune de Boukhalef Tanger (terrain extrait du T.F n° : 1095/G) de manière à mettre à disposition des futurs acquéreurs des Villas économiques en bandes ou jumelées.

Le Maître d'Ouvrage en tant qu'aménageur veillera à la réalisation des infrastructures principales: Les voies d'aménagements, les axes et artères du projet et la voie d'accès ainsi que l'assainissement et le raccordement du projet aux divers réseaux existants en hors site.

Les villas économiques en bandes ou jumelées seront livrées aux acquéreurs en semi-fini.

Le maître d'ouvrage réalisera les constructions avec les prestations suivantes :

- Fondations et structure en béton armé.
- Raccordement aux divers réseaux.
- Maçonnerie en briques creuses en doubles et simples cloisons.
- Enduits intérieurs sur murs et plafonds.
- Enduits extérieurs sur façades.
- Etanchéité.
- Parement en briques pleines et pierre de taille.
- Menuiserie en bois massif pour entrées.
- Menuiserie aluminium pour les fenêtres et baies vitrée.
- Peinture sur façades et menuiserie bois ou métallique.

Les acquéreurs des villas économiques en bandes ou jumelées auront à compléter les constructions dont ils deviendront propriétaires par les prestations suivantes:

- Menuiserie intérieure.
- Revêtement des sols et murs.
- Installation et appareillage Sanitaires.

KHALID AHRAZEM ARCHITECTE S.A.B

Angle Avenue Bir Anzaren et Rue Oued Aliane Residence Al Maroua N° 9 E /Sol N° E -TANGER
 Tél / Fax. : 039-94-54-95



règlement d'urbanisme et de construction applicable à la zone du projet de construction du groupement de villas économiques.

Le Maître d'Ouvrage veillera, conformément aux prescriptions techniques du présent cahier des charges, du dossier technique et aux dispositions des plans et documents graphiques relatifs au dit projet de construction, à la réalisation:

- Des voies de circulation principales;
- Des voies de circulation et d'accès à chaque construction;
- Du réseau d'assainissement et du branchement au réseau d'égouts;
- Des réseaux principaux d'eau potable, du téléphone, d'électricité et de l'éclairage public;

03- Situation

Le projet sera réalisé sur l'îlot n°5 de la zone d'urbanisation nouvelle ibn Battouta II (terrain extrait du T.F n° : 1095/G) d'une superficie totale de 24.548 m², à la Commune de Boukhalef, Tanger.
Délimité par les voies d'aménagement n° 433, n°436, n°426 et n°432.
Le projet se situe à quelque quinzaine de kilomètres du centre ville de Tanger.

04- Destination

Le projet est situé dans une zone affectée par le plan d'aménagement de Boukhalef à la zone de villas A5. Le projet de groupes d'habitations consiste en la construction de Villas économiques en bandes et jumelées.

Les projet respecte les dispositions du plan d'aménagement de la zone de villas A5 (implantation ; servitudes architecturales, hauteur.....etc.

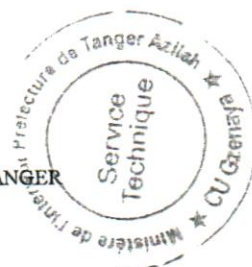
05- Prohibition

Sont interdits dans l'aire du projet l'exercice de toute industrie ou la modification des locaux pour convenir à ces activités dans la zone destiné à l'habitat.



KHALID AHRAZEM ARCHITECTE I.S.A.B

Angle Avenue Bir Anzaren et Rue Oued Aliane Residence Al Maroua N° 9 E /Sol N° E –TANGER
Tél / Fax : 039-94-54-95



06- consistance du projet :

- Nombre total de villas 80 villas
- Surface Ilot = 24.548 m²
- Surface construite au sol = 8.500 m²
- Surface affectée aux servitudes privées = 9.748 m²
- Surface affectée aux Voiries, parkings et espaces verts = 6.000 m²
- Equipements de proximité (crèche) = 225 m²

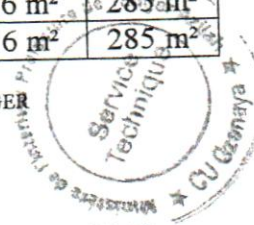
Tableau de consistance

LOT N°	Type	surface total du terrain	Surface Batie	Sous-Sol	Surface R.D.C	Surface Etage	Surface Totale
1	C	300 m ²	113 m ²	62 m ²	113 m ²	119 m ²	294 m ²
2	D	362 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
3	A	198 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
4	B	207 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
5	A	195 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
6	B	208 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
7	A	194 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
8	B	206 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
9	A	195 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
10	B	206 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
11	D	293 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
12	E	303 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
13	E'	303 m ²	117 m ²	60 m ²	117 m ²	119 m ²	296 m ²
14	D'	313 m ²	117 m ²	60 m ²	117 m ²	119 m ²	296 m ²
15	A'	198 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
16	B'	197 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
17	A'	197 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
18	B'	197 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
19	A'	198 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
20	B'	196 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
21	A'	198 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
22	B'	196 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
23	A'	198 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
24	B'	196 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
25	F	287 m ²	113 m ²	62 m ²	113 m ²	119 m ²	294 m ²
26	E'	315 m ²	117 m ²	60 m ²	117 m ²	123 m ²	296 m ²
27	D	333 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
28	E	329 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
29	A	300 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
30	B	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
31	A	300 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
32	B	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
33	A	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²

KHALID AHRAZEM ARCHITECTE I.S.A.B

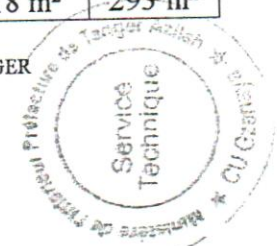
Angle Avenue Bir Anzaren et Rue Oued Aliane Residence Al Maroua N° 9 E / Sol N° E -TANGER

Tél / Fax. : 039-94-54-95



LOT N°	Type	Surface terrain	Surface Batie	S.S	R.D.C	Etage	Total
34	B	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
35	A	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
36	B	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
37	E	301 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
38	D	299 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
39	D	299 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
40	E'	299 m ²	117 m ²	60 m ²	117 m ²	119 m ²	296 m ²
41	A	199 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
42	B'	199 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
43	A	198 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
44	B'	198 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
45	A	198 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
46	B'	199 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
47	A	198 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
48	B'	198 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
49	E1	304 m ²	115 m ²	62 m ²	121 m ²	118 m ²	293 m ²
50	D'	343 m ²	117 m ²	60 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
51	E1	301 m ²	115 m ²	62 m ²	121 m ²	118 m ²	293 m ²
52	D'	323 m ²	117 m ²	60 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
53	A'	198 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
54	B'	199 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
55	A'	199 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
56	B'	199 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
57	A'	199 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
58	B'	199 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
59	A'	200 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
60	B'	200 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
61	A'	200 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
62	B'	200 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
63	A'	200 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
64	B'	200 m ²	103 m ²	60 m ²	103 m ²	112 m ²	275 m ²
65	D'	301 m ²	117 m ²	60 m ²	121 m ²	119 m ²	306 m ²
66	E'	300 m ²	117 m ²	60 m ²	121 m ²	119 m ²	306 m ²
67	E	300 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
68	D	309 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
69	A	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
70	B	199 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
71	A	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
72	B	201 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
73	A	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
74	B	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
75	A	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
76	B	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
77	A	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
78	B	200 m ²	107 m ²	62 m ²	107 m ²	116 m ²	285 m ²
79	A	343 m ²	121 m ²	62 m ²	121 m ²	123 m ²	306 m ²
80	E1	304 m ²	115 m ²	62 m ²	113 m ²	118 m ²	293 m ²

KHALID AHRAZEM ARCHITECTE I.S.A.B

Angle Avenue Bir Anzaren et Rue Oued Aliane Résidence Al Maroua N° 9 E / Sol N° E -TANGER
Tél / Fax. : 039-94-54-95

07- Parti d'Aménagement urbanistique :

Les principes d'aménagement adoptés reposent sur les objectifs et éléments suivants :

- respecter la structure voire du plan de la zone d'urbanisation nouvelle ibn Battouta II.
- Intégrer le projet par rapport à la topographie du terrain de manière à optimiser le coût du projet.
- Développer le projet avec la volonté de sauvegarder et de valoriser la qualité paysagère du site.

08- Parti architectural

Sur le plan architectural ; l'objectif à atteindre est d'intégrer le projet dans le site d'accueil ; en optant pour une volumétrie simple et des éléments d'architecture de la région.

Le projet se veut une réponse cohérente aux contraintes liées à sa destination et au produit semi – fini.
L'utilisation de matériaux et formes en façade permettant l'aboutissement à un ensemble intégré.

09- PROGRAMME D'AMENAGEMENT

9-1 Equipement de la surface dédiée à l'ensemble résidentiel

L'Equipement de la surface dédiée à l'ensemble résidentiel s'inscrit dans le cadre de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements (Bulletins officiels n° 44159 du 14 Moharrem 1413 correspondant 15-07-1992) et du décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi susmentionnée.

9-2 Egouts

Les collecteurs (Egout) des eaux usées et vannes, et des eaux pluviales de l'opération seront raccordés aux collecteurs indiqués par AMENDIS.
Les regards de branchement seront construits pour chaque villa à la limite de ce dernier.

Les ouvrages d'assainissement seront construits conformément aux plans et ouvrages types d'AMENDIS.



9-3 Eau potable

Les travaux d'alimentation en eau potable du présent Projet seront effectués par le Maître d'Ouvrage conformément au cahier des charges d'AMENDIS et ce aux frais du Maître d'Ouvrage.

Ce dernier prendra à sa charge le raccordement en eau potable des Constructions.

L'étude d'adduction en eau potable se fera par AMENDIS.

Les travaux d'alimentation en eau potable se feront par une entreprise selon le choix du promoteur à faire agréer par AMENDIS conformément à l'étude précitée et au cahier des charges.

Le promoteur devra au préalable s'acquitter des frais AMENDIS.

9-4 Electricité

Les travaux d'électrification de l'Opération seront exécutés aux frais du Maître d'Ouvrage conformément au cahier des charges. L'étude d'électrification du projet sera faite par AMENDIS.

Les travaux d'électrification du projet seront réalisés par une entreprise agréée par AMENDIS conformément à l'étude précitée et au cahier des charges d'AMENDIS et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

Le promoteur devra s'acquitter au préalable des frais correspondants aux travaux d'électrification et de la participation.

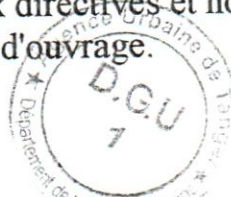
La construction des postes devra respecter toutes les normes de sécurité en vigueur stipulées dans le cahier des charges de AMENDIS

9-5 Eclairage Public

Les travaux d'équipement de la présente Opération en éclairage public seront réalisés conformément aux directives et normes approuvées par les services communaux et à la charge du maître d'ouvrage.

9-6 Téléphone

Les travaux d'équipement du présent Projet en réseau téléphonique, seront réalisés conformément aux directives et normes de l'O.N.P.T. et seront exécutés et à la charge du maître d'ouvrage.



KHALID AHRAZEM ARCHITECTE I.S.A.B
Angle Avenue Bir Anzaren et Rue Oued Aliane Residence Al Maroua N° 9 E / Sol N° E - TANGER
Tél / Fax. : 039-94-54-95

9-7 Chaussée

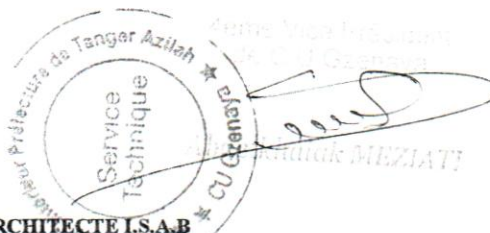
Les travaux d'équipement du présent Projet en chaussée desservant les villas du projet, seront réalisés conformément aux plans et profils approuvés par les services concernés de la commune et seront exécutés aux frais du Maître d'Ouvrage.

9-8 Espaces verts.

L'entretien des espaces verts et les arbres plantés sera confié à une entreprise privée pour une durée d'au moins un an.

Dressé par l'Architecte Soussigné :

AHRAZEM Khalid 
 ARCHITECTE I.S.A.B
 Rés. AL MAROUA - Rue Oued-Allan N°9
 Tél/Fax: 039 94 64 95 - TANGER

Vu et Accepté par Le Maître d'Ouvrage :**Agence Urbaine de Tanger :****Wilaya de Tanger :****Vu et Accepté par le Président de la Commune Rurale de Boukhalef :**

KHALID AHRAZEM ARCHITECTE I.S.A.B
 Angle Avenue Bir Anzaren et Rue Oued Aliane Residence Al Maroua N°9 E/Sol N° E -TANGER
 Tél / Fax. : 039-94-54-95