

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
PROVINCE DE BENSLIMANE
CERCLE DE BOUZNIKA
CAIDAT DE CHERRAT
COMMUNE RURALE DE CHERRAT

CENTRE EMERGEANT CHERRAT

CAHIER DES CHARGES ET DE PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES

RELATIVE A LA TRANCHE N°4 ZONE VILLA

T F : 23221 R

Avis Favorable
Approuvé Ne Varieture
Décision n°
CHERRAT Le

09 SEPT 2013



=====
Maître d'œuvre :
Mr : SENEHAJI MOUHRI MED RACHID.
ARCHITECTE D.P.L.G

Maître d'ouvrage
Société Al omrane Casablanca
UGP de Mohamedia et Benslimane

 / fax : 05 22 31 41 88
Email : cabsenek@yahooo.fr

SOMMAIRE

I- GENERALITES :

- Champ d'Application
- Cadre Juridique

II- PRESENTATION DU CENTRE EMERGEANT A CHERRAT = TRANCHE N°4 ZONE VILLAS

- Présentation sommaire du centre émergeant à cherrat - Tranche n°4 - Zone Villas.
- Consistance du projet

III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES :

- Article 1 : Type d'occupation interdite :

IV- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU CENTRE EMERGEANT A CHERRAT, TRANCHE N°4 - ZONE VILLAS.

IV- 1- TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

- Article 1 : Le dossier technique VRD
- Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes
- Article 4 : Réalisation du réseau d'égout
- Article 5 : Alimentation en eau potable
- Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public
- Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques
- Article 8 : Sécurité incendie
- Article 9 : Espaces verts et places publiques
- Article 10 : Parkings
- Article 11 : Conditions de tenue de chantier
- Article 12 : Durée d'exécution des travaux d'équipement



I- GENERALITE :

*** Champ D'Application:**

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.

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.

• Cadre juridique :

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 Rebia II (14 Octobre 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n° 12-90
- Dahir n° 1-92-7 du 15Hujja 1412 -17 Juin 1992), portant groupes promulgation de la Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n° 2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n) 25-90.
- L'arrêté Communal permanent applicable (le cas échéant)

II- PRESENTATION DU CENTRE CHERRAT

• PRESENTATION SOMMAIRE DU LOTISSEMENT

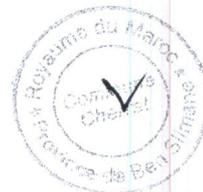
Le centre rural émergeant est situé dans la Province de **Benslimane** commune de **Cherrat**, il est présenté par le Holding d'aménagement « **Al Omrane** » Direction régionale de **Mohamedia**.

Le terrain support du projet fait l'objet des titres fonciers :
23221/R- 31680 R/(P1-P2-P3)- 2566R- 3136R (P1-P2-P3-P4-P5) 36982/R
(P1-P2-P3-P4)

Le centre émergeant **Cherrat** est accessible par la route nationale n° 1 menant de **Casablanca à Rabat**.

• CONSISTANCE DU PROJET :

La tranche n°3 du centre émergeant **CHERRAT** comprend la zone d'habitation et de services.



III- DISPOSITIONS URBANISTIQUES

En l'absence d'un document d'urbanisme applicable au centre émergeant cette zone fait l'objet d'un règlement d'urbanisme et de construction spécifique au centre émergeant inspiré des règlements en vigueur dans d'autres centres, relative aux zones de recasement, par conséquent **Le centre sera réalisé en respectant les termes de la notification suite au réunion au centre régionale d'investissement le : 28/02/2011**

- Données complémentaires relatives à la zone d'habitation.

Article 1 : Type d'occupations interdites

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux d'artisanat et les dépôts.
- La réalisation des constructions destinées à l'habitat collectif.
- Les constructions à caractères provisoire, les campings et les caravanes.
- Tout type d'habitat autre que les villas
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Activité tertiaire (commerce, bureaux et professions libérales)

IV- DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU CENTRE EMERGEANT CHERRAT, TRANCHE N°4 DENOMEE ZONE VILLAS.

IV- 1- TRAVAUX DES EQUIPEMENTS :

Les travaux des équipements de la zone d'habitation et de services sont à la charge du lotisseur ils comprennent les travaux suivants :

- mise en viabilisation des chaussées goudronnées
- aménagement de trottoirs et voies piétonnes
- réalisation du réseau d'égout
- alimentation en eau potable
- équipement en électricité et éclairage public
- équipement en lignes téléphoniques
- sécurité incendie
- 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 lotisseur s'engage d'établir à ses frais, par un bureau d'étude agréé, 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



IV- 2 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

- Article 1 : Publicité
- Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement
- Article 3 : Déclaration de la fin des travaux
- Article 4 : Etablissement du plan après bornage
- Article 5 : Conditions des ventes des lots
- Article 6 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

IV- 3 - RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE

- Article 1 : Réception Provisoire
- Article 2 : Réception Définitive

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- ZONE VILLAS

VI- OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

- Article 1 : l'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des lots figurants dans le présent cahier des charges
- Article 2 : demande d'autorisation de construire
Article 2-1 : Etablissement des plans architecturaux
Article 2-2 : Etablissement des plans béton armé
- Article 3 : Phase de chantier
Article 3-1 : Le respect des plans autorisés « NE VARIETUR »
Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier
Article 3-3 : Branchements à leurs charges
- Article 4 : Permis d'habiter
- Article 5 : Certificat de conformité pour les lots industriels
- Article 6 : Obligations imposées aux propriétaires et acquéreurs
- Article 7 : Traitement des rejets



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. Le type de trottoir envisagé dans ce lotissement sera défini en commun accord avec les services compétents.

Les voies piétonnes : elles 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 à la **STEP 1** sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET agréé et approuvés par les services compétents en la matière. A noter que les dimensions du réseau d'assainissement seront établies sur la base de la note de calcul élaborée par le BET.

le traitement de toutes les eaux usées se fera par la **STEP 1**. Il sera réalisé un système séparatif, eaux usées à traiter par la **STEP 1** et les eaux pluviales à rejeter dans l'oued **Bouznika**, selon les réglementations applicables en vigueur et d'environnement.

Article 5 : Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par le service compétent (ONEP), 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 agréé par ce dernier. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans 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 et aux frais du lotisseur. La réalisation de l'équipement en électricité et éclairage public du lotissement sera confié au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé 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 de l'ANRT 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 l'ANRT. Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voies réglementaires.

Article 8 : Sécurité incendie

L'implantation des bouches d'incendie nécessaires au lotissement est prévue et sera réalisée par le lotisseur, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile. et conformément à la réglementation en vigueur.

Article 9 : Espaces verts et places publiques

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de lotissement approuvé par les services compétents et seront réalisés par le lotisseur. Les espaces verts seront plantés à raison d'un arbre à haute tige proportionnellement le long des voies du lotissement

Article 10 : 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 seront cédés au profit de la commune une fois la réception définitive accordée.

Article 11 : 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 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 12 : Durée d'exécution des travaux d'équipement

Le délai de l'exécution des travaux est de trois ans à partir de la date de l'octroi de l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite. Au-delà de ce délai ladite autorisation est périmée.



NB : les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés à la Commune après réception définitive du lotissement.

IV - 2- OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

Article 1 : publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de construire il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la Commune et de la conservation foncière intéressée :

- 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 2 : Réalisation des travaux d'équipement

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

Article 3 : 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 4 : Etablissement du plan après bornage

Le lotisseur doit établir à ses frais un plan après bornage par un ingénieur topographique 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 5 : Conditions des ventes des lots

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



Article 6 : 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.

IV- 3- RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante cinq jours après la déclaration de la fin des travaux citée dans l'article 5 du chapitre IV 2 Ci-dessus.

Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétentes.

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

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 la dite 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 ou des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.

V- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

*** ZONE VILLAS (TRANCHE 4)**

ARTICLE 1 : Hauteur des constructions

Pour l'ensemble de la zone la hauteur des constructions (logement ou équipement) ne doivent pas dépasser 8.50 m.

La hauteur minimale sous plafond des constructions ne doit pas être inférieure à 2.80 m.

Article 2 : implantation par rapports aux voies et emprises Publiques

Toutes les constructions en bande doivent observer un recul de 5.00 m par rapport aux voies et emprises publiques. La construction des villes jumelées doit observer un recul de 5.00m et 4.00 m.



Article 3 : implantation par rapport aux limites séparatives et mitoyennes et en fond de parcelle

Toutes les constructions doivent respecter les reculs stipulés dans le cahier de charge.

Article 4 : servitude d'architecture, aspect extérieur

Les constructions devront être régies conformément à un ordonnancement architectural et cahier de charges.

La hauteur du mur de clôture ne doit pas dépasser 1.80 m dont 1.20m en maçonnerie et 0.60 m en claire voie (ferronnerie).

La texture du mur doit être sobre en enduit lisse ou crépi de teinte. Tout autre revêtement, hormis des plantes grimpantes, ne peut être autorisé.

Article 5 : plantation

L'aspect non construit à l'intérieur des lots doit être planté en arbres fruitiers ou ornementaux et arbustes etc..., à cette concurrence de 50% de la surface libre. Les murs de clôture doivent être surmontés d'une haie (bougainvilliers, hibiscus, lierres, liane aurore). La plantation de cette haie peut s'opérer sur le trottoir le long du mur au moyen d'une bande ne dépassant pas 0.30 m.

Article 6 : Encorbellement et saillit

Sur les zone de recul donnant sur les voies, il autorisé un encorbellement ne dépassant pas 1.20 m à partir de la limite constructible. Pr rapport à la mitoyenneté, tout encorbellement ne peut être envisagé. La surface constructible à l'étage des villas ne peut pas dépasser 80 % de celle couverte au sol.

Article 7 : sous Sol

Vu la proximité de l'oued Bouznika, les sous sols sont interdits.

Article 8 : Mode de construction des villas.

Le mode de construction doit être conforme à la réglementation en vigueur : poteaux/poutres. Néanmoins tout autre procédé tels que matériaux traditionnels, bois, produits usines n'est pas interdit à conditions qu'il remplisse les conditions de constructibilités et de normalisation conforme aux usages réglementaires.



Article 9 : TABLEAU DE CONTENANCE ZONE VILLAS (TRANCHE 4)

N° LOTS	SURFACES M ²	HAUTEUR
578	246	8.50m R+1
579.580.581.582.583.586.587.588.589.592.593. 594.595.597.598.599.600.601.602.603.615.616. 617.621.622.623.624.	180	8.50m R+1
584.585.596.598.590.619.620.	252	8.50m R+1
591	262	8.50m R+1
604	304	8.50m R+1
605	298	8.50m R+1
606.607.608.	183	8.50m R+1
609.610	181	8.50m R+1
611.612	182	8.50m R+1
613	255	8.50m R+1
614	253	8.50m R+1
625	190	8.50m R+1
626	211	8.50m R+1
627	344	8.50m R+1
628	223	8.50m R+1
629	294	8.50m R+1
E 22 (crèche-garderie)	462	8.50m R+1
E 23 (hammam-salle de sport)	592	8.50m R+1

- ☛ Superficie Voirie : 7 924 m²
- ☛ Superficie Espace Verts : 10 026 m²
- ☛ Superficie Equipements : 1 054 m²
- ☛ Superficie lotie : 12 114 m²

VI- OBLIGATIONS DES ACQUEREURS :

Article 1 : L'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions des Ilots figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse Approuvé « NE VARIETURE »

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

Article 2 : Demande D'autorisation De Construire :

Article 2.1 : 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. Le contrat ainsi établi devrait spécifier la mission de ce dernier qui doit assurer le suivi du chantier.



Article 2.2 : Etablissement des plans 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 autorisé « NE VARIETURE »

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « NE VARIETURE » 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'ensevelissement 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 leurs charges

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

Les branchements directs sont formellement interdits.

ARTICLE 4 : PERMIS D'HABITER

Une fois la construction achevée, une commission se rendra sur place pour vérifier la conformité de la construction avec les plans autorisés « NE VARIETURE » si la dite construction est conforme avec ces derniers, il est délivré une attestation de conformité qui donne lieu au permis d'habiter.

ARTICLE 5 : FUSION

Toute fusion sera soumise au préalable aux normes et la réglementation en vigueur.



VII- PAGE DES SIGNATAIRES

LU ET APPROUVE

Maitres d'œuvres :

M. SENHAJI MOUHRI MED RACHID
ARCHITECTE D.P.L.G.

SENHAJI MOUHRI Med. Rachid
Architecte D.P.L.G.
Angle Hadj Omar Rifi et Rue
Moukchore N° 68 Casablanca
Tél. 30.11.81 - Fax 31.41.89

Maitre d'ouvrage :

SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA
UGP MOHAMEDIA ET BESLIMANE

Societe Al Omrane Casablanca S.L.
LOUKKINATI Jamel
Directeur de l'Agence de
Mohammedia - Benslimane

