



al omrane
A g a d i r

CAHIER DES CHARGES

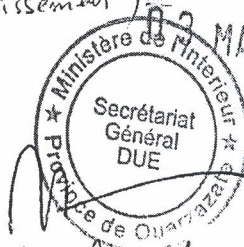
**LOTISSEMENT TOURISTIQUE A
TARMIGT**

Maître d'ouvrage :
AL OMRANE AGADIR

Maître d'œuvre :
ENNACIRI MED EL HABIB
23, KISSARIAT DES HABOUS
Bd Med VI OUARZAZATE
☎ : 05/24/88/56/98 FAX : 05/24/88/68/12
E- mail : ennacirihabib02@gmail.com

*Avis de l'Agence Urbaine
(voir plan de masse du lotissement)*

[Signature]
Chef de Département de la Gestion
Urbanisme et Aménagement
Signé : Abdellah SAKOUNI



Avis
09 MAI 2017

[Signature]

*voir plan de masse
du lotissement*

I. PREAMBULE

Le présent projet de lotissement « Zone touristique Sidi Otman » s'inscrit dans le cadre de l'encouragement du secteur du tourisme, de la promotion de l'emploi et de manière générale du développement durable au niveau de la commune de Tarmigte. En effet un cahier de charges signées par les parties concernées consiste en la cession à la société Al Omrane-Agadir par la commune de Tarmigte d'un terrain d'une contenance de plus de 16 hectares en vu de sa viabilisation pour servir à l'installation d'un certain nombre d'hôtels et de restaurants ainsi que des équipements privés d'intérêt général en plus des parking et espaces verts à aménager.

Le projet en question fixe comme objectifs :

- La diversité du produit touristique ;
- La promotion de l'emploi ;
- La valorisation du site d'emplacement du projet ;
- La revalorisation de l'architecture locale...etc

II. CADRE JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 : 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 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 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 ;
- Décret n° 2-13-424 du 13Rajab 1424 (24mai2013) approuvant le règlement général de construction définissant les formes et conditions de délivrance des autorisations.
- Circulaires ministérielles.
- Des dispositions stipulées par le plan et le règlement d'aménagement de la commune de Tarmigte notamment l'article premier du règlement d'aménagement.

III. SITUATION DU PROJET

ARTICLE 2 : Le présent lotissement « Zone touristique Sidi Othman » s'étends sur une parcelle objet du titre foncier N°13825/28 d'une contenance globale de 16Ha 28A 89Ca.

La localisation du projet de lotissement se présente comme suit :

1. Situation : leu dit Zaouite Sidi Othman,
2. Commune : TARMIGTE
3. Province : OUARZAZATE
4. Nature juridique du foncier : TERRAIN COMMUNAL EN COURS
D'ACQUISITION PAR LA SOCIETE AL OMRANE
5. Références Juridiques : N°13825/28
6. Surface du terrain : 16Ha 28A 89Ca

IV. CONSISTANCE DU PROJET

ARTICLE 3 : Le programme du projet se compose de 16 lots dont 10 destinés à des Hôtels et 6 destinés aux restaurants en plus de 4 équipements privés d'intérêt général, parking et espaces verts.

V. OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

ARTICLE 4 : Sont à la charge du maître d'ouvrage (Lotisseur) :

- Le réseau d'égout et son branchement au réseau principal de la commune
- La réalisation des chaussées et bordures des trottoirs.
- L'équipement en eau et électricité y compris l'éclairage public.
- L'équipement en réseau téléphonique
- L'équipement poteaux et bouche d'incendie
- L'aménagement du parking et La plantation des espaces verts

ARTICLE 5 : Tous les travaux désignés à l'article 4 ci-dessus devront être réalisés et exécutés conformément au projet présenté à l'administration et approuvé par elle. Les travaux devront être réceptionnés provisoirement par celle-ci avant la mise en service.

VI. OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

ARTICLE 6 : Après réception provisoire du lotissement, la commune territoriale de Tarmigte se chargera de l'éclairage public des espaces communs (places publiques, parkings, espaces verts voies ...) ainsi que l'évacuation quotidienne des déchets ménagers.

VII. OBLIGATIONS DES BENEFICIAIRES

ARTICLE 7 : DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DU LOT CONCERNE

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 et éclatement des titres fonciers.

ARTICLE 8 : 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.

ARTICLE 9 : ETABLISSEMENT DES PLANS BETON ARME

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 10 : REVETEMENT DES TROTTOIRS

Les propriétaires des lots situés en bordure des voies carrossables devront obligatoirement, à la fin de la valorisation de leurs lots, revêtir la partie du trottoir se trouvant entre ceux-ci et la bordure du trottoir par le type de revêtement approuvé par l'administration communale.

ARTICLE 11 : ORDONNACEMENT DE FACADES

Les propriétaires des lots doivent strictement respecter les plans autorisés et l'ordonnancement de façade établi par le maître d'œuvre y compris les détails architectoniques ainsi que la couleur de façade et tout motif et devront être strictement respectés.

L'article 10 et 11 conditionnera la délivrance du certificat de conformité.

ARTICLE 12 : BRANCHEMENT AU RESEAUX DIVERS

En ce qui concerne les installations éventuelles, branchement à l'égout, à l'eau potable et à l'électricité et installations des compteurs particuliers, l'acquéreur se chargera de toutes démarches et dépenses auprès des services concernés

VIII. REGLEMENT DE CONSTRUCTION

A- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HOTELS ET RESTAURANTS

Toutes les constructions devront se conformer aux réglementations en vigueur et au présent cahier des charges. Elles feront obligatoirement l'objet d'une autorisation de construire délivrée par les services administratifs compétents. Aucune construction provisoire ne sera tolérée que celles prévues par les règlements en vigueur.

ARTICLE 13 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes Les constructions doivent respecter un recul de 10 M des voies publique et des limites mitoyennes conformément au plan d'impact du lotissement.

L'exception faites uniquement pour les restaurants et les équipements privés d'intérêt général les recules à respecter doivent être de 10M et de 5M conformément au plan d'impact cité ci-dessus.

ARTICLE 14 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront de 3 niveaux (R+2) pour les hôtels et équipements d'intérêt général et 2 niveaux (R+1) pour les restaurants et auront des hauteurs maximales, toute superstructure comprise, respectivement 14 et 11M.

La hauteur sous plafond du Rez de chaussé ne devra pas dépasser 5M .

ARTICLE 15 : MINIMUM PARCELLAIRE, COEFFICIENT D'UTISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS

En application de l'article 1 du règlement d'aménagement, les dispositions réglementaires applicables au présent règlement en termes de superficie minimale des lots, du COS et du CUS sont définies comme suit :

Pour les hôtels :

- Le minimum parcellaire est de 5000 M²
- Le Coefficient d'emprise au sol (COS) ne doit pas dépasser 30%
- Le Coefficient d'occupation du sol (CUS) ne doit pas dépasser 80%

Pour les restaurants :

- Le minimum parcellaire est de 1500 M2
- Le Coefficient d'emprise au sol (COS) ne doit pas dépasser 40%
- Le Coefficient d'occupation du sol (CUS) ne doit pas dépasser 70%

ARTICLE 16 : TERRASSES :

-Les terrasses seront accessibles. La hauteur des murs de parapet ne devra pas dépasser 1,20M. La hauteur sous plafond de la cage des escaliers ne devra pas dépasser 2.50M. Aucune construction ne peut être édifée en terrasse à l'exception des locaux techniques.

ARTICLE 17 : CACHET ARCHITECTURAL COULEUR DES FAÇADES

En général le cachet architectural local des casbahs et Ksours doit être présent dans les conceptions nouvelles par l'intégration des compositions des différents éléments architectoniques locaux.

La couleur de façade sera d'une teinte beige et rouge terre locale validée par la commune qui doit veiller au respect de cette prescription lors de la délivrance du certificat de conformité.

Tout mur mitoyen ou mur aveugle visible de la voie publique doit être revêtu d'un enduit et peint d'une couleur beige et rouge terre locale validée par la commune.

AUCUN CERTIFICAT DE CONFORMITE NE DOIT ETRE DELIVRER SI CES PRESCRIPTIONS NE SONT PAS RESPECTEES.

B- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PRIVES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 : Les lots d'équipements privés d'intérêt général sont soumis aux mêmes dispositions urbanistiques auxquels sont soumis les lots destinés à l'hôtellerie.

ARTICLE 19 : Des dérogations sont tolérées en termes de COS et CUS selon la vocation de ces équipements dictés par des contraintes techniques ou liées au programme des projets auxquelles seront affecté les lots. Mais aucune dérogations ne sera permise sur les zones de reculs tel que prévu par le plan d'impact et sur le nombre de niveau qui ne peut dépasser R+2.

C- DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 20 : SURFACES DES LOTS

-La surface définitive de chaque lot sera définie après les opérations de bornage et l'établissement des dossiers cadastraux.

ARTICLE 21 : FUSION ET MORCELLEMENT DES LOTS

Le morcellement des lots tels qu'ils sont délimités sur le plan de lotissement est strictement interdit après réception provisoire du lotissement et l'éclatement des titres.

ARTICLE 22 : RECOURS AUX ARCHITECTES ET AUX INGENIEURS SPECIALISES

-Le recours aux Architectes et aux ingénieurs spécialisés est obligatoire pour la construction de chaque parcelle.

ARTICLE 23 : MISE-EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIERS DES CHARGES

La mise en application des dispositions du présent cahier des charges entre en vigueur après validation du maître d'œuvre, du maître d'ouvrages et de l'administration et dès réceptions provisoire du présent lotissement.

Les bénéficiaires sont tenus de prendre connaissance des dispositions du présent cahier des charges avant de conclure les actes de ventes. Ceci doit être consigné dans les actes de ventes.

IX. TABLEAU DES CONTENANCES

N° DU LOT	TYPE DE LOT	SUPERFICIE (M2)
H1	HOTELS	9819
H2		7580
H3		13356
H4		13755
H5		6431
H6		6856
H7		6952
H8		8239
H9		8356
H10		7537
R1	RESTAURANTS	1849
R2		1809
R3		1920
R4		1600
R5		1600
R6		1600
EIG 1	EQUIPEMENTS PRIVE D'INTERET GENERAL	3322
EIG 2		2447
EIG 3		4511
EIG 4		4734

ETABLI PAR
L'ARCHITECTE
Mohamed Elhabib ENACIRI
Architecte D.E.A.
23, Bd Mohamed VI Ouarzazate
Tel.05 24 88 56 98 - Fax: 05 24 88 68 12
Email: hal.ib02@monara.ma

LU ET APPROUVE PAR
LE MAITRE D'OUVRAGE

P.E

Abdeslam AIT KHALIK

Chef de Projets
Agence Ouarzazate
Sté al omrane Souss - Massa "S.A."

