



al omrane
M e k n è s

CAHIER DES CHARGES

Projet de : construction d'un ensemble immobilier
« LES CEDRES »
En RDC+1+comble

Municipalité D'Ifrane
Province d'Ifrane

Décembre 2013

MAITRE D'ŒUVRE / le groupement des architectes

ABDELHAY IBNYAHYA

et

EL HASSANE JELLOUL



CITY DESIGN
Architecture - SNC

1001, 16 Aout, 10 Hh, 2 Septembre

Téléphone : 05 35 52 19 20
2

Siège social : Aggr10, Etage3 Irem,15,
place 2 Septembre, VN Meknes
TéléFax : +212 (0) 5 35 52 19 20

Patente : 171 850 29 - N : 401 26660
C.N.S.S : 82172001 - R.C : 29 449
E-mail : jelloularchi@yahoo.com

ARTICLE 1 : DEFINITION DU PROJET

Le projet « LES CEDRES» sis à la municipalité d'Ifrane- Province d'Ifrane est initié par la **Société Al Omrane Meknès dont il est promoteur et maître d'ouvrage.**
C'est un projet opérationnel sous forme d'un ensemble immobilier qui sera entièrement construit par le promoteur.

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE ET SITUATION DU PROJET

Le présent projet est projeté sur un terrain domanial à morceler du titre foncier N° 9141/K d'une superficie de 2ha 18 a **en cours d'acquisition par la Société Al Omrane Meknès.**
Il est situé dans la **Municipalité d'Ifrane.**

ARTICLE 3 : REGLEMENT EN VIGUEUR

Le présent projet est soumis aux dispositions de la réglementation urbanistique en vigueur

- Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux projets, groupes d'habitations et morcellements.
- Plan d'aménagement de la ville d'Ifrane en vigueur
- Arrêté communal permanent portant règlement de voirie et de construction de la **Municipalité d'Ifrane.**

ARTICLE 4 : PROGRAMME DU PROJET ET TABLEAU DE CONTENANCE

Les surfaces des lots sont données à titre indicatif, les surfaces définitives ne seront données, qu'après le bornage des lots par un **Géomètre** agréé et approbation des dossiers cadastraux par les services du Cadastre.

Le projet est constitué, de 9 immeubles destinés à l'habitat et 108 appartements, un bureau du syndic et un pôle commercial et d'animation :

Désignation	Nombre d'appartements	N°		Surface (m ²)
		appartement		
IM.A	12	APT1	76	
		APT2	80.7	
		APT3	76	
		APT4	80.7	
		APT5	82	
		APT6	85	
		APT7	82	
		APT8	85	
		APT9	87	
		APT10	91.6	
		APT11	87	
		APT12	91.6	
IM.B	12	APT1	76	
		APT2	80.7	
		APT3	76	
		APT4	80.7	
		APT5	82	
		APT6	85	

IM.C	12	APT7	82
		APT8	85
		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6
		APT1	76
		APT2	80.7
		APT3	76
		APT4	80.7
		APT5	82
		APT6	85
IM.D	12	APT7	82
		APT8	85
		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6
		APT1	76
		APT2	80.7
		APT3	76
		APT4	80.7
		APT5	82
		APT6	85
IM.E	12	APT7	82
		APT8	85
		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6
		APT1	76
		APT2	80.7
		APT3	76
		APT4	80.7
		APT5	82
		APT6	85
IM.F	12	APT5	82
		APT6	85
		APT7	82
		APT8	85
		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6

		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6
		APT1	76
		APT2	80.7
		APT3	76
		APT4	80.7
		APT5	82
		APT6	85
		APT7	82
		APT8	85
		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6
		APT1	76
		APT2	80.7
		APT3	76
		APT4	80.7
		APT5	82
		APT6	85
		APT7	82
		APT8	85
		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6
		APT1	86.9
		APT2	95
		APT3	89
		APT4	95.5
		APT5	85
		APT6	92
		APT7	85
		APT8	92
		APT9	87
		APT10	91.6
		APT11	87
		APT12	91.6
		Total	9114.40
	SYNDIC	1	50
		(CM1)	60
		(CM2)	50
		(CM3)	50
		(CM4)	50
	Total commerces	4	210

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Selon le plan d'aménagement de la ville d'Itrane, le projet est situé sur la zone RES1. Il s'agit de nouvelle zone urbaine destinée aux projets résidentiels sous formes de projets opérationnels.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Tous les établissements industriels et les dépôts

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravaniings

- L'ouverture et l'exploitation des carrières

Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le CES est fixé à 15%.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, mesurée en façade, de toute construction ne peut dépasser : **12m et R+1+comble.**

Trame viaire

- Les voiries doivent nécessairement épouser la topographie du terrain de sorte à ne pas modifier l'aspect naturel et la morphologie du site.

- La largeur minimale des voies doit être de 10m.

- A l'intérieur d'un même îlot, il est recommandé de limiter les voies carrossables et privilégier les cheminements piétons et les aménagements paysagers des espaces libres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies.

Pour sauvegarder le caractère verdoyant de la ville, les constructions doivent être disposées aléatoirement de sorte à ne pas s'aligner sur les limites des parcelles et respecter l'aspect et la morphologie naturelle du site. Il convient dans ce sens, de limiter le linéaire de la façade à 25 m.

Tous les espaces libres doivent être traités en jardin d'agrément et plantés avec des essences de la région.

Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à 10m.

Toitures

L'angle d'inclinaison des toitures est de 55° sans dépasser la hauteur permise.

Pour les zones RES1 ; Le point de commencement de la toiture ne peut être situé au-dessus de 1.50m à compter du plancher haut du Rez-de-chaussé.

ARTICLE 6 : LE POLE COMMERCIAL

Le pôle commercial et d'animation est destiné recevoir des activités destinées au public et pouvant assurer l'animation de la zone d'implantation du projet. Il s'agit de cafés restaurants et commerces de proximité.

Il est conçu de sorte à partager une plate forme commune et partagée pour éviter les séparations entre les commerces.

• SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La surface et La hauteur sont collés indiqués sur le plan,
Les locaux peuvent être exploités selon l'activité en un seul ou deux niveaux.

• SECURITE

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les mesures de sécurité exigées par les services de la protection civile :

07 poteaux d'incendie de 100mm de diamètre sur une canalisation de plus de 110mm de diamètre :

- * 1 poteau à côté de l'im A
- * 1 poteau à côté de l'im B
- * 1 poteau à côté du parking de l'im C
- * 1 poteau à côté du pôle commercial
- * 1 poteau entre l'im F et l'im G
- * 1 poteau à côté du parking de l'im G
- * 1 poteau à côté du parking de l'im F
- * 1 poteau entre l'im E et l'im I
- * 1 RJA de 45mm de diamètre dans chaque local commercial
- * 1 extincteur à poudre ABC de 9kg dans chaque local commercial
- * 1 extincteur à eau pulvérisé de 9kg dans chaque local commercial
- * des blocs autonomes indiquant les sorties des locaux commerciaux et des immeubles

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser toutes les autres mesures de sécurité incendie, d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 : REGLEMENTATION GENERALE, OBLIGATIONS ET VENTE

• OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et l'obtention de l'autorisation de construire par les services compétents en la matière.

Le constructeur est tenu au besoin de présenter un plan côté du lot, établi et visé par un géomètre agréé avant l'établissement des plans d'architecture.

Il sera également tenu de :

- 1- Ne pas utiliser les voies comme aires de dépôt pour les matériaux ou de préparation pour le mortier ou le béton.
- 2- Veiller à la protection des bordures de trottoirs en créant notamment des rampes pour les camions.
- 3- Ne pas déverser les déchets de matériaux et les déblais sur la voirie et dans les terrains avoisinants.
- 4- Effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet, en évitant impérativement de toucher au réseau d'assainissement. Les branchements sauvages directs au réseau sont strictement interdits.
- 5- Réaliser le revêtement des portions de trottoirs, situées aux droits du lot, en revêtement agréé par la municipalité.

Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection facturés à la charge du bénéficiaire concerné.

Il ne sera pas accordé de permis d'habiter si la construction réalisée n'est pas conforme aux plans autorisés.

Toute modification lors de la construction devra faire l'objet, au préalable d'un plan modificatif à soumettre à la **Municipalité d'Ifrane**.

• **PLANS DES CONSTRUCTIONS**

Le recours à l'Architecte est obligatoire pour l'élaboration des plans d'exécution et pour le suivi des travaux jusqu'à l'obtention du permis d'habiter et ce, en application des textes et lois en vigueur.

Pour chaque immeuble ou construction, il est établi un plan d'architecture. Ces plans sont soumis, par le promoteur, aux autorités compétentes en vue de l'obtention de l'autorisation de construire.

Le promoteur s'engage également à faire dresser des plans de béton armé par un bureau d'études pour chaque construction, avant la mise en chantier.

• **AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Conformément à la réglementation en vigueur, il est formellement interdit de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente.

Tout contrevenant s'expose aux poursuites judiciaires prévues par la loi. Les constructions édifiées dans le projet devront être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et les plans et cahier des charges du projet, approuvés par l'autorité compétente.

- a) L'ensemble des constructions est soumis aux dispositions du règlement général de voirie et de construction applicable à la **Municipalité de d'Ifrane**.
- b) Les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.

• **SUIVI DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Le promoteur s'engage à recourir à l'Architecte, auteur des plans de construction approuvés, pour la mission de suivi des travaux conformément aux dispositions des textes et lois en vigueur et ce, jusqu'à l'obtention du permis d'habiter ou de conformité.

Il s'engage à aviser, par écrit, Monsieur le **Président de la municipalité d'Ifrane** concernée, de la date exacte du commencement des travaux et assurera le suivi
Les services de la municipalité concernée peuvent prendre des sanctions à l'encontre des constructeurs n'ayant pas respecté les prescriptions architecturales établies.

• **MORCELLEMENT**

Le morcellement est strictement interdit.

L'acquéreur est tenu de requérir, auprès de la conservation foncière dans un délai de 3 mois, à compter du jour de l'acquisition, à l'immatriculation ou à la mutation à son profit de son bien acquis.

• **BORNAGE DES LOTS**

Le bornage des lots, ainsi que la constitution des dossiers techniques cadastraux, sont établies par un cabinet de géomètre agréé, conformément au plan de masse approuvé.

« **NE VARIETUR** » les frais y afférents sont à la charge du promoteur.

• **OBLIGATION DU PROMOTEUR**

- Le promoteur s'engage à respecter le présent cahier des charges et à se conformer aux textes et lois en vigueur.
- Tous les travaux d'équipement sont à la charge du promoteur.
- Il ne sera procédé à aucune vente définitive des appartements ou des commerces avant que les travaux de VPD indiqués au programme du projet présenté par le promoteur ne soient réceptionnés par les services compétents.

Notobstant le contrôle et la surveillance normale des travaux par le maître d'œuvre, le promoteur devra laisser libre accès de ses chantiers aux agents administratifs chargés de la surveillance des travaux. Il devra présenter, à leur demande, toutes les pièces et documents de la relative au projet et leur fournir toutes explications et renseignements utiles pour le contrôle de la qualité des travaux. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

- **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf valeur les uns et se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur.

- **IMPOTS ET TAXES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, les frais de l'enregistrement et de la conservation foncière, les contributions et les charges de toute nature auxquelles sont ou pourront être soumis les appartements ou commerces à eux vendus et ceci, à compter de la date de leur acquisition.

ARTICLE 8 : TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Les travaux d'équipement du projet seront exécutés conformément aux dossiers techniques et règlements en vigueur des services concernés. Ces travaux comprennent notamment :

- La mise en viabilité des chaussées goudronnées.
- La construction du réseau d'égout du projet et son raccordement au réseau général.
- L'alimentation en eau potable.
- L'équipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du PROJET.
- L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie du PROJET.
- L'équipement du projet en lignes téléphoniques (zone d'habitat collectif et zone commerciale).
- L'aménagement des espaces verts, chemins piétons et places publiques.

- **VOIES CARROSSABLES ET PARKINGS**

Les voies carrossables à l'intérieur du projet feront partie du domaine privé et sont destinées aux résidents propriétaires des logements.

La chaussée sera réalisée de la manière suivante :

- a) Une couche de fondations de 0.20 m d'épaisseur après compactage en tout venant GNF 0/60.
- b) Une couche de base de 0.15 m d'épaisseur après compactage en tout venant GNB 0/31.5
- c) Arrasage et compactage de chaque couche jusqu'à l'obtention de 95 % de l'OPN.
- d) Mise en place des bordures de trottoir T3.
- e) Une couche d'imprégnation à raison de 1.2 Kg/m² du cut back 0/1.
- f) Revêtement bicouche :

- 1^{ère} couche : CB. 800/1400 à raison de 1.1 kg/m² en Gravette 10/14. de 11L/m².
- 2^{ème} couche : CB. 800/1400 à raison de 1 kg/m² en Gravette 6/10. à raison de 8L/m².

- **VOIES PIETONNES**

Les voies piétonnes à l'intérieur du projet feront partie du domaine privé et sont destinées aux résidents propriétaires des logements, mais sont ouvertes au public pour exploitation éventuelles de traversée.

Elles seront réalisées de la manière suivante :

- a) Une couche de fondations de 0,20 m d'épaisseur après arrosage et compactage en tout venant GNF 0/60.
- b) Un revêtement en béton refleuré de 0,10 m d'épaisseur.

• RESEAU D'EGOUT

Le réseau d'égout du projet et son raccordement au réseau général d'assainissement, seront exécutés conformément aux plans de détails et profils, dressés par un BET spécialisé et approuvés par les services concernés. Les buses seront exécutées en béton vibré pour les conduites de desserte et de raccordement. Elles seront disposées sur un lit de sable de 10 cm d'épaisseur. Les regards de visite comme prévus sur les plans d'assainissement seront construits conformément aux ouvrages types visés par un BET spécialisé. Pour le dimensionnement du réseau d'égout, il y a lieu de se référer à la note de calcul établie à cet effet par le BET.

L'exécution du réseau d'égout sera faite après approbation des plans par les services techniques de la ville.

- La pose des buses sera faite dans les fouilles soigneusement préparées et sur un lit de sable de 0,10.
- Les branchements particuliers seront effectués sur les regards bornes.
- Les regards de branchement seront construits, pour chaque immeuble, à sa limite.
- La confection des regards sera faite en béton coffré à 300 KG / m³ de ciment vibré à l'aide d'un vibreur manuel entraîné mécaniquement. Aucune aspérité, ni trous ne seront tolérés, ni combiés par un mortier quelconque.
- Les échelons seront en acier galvanisé TOR T 22 de longueur de 0,30 m espacés de 20 cm.
- Le fonds des regards sera aménagé en cuvette et banquette pour le bon écoulement des eaux usées.

• ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tous les équipements seront exécutés conformément au dossier technique établi à cet effet et à la charge du promoteur.

Le réseau d'eau potable sera étudié par l'ONEP et les travaux seront exécutés aux frais du promoteur, soit par les services de la Régie, soit par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par ces derniers.

Les branchements particuliers des constructions au réseau seront exécutés par l'ONEP et sont à la charge des demandeurs.

• EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE DES VOIES ET PLACES A L'INTERIEUR DU PROJET

L'installation des lignes d'éclairage des rues du projet pour l'éclairage public et les besoins des particuliers, sera étudiée par l'ONE et les travaux seront réalisés au frais du promoteur, par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant agréée par l'ONE.

Il sera prévu, pour l'éclairage public, des foyers agréés par la **Municipalité d'Ifrane**.

- **EQUIPEMENTS ET MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

L'implantation des bouches d'incendie nécessaires au projet doit être prévue et réalisée par le promoteur, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur.

- **EQUIPEMENTS EN LIGNES TELEPHONIQUES**

Le projet sera équipé en lignes téléphoniques aux normes d'ITISSALAT AL MAGHRIB. L'installation des lignes nécessaires au raccordement du projet au réseau général de télécommunications publiques, sera étudiée et réalisée sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en matière de télécommunication dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Les branchements des particuliers des constructions seront exécutés par l'I.A.M et sont à la charge des demandeurs.

- **BORNAGE DES LOTS**

Le bornage des lots du projet sera réalisé par le promoteur conformément aux plans approuvés « NE VARIETUR ».

- **SURFACE DES LOTS**

Les surfaces définitives des lots de terrain seront arrêtées après exécution des dossiers techniques cadastraux prévus par le décret n° 2.72.510 du 11 novembre 1972.

- **AMENAGEMENT DES TROTTOIRS**

Le revêtement des trottoirs sera réalisé par le promoteur en matériaux agréés par les services techniques de la municipalité (carreaux de ciment et autres...). Le revêtement sera posé sur une forme bétonnée réalisée sur une couche de fondation de 20 cm, en tout venant ou en pierre sèche.

- **INSERTION DU PROJET AU SITE**

Le projet devra s'insérer autant que possible à la topographie du site conformément au plan d'aménagement de sorte à ne pas changer la configuration du site et sauvegarder ses caractéristiques naturelles.

Pour améliorer cette insertion la côte supérieure d'implantation des immeubles sera diminuée de 1.5m de sorte à atténuer l'effet visuel des bâtiments. Et les arbres plantés seront suffisamment hauts et diversifiés pour pouvoir intégrer le projet dans un cadre verdoyant.

- **LE PLAN PAYSAGER**

Le promoteur s'engage à réaliser et à faire approuver par la municipalité d'IFRANE, un plan paysager des espaces libres.

Ce plan doit nécessairement tenir compte des types de plantations locales et conforme aux règlements en vigueur au niveau local.

- **ESPACES VERTS, PLACES ET PLANTATIONS**

Le promoteur s'engage à réaliser les plantations d'alignement ainsi que l'aménagement des espaces libres internes, conformément au plan de masse du projet et au plan paysager.

Leur entretien incombe aux propriétaires qui devront former un syndic de gestion de projet, conformément à la réglementation en vigueur.

13/ RECEPTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

La réception des travaux d'équipement est déclarée l'accomplissement après exposition d'un délai d'un an à compter de la date de la réception provisoire. Celui-ci étant déclaré par les services compétents après achèvement des travaux.

14/ REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il sera établi par le maître d'ouvrage un règlement de copropriété Pour l'ensemble du projet dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, terrains de jeux, et salles à usages multiples, relevant propriété privée.

Le règlement a pour objet de définir notamment :

- Les parties du projet qui sont détenues par les copropriétaires en indivision dont les équipements destinés à l'entretien, s'il en existe ;
- Les obligations des copropriétaires ;
- Les conditions de nomination du représentant des copropriétaires ;
- Les modalités de gestion des parties communes.

Ce règlement, obligatoirement annexé au cahier des charges, doit être déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement ainsi qu'à la conservation foncière.

Fait à MEKNES, Le 05 Dec 2013

CAHIER DES CHARGES
Projet de : construction d'un ensemble immobilier
« LES CEDRES »

En RDC+1+comble
Municipalité D'Ifrane
Province d'Ifrane

ETABLI PAR L'ARCHITECTE
CITY DESIGN
Architectes SNC
15 Aout 1920
Meknes
Téléfax : 05 56 52 19 20



APPROUVE PAR : LE PRESIDENT DE LA MUNICIPALITÉ D'IFRANE