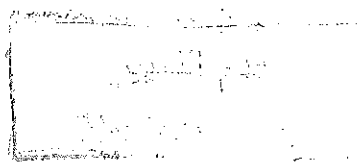


ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE DE LA REGION DE TAZA-AL HOUCEIMA-TAOUNATE
PROVINCE D'AL HOCEIMA
MUNICIPALITE DE TARGUIST

**ETUDE URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE D'UN LOTISSEMENT
A TARGUIST « PROGRAMME VSB »**

CAHIER DES CHARGES

MAITRE D'OUVRAGE : MUNICIPALITE DE TARGUIST
MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE : SOCIETE AL OMRANE Fès S.A



Mohammed Taoufik Lamdaouar
Mehdi El maâdani
Youssef Hajhouj – Architectes



NOTE DE PRESENTATION

1) - Introduction et définition :

Le présent cahier des charges est établi pour définir :

Les dispositions applicables aux logements

Le nombre, la superficie et l'emplacement des lots réservés aux équipements collectifs, aux établissements commerciaux et à certain équipements socio culturels.

Descriptions urbanistiques et architecturales que doivent respecter les constructions des équipements collectifs

La voirie composée des avenues et rues de différentes emprises, chemins piétonniers, places et parkings et les espaces libres plantés.

2)- Présentation du projet

Le lotissement projeté dans le cadre du programme villes sans bidons villes, d'une superficie d'environ 10 ha objet des titres fonciers :

- T. 25 487/24
- T. 29 357/24
- T. 25 353/24

est situé au centre de la ville de Targuist comprend, conformément au plan de masse ci-joint le programme ci après détaillé :

- Un ensemble composé de 16 immeubles R+3 destiné au recasement des bidonvillois, comprenant 245 appartements et 15 commerces au R.D.C avec espaces de jeux pour enfants, crèche et parkings privés.
- Un lotissement longeant l'Avenue Hassan II composé de 136 lots de terrains d'une superficie allant de 150 à 170 m² réservés aux immeubles alignés en R+3 de moyen standing.
- Un lotissement composé de 42 lots de terrains d'une superficie moyenne de 200 m² réservés aux immeubles alignés en R+4 de type haut standing.
- Une parcelle de terrain d'une superficie d'environ 5.000 m² réservée à l'édification d'une mosquée et ses dépendances.
- Une parcelle de terrain d'une superficie d'environ 5.000 m² réservée à l'édification d'un centre commercial (type kissariat).
- Deux parcelles de terrain d'une superficie moyenne de 3.500 m² chacune réservées à des équipements collectifs.

3)- Descriptions des infrastructures urbaines à réaliser :

Le maître d'ouvrage délégué réalisera à ses frais :

L'élargissement des voiries existantes et nouvelles projetées.

Le réseau d'assainissement.

Le réseau d'éclairage public nécessaire des zones nouvellement loties.

Les trottoirs qui seront revêtus conformément aux recommandations de la ville de Targuist...

La chaussée qui sera exécutée immédiatement après la pose des conduites d'eau, d'électricité, des égouts et du téléphone.

En ce qui concerne l'assainissement projeté et l'assainissement des voies, se reporter aux plans de voirie et d'assainissement qui seront établis par un B.E.T agréé et autorisés par les autorités compétentes.

4)- Système de sécurité contre l'incendie :

Ces travaux d'équipement doivent être réalisés sur la base des études techniques établies par des BET agréés et approuvées par les services compétents.



5)- Equipements :

N° Equipement	Affectation	Surface en m ²	Nbre de niveaux
EQ1	Non défini	222	R+3
EQ2	Non défini	222	R+3
EQ3	Non défini	222	R+3
EQ4	Non défini	242	R+3
EQ5	Non défini	241	R+3
EQ6	Hôtel avec café-pâtisserie en RDC	800	R+3 avec mezzanine
EQ7	Kissariat	1400	RDC
EQ8	Mosquée	2800	RDC



CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I :

Conditions particulières relatives au lotissement.

ARTICLE I :

Le lotissement, objet du présent cahier des charges, sera soumis aux dispositions et textes applicables aux lotissements, et doit respecter les prescriptions des lois et règlements en vigueur notamment :

- Le dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et son décret d'application.
- Le dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-30 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellements et son décret d'application.
- La circulaire n° 1500/2000 du 6 octobre 2000, relative à la simplification des circuits et procédures d'instruction des demandes d'autorisation de construire, de lotir, de créer un groupe d'habitations et de morceler.
- Les alignements communaux.
- Ainsi qu'à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière.
- Le règlement parasismique RPS 2000.

ARTICLE II :

Les lots seront inclus, au moment de la vente, dans un secteur complètement équipé en chaussées, voies carrossables, eau, électricité, éclairage public. L'exécution des travaux devra obligatoirement précéder l'immatriculation des lots ainsi que leur vente. Aucune autorisation de construire ne sera accordée tant que le lotissement n'aura pas été entièrement équipé et réceptionné par les services compétents, borné et le plan de bornage déposé à la ville et à la Conservation foncière de Targuist.

ARTICLE III :

Les travaux de voiries et réseaux divers seront à la charge du maître d'ouvrage délégué, ils comprendront exclusivement :

Le respect et la réalisation des voies d'aménagement de 30, 25, 20 et 15m d'emprises conformément au projet de plan d'aménagement communal de la ville de Targuist.

La pose des bordures de trottoirs type agréé par la ville, l'exécution complète des chaussées, leur bitumage et leur raccordement à la voirie existante.

La pose des canalisations d'eau potable dans toutes les nouvelles rues projetées et leur raccordement au réseau de la ville.

La pose et l'installation de l'éclairage public et l'alimentation basse tension et les branchements au réseau téléphonique des zones nouvellement loties.

L'installation du système de sécurité incendie.

ARTICLE IV :

Tous les travaux désignés à l'article III ci-dessus devront être réalisés et exécutés conformément au projet présenté à l'administration et approuvé par elle.

Les travaux devront être réceptionnés par celle-ci avant leur mise en service.

La demande de la réception provisoire doit être accompagnée d'un plan de recollement des travaux exécutés.

Les travaux du lotissement peuvent être réceptionnés par tranche à savoir tranche 1 – tranche



ARTICLE V : REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

§ 1.A Les Hauteurs:

a – pour les immeubles :

La hauteur maximale en mètre linière sera de :

- 19 pour les immeubles en R+4.
- 16 pour les immeubles en R+3.

b – pour les niveaux :

Pour un RDC commercial, la hauteur sous plafond maximale ne doit pas dépasser 5,20 m. avec mezzanine.

La hauteur sous plafond des étages ne doit pas dépasser 2,80m.

La hauteur maximale autorisée pour les sous sols est de 2,20 m.

La hauteur des soubassements ne doit pas dépasser 0,60 m par rapport au niveau du trottoir.

§ 2.A Balcons et encorbellements :

- Les balcons et encorbellements sont interdits sur les voies inférieures à 12 m d'emprise.
- Tout encorbellement doit commencer à 1.20m de toute limite mitoyenne.
- L'encorbellement avec retour n'est pas autorisé, la surface de l'encorbellement fermé ne peut dépasser les 2/3 de la surface de la façade.

§ 3.A Dispositions diverses :

- Les façades édifiées en bordure des voies de 25m d'emprise (Avenue Hassan II et la RN n° 8) doivent laisser une servitude de portiques de 3m le long de la voie au niveau du rez de chaussée.
- La servitude de front continu indiquée sur le plan masse concerne les immeubles édifiés à l'alignement et obligatoirement jusqu'à la hauteur maximale prévue, toute fois, il est autorisé pour une partie ne dépassant pas 30% de la longueur de la façade, un retrait des constructions au-delà des limites de l'alignement ou des servitudes de recul, à la condition que l'espace libre, ainsi créé soit constitué par un patio formant avec le corps de l'édifice un ensemble architectural ou aménageant l'entrée principale de l'immeuble.
- Les terrasses sont accessibles.
- La hauteur du mur d'acrotère ne doit pas excéder 1.20m.
- L'entrée principale doit être bien traitée et avoir une largeur minimale de 2.50m
- Les ouvertures sur les petites façades ne seront autorisées que pour les salles de bain et wc.

§ 4.A Matériaux et couleur :

a)- couleur :

Les parties extérieures des constructions seront exclusivement peintes par la couleur recommandée par la ville, elles peuvent être gardées dans la couleur naturelle des matériaux utilisés à l'exception du béton.



b)- Ferronnerie :

La ferronnerie sera peinte en blanc ou en noir et ne sera pas en saillie par rapport au plan de la façade.

c) - revêtement:

La couleur recommandée par la ville sur enduit lisse est de rigueur sur les façades, cependant l'emploi de matériaux locaux comme la pierre de Taza est recommandé pour la mise en valeur de certains éléments d'architecture comme des éléments porteurs ou des angles de murs etc...

Le revêtement des trottoirs est à la charge du propriétaire du chaque lot.

d)- Matériaux prohibés sur façades :

- Les tuiles.
- Les carreaux en céramiques industrielles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1.B - Définition de la zone :

Le présent lotissement est situé en zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

2.B - Type d'occupation ou d'utilisation interdits :

Sont interdits dans cette zone :

- les établissements industriels de 1ère et de 2ème catégories.
- les dépôts de plus de 500 m².
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

3.B - Hauteurs maximales des constructions :

Les constructions, acrotères compris, ne peuvent dépasser 19 m de hauteur pour les immeubles en R+4 et 16 m pour les immeubles en R+3.

L'étage situé au dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas être considéré comme un entresol non décompté dans le nombre de niveaux indiqué ci-dessus.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers ou les machines d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

4. B - Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf volonté exprimée au présent cahier des charges, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur.

En face d'un débouché de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales, un droit de retour est autorisé en fonction des normes définies à l'arrêté municipal permanent.



5. B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre et devront s'éloigner des limites en fond de parcelle d'une distance égale à la moitié de cette hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 6 m pour R+4 et 5 m pour R+3.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel : $L \geq \frac{1}{2} H$ avec un minimum de 6m pour R+4 et 5m pour R+3, (les cours sont indiquées sur le plan masse du lotissement).

6. B - Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé $L \geq H$.

7. B – Stationnement des véhicules :

Au niveau des immeubles en R+4 :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol.

8. B – Plantations :

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Assurer la plantation d'arbres à raison d'un arbre par logement.



CHAPITRE II :

ARTICLE VI : SURFACES DES LOTS

Les surfaces des lots figurant sur les tableaux ci-après ne seront déterminées avec exactitude qu'après bornage et établissement des dossiers techniques cadastraux par un géomètre agréé.

Toute modification de limites fera l'objet d'une nouvelle autorisation délivrée au préalable par les autorités compétentes

Tableaux des surfaces

Lotissement 136 lots moyen standing

TRANCHE N° 1

lots N°	Surfaces en m ²
Lot 1	170,40
Lot 2	168,45
Lot 3	170,85
Lot 4	169,00
Lot 5	171,30
Lot 6	169,50
Lot 7	171,75
Lot 8	170,00
Lot 9	172,15
Lot 10	170,55
Lot 11	172,60
Lot 12	171,10
Lot 13	173,05
Lot 14	171,60
Lot 15	173,50
Lot 16	172,10
Lot 17	154,30
Lot 18	153,45
Lot 19	154,65
Lot 20	153,85
Lot 21	155,00
Lot 22	154,30
Lot 23	155,35
Lot 24	154,70
Lot 25	155,70
Lot 26	155,10
Lot 27	156,00
Lot 28	155,50
Lot 29	156,35
Lot 30	155,90
Lot 31	156,70
Lot 32	156,30
Lot 33	157,05
Lot 34	156,70

lots N°	Surfaces en m ²
Lot 35	157,40
Lot 36	157,10
Lot 37	157,10
Lot 38	157,50
Lot 39	158,05
Lot 40	157,90
Lot 41	157,50
Lot 42	157,50
Lot 43	157,80
Lot 44	157,90
Lot 45	158,15
Lot 46	158,25
Lot 47	158,50
Lot 48	158,70
Lot 49	158,80
Lot 50	159,10
Lot 51	159,15
Lot 52	159,50
Lot 53	160,90
Lot 54	164,10
Lot 55	156,25
Lot 56	155,60
Lot 57	157,30
Lot 58	158,10
Lot 59	157,30
Lot 60	157,55
Lot 61	157,60
Lot 62	157,95
Lot 63	157,95
Lot 64	158,30
Lot 65	158,25
Lot 66	158,70
Lot 67	158,60
Lot 68	159,10

lots N°	Surfaces en m ²
Lot 69	156,50
Lot 70	156,10
Lot 71	156,05
Lot 72	155,65
Lot 73	155,60
Lot 74	155,20
Lot 75	155,15
Lot 76	154,75
Lot 77	154,70
Lot 78	154,30
Lot 79	156,50
Lot 80	156,70
Lot 81	151,80
Lot 82	150,65
Lot 83	160,05
Lot 84	162,80
Lot 85	158,20
Lot 86	158,20
Lot 87	157,70
Lot 88	157,70
Lot 89	157,25
Lot 90	157,25
Lot 91	156,75
Lot 92	156,75
Lot 93	156,30
Lot 94	156,30
Lot 95	155,80
Lot 96	155,80
Lot 97	154,90
Lot 98	154,90
Lot 99	154,40
Lot 100	154,40
Lot 101	153,90
Lot 102	153,90

lots N°	Surfaces en m ²
Lot 103	153,40
Lot 104	153,40
Lot 105	152,92
Lot 106	152,95
Lot 107	152,44
Lot 108	152,45
Lot 109	151,95
Lot 110	151,95
Lot 111	151,50
Lot 112	151,50
Lot 113	151,00
Lot 114	151,00
Lot 115	150,50
Lot 116	150,50
Lot 117	150,00
Lot 118	150,00
Lot 119	149,50
Lot 120	149,50
Lot 121	167,00
Lot 122	166,85
Lot 123	166,40
Lot 124	166,20
Lot 125	165,75
Lot 126	165,60
Lot 127	165,15
Lot 128	164,90
Lot 129	164,50
Lot 130	164,35
Lot 131	163,90
Lot 132	163,75
Lot 133	163,30
Lot 134	163,15
Lot 135	162,65
Lot 136	162,50



Lotissement 42 lots haut standing

TRANCHE N° 2

lots N°	Surfaces en m ²
Lot 1	199,95
Lot 2	201,50
Lot 3	200,85
Lot 4	201,25
Lot 5	200,80
Lot 6	200,20
Lot 7	199,80
Lot 8	199,20
Lot 9	198,80
Lot 10	197,70
Lot 11	197,20
Lot 12	206,10
Lot 13	206,55
Lot 14	204,95
Lot 15	205,40
Lot 16	203,80
Lot 17	204,25
Lot 18	202,65
Lot 19	203,10
Lot 20	201,50
Lot 21	201,95

lots N°	Surfaces en m ²
Lot 22	209,95
Lot 23	208,90
Lot 24	208,35
Lot 25	208,90
Lot 26	208,35
Lot 27	208,90
Lot 28	208,35
Lot 29	208,90
Lot 30	208,35
Lot 31	208,90
Lot 32	208,35
Lot 33	200,20
Lot 34	200,75
Lot 35	200,40
Lot 36	200,80
Lot 37	200,40
Lot 38	200,80
Lot 39	200,40
Lot 40	200,80
Lot 41	200,10
Lot 42	200,70

ARTICLE VII :

L'acheteur de chaque lot est censé bien connaître le lot acheté, celui-ci ayant été préalablement borné. Il le prendra selon les limites indiquées sur le plan annexé à l'acte de vente, avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues et sans qu'il puisse y avoir de sa part action ou réalisation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation inférieure, en plus ou en moins ou égale à 3 m² de la superficie portée sur l'acte et le plan.

Au cas où le bornage révélerait, lors du morcellement, un manque de contenance supérieur à 3 m², le propriétaire s'engage et s'oblige à rembourser à l'acquéreur le montant de cette différence sur la base du prix d'achat et sans qu'il soit tenu compte des autres frais.

Au cas où au contraire, ce bornage révélerait une contenance supérieure à 3m² de celle indiquée à l'acte et au plan, l'acquéreur serait tenu de régler cette différence au vendeur dans les mêmes conditions.

L'acquéreur s'engage en outre à acquitter toutes les taxes municipales ou autres, les impositions existantes ou à créer et afférentes à la dite propriété et ce, à dater du jour de l'entrée en jouissance de celle-ci.

ARTICLE VIII :

L'acquéreur sera propriétaire du lot acquis par lui à compter du jour de la signature de l'acte de vente et en aura la jouissance à compter du même jour.

ARTICLE IX :

Le morcellement des lots tels qu'ils sont délimités sur le plan de lotissement est strictement interdit.



ARTICLE X :

Le maître d'ouvrage procédera à l'immatriculation et l'éclatement des titres individuels de chaque lot.

ARTICLE XI :

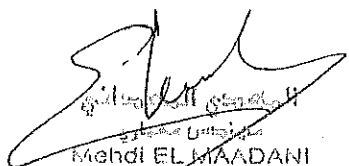
L'acquéreur est tenu de requérir dans un délai de trois mois à dater du jour de la signature des actes de vente et ce, à ses frais à l'immatriculation ou la mutation à son profit du lot acquis. Chaque lot est livré avec le branchement à l'égout.

ARTICLE XII :

Les branchements particuliers aux réseaux du lotissement, à l'eau potable, au tété phone et à l'électricité seront exécutés par les services des Régies locales aux frais de l'acquéreur.

Dressé par les architectes

Le Maître d'Ouvrage délégué


Mehdi EL MAADANI
Architecte - paysagiste
GSM: +212654226642 Wt Fax +212537776509

L'Architecte Municipal

L'Ingénieur Municipal

Le Président de la commune urbaine de Targuist



Le Président du Conseil
Municipal

Signé : OMAR EZZARRAD



