

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة إقليم طاطا
بلدية طاطا
تصميم غير قابل للتغيير
19 نونبر 2023



LOTISSEMENT AL WAHA
2ème TRANCHE
Commune de Tata
Province de Tata

CAHIER DES CHARGES

AGENCE URBAINE DE TAROU DANNT
Commission des Grands Projets
N°.....
Avis Favorable N° 6 JUIL 2020
Sous Réserves de Tenir Compte des Recommandations
Mentionnées sur le PV de la Commission et de l'Etablissement
des Etudes Techniques

Mars 2020



Abdellatif TOUHARI - Architecte
128, Imm. Foum Alhisn, Rue d'Oujda Appart. N° 8 - Q.I - Agadir.
Tél. : 05-28-82-82-65 / 05-28-84-44-05 - Fax : 05-28-82-82-07
E-mail: touhari.architecte@gmail.com
www.touhariarchitecte.com

7

PREAMBULE :

Le présent cahier des charges a pour objet de définir l'ensemble des dispositions réglementaires et prescriptions qui permettront de gérer dans le cadre d'une étude urbanistique globale afin d'assurer, d'une part, une meilleure intégration du lotissement aux tissus urbains existants, et d'autre part, d'assurer un cadre de vie par la diversité des activités et animations développés au sein du lotissement.

PRESENTATION DU PROJET :

Le projet «AL WAHA» 2^{ème} tranche, se situe à la Commune de TATA, Province de TATA, Région de **Sous Massa** sur une superficie globale du terrain de **14ha 55a 50ca**, la superficie globale de la 2^{ème} tranche **05ha 65a 20ca** et portant sur une consistance globale de **151** lots.

NATURE JURIDIQUE DU FONCIER :

L'assiette foncière support du projet appartient à la Société **AL OMRANE AL JANOUB**
T.F n° : 9517/56.

CONSISTANCE :

Le projet consiste en la réalisation d'une opération de lotissement comprenant :

- 40 lots de villa économique en R+1 (VE) - S : 260 m².
- 109 lots de villa économique en R+1 (VE) - S : 160 m².
- 1 lot de villa économique en R+1 (VE) - S : 318 m².
- 1 lot de villa économique en R+1 (VE) - S : 328 m².
- 1 équipement sportif – S : 1 838,00 m²
- PS 1 parking de stationnement – S : 175 m² (14 places).
- PS2 parking de stationnement – S : 125 m² (10 places).



CHAPITRE 1

REGLEMENT D'AMENAGEMENT GENERAL

DU LOTISSEMENT

Article 1: Viabilisation

Les travaux de viabilisation sont à la charge du lotisseur. Ils comprennent les travaux de :

- Voirie
- Assainissement
- Réseau d'adduction d'Eau potable
- Réseau d'électricité et éclairage public
- Réseau téléphonique
- Aménagement des places publiques, chemins piéton et espaces verts
- Construction d'un équipement sportif (ES).
- Bornage des lots et dossiers cadastraux.
- Poteaux d'incendie agréée.

Le raccordement particulier de chaque construction à l'égout, à l'alimentation en eau potable au réseau électrique et au réseau des télécommunications, sont à la charge exclusive de l'acquéreur. Il sera directement seul responsable de tous impôts et redevances, frais et taxes que l'administration serait susceptible de lui réclamer pour tous travaux ou pour toute autre cause.

Article 2: Règlement d'aménagement des parties Publiques du Lotissement

Le plan de lotissement accompagnant le présent cahier des charges consigne toutes les voies, places de stationnement, places publiques, chemins piétons et espaces verts du lotissement qui feront partie du domaine public.

1) Voies carrossables

Désignation	Emprise en m ²	Etat
Rue 11	12	A créer
Rue 12	14	A créer
Rue 13	14	A créer
Rue 14	14	A créer
Rue 15	13,50	A créer
Rue 16	12	A créer
Rue 17	14	A créer
Rue 18	10	A créer
Rue 19	10	A créer
Rue 09	12	A créer

2) Chemins Piétonniers

Font ou feront partie du domaine public les chemins piétonniers figurés sur le plan et énumérés avec largeur d'emprise au tableau ci-après :

Désignation	Emprise en m ²	Observations
CP 7	12	A créer
CP 8	12	A créer
CP 9	13,50	A créer
CP 10	12	A créer
CP 11	7	A créer

3) Espaces Verts

Font ou feront partie du domaine public les espaces verts plantés figurés sur le plan et énumérés avec surface au tableau ci-après :

Désignation	Superficie (m ²)	Observations
E.V. 7	426,00	A créer
E.V. 8	743,00	A créer
E.V. 9	2 404,00	A créer
E.V. 10	1 046,00	A créer
Surface Totale espace vert	4 619,00	

4) Engagements de la Société AL OMRANE AL JANOUB en vers la commune :

- la Société AL OMRANE AL JANOUB s'engage en vers la commune de TATA de céder tous ses équipements Publiques y/compris l'équipement sportif (ES).



REGLEMENT D'AMENAGEMENT RELATIF A L'HABITAT

A / PRESCRIPTIONS GENERALES :

Article 1: Généralités

Les logements qui seront construits au lotissement *Al WAHA 2^{ème} tranche*, à la ville de Tata, devront se conformer au Décret N° 2-64-445 du 21 Chaâbane (26 Décembre 1964) relatif à l'Habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ainsi que le Dahir N° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi N° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Article 2: Conditions de réalisation des études

Toute construction doit être réalisée avec le concours d'un architecte assurant une mission complète.

L'établissement des plans et la direction des travaux doivent faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire, ou le Maître d'ouvrage et l'Architecte.

Article 3: Acquisition des lots

Les lots de terrain seront cédés par le Maître d'ouvrage, tels qu'ils figurent au plan modifié du lotissement « *Al Waha* » 2^{ème} tranche, dans la ville de Tata approuvé par les Autorités Compétentes annexé au présent cahier des charges.

Article 4: Conditions de cession

Toute acquisition de lot entraîne, de plein droit, l'adhésion de l'acquéreur aux prescriptions du présent cahier des charges. Il sera remis à l'acquéreur, sur sa demande, un exemplaire du dit cahier des charges sans qu'à défaut de cette formalité, l'Acquéreur puisse prétendre ne pas avoir accepté les obligations mises à sa charge.

Article 5: Servitudes

Les bénéficiaires jouiront des servitudes actives et souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf à périls, sans recours contre le Maître d'ouvrage.

Article 6: Règlement de voirie

L'acquéreur s'engage à respecter les prescriptions générales du règlement de voirie et d'hygiène de la Commune de Tata.

Article 7: Toiture

Les constructions seront couvertes en toiture horizontale, aucun plan incliné ne sera autorisé. Les coupoles seront néanmoins autorisées.

Article 8: Revêtement des trottoirs

Les propriétaires des lots situés en bordure des voies carrossables doivent obligatoirement, à la fin de la valorisation de leurs lots, revêtir la partie de trottoir située entre les limites de leur terrain et la bordure de trottoir, par un carrelage de type approprié, homologué par la commune de Tata. La réalisation de ce revêtement conditionnera la délivrance du Permis d'Habiter ou du Certificat de Conformité.

Article 9: Evacuation des eaux pluviales et ménagères

L'évacuation des eaux pluviales et ménagères doit s'effectuer par des canalisations reliées au réseau d'assainissement. Les gueulards déversant les eaux pluviales sur le domaine public sont interdits.

B / PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES LOTS

Article 1: Dispositions internes des constructions

a- Hauteur sous-plafond :

La hauteur des pièces d'habitation entre le plancher et le plafond est fixée à 3,00 m.

b- Dimensions des pièces d'habitation :

La pièce principale d'un logement aura une superficie minimum de 12 m², les autres pièces d'habitation auront une superficie minimum de 9 m². Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant un dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2.00 m ne seront pas prises en compte dans le calcul de cette surface.

c- Dépendances :

c-1/ La superficie de la cuisine doit être $\geq 6\text{m}^2$ (3x2) au minimum et peut être prolongée d'une loggia.

c-2/ La salle d'eau aura une superficie minimum de 1,50 m² et la superficie des WC ne devra pas être inférieure à 1 m².

c-3/ La buanderie en terrasse sera accolée à la cage d'escalier. Elle ne pourra en aucun cas, être implantée sur la façade principale, la superficie de buanderie ne dépasse pas 4m².

c-4/ Les pièces à usage de débarras ne pourront avoir une largeur supérieure à 1,75 m, et doivent être dotées d'une ventilation convenable.

c-5/ Les halls et les dégagements dont la superficie est égale ou supérieure à 6 m² devront être éclairés et aérés en premier jour.

d- Largeur des escaliers et dégagement :

La largeur des escaliers sera de 1,00 m minimum.

e- Eclairage :

Ne pourra être considérée comme fenêtre, une baie dont une dimension serait inférieure à 0,35 m. Les dimensions d'une fenêtre seront calculées entre maçonneries.

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1 m². Toute pièce éclairée en second jour sera rigoureusement interdite si sa superficie dépasse 6 m².

f- Ventilation des W.C. et salles d'eau :

Cette ventilation pourra être réalisée :

- 1) Par une baie ouvrant directement sur l'extérieur, avec les dimensions exigées pour les fenêtres.
- 2) Par une trémie horizontale individuelle située dans la partie haute de la pièce et dont la section aura une superficie minimum de 0,25 m², sa longueur ne dépassera pas 2 m et chaque extrémité sera fermée par une grille.
- 3) Par une gaine verticale commune dont la dimension minimum sera de 0,60 m et sa section aura une surface minimum de 0,50 m². A la partie inférieure, une prise d'air d'une surface minimum de 0,25 m² assurera le contact avec l'air extérieur. Cette gaine ouverte en sa partie supérieure sera visitable, recevra les échelons et pourra jouer le rôle de gaine technique.
- 4) Les W.C ne pourront être ouverts directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.
- 5) Ventilation de la cuisine : un système de conduit de fumée et d'aération sera prévu dans chaque cuisine et devra présenter une section minimale de 0.20 m².

Toutefois, d'autres systèmes notamment mécaniques pourront être envisagés.

g- Cheminée :

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz, ne peut déboucher sur la voie publique ou à quelque niveau que ce soit dans les cours.

Ils devront dépasser d'au moins de 5m la partie la plus élevée des constructions situées dans un rayon de 50 m, tout autours.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait une gêne aux occupants les immeubles voisins, un dispositif approprié doit être mis en place.

Article 2: Colonnes de chute

Toutes les colonnes de chute à l'intérieur des bâtiments sont à poser verticalement il ne pourra être dérogé à cette règle que sur autorisation expresse de l'autorité compétente.

Aux fins d'aération, les conduits doivent déboucher à l'air libre au moins 0,30 m au dessus du toit et être munis d'une protection. L'extrémité supérieure de ces aérations ne doit pas déboucher à moins de 2 m de distance d'une lucarne.

C / REGLEMENT REGISSANT LA ZONE VILLAS EN BANDE

Les conditions d'utilisation du sol par rapport à la surface de la parcelle privative sont définies par le plan de masse modifié du lotissement approuvé par les Autorités Compétentes et annexé au présent document.

Article 1: Destination

Cette zone est destinée à l'habitat unifamilial de type Villas économiques en bandes. Toute activité commerciale ou industrielle ou de dépôt y est interdite.

La construction est autorisée en mitoyenneté sur les deux cotés sauf celles desservies par deux voies sont construite en mitoyenneté sur un seul coté.

Article 2: Destinations minimales des parcelles

Les parcelles individuelles découlant du présent lotissement est exprimées par le plan de masse ne peuvent en aucun cas faire l'objet de partage.

Un minimum parcellaire et égal à 168 m².

Article 3: Hauteurs maximales des constructions

Les constructions acrotères y compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants :

Le rez de chaussée de villas ne peut être surélevé de plus de 1,00 m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

Les constructions seront en R+1 avec une hauteur maximum de 8,50 m.

Article 4: Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et limites séparatives

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à la voie et 4 m par rapport au mitoyen.

Article 5: Stationnement

Une place de stationnement de voiture peut être prévue sur la parcelle.

Article 6: Matériaux de construction et d'embellissement de la façade

Les constructions seront faites de matériaux appropriés. Les pergolas et garde corps de balcons seront réalisés en bois vernis, couleur naturelle.

Les jardinières peuvent être traitées en zellige traditionnel.

La peinture et le traitement des façades doivent se conformer aux prescriptions de l'Arrêté Municipal de la ville de Tata.

Article 7: Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique pour chaque villa :

- Le coefficient d'occupation du sol C.O.S. maximum pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficie et largeurs minimales des parcelles privatives.

	C.O.S. Maximum	C.U.S.	Surface Minimale
Villas en bande	1	65%	160 m ²

- C.U.S. : (Coefficient d'utilisation au sol) : c'est la surface bâtie, au sol, par rapport à la surface totale de la parcelle.
- C.O.S. : c'est le rapport entre la surface totale des planchers hors œuvre et la surface de la parcelle.

Article 8: Possibilités maximales d'utilisations du sol

Les possibilités maximales d'utilisation du sol sont déterminées graphiquement sur le plan de lotissement.

Article 9: Droit à bâtir

La superficie des planchers couverts à l'étage ne doit pas dépasser 80% de la superficie du Rez de chaussée définie sur le plan de masse.

Article 10: Terrasse

L'accès à la terrasse est autorisé et le mur donnant sur domaine public sera de 1,50m.

Article 11: Les saillies

Les saillies en façade sont autorisées si elles respectent les règles suivantes :

- Les saillies ne devront pas dépasser l'aplomb de la contrainte d'alignement de plus de 1m.
- Les balcons ouverts ne seront pas considérés comme encorbellement.

Article 12: Mur de clôture

La hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 1,80 m dont 0,60 en claire-voie.

Article 13: Côtes de seuil

La côte de seuil est à 0,45 m minimum au-dessus de la cote de la bordure du trottoir de la voirie, sauf indication contraire imposée par la configuration de cette voirie.

Ces côtes devront être validées par les services techniques municipaux et le Maître d'œuvre.

Article 14: Sous-sol

Les sous-sols sont interdits.



TABLEAUX DE CONTENANCE



N°	TYPE PRODUIT	SURFACE m ²	FACADES
63	VE	260,00	3
64	VE	160,00	2
65	VE	160,00	2
66	VE	160,00	2
67	VE	160,00	2
68	VE	255,00	3
69	VE	260,00	3
70	VE	160,00	2
71	VE	160,00	2
72	VE	160,00	2
73	VE	260,00	3
74	VE	260,00	3
75	VE	160,00	2
76	VE	160,00	2
77	VE	160,00	2
78	VE	255,00	3
79	VE	260,00	3
80	VE	160,00	2
81	VE	160,00	2
82	VE	160,00	2
83	VE	260,00	3
84	VE	160,00	2
85	VE	160,00	2
86	VE	260,00	3
87	VE	260,00	3
88	VE	160,00	2
89	VE	160,00	2
90	VE	160,00	2
91	VE	260,00	3
92	VE	260,00	3
93	VE	160,00	2
94	VE	160,00	2
95	VE	160,00	2
96	VE	260,00	3
97	VE	260,00	3
98	VE	160,00	2
99	VE	160,00	2
100	VE	160,00	2
101	VE	160,00	2
102	VE	160,00	2
103	VE	160,00	2
104	VE	260,00	3
105	VE	260,00	3
106	VE	160,00	2
107	VE	160,00	2
108	VE	160,00	2
109	VE	160,00	2
110	VE	160,00	2
111	VE	160,00	2
112	VE	260,00	3

Cahier des charges lotissement AL WAHA 2^{ème} tranche à TATA

4

N°	TYPE PRODUIT	SURFACE m ²	FACADES
113	VE	260,00	3
114	VE	160,00	2
115	VE	160,00	2
116	VE	160,00	2
117	VE	260,00	3
118	VE	260,00	3
119	VE	160,00	2
120	VE	160,00	2
121	VE	160,00	2
122	VE	260,00	3
123	VE	260,00	3
124	VE	160,00	2
125	VE	160,00	2
126	VE	160,00	2
127	VE	160,00	2
128	VE	160,00	2
129	VE	160,00	2
130	VE	260,00	3
131	VE	260,00	3
132	VE	160,00	2
133	VE	160,00	2
134	VE	160,00	2
135	VE	160,00	2
136	VE	160,00	2
137	VE	160,00	2
138	VE	260,00	3
139	VE	260,00	3
140	VE	160,00	2
141	VE	160,00	2
142	VE	160,00	2
143	VE	260,00	3
144	VE	260,00	3
145	VE	160,00	2
146	VE	160,00	2
147	VE	160,00	2
148	VE	260,00	3
149	VE	260,00	3
150	VE	160,00	2
151	VE	160,00	2
152	VE	160,00	2
153	VE	160,00	2
154	VE	160,00	2
155	VE	160,00	2
156	VE	260,00	3
157	VE	260,00	3
158	VE	160,00	2
159	VE	160,00	2
160	VE	160,00	2
161	VE	160,00	2
162	VE	160,00	2
163	VE	160,00	2

Cahier des charges lotissement AL WAHA 2^{ème} tranche à TATA

f

N°	TYPE PRODUIT	SURFACE m ²	FACADES
164	VE	260,00	3
165	VE	260,00	3
166	VE	160,00	2
167	VE	160,00	2
168	VE	160,00	2
169	VE	260,00	3
170	VE	240,00	3
171	VE	160,00	2
172	VE	160,00	2
173	VE	160,00	2
174	VE	160,00	2
175	VE	160,00	2
176	VE	160,00	2
177	VE	160,00	2
178	VE	160,00	2
179	VE	160,00	2
180	VE	160,00	2
181	VE	160,00	2
182	VE	240,00	3
183	VE	240,00	3
184	VE	160,00	2
185	VE	160,00	2
186	VE	160,00	2
187	VE	160,00	2
188	VE	160,00	2
189	VE	160,00	2
190	VE	160,00	2
191	VE	160,00	2
192	VE	160,00	2
193	VE	160,00	2
194	VE	160,00	2
195	VE	240,00	3
196	VE	318,00	3
197	VE	160,00	2
198	VE	160,00	2
199	VE	160,00	2
200	VE	160,00	2
201	VE	160,00	2
202	VE	160,00	2
203	VE	160,00	2
204	VE	160,00	2
205	VE	240,00	3
206	VE	240,00	3
207	VE	160,00	2
208	VE	160,00	2
209	VE	160,00	2
210	VE	160,00	2
211	VE	160,00	2
212	VE	160,00	2
213	VE	328,00	3

f

LOTISSEMENT AL WAHA 2^{ème} TRANCHE
COMMUNE DE TATA
PROVINCE DE TATA

<p style="text-align: center;"><u>Commune de Tata</u></p> <p style="text-align: center;"> Président Baba OUSAÏGHOURT</p>	<p style="text-align: center;"><u>Agence Urbaine de Taroudante-Tiznit-Tata</u></p> <p style="text-align: center;">AGENCE URBAINE DE TAROU DANNT Commission des Grands Projets N° du: 16 JUNE 2020 Avis Favorable N°: Sous Réserves de Tenir Compte des Recommandations Mentionnées sur le PV de la Commission et de l'Etablissement des Etudes Techniques</p>
<p style="text-align: center;"><u>Société Al Omrane Al Janoub</u></p> <p style="text-align: center;"> AL OMRANE AL JANOUB le Directeur Général Mohammed HASSIS</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;"><u>Architecte (maître d'œuvre)</u></p> <p style="text-align: center;"> TOUHARI Abdellatif Architecte 128, Im. Form AL HISSN Rue d'Oujda, BP. N° 8 AGADIR Tél: 028.84.82.82.65 Fax: 028.82.82.07</p>

4