

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

Titre Foncier : N° 7113/R – 25670/R

Commune de Harhoura, préfecture de Skhirate Témara

ROYAUME DU MAROC
REGION DE RABAT SALE KENITRA
PREFECTURE DE SKHIRATE TEMARA
COMMUNE DE HARHOURA

CAHIER DES CHARGES

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

T.F n° : N°7113/R – 25670/R

Maître d'ouvrage : ASSOCIATION NOURSINE REPRESENTÉ PAR MR. ABDERRAHIM DAHBI

Architecte : Société Sapience Architecture représentée par Mr El Megdadi Abdelhadi

Adresse : Rés Marie, Imm A, Bureau 19, 4ème étage, Témara gsm : 06 61 12 03 75

E-mail : sapience.architecture@gmail.com

1

Signature
REPRESENTANT AUST
Signé par CHLAGOU WIDED
TAMARA
le 03/10/2024

Signature
SAPIENCE ARCHITECTURE
Signé par EL MEGDADI ABDELHADI
à TEMARA
le 19/09/2024

Signature
Lu et approuvé
Signé par LAKHRIF MOHAMMED
HARHOURA
le 03/12/2024

Sommaire

I- Généralités

- 1- Champ d'application
- 2- Cadre juridique

Article 1 : Textes généraux

Article 2 : Textes particuliers

II- Présentation du projet

- 1- Présentation sommaire
- 2- Consistance

III- Dispositions urbanistiques

- 1- Dispositions du document d'urbanisme applicables à la zone **DS1**

IV- Dispositions relatives à la viabilisation du projet

- 1- Travaux d'équipement :

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'assainissement

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

Article 13 : Normes de la protection civile

- 2- Obligations du maître d'ouvrage

Article 1 : Suivi du chantier

Article 2 : Publicité

Article 3 : Réalisation des travaux d'équipement

Article 4 : Programme de réalisation du projet

Article 5 : Déclaration de la fin des travaux

Article 6 : Etablissement du plan après bornage

Article 7 : Conditions de vente des logements

Article 8 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

3- Réceptions provisoire et définitive :

Article 1 : Réception provisoire

Article 2 : Réception définitive

V- Tableaux des contenances

1- Tableau des contenances relatif aux unités d'habitation

2- Tableau des contenances relatif aux équipements

3- Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer au sein du projet

4- Tableaux descriptifs relatifs aux espaces verts, places et parkings

5- Tableau récapitulatif

VI- Obligation des acquéreurs

Article 1 : L'obligation de respecter les dispositions architecturales et urbanistiques figurant dans le présent cahier des charges

Article 2 : Demande d'autorisation de construire

Article 2-1 : demande d'autorisation relative au lot concerné

Article 2-2 : Etablissement des plans architecturaux

Article 2-3 : Etablissement des plans béton armé

Article 3 : Phase du chantier :

Article 3-1 : Le respect des plans autorisés « Ne Varietur »

Article 3-2 : Conditions de tenue de chantier

Article 3-3 : Branchement à leurs charges

Article 4 : Permis d'habiter

Article 5 : Fusion et morcellement

VII- Page des signatures

I- Généralités

1- Champ d'application

Ce cahier des charges est établi conformément au Titre premier, Article 4 de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement et du décret n°2.92.833 pris pour l'application de la loi 25-90.

Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature grevant le projet ainsi que le volume et les conditions d'implantation des constructions.

Il décrit le règlement, droits et obligations des propriétaires (bénéficiaires) des lots de villas

Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation du projet et de déterminer les prescriptions architecturales applicables à ce dernier et aux voies grevant l'assiette foncière support du projet.

2- Cadre juridique

Le présent projet est soumis aux dispositions suivantes :

Article 1 : Textes généraux

- 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 Rabia 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 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90.
- Dahir n° 1-16-124 du 25 Août 2016 portant promulgation de la loi n° 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction (B.O. n°6630 du 19 septembre 2016).
- Dahir n° 1-92-30 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 07-92 relative à la protection sociale des personnes handicapées.
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités (B.O. n°5118 du 19 juin 2003).
- Décret n°2-13-424 du 24 Mai 2013, portant promulgation du règlement général de construction fixant les conditions d'octroi des autorisations de construire, de lotir de créer des groupes d'habitations et de morceler.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions.

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

Titre Foncier : N° 7113/R – 25670/R

Commune de Harhoura, préfecture de Skhirate Témara

- Décret n°14-499 du 19 septembre 2014 fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions.
- Décret n°2-13-874 du 15 Octobre 2014 approuvant le règlement général de Construction fixant les règles de performances énergétiques des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Loi n° 47-09 relative à l'Efficacité Energétique dans le Bâtiment.
- Décret n° 2-02-177 du 9 hijra 1422 (22 Février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique (B.O. n° 4988 du 21 mars 2002).
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002).
- Dahir n°1-16-49 du 19 rejab 1437 (27 Avril 2016) portant promulgation de la loi 106-12 modifiant et complétant la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (B.O. n°6514 du 03 novembre 2016).
- Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 Chaoual 1397 (8 octobre 1977) relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation.
- Arrêté conjoint du ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'intérieur n° 3214.13 du 14 Novembre 2013 fixant les pièces exigibles constitutives des dossiers de demandes d'autorisation prévues par la législation relative à l'urbanisme, aux lotissements, morcellement et groupes d'habitation ainsi que par leurs textes d'application.
- Les alignements communaux.
- Et de manière générale satisfaire aux circulaires et lois en vigueur.

Article 2 : Textes particuliers

- Document d'urbanisme applicable au niveau de la commune de Harhoura
 - PLAN APPROUVE PAR DECRET N° 2.15.518 DU 28 RAMADAN 1436 (15 JUILLET 2015)
 - PUBLIE AU BULLETIN OFFICIEL N° 6381 DU 10 CHAOUAL 1436 (27 JUILLET 2015)
- L'Arrêté Communal Permanent applicable (le cas échéant)
- Circulaires ministérielles.

II- Présentation du projet

1- Présentation sommaire

Le présent projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature est situé dans la préfecture de Skhirat-Témara, commune de Harhoura ; il est présenté par

Maître d'ouvrage : ASSOCIATION NOURSINE REPRESENTÉ PAR MR. ABDERRAHIM DAHBI

Le terrain support du projet l'objet du TF n° 7113/R – 25670/R, d'une superficie de **45349m²**

Ses coordonnées Lambert sont les suivantes :

Liste des coordonnées des bornes du T7113/R

N/B	X(m)	Y(m)
B1	353636.30	368812.40
B2	353692.97	368855.22
B3	353924.19	368621.90
B4	353915.90	368532.30
B5	353864.00	368495.90
B6	353851.30	368558.20
Surface : 32450m ²		

Liste des coordonnées des bornes du T25670/R

N/B	X(m)	Y(m)
B9	353705.09	368865.80
B6	353714.79	368874.28
B7	353945.72	368679.66
B8	353924.19	368621.90
B11	353718.01	368829.96
B10	353731.81	368843.56
Surface : 12899 m ²		

2- Consistance

Le projet est réparti comme suit :

- 124 villas en villégiature ;
- 132 places de stationnement ;
- Des espaces verts de proximité à aménager et à céder au DPC ;
- Un EPIG (mosquée de quartier, fera l'objet d'une autorisation ultérieure au sein de la commission relative aux édifices affectés au culte musulman) ;
- Des chemins piétonniers et des voies d'aménagement à aménager et à céder au DPC

III- Dispositions urbanistiques

1- Dispositions du document d'urbanisme applicables à la zone **DS1**

ARTICLE 1 : définition de la zone

ARTICLE 2 : type d'occupation ou d'utilisation interdits

ARTICLE 3 : possibilités maximales d'utilisation du sol

ARTICLE 4 : implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publique

ARTICLE 5 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 6 : implantation des constructions sur une même propriété

ARTICLE 7 : stationnement des véhicules

ARTICLE 8 : plantations

ARTICLE 9 : servitudes architecturales

ARTICLE 10 : gestion des espaces communs

ARTICLE 11 : dispositions particulières

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone D

Article 1-D : Définition de la zone

La zone **D** est une zone résidentielle et /ou d'hébergement de vacances destinée à des logements individuels (villas pour les projets de lotissement ou chalets pour les projets de construction).

Le secteur **Ds1** de la zone **D**, propose deux possibilités d'occupation :

- Réalisation de lotissements de villas (en bande, jumelées, isolées) ;
- Réalisation de résidences fermées de villas ou de chalets en villégiature.

Les noyaux d'équipements doivent intégrer les équipements d'accompagnement et/ou de proximité en fonction des densités de populations accueillies, des activités commerciales, tertiaires, hôtelières,...etc.

Mesures en faveur des centralités locales et globales

Le long de la route côtière **RR322** et la voie d'aménagement **HA114** (route El fallah), les commerces et les services (restaurants, cafés, banques, boulangeries, pâtisseries, cliniques,...etc.) peuvent être autorisés dans l'ensemble des volumes constructibles situés le long de ces axes.

La commission habilitée (chargée de l'examen des demandes de construire conformément aux procédures et à la réglementation en vigueur) doit effectuer une sortie sur les lieux pour s'enquérir de la situation exacte du lot ou de la construction en question.

Le pétitionnaire doit présenter une étude paysagère intégrant notamment l'enseigne du projet (ses dimensions, couleurs, qualité, etc.), il doit également présenter un engagement précisant qu'il prendra en charge l'aménagement des trottoirs, des espaces verts, et des parkings pour le projet (sauf exception à juger par la commission en cas d'impossibilité de réaliser ces aménagements).

Article 2-D : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans cette zone :

- Les établissements industriels et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les accès aux terrasses des villas ;
- Toute activité risquant de poser un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion et d'émission de fumées polluantes ;
- Toute activité risquant de créer des désagréments pour la population, notamment en termes de bruits, de poussières, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées (vapeurs ou odeurs...).

Article 3-D : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Les tableaux ci-dessous indiquent, pour chaque secteur **Ds1** :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) maximal ;
- Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) maximal ;
- Le minimum de superficie habitable par logement.

1-Pour les projets de lotissements de villas

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes :

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

Titre Foncier : N° 7113/R – 25670/R

Commune de Harhoura, préfecture de Skhirate Témara

Surface minimale du lot de villa	CES du lot	COS du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
Bande : 200 m ²	50%	libre	10	R+1 8,50 m
Jumelée : 300 m ²	40%	libre	15	
Isolée : 400 m ²	30%	libre	20	

Des exceptions peuvent être accordées aux parcelles ne pouvant pas avoir le minimum parcellaire et la largeur requis pour des considérations de parcellaire (titres antérieurs à l'approbation du présent plan d'aménagement), techniques, topographiques, etc.

Des dépendances et/ou des garages peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve:

- Que leurs hauteurs, acrotère compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions qui ne peuvent, en aucun cas, recevoir une surélévation ;
- Quelles soient accolée au bâtiment principal ;
- Quelles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public ;
- Quelles ne dépassent pas la superficie maximale de 20m².

2-Pour les projets de construction en villégiature :

COS	CES	Minimum parcellaire	Surface minimale de l'unité au sol (chalet)	Largeur minimale de la parcelle	Largeur minimale de l'unité	Hauteur maximale
Libre	40%	Libre	70 m ²	Libre	7m	R+1 (8,50m)

Article 4-D : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris de terrasses non accessibles ne peuvent dépasser la hauteur de 8,50m et (R+1).

Le Rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle.

Article 5-D : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie.

Article 6-D : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m, par rapport aux limites séparatives (fond de parcelle et mitoyenneté).

Article 7. D : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone **D**, la distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $H < L$ avec un minimum de 6m.

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comptant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq 1/2H$ avec un minimum de 4m.

Article 8-D : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- Une place par unité résidentielle (lot de villa ou chalet) ;
- Une place pour 50m² de surface construite hors-œuvre pour les équipements, les services et les commerces ;
- Une place pour cinq chambres d'hôtel et une place pour 20m² de salle de restauration.

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

Titre Foncier : N° 7113/R – 25670/R

Commune de Harhoura, préfecture de Skhirate Témara

Dans le cadre de lotissement, il y a lieu de prévoir également un parking pour les visiteurs : une place de stationnement pour 5 villas.

Article 9-D : Plantations

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée :

- Les reculs sur voies ;
- Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement, des terrasses... etc.

Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

Article 10-D : Servitudes architecturales

Pour les villas en bande, il ne peut pas être prévu plus de 6 six Unités mitoyennes en continu et une largeur maximale de 70m, les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.

Les clôtures sur voies seront constituées par des murets d'une hauteur de 1m maximum, ils peuvent être surmontés d'un élément métallique ou en bois à claire-voie de 0.5 m maximum. La hauteur totale ne dépassera pas 1.5 m.

Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être légères mais intégrées dans le paysage, avec une hauteur maximum de 2 m.

Article 11-D : Gestion des espaces communs

A l'intérieur des résidences fermées, il est interdit de procéder à la clôture des villas, tous les espaces à l'intérieur de la résidence doivent rester dans l'indivision ouverts et communicants.

Seules les masses construites des villas ou chalets et leurs dépendances sont considérées comme parties divisées.

Il sera prévu des équipements communs dans l'indivision, tels que loges de gardien, salle polyvalente, locaux techniques, pour une surface hors CES n'excédant pas 150m² hors œuvre ainsi que piscine, cours de tennis, parc de jeux à l'usage exclusif des résidents.

Aucun équipement à caractère commercial et de service n'est autorisé à l'intérieur des ilots. Il sera prévu l'ensemble des équipements nécessaires à la sécurité des résidents notamment en ce qui concerne l'éclairage, les bornes de sécurité d'incendie, etc.

IV- Dispositions relatives à la viabilisation du projet

1- Travaux d'équipement :

Les travaux d'équipement du présent projet sont à la charge du maître d'ouvrage. Ils comprennent les travaux suivants :

- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées (Enrobé)
- Aménagement des trottoirs et voies piétonnes
- Réalisation du réseau d'assainissement
- Alimentation en eau potable
- Equipement en électricité et éclairage public
- Equipement en lignes téléphoniques
- Sécurité incendie
- Espaces verts et placettes
- Parkings
- Conditions de tenue de chantier
- Durée d'exécution des travaux d'équipement

N.B : Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant les dossiers techniques approuvés par les services compétents.

ARTICLE 1 : LE DOSSIER TECHNIQUE VRD

Le maître d'ouvrage 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 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 CHAUSSEES GOUDRONNEES

Le réseau de voirie du projet 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 : AMENAGEMENT DES TROTTOIRS ET VOIES PIETONNES

Les trottoirs : la mise en place des bordures des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur.

Les voies piétonnes : les voies piétonnes seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents.

ARTICLE 4 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable projeté sera étudié par un BET agréé et approuvé par le service compétent, aux frais du maître d'ouvrage. La réalisation du réseau d'eau potable du projet sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréée par ce dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

ARTICLE 5 : ASSAINISSEMENT

Le promoteur s'engage à réaliser le réseau d'assainissement in site, raccordable ultérieurement au réseau public.

Entre temps, le promoteur est tenu d'assurer la gestion des eaux pluviales, vannes et usées en dotant le projet d'un système d'assainissement adéquat.

Le réseau d'assainissement sera étudié par un BET agréé et approuvé par le service compétent aux frais du lotisseur, les travaux seront confiés aux services ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréée par ce dernier.

Il est à signaler que les caves ne sont pas assainies. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par le service compétent.

Le réseau d'assainissement (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulements...) et son raccordement au réseau général d'assainissement, 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.

Aucun rejet des eaux usées ne sera toléré en milieu naturel, pour cela, une station d'épuration sera réalisée en cas de non raccordement au réseau de la ville.

Tous les travaux doivent être réalisés en commun accord et sous la surveillance des services de la REDAL.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENT EN ELECTRICITE ET ECLAIRAGE PUBLIC.

L'alimentation du projet en électricité ainsi que l'éclairage public feront l'objet d'une demande à adresser, dans ce sens, par le maître d'ouvrage et à ses frais, au service de la REDAL branche électricité, ce dernier et sur la base de l'étude qu'il effectuera assurera le suivi, la réalisation et la réception des ouvrages réalisés, par une entreprise agréée par la REDAL suivant les procédures en vigueur.

ARTICLE 7 : EQUIPEMENT EN LIGNES TELEPHONIQUES

Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes des services compétents en matière de télécommunications et exécutés aux frais du maître d'ouvrage.

Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire.

ARTICLE 8 : SECURITE INCENDIE

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

ARTICLE 9 : ESPACES VERTS, PLACETTES ET AIRE DE JEUX POUR ENFANTS

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de masse approuvé par les services compétents et seront réalisés par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 10 : PARKINGS

Les parkings seront réalisés et tracés conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique Approuvé par les services de la Commune.

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

Titre Foncier : N° 7113/R – 25670/R

Commune de Harhoura, préfecture de Skhirate Témara

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 et panneaux de signalisation...etc.)

Article 12 : DUREE D'EXECUTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Le délai d'exécution des travaux d'équipements est de trois ans 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.

Article 13 : NORMES DE LA PROTECTION CIVILE

Se référer à l'étude de sécurité incendie élaboré par le bureau de control agréé annexée au dossier d'autorisation du projet en question.

2- Obligations du maître d'ouvrage

Article 1 : Suivi du chantier

Le maitre d'ouvrage est tenu de désigner soit un architecte, soit un ingénieur spécialisé, soit un géomètre comme coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux.

Article 2 : Publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de lotissement, 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 projet ;
- Le cahier des charges autorisé du projet.

Ces documents peuvent à la diligence de la commune et aux frais du maître d'ouvrage, être affichés sur les lieux du projet.

Article 3 : Réalisation des travaux d'équipement

Le maitre d'ouvrage s'engage de réaliser à ses frais l'ensemble des travaux d'équipement du projet énumérés plus haut.

Article 4 : Programme de réalisation du projet

Le projet sera réalisé en une seule tranche, et ce, conformément au plan de masse du projet et aux lois et règlements en vigueur.

Article 5 : Déclaration de la fin des travaux

Le maitre d'ouvrage doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipement prévus par le projet de lotissement.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu par l'administration à la réception provisoire.

Article 6 : Etablissement du plan de recollement des travaux

Le maître d'ouvrage doit établir à ses frais un plan de recollement des travaux par un ingénieur topographe agréé et ce avant la réception provisoire du projet.

Article 7 : Conditions des ventes des logements

Les actes de vente des logements seront établis conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article 8 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

La remise au domaine public communal de la voirie du projet, des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité aura lieu lors de la délivrance du certificat de la réception provisoire du projet.

3- Réceptions provisoire et définitive

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu dans les quarante-cinq jours après la déclaration de la fin des travaux.

Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétents. Sont convoqués à cette réunion, le maître d'ouvrage, 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 maître d'ouvrage est tenu de satisfaire les remarques de ladite 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 où des malfaçons seraient relevées, le maître d'ouvrage est invité d'y remédier.

V- Tableaux des contenances

TABLEAU DE CONTENANCE			
SURFACE TOTALE TERRAIN	TF 7113/R	32450m²	45349m²
	TF 25670/R	12899m²	
SURFACE VOIRIE DU PLAN D'AMENAGEMENT A AMENAGER ET A CEDER AU DPC	9535m²		
SURFACE ESPACE VERT PUBLIC V47 A AMENAGER ET A CEDER AU DPC	2589m²		
SURFACE CHEMIN PIETON CP15 A AMENAGER ET A CEDER AU DPC	378m²		
SURFACE ESPACE VERT DE PROXIMITE A AMENAGER ET A CEDER AU DPC	646m²		
SURFACE TOTALE LOTIE NETTE EXPLOITABLE DS1	30728m²		
SURFACE EPIG (MOSQUEE DE QUARTIER FERA L'OBJET D'UNE AUTORISATION ULTERIEURE AU SEIN DE LA COMMISSION RELATIVE AUX EDIFICES AFFECTES AU CULTE MUSULMAN)	SURFACE TERRAIN : 1232m²		
	SURFACE m² PLANCHERS : 732m²		
1 POSTE TRANSFORMATEUR	20m²		
SURFACE LOTIE ILOT 1	4424m²	30728m²	
SURFACE LOTIE ILOT 2	13840m²		
SURFACE LOTIE ILOT 3	12464m²		
SURFACE m² PLANCHERS			
ILOT 1	SURFACE NETTE ILOT 1	4424m²	
	SOUS-SOL VILLAS	1632m²	
	SOUS-SOL PARKING	789m²	
	RDC	1732m²	
	ETAGE	2036m²	
ILOT 2	SURFACE NETTE ILOT 2	13840m²	
	SOUS-SOL VILLAS	4780m²	
	SOUS-SOL PARKING	1639m²	

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

Titre Foncier : N° 7113/R – 25670/R

Commune de Harhoura, préfecture de Skhirate Témara

	RDC	5115m²
	ETAGE	5901m²
ILOT 3	SURFACE NETTE ILOT 3	12464m²
	SOUS-SOL VILLAS	4240m²
	SOUS-SOL PARKING	1606m²
	RDC	4526m²
	ETAGE	5243m²
CONSISTANCE DES ILOTS		
NOMBRE DE VILLAS		
ILOT 1	20 VILLAS	
ILOT 2	55 VILLAS	
ILOT 3	49 VILLAS	
NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT		
ILOT 1	24 PLACES DE STATIONNEMENT	
ILOT 2	56 PLACES DE STATIONNEMENT	
ILOT 3	52 PLACES DE STATIONNEMENT	

- Toutes les constructions existantes sont à démolir ;
- Les puits sont à condamner ;
- Les terrasses des villas ne sont pas accessibles ;
- Les plans du projet respectent les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions conformément aux réglementations en vigueur ;
- Le maître d'œuvre s'engage à faire établir les plans béton armé par un BET agréé par l'Etat respectant les normes du RPS 2000 version 2011 et ce avant le commencement des travaux ;
- L'architecte auteur du projet s'engage à assurer le suivi des travaux jusqu'à l'obtention de la réception provisoire et du permis d'habiter ;
- Les piscines ainsi que tous les espaces libres à l'intérieur de la résidence doivent rester dans l'indivision ouverts et communiquant ;
- Aucune séparation entre les villas de quelque nature qu'elle soit ne sera tolérée même végétale ;
- Le maître d'ouvrage s'engage à fusionner les titres fonciers support du projet.
- Le maître d'ouvrage s'engage à respecter la hauteur totale des bâtiments à tous points du projet et un soubassement de 1 m maximum par rapport aux voies d'aménagement.

VI- Obligation des acquéreurs

Article 1

L'obligation de respecter les dispositions relatives aux constructions figurant dans le présent cahier des charges ainsi que le plan de masse approuve « Ne Varietur » :

Tout manquement à une ou plusieurs dispositions relatives au présent cahier des charges ainsi qu'aux documents approuvés par les services compétents, peut faire l'objet de poursuites judiciaires.

Article 2 : Phase du chantier

Article 2-1 : Le respect des plans autorisés « Ne Varietur »

Le projet doit se faire dans le respect des plans autorisés « Ne Varietur » délivrés par les services de la commune.

Tout changement dans le plan autorisé doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à la commune pour approbation.

Article 2-2 : Conditions de tenue de chantier

Le chantier doit être maintenu en état de propreté. Aussi, il y a lieu d'assurer les conditions de sécurité des passants.

Article 5 : Fusion et morcellement

Tout morcellement est strictement interdit.

Projet de construction d'un groupement d'habitation de villas en villégiature

Titre Foncier : N° 7113/R – 25670/R

Commune de Harhoura, préfecture de Skhirate Témara

Signé : maître d'ouvrage

Signé : maître d'œuvre

 17
Dabbi Abderrahim

نقطة تصحيح الإحصاءات الموضحة
أخت رقم
خاصة بالسيد (ة)
معروف لدينا وكذا أورا
تكتفي الإدارة على صحة التوقيع ولا تسمى
مضمون الوثيقة.
تمارة في : ورقه
12 SEPT 2023


Pour le Président et p
Délégation
Hamid Abdelmlem

