

OPERA  MARSSA

PROJET DE

CONSTRUCTION DE 440 LOGEMENTS SOCIAUX

SIS A FNIDEQ.

T.F 26 336/76

CAHIER DES CHARGES

MAITRE D'OUVRAGE : Groupe AL Omrane

DECEMBRE 2020

GROUPEMENT D'ARCHITECTES :

Nacer AMIAR (architecte mandataire du groupement) e-mail : naceramiar@gmail.com

&

Ouafaa BOUTENACHE e-mail : ouafaboutenache@gmail.com



REFERENCES JURIDIQUES

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° 2-14-499 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
- Décret n°14-499 du 19 septembre 2014 fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions.
- La loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique dans le Bâtiment.
- 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.
- Décret n° 2-02-177 du 9 hijja 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 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ;
- Dahir n°1-16-49 du 19 rejeb 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 n° 2306-17 du 16 rabbi I 1439 (05 décembre 2017) fixant les spécifications techniques et les mesures des différentes accessibilités en matière d'urbanisme ;
- Cahier des charges des prescriptions minimales urbanistiques, architecturales et techniques relatives au logement social (tel que défini par les articles 92(i-28°) et 93-I du code général des impôts : superficie couverte comprise entre 50 et 80 m² et le prix de vente n'excédant pas 250.000 dh, hors t.v.a.) ;

- Décret n° 2-18-577 du 8 chaoual 1440 (12 juin 2019), 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.
- Arrêté conjoint de la ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville et du ministre de l'intérieur n° 337-20 du 25 jourmada I 1441 (21 janvier 2020) 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.
- Règlement du Plan d'aménagement de la ville de F'nideq homologué (B.O n° 6622 du 16/11/2017) ;

Et de manière générale satisfaire aux circulaires et lois en vigueur.

Article 2 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

En application des textes en vigueur, le présent cahier de charges fixe les conditions de réalisation de l'Opération EL Marssa , constituée d'un ensemble de résidences collectives ainsi que les règles et les servitudes d'intérêt général imposées pour la construction telles qu'elles sont décrites et définies sur le plan de situation, le plan de masse de l'ensemble du projet et de l'ensemble des documents graphiques présentant les plans des différents niveaux, coupes, façades et profils.

Article 3 : SITUATION ET DESCRIPTION DE LA PROPRIETE

L'ensemble de l'opération EL Marssa sera réalisée sur la parcelle extraite du titre mère

N° 26 366/76, d'une surface de 36 744m² à F'nideq.

Article 4 : DESIGNATION DES CONSTRUCTION

Il s'agit de réaliser un projet de 27 immeubles sociaux de RDCH+3 étages, avec un total de 440 logements.

Article 5 CONSISTANCE DU PROJET

Le maitre d'ouvrage réalisera la construction de l'ensemble de l'opération MARSSA en 4 Tranches formés de 4 GH mentionnées sur le plan de masse.

Tranche 1 « GH1 » – Immeubles 1, 2, 3, 4, 5 et 6

Tranche 2 « GH 2 » – Immeubles 7, 8, 9, 10, 11 et 12, 13, 14,15 et Equipements publics socio-collectifs EQ3, EQ4 et EQ 5 ;

Tranche 3 « GH 3 »– Immeubles 16, 17, 18, 19, 20,21

Tranche 4 « GH 4 » – Immeubles 22, 23, 24, 25, 26 et 27

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE R+3

Article 6 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat continu en R+3 est une zone urbaine d'habitat continu collectif dans laquelle la construction est permise sur l'ensemble des limites des ilots de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur une cour.

Article 7: TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone.

-Toutes activités à caractère de nuisance tel que bruit ou activité contraire à la vocation de la zone.

Article 8 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurées au milieu de la façade, à partir de la cote de seuil y compris parapets de terrasse ainsi que le nombre de niveau sont définis comme suit : Rez-de-chaussée habitable + 3 étages, soit 14 m.

La hauteur du rez-de-chaussée habitable mesurée de l'axe de la façade est de 3.50m .

La hauteur sous plafond de l'étage est fixée à 2.80m

La hauteur hors tout de la cage d'escalier est de 2.50m.

Le niveau de seuil minimal doit être de 0.10 m par rapport au niveau +0.00 du trottoir.

Article 9 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR MEME PROPRIETE

L'implantation de toutes constructions sur même propriété est définie par la formule

$L = H/1,2-1$ sans toutefois être inférieure à 10m.

« H » étant la hauteur de l'immeuble à construire, « L » c'est la largeur de la voie publique sur laquelle donne le bâtiment.

Article 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESLATERALES OU AU FOND DE PARCELLE

L'implantation de toute construction sur les limites latérales et au fond de la parcelle est définie par la formule $L = H/2,4$ avec un minimum de 5m.

Article 11 : MISE EN VIABILITE DU COMPLEXE

La présente opération est équipée par les soins du maitre d'ouvrage conformément aux plans approuvés.

Les travaux de viabilité comprennent exclusivement :

1/ l'exécution des voies du complexe conformément aux plans approuvés, ainsi que le revêtement des trottoirs.

2/ L'exécution du réseau d'assainissement et son branchement au réseau de la ville.

3/ La pose des canalisations d'eau potable pour l'ensemble du complexe.

4/ La pose et l'installation de l'éclairage public et l'alimentation en électricité basse tension du complexe.

5/ l'installation des lignes nécessaires au raccordement du complexe au réseau général des télécommunications publiques. Ces installations seront réalisées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents de télécommunications dans les conditions fixées par voie réglementaire et devront satisfaire aux exigences de sécurité notamment assuré l'usager et l'Etat contre tout risque d'utilisation illégale des lignes de télécommunications.

6/ L'aménagement des espaces libres tels que parking, places, espaces verts, etc....

Article 12: RECEPTION PROVISOIRE ET DEFINITIVE DES TRAVAUX:

La réception provisoire est opérée à l'achèvement successif de chaque tranche de travaux.

La réception définitive intervient un an après l'établissement du procès-verbal de réception provisoire afférent aux travaux de la dernière tranche.

Article 13: LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE A REALISER

La voirie, les réseaux d'assainissement, l'eau potable et l'électricité ainsi que les espaces libres plantés peuvent être gérés par la société de gestion.

Article 14 : TABLEAU DES CONTENANCES DU PROJET

Immeubles par tranche et par groupement d'habitations

Tranche	N° du GH	Désignation	Surface Totale au sol en m ²	Nbr. appart	Hauteur
Tranche 1	GH1	Immeubles 1, 2, 3, 4, 5 et 6	1 409,40	97	R+3
Tranche 2	GH 2	Immeubles 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15	2 114,10	149	R+3
Tranche 3	GH 3	Immeubles 16, 17, 18, 19, 20 et 21	1 409,40	99	R+3
Tranche 4	GH 4	Immeubles 22, 23, 24, 25, 26 et 27	1 409,40	95	R+3
TOTAL		27 Immeubles	6 342,30	440	

Equipements, espaces verts et parking

Tranche	Désignation	Surface en m ²	Nombre Parking
Tranche 1	Espaces verts	6255	-----
	Parking		30
Tranche 2	EQ3 Equipement socio-collectif	511.43	-----
	EQ4 Equipement socio-collectif	565.07	-----
	EQ5 Equipement socio-collectif	615.31	-----
	Espaces verts	1440	-----
	Parking		37
Tranche 3	Espaces verts	810	-----
	Parking		19
Tranche 4	Espaces verts	785	-----
	Parking		11
TOTAL		<u>10 972</u>	97

Article 15: PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DU PROGRAMME SOCIAL

Les Dispositions applicables à la zone de l'habitat social sont celles définies par le cahier des charges relatif à l'habitat social (tel que défini par les articles 92(i-28°) et 93-i du code général des impôts : superficie couverte comprise entre 50 et 100 m² et le prix de vente n'excédant pas 250.000 dh, hors t.v.a.)

Article 16 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

Espaces verts :

Le Maître d'Ouvrage doit planter un nombre d'arbres correspondant au nombre de logements réalisés d'une hauteur de 3 m minimum et s'engager de les entretenir pendant une durée d'un an. Dans le cas où l'assiette foncière du projet ne permet pas d'atteindre la plantation du nombre d'arbres correspondant, le reliquat doit être planté dans un espace désigné par la commune concernée par le projet.

1. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le promoteur doit prévoir une rampe d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans, au minimum, un immeuble sur 10.

2. Composition du logement

- La superficie couverte du logement est comprise entre 50 et 80m² (Art 92-I28° du Code Général des Impôts).
- Lorsqu'il s'agit d'un appartement constituant partie divisée d'un immeuble, cette superficie comprend, outre la superficie des locaux d'habitation, la fraction des parties communes affectées à l'appartement considéré, celle-ci étant comptée au minimum à 10%. (Art 93-I- du Code Général des Impôts).

- Les composantes minimales du logement doivent être de :
 - 1 salon,
 - 1 chambre parents,
 - 1 chambre d'enfants,
 - 1 cuisine + buanderie éventuelle
 - 1 salle d'eau (douche + lave main + toilettes).
- Toutefois, et dans une proportion de 30% maximum de chaque projet du programme, objet de la convention, il est permis de réaliser des logements dont la composition est comme suit :
 - 1 salon,
 - 1 chambre,
 - 1 cuisine + buanderie éventuelle,
 - 1 salle d'eau (douche + lave main + toilettes).

Et ce, pour diversifier l'offre et répondre à des besoins particuliers des ménages notamment ceux des jeunes couples.

3. Locaux Techniques

Le Maître d'Ouvrage doit prévoir des locaux techniques par immeuble ou par groupe d'immeubles qui seront réservés à l'électricité et à l'eau potable, aux ordures et matériels de nettoyage.

4. Gaines techniques

Des gaines techniques doivent être prévues pour :

- l'aération des locaux humides ;
- le passage des canalisations d'assainissement, d'eaux pluviales de la terrasse et de l'eau potable ;
- le passage des canalisations d'eau chaude et froide jusqu'aux terrasses des immeubles pour permettre l'installation des chauffe-eaux solaires.

5. Hauteurs sous plafond

- La hauteur minimum, entre plancher et plafond, des pièces d'habitation est fixée à 2,60 m dans la zone dite littorale. La profondeur de la zone littorale se développe sur 25 km au maximum de la côte ;

- En dehors de ces zones, la hauteur minimum, entre plancher et plafond, des pièces d'habitation est fixée à 2,80 m.

6. Dimensions des pièces

- La dimension de la plus petite pièce d'habitation ne pourra être inférieure à 2,30 m ;
- Le salon doit avoir une superficie minimum de 12 m² ;
- Les autres chambres auront une superficie minimum de 9 mètres carrés pour la première chambre et 7 mètres carrés pour la 2ème ;
- La cuisine doit avoir une superficie minimum de 5 m². Aucune dimension de la cuisine ne doit être inférieure à 1.70m.
- La salle d'eau doit avoir une superficie minimum de 2 m².

7. Largeur des escaliers et cage d'escalier :

La largeur minimum des escaliers doit être de 1,20 m.

8. Eclairage

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 0.90 m².

9. Ventilation des salles d'eau

- La ventilation des salles d'eau pourra être réalisée :
 - Soit par une baie d'au moins 0,20 m² s'ouvrant obligatoirement à l'extérieur de l'immeuble ;
 - Soit par une gaine technique verticale individuelle ou collective.
- Les salles d'eau ne pourront pas être ventilées directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.

10. Hauteur des murs d'acrotère

La hauteur des murs d'acrotère, mesurée au niveau moyen de la terrasse accessible ne peut être inférieure à 1,20 mètre. Dans le cas où les règlements en vigueur ne permettent pas d'avoir des terrasses accessibles, la hauteur des murs d'acrotère ne doit pas être inférieure à 0.40 m.

11. Hauteur des murs séparatifs sur terrasse

La hauteur maximum du mur séparant deux terrasses mitoyennes doit être de 1.8 mètres. Le raccordement avec le mur de façade doit être réalisé selon un angle de 30° avec l'horizontale.

12. Dalle de protection des escaliers

- Une dalle de protection de la cage des escaliers d'accès à la terrasse doit être prévue ;
- La hauteur maximum sous cette dalle sera de 2 mètres, sa plus grande largeur ne dépassera pas 3 mètres et sa superficie maximum sera de 6 mètres carrés.

13. Terrasses et installations

- Chaque immeuble doit avoir une terrasse accessible pour les copropriétaires, quand la réglementation le permet. Cette terrasse ne doit comporter aucun local d'habitation.
- La terrasse doit accueillir des installations diverses en gardant une zone libre de toute installation fixée à 1,20 mètre de profondeur sur toute la longueur de la façade. Ces installations concernent :
 - Les supports d'antennes pour TV et des paraboles à raison d'un emplacement par logement en respectant un recul minimal de 3 mètres à partir des limites donnant sur la façade principale de ladite terrasse.
 - Les terminaisons des canalisations d'eau chaude et froide identifiant chaque appartement de l'immeuble et ce, pour faciliter les branchements des chauffe-eaux solaires.
 - les étendoirs destinés au séchage de linge quand la terrasse est accessible.

14. Voirie :

A. Voie engins

C'est une voie utilisable par les engins de lutte contre l'incendie, pour accéder depuis la voie publique aux bâtiments qu'elle dessert.

Caractéristiques :

- Largeur : 3m minimum (largeur stationnement exclue)
- Pente : inférieur à 15%
- Hauteur sans obstacles : 3,50m mini
- Surcharge : 160KN avec un maximum de 0,90 kilo newtons par essieu ceux-ci étant distants de 3,50 minimum
- Rayon de braquage : supérieur à 11m
- Si ce rayon de braquage est inférieur à 50 mètres, il doit y être ajouté une sur- largeur « S » **S=15/ R**

B. Voie échelle

C'est une partie de la voie engins prévue pour la mise en station des échelles. **Caractéristiques:**

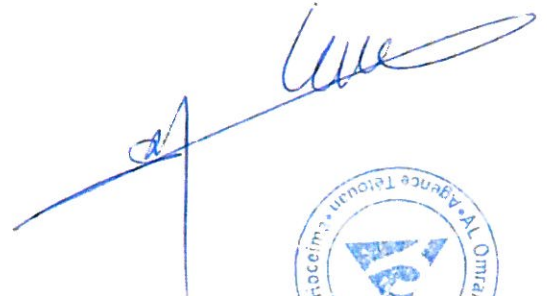
- Largeur : 4m minimum (largeur stationnement exclue)
- Longueur : 10m minimum
- Pente : 10% maximum
- Résistance au poinçonnement : 100KN sur 20dm².
- Si cette voie est privée, elle doit être raccordée à la voie publique par une voie engins.
- La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point un point d'accès (balcons, coursives, etc.), à partir duquel la protection civile doit pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20m.

OPERATION MARSSA
PROJET DE
CONSTRUCTION DE 440 LOGEMENTS SOCIAUX
SIS A FNIDEQ.
T.F 26 336/76

Maître d'œuvre

Quafaa BOUTENACHE
ARCHITECTE
57, Rue Abou Alae Maazri - Tanger
Tél 039940370 - Fax 039941173

maître d'ouvrage



Le président de la commune

