

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTALE
PROVINCE DE BERKANE
COMMUNE RURALE D'AGHBAL
COMMUNE URBAINE D'AHFIR

CAHIER DES CHARGES

**CRÉATION D'UN LOTISSEMENT ET CONSTRUCTION
DE 480 LOGEMENTS SOCIAUX A 250.000.00 DHS ET
DE 160 LOGEMENTS F.V.I.T A 140.000.00 DHS
OPERATION EL BASSATINE**

REFERENCES FONCIERES : T.F 15596/02,PARTIE DU T1114/02(P1&P2)

HACENE RACHIM
ARCHITECTURE DECORATION URBANISME
Anl bd allal ben abdellah et rue my ahmed lagrari appt n° 19.4 ème étage
Tél/fax : 0536 70 32 55

SOMMAIRE

CHAPITRE I: PRESENTATION DU LOTISSEMENT

CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTIONS

CHAPITRE III: TRAVAUX D'EQUIPEMENT

CHAPITRE IV: OBLIGATIONS DU LOTISSEUR



CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : Présentation de lotissement

SITUATION :

- Wilaya de la région de L'Orientale
- Province de berkane
- Commune rurale d'aghal
- Commune urbaine d'ahfir

REFERENCES FONCIERES : T.F 15596/02, PARTIE DU T1114/02(P1&P2)
PROPRIETAIRES : SOCIETE AL OMRANE OUJDA

SUPERFICIE : 256583m²
COORDONNEES AU CENTRE : X : 802 700
Y : 487 600

Article 2 : Règlement en vigueur(règlement spécifique au projet) :

le terrain est situé en zone de villa r+2 et en zone rurale grevé par l'espace vert v53 et des voie d'aménagement .

le projet a bénéficié d'une dérogation en matière d'urbanisme en date du 21/03/2011

Soumis aux dispositions de :

- Règlement d'aménagement de la Commune Urbaine d'ahfir
- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, promulgué par le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412.
- Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir n°1-92-7(15 hija 1412)

La réglementation applicable au présent lotissement est celle de la zone de villas et la zone à (R+3)

Article 3 : Consistance du lotissement :

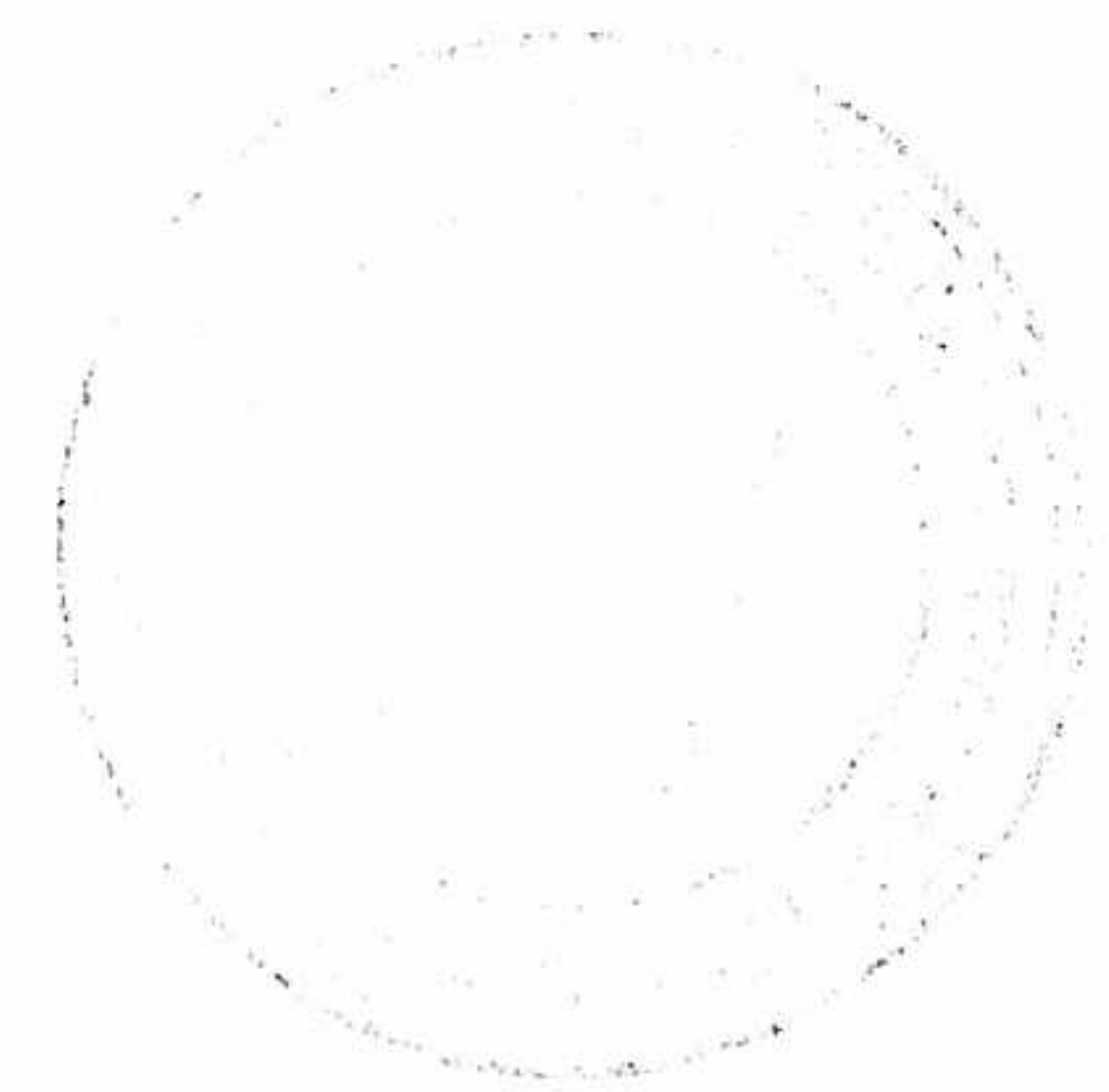
Le présent lotissement est constitué de 259 lots dont 134 lots à rdc+3étages .8 lots habitat social à 250000,00 dhs (480 logements) . 3 lots à faible vit (160 logements) . 104 lots de villas et 10 équipements repartis comme suit : (voir tableau de contenance)

Récapitulation des contenances

- Surface totale du titre : 256583m²
- Surface totale des lots : 92649 m²
- Surface totale des chutes et voiries : 163934 m²
- Pourcentage des chutes : 65%
- Nombre des lots : de 1 à 259
- surface des espace vert : 17214 m²

Les surfaces définitives seront données après exécution des opérations techniques et Cadastrales prévues par le décret n° 4-72-510 du 2 novembre 1972.

Le bornage des lots du lotissement sera réalisé conformément au plan parcellaire Approuvé(ne varieture)



CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1 : REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation du présent cahier des charges

Destination du secteur

Le lotissement est partagé en 4 types de zone :

- A) ZONE B1 (HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3)).
- B) ZONE D (HABITAT DE TYPE VILLA)
- C) ZONE BLOC (logement FVIT)
- D) cahier des charges des prescriptions minimales urbanistiques, architecturales et techniques relatives au logement social

A) ZONE B1 (HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3)).

1) DEFINITION DE LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3) :

A) Parcellaire:

la surface minimale d'une parcelle destinée à la construction d'un rdc+3 étages(r+3) est de 150m²

B) patio :

Les cours sont obligatoires pour les lots présentant une seule façade, sa surface minimale se présente comme suit :

- r+3 avec commerce sur toute la superficie du lot : superficie de la cour > 25m²
- r+3 sans commerce au RDC superficie de la cour > 25m²

Tout en respectant la vue directe pour les pièces habitables $D = H/2$ et pour les pièces de service $d = 2H/5$

C) Voies de lotissement

Les voies carrossables doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 12m.

2) TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

-Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :(les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit les carrières, les activités industrielles, dépôt...etc.)

-Les constructions seront battis à l'alignement de la voie exception faite pour les zones ou des considérations architecturales, d'autres dispositions auraient été précisées.

3) REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A QUATRE NIVEAUX (R+3) :

A) Hauteur maximale de construction

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15m y compris le parapet de 1m. Au-delà de cette hauteur, peuvent être construits en terrasse des escaliers et des buanderies d'une hauteur maximale de 2.20 m en retrait de 3.00 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Pour les constructions à RDC commercial, la hauteur maximale pourra être augmentée de 1.4m.

A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

B) cave

Un parking souterrain est obligatoire et doit être réservé dans sa totalité au parcage des véhicules à conditions que :

- Le réseau d'assainissement doit être suffisamment profond
- une ventilation et un éclairage adéquats.
- pour les parkings dépassant 20 places, une sortie et une entrée de 3.5 m de largeur minimale chacune doivent être prévues. Les rampes d'accès ne doivent en aucun cas excéder les 20% de pente.

C) Soupente (mezzanine) :

Dans les locaux commerciaux il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :

- 1) la mezzanine devra être seulement accessible de l'intérieur de la boutique
- 2) elle n'occupera que les 2/3 de la superficie de la boutique
- 3) elle devra avoir une hauteur minimale sous plafond de 2.20m
- 4) les mezzanines ne pourront être prévues que pour les lots ayant une hauteur sous plafond de 5.25 m.

D) Mur séparatif :

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4m.

E) Stationnement des véhicules

- Garage :

Un garage pour véhicule de 15m² peut être prévu pour les constructions attenantes aux voies carrossables supérieures ou égales à 12m. Son usage est strictement réservé au parcage de véhicules.

- parking :

Des places de parking doivent être prévues à raison d'une place pour deux logements. Elles seront regroupées dans des emplacements spécifiques (aériennes ou en sous-sol), soit isolées à l'intérieur des parcelles.

F) BALCONS, LOGGIAS, SAILLIES ET ENCORBELLEMENTS FERMES :

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2.8m au dessus du niveau du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 12m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas le 1/10^{ème} de largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans la surface cumulée des encorbellements fermés obtenus par les projections sur un plan verticale parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade (surface du RDC non comprise)

Des saillies de 0.20m peuvent être autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux.

B) ZONE D (HABITAT DE TYPE VILLA)

1 : DEFINITION DE LA ZONE D'HABITAT TYPE VILLA.

La zone D, ou "Zone d'Habitat de type VILLA" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous différentes formes : isolée, jumelée ou en bande.

En aucun cas, la villa ne peut être subdivisée en plusieurs appartements. L'étage de villa doit être intégré au rez-de-chaussée dans une conception architecturale appropriée. l'accès à l'étage ne pourra se faire directement de l'extérieur.

Tous les lotissements, situés dans cette zone devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de lutte contre les incendies.

2) : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone D toutes activités bruyantes ou polluantes et particulièrement :

- tous les établissements industriels, de bureaux, d'artisanat et les dépôts. Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise ;
- la réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif ;
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

3) : REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE D (HABITAT TYPE VILLA)

A) Côte de Seuil

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0.10 m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette côte pourra être portée à 1.00 m au maximum.

B) Hauteurs des Etages

Pour l'ensemble de la zone, la hauteur sous plafond est fixée à 3.00m.

C) 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 maximale permise pour le secteur.

D) Locaux d'Habitation

A l'intérieur d'une habitation, toute surface habitable supérieure à 9 m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure au 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6 m² avec une largeur minimale de 2,50 m.

La profondeur des pièces d'habitation ne pourra dépasser le double de la largeur. Cette largeur devra être supérieure à 2.70 m.

Devant chaque fenêtre des pièces d'habitations, aucune construction ne doit marquer la vue dans un espace rectangulaire ayant au minimum 3 m de large dans l'axe de la fenêtre sur la longueur de vues directes imposées et sur toute la hauteur de la baie. Pour les fenêtres éclairant les cuisines, cette largeur sera réduite à 2.5m. En cas de mur biais, la longueur de vue directe sera mesurée à l'axe de la baie. La superficie de l'espace rectangulaire indiqué ci-dessus étant rigoureusement respectée.

E) Salles de Bain

Elles auront une surface minimale de 3m².

F) Encorbellement

Les encorbellements inférieurs ou égaux à 1.20 m de large sont autorisés sur la moitié de la largeur des façades donnant sur voies publiques.

G) Dépendances

Les constructions annexes (garage, buanderie, ...) peuvent être exclues de la surface principale du bâtiment. Elles peuvent être attenantes au corps principal.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,20 sous plafond et 2,50 m hors tout y compris l'acrotère. De même qu'elles ne peuvent empiéter sur la zone de retrait donnant sur la voie publique. Elles ne peuvent être surélevées. Elles ne doivent pas dépasser 25 m².

H) Mur Séparatif

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3.00 m.

I) Mur de Clôture

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1.40 m et pourra être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra. En cas d'utilisation de jardinières, ces dernières devront être incluses dans le 1.40 m en maçonnerie. Cette clôture devra être implantée à l'intérieur de la parcelle.

J) Cave

Les caves ne sont autorisées que sous certaines conditions à savoir :

- Leur éclairage et ventilation devront être conçus à partir de cours anglaises (cours en r.d.c de cave) ou de soubassements.

- La hauteur maximale du soubassement est de 1 m et la hauteur sous plafond de la cave est 2,20 m.

- Les caves ne peuvent être habitables et ne devront comporter aucun point d'eau que si leur raccordement au réseau d'assainissement est possible.

- Leur superficie peut atteindre 100 % de la surface constructible au sol.

- La cave ne pourra être conçue qu'au sous-sol du corps principal.

Les rampes d'accès ne doivent en aucun cas excéder les 20 %.

K) Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimale de 0,50m x 0,40m. Elles seront visibles et revêtues de l'intérieur en matériaux lavables. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les cabinets de toilette ou salles de bains, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

I) Aération

Les cheminées d'aération pourront être prévues pour les cabinets de toilette et les salles d'eau. Chaque local à ventiler possédera une cheminée partant du plafond et débouchant directement sur l'extérieur et aura une section minimale de 300cm². Une amenée d'air doit être aménagée à 1 m au maximum du sol du local.

4) : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-après indique :

- la superficie minimale des parcelles;
- la largeur minimale de la façade donnant sur voie;
- la surface constructible à l'étage.

| | | Superficie Minimale -m ² - | Largeur de Façade Minimale -m- | Surface constructible à l'étage |
|--------|----------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|
| Zone D | Villa en Bande | 200 | 10 | 100% |
| | Villa Jumelée | 360 | 14 | 90% |
| | Villa Isolée | 400 | 18 | 80% |

A) : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8 m et R+1

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m.

B) : 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 publique.

C) : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Pour cette zone, les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites latérales et du fond de parcelle.

E) : Voies de Lotissements

Les voies de lotissements ne peuvent être inférieures à 10m.

F) : Espace libre

On entend par espace libre, les places, placettes, aires de jeux ainsi que toutes chutes résultantes de formes géométriques difficilement constructibles. Les espaces libres devront être prévus à raison de 5 m² par lot, (soit 500 m² pour 100 lots).

G) : Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques à raison de :

- ♦ Une place par villa;
- ♦ Une place pour 50m² de surface construite hors-d'œuvre pour les équipements commerciaux;
- ♦ Hôtels : une place pour quatre chambres et une place pour 20m² de salle de restauration.

H) : Plantations

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

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

C) Réglementation spécifique de la zone R+3 faible V.I.T

Dans cette zone, toutes les constructions sont édifiées à quatre niveaux, destinée à l'habitation sociale à faible V.I.T.(voir les plans d'architecture présenté par le maître d'ouvrage).

D) cahier des charges des prescriptions minimales urbanistiques, architecturales et techniques relatives au logement social

(TEL QUE DEFINI PAR LES ARTICLES 92(I-28°) ET 93-I DU CODE GENERAL DES IMPOTS : SUPERFICIE COUVERTE COMPRISE ENTRE 50 ET 100 M² ET LE PRIX DE VENTE N'EXCEDANT PAS 250.000 DH. HORS T.V.A.)

1) INTRODUCTION

2) PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

3) PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

4) PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

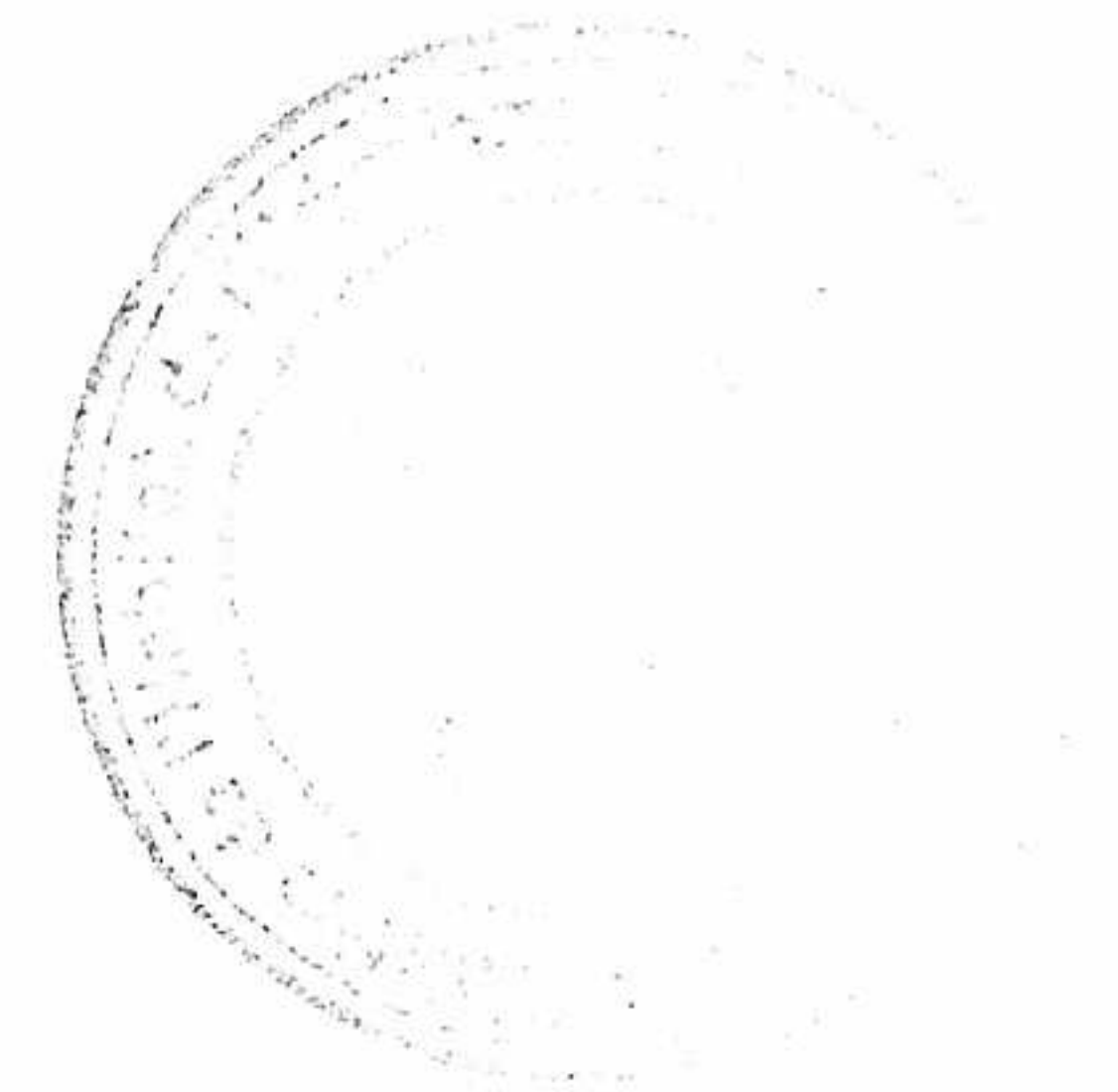
- a-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- b-Composition du logement
- c-Locaux Techniques
- d-Gaines techniques
- e-Hauteurs sous plafond
- f-Dimensions des pièces
- g- Largeur des escaliers
- h-Eclairage
- i-Ventilation des W.C et salles d'eau
- j-Hauteur des murs d'acrotère
- k- Hauteur des murs séparatifs sur terrasse
- l- Dalle de protection des escaliers
- m- Terrasses et installations

5)PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

- a -Organisation du chantier
- b-Gros œuvres
- c-Etanchéité
- d-Revêtements
- e-Menuiserie
- f-Quincaillerie et ferronnerie
- g-Electricité – Lustrerie
- h-Plomberie – Sanitaire
- i-Peinture – vitrerie

6) DISPOSITIONS DIVERSES

- a-Conditions de mise en œuvre
- b-Gestion et maintenance après réception



1) INTRODUCTION

Le présent document, annexé à la convention pour la réalisation de logements sociaux, a pour but de définir les caractéristiques, les prescriptions et les performances auxquelles devrait répondre le logement social.

Ce document a été établi à partir des références suivantes :

- Les lois, les décrets d'application et les circulaires relatifs à l'urbanisme, aux lotissements, aux groupes d'habitation et aux morcellements, et tout texte réglementaire régissant le domaine de la construction ;
- Le devis général d'architecture (D.D.A), édition 1956 ;
- Les normes marocaines et les règlements en vigueur :
- * le nombre de logements sociaux collectifs est de 480, superficie de 65 et 70 m²
- * le nombre de logement à faible vit est de 160 logement , superficie est de 56 m²
- * le nombre de r+3 commercial est de 134 superficie entre 168 et 250 m²
- * le nombre des villas est de 140, superficie entre 210 et 480 m²

2) RESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les autorisations délivrées pour la réalisation des projets d'habitat social bénéficiant du nouveau dispositif de relance de ce type d'habitat doivent se conformer aux dispositions des documents d'urbanisme et des règlements et circulaires en vigueur.

Toutefois, les disposition ci-après doivent être prises en considération :

- la densité doit être calculée à raison de 230 logement à l'hectare brut ;
- le nombre de places de parking doit être calculé à raison de 1 place pour 5 logement. ces places peuvent ne pas être en sous sol ;
- les projet de logements sociaux doivent prévoir 1 bureau de syndic par groupement d'habitation en lieu et places des conciergerie.*

3) PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

Espaces verts : Le promoteur 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.

4) PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

a-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.

b-Composition du logement

-La superficie couverte du logement est comprise entre 50 et 100m² (Art 92-I-28 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.

c-Locaux Techniques

Le promoteur 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.

d-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.

e-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.

f-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.

g-Largeur des escaliers

La largeur minimum des escaliers doit être de 1.20 m.

h-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.

i-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.

j-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 mètres. 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.

k-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.

l-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.

m-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 1.2 mètres 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.

4) PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a-Organisation du chantier

- Instaurer, par l'Architecte du projet, un cahier de chantier de suivi du projet dès l'ouverture jusqu'à la déclaration de fin des travaux;
- Engagement de l'Architecte du projet à graver son nom dans une plaque en marbre et à la mettre à l'entrée de chaque immeuble du projet;
- Assurer la protection des passants, des riverains et des ouvriers par la mise en place des clôtures de protection, de balisages, des équipements de protection individuels, et des panneaux de signalisation sur le chantier en limitant au maximum le débordement sur le domaine public ;
- Installer un local d'une superficie minimale de 16 m² pour les réunions de chantier et le rangement des plans et des pièces écrites;
- Procéder régulièrement à l'évacuation des gravas et débris divers vers les décharges publiques en vue d'assurer le nettoyage continu du chantier.

b-Gros œuvres

- La conception des structures et des fondations doit respecter la réglementation parasismique en vigueur (RPS 2000 et règles de calcul du béton armé BAEL 91).
- La conception des structures et des fondations doit tenir compte des prescriptions techniques suivantes (dans le cas d'une construction en poteau - poutre):
 - Dalles ou planchers en poutrelles et hourdis de ciment creux préfabriqués ;
 - Murs de façades (extérieurs) en double cloison ou en agglos ou en béton banché d'une épaisseur minimum de 20 cm ;
 - Cloisons intérieures de 10 cm d'épaisseur finie;
 - Enduit au mortier de ciment ou au plâtre sur tous les murs intérieurs, sauf en cas de dalle banché;
 - Enduit de Plâtre aux plafonds des pièces non humides, sauf en cas de dalle en béton.
- Des procédés de constructions techniquement optimums, énergétiquement efficaces et économiquement intéressants peuvent être prévus à condition qu'ils soient validés au préalable par les instances compétentes.

c-Etanchéité

- Les murs mitoyens et toutes les rencontres de lanterneaux ou de gaines ainsi que les pièces dites humides doivent être traitées d'une étanchéité conforme aux normes marocaines en vigueur.
- La terrasse doit recevoir un complexe d'étanchéité protégé par des carreaux de ciment teinté.
- Les performances recherchées du complexe d'étanchéité/isolation doivent répondre aux exigences suivantes :
 - L'imperméabilité :
 - La résistance mécanique :
 - La durabilité.

d-Revêtements

- Les prestations requises pour les revêtements concernent :
 - Le revêtement des sols et des escaliers des parties privatives et communes par des matériaux appropriés ;
 - Le revêtement des murs des salles d'eau en carreaux de céramique d'une hauteur minimum de 1,20 m. Le reste de la hauteur des murs en peinture vinylique ;
 - Le revêtement des murs des cuisines, au droit des paillasses et ces dernières en carreaux de céramique sur 0,6 m de hauteur. Le reste jusqu'au plafond en peinture vinylique.
- Les performances recherchées des revêtements doivent répondre aux exigences suivantes :
 - Le confort tactile et antidérapage:
 - La durabilité :
 - L'imperméabilité :
 - La résistance aux chocs.

e-Menuiserie

- Les fenêtres, les portes extérieures et intérieures, les châssis et placards éventuels ainsi que la porte principale de l'immeuble doivent être réalisés en menuiseries;
- Les menuiseries doivent être en bois, en aluminium, en PVC ou autres matériaux similaires qui respectent les normes en vigueur et assurent la qualité, la sécurité, le confort thermique et le confort acoustique. La porte extérieure du logement doit répondre aux conditions de sécurité et d'isolation phonique ;
- Elles doivent être étanches à l'air, aux eaux de pluie et à la poussière et doivent tenir compte des dilatations des matériaux utilisés ;
- Installation des grilles de protection aux fenêtres du RDC et du 1er étage de l'immeuble. Pour le reste des fenêtres de l'immeuble, l'architecte du projet est tenu d'élaborer un modèle de grilles de fenêtres.
- Les performances recherchées doivent répondre aux exigences suivantes :
 - Isolement aux bruits extérieurs :
 - Eclairage naturel ;
 - Confort thermique :

- Résistance mécanique :
- Facilité d'utilisation :
- Sécurité :
- Durabilité.

f-Quincaillerie et ferronnerie

- Toute la quincaillerie et la ferronnerie doivent être conformes aux normes en vigueur;
- Les performances recherchées doivent répondre aux exigences suivantes :
 - Etanchéité à l'air et à la poussière :
 - Etanchéité à l'eau de pluie :
 - Rigidité des éléments montés.

g-Electricité – Lustrerie

- Les prestations requises en matière d'électricité – lustrerie concernent :
 - Les installations communes :
 - Les distributions en courant faible :
 - L'éclairage intérieur :
 - Les prises de courant :
 - L'éclairage extérieur.
- Toutes les douilles doivent être adaptables aux lampes à basse consommation énergétique.

Les équipements à prévoir sont :

Salon :

- 1 foyer lumineux simple allumage :
- 2 prises de courant 2P :
- 1 interrupteur :
- 1 prise de télévision :
- 1 prise téléphonique.

Pour chaque chambre :

- 1 foyer lumineux simple allumage :
- 1 prise de courant 2P :
- 1 interrupteur.

Cuisine :

- 1 foyer lumineux simple allumage :
- 3 prises de courant 2P+ T :
- 1 interrupteur.

Buanderie éventuelle :

- 1 foyer lumineux simple allumage :
- 1 interrupteur
- 1 prise de courant 2P+ T.

Salle d'eau :

- 1 foyer lumineux :

- 1 interrupteur
- 1 prise de courant 2P+ T.

Couloirs :

- 1 foyer lumineux va et vient :
- 2 interrupteurs.

Porte du logement :

- 1 bouton poussoir pour sonnerie.

Escaliers :

- 1 foyer lumineux par palier va et vient :
- 2 interrupteurs par palier.

Entrée principale de l'immeuble :

- 1 foyer lumineux simple allumage :
- 1 interrupteur.

Tableau de répartition :

Le tableau de répartition des circuits basse tension comprend :

- 1 tableau encastré avec platine et cache :
- 1 disjoncteur différentiel 500 mA, réglable de 10 à 15 Ampères- 0.6 KVA foisonné;
- Disjoncteurs biphasés ;
- 1 sonnette.

h-Plomberie – Sanitaire

- Les prestations requises en matière de plomberie sanitaires concernent :
 - Les tuyauteries, y compris raccords, assemblages, organes de fixation et de protection externe ;
 - Les appareils de robinetterie ;
 - Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, y compris coudes, tés, assemblages, tampons et dispositifs de libre dilatation ;
 - Les fourreaux de protection.
- Toutes les tuyauteries doivent être en retube, en PPR ou en CPVC :
- Les sorties à l'égout d'assainissement doivent être obligatoirement en PVC 1er choix ainsi que l'ensemble des raccordements des immeubles.
- Les appareils sanitaires concernent :

Cuisine :

- Un évier simple avec égouttoir :
- Deux points d'évacuation d'eau.

Buanderie éventuelle :

- Un point d'évacuation d'eau :
- Un point d'eau sans mélangeur.

Salle d'eau :

- 3 points d'eau dont 2 avec mélangeur pour lavabo et douche, un sans mélangeur pour l'alimentation du chauffe-eau ;
- Un bac à douche ;
- Un lavabo ;
- 3 points d'évacuation d'eau ;
- Un siège à la turque ou à l'anglaise.

Les performances recherchées doivent répondre aux exigences suivantes :

- Les performances hydrauliques ;
- Le confort acoustique ;
- La facilité de maintenance.

i-Peinture – vitrerie

Les prestations requises en matière de peinture - vitrerie concernent :

- Les peintures extérieures ;
- Les peintures intérieures sur murs et plafonds ;
- Les peintures sur bois et métal ;
- Le vitrage.

Peinture

- Extérieur du logement : une couche d'enduit extérieur, sauf en cas de béton banché, plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture;
- Intérieur du logement : une couche d'enduit intérieur plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture (vinylique pour les pièces humides) ;
- Escaliers : une couche d'enduit intérieur, sauf en cas de béton banché, plus une couche d'imprégnation plus une couche de peinture vinylique;

Les performances recherchées de la peinture doivent répondre aux exigences suivantes :

- La résistance au décollement ;
- Le confort tactile ;
- La facilité de l'entretien ;
- La résistance aux intempéries pour les peintures extérieures.

Vitrerie

- L'épaisseur du verre utilisé doit être de 4 mm minimum;
- Les performances recherchées de la vitrerie doivent répondre aux exigences suivantes :
 - La résistance et l'étanchéité aux intempéries ;
 - Le confort acoustique ;
 - Le confort technique ;
 - Le confort visuel.

5) DISPOSITIONS DIVERSES

a-Conditions de mise en œuvre

- Le promoteur doit obligatoirement recourir, en plus de l'architecte dont l'obligation est faite par la loi, à :
 - Un bureau d'études agréé pour la réalisation des études techniques ;
 - Un laboratoire pour la réalisation des études géotechniques ;
 - Un bureau de contrôle pour la vérification des études techniques et géotechniques.

- Préalablement au lancement des travaux de chaque projet entrant dans le cadre du programme de construction objet de la convention à laquelle est annexé le présent cahier des charges, le promoteur doit soumettre aux Services déconcentrés du Département chargé de l'habitat les copies des documents cités ci-après :
 - les autorisations de construire ;
 - le contrat d'architecte chargé de l'étude et du suivi des travaux ;
 - les plans d'architecture visés Ne-Varietur ;
 - le contrat passé avec le BET pour l'élaboration des études techniques et le suivi des travaux ;
 - les marchés passés avec les entreprises chargées des travaux ;
 - le contrat passé avec le laboratoire pour l'élaboration des études géotechniques ;
 - le contrat passé avec le bureau de contrôle pour la vérification et le suivi.

b-Gestion et maintenance après réception

Après la réception provisoire des logements sociaux objet de la convention, le promoteur doit :

- Aider, durant la première année de la maintenance, les copropriétaires à constituer un syndic ou à réaliser des contrats avec une société spécialisée;
- Prendre à sa charge, la quote part des frais et dépenses inhérents à la gestion et à la maintenance des parties communes relative aux logements non vendus;
- Encadrer et donner assistance, durant une année, au syndic qui assurera la gestion et la réparation des parties communes;
- Garantir la maintenance et la réparation en cas de défaillances des canalisations d'assainissement des eaux pluviales et d'eau potable extérieures aux logements pendant une période d'une année;
- Garantir l'entretien et la réparation en cas de défaillances et d'usures de l'étanchéité des terrasses des immeubles pendant une durée de 3 années ;
- Remettre au syndic le modèle des grilles pour les fenêtres des immeubles élaboré par l'Architecte du projet.

LE PROMOTEUR

ARTICLE 2 :

1°) l'ensemble des constructions sera soumis aux dispositions du règlement de voirie et de construction applicable à la commune urbaine d'Ahfir

2°) les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.

CHAPITRE III

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées.

Les voies et places respecteront les profils en longs et en travers conformément au dossier technique sera établi à cet effet par un B.E.T. agréé.

La construction des rues et parking sera exécutée conformément aux règles municipales suivant les profils en long et en travers visés « bonne exécution » par municipaux compétents.

Les rues auront la structure suivante :

- une couche de fondation en GNF : 0/60 d'épaisseur égale à 20cm après compactage.
- Une couche de base 0/31.5 en GNF d'épaisseur égale à 20cm après compactage.
- Une couche d'imprégnation au cut-back 0/1 avec dosage de 1.2kg/m³, plus sablage
- Un revêtement en bicouche avec cut-back 800/1400 de 1.1kg/m²/gravier 10 14 avec un dosage de 11 à 12 litres/m².

1^{ère} couche : 1/dosage de liant cut-back 800/1400 de 1kg/m² 2/gravier 6/10 avec un dosage de 8 litres/m²

Les travaux seront réalisés conformément aux textes des C.P.S des travaux routiers

ARTICLE 2 : Aménagement des trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs et les chemins piétons, seront construits en béton de 10 cm d'épaisseur et dosé à 250 kg/m³ reposant sur T.V.O de 15 à 20 cm d'épaisseur. Le revêtement sera en carreaux de ciment autobloquant.

ARTICLE 3 : Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant

- Le réseau d'égout sera réalisé conformément au dossier technique qui sera visé par le service d'assainissement concerné.

- Le réseau d'égout et les raccordements seront conformes au plan d'assainissement, des profils en long, en travers et des regards de visite établie par un B.E. T. et approuvé, visé par le service concerné.
- Le réseau d'égout sera unitaire et exécuté conformément au plan et profils en long approuvés
- Les buses seront en ciment comprimé
- Les sections de buses ne seront jamais inférieures à celles indiquées sur plan.
- La pose des buses exécutée sur un lit de sable tamisé de 10cm d'épaisseur.
- Le remblaiement sera exécuté de couches successives de 35 cm de remblai taillis: compacté et arrosé,
- Les regards seront disposés selon le plan d'assainissement et au plan des ouvrages types, il comprendra :
- Des échelons exécutés en fer rond galvanisé de 30 mm, un tampon en fonte lourde scellé avec couronnement en béton armé

L'achèvement de l'exécution du collecteur sera la charge du lotisseur

- Le Maître de l'ouvrage est tenu d'aviser le service concerné pour la réception des égouts (fouilles)
- Avant tout remblai des fouilles, le lotisseur contactera le service concerné, afin de faire réceptionner les égouts. Il exigera un certificat de conformité des égouts. En l'absence de ce document, la réception ne pourra avoir lieu.

ARTICLE 4 : Alimentation en eau potable

Chaque lot sera desservi et raccordé en eau potable à partir des réseaux

Principaux correspondants conformément au plan du dossier technique, aux frais du lotisseur.

ARTICLE 5: Equipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement

L'installation des lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera étudiée, soit par l'O.N.E. aux frais du lotisseur, soit par l'entreprise adjudicataire. Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers aérés type ville d'Oujda, à la charge de lotisseur.

ARTICLE 6:

l'ouvrage d'art et l'aménagement des berges d'oued seront réalisés par le maitre d'ouvrage en concertation avec les services concernés

ARTICLE 6 : Espaces verts et places publiques

Les arbres seront disposés dans les places conformément aux plans d'architecte.
L'aménagement des places, des espaces verts et l'air de jeux sera à la charge du Maître d'ouvrage conformément au dossier de traitement paysager à présenter

ARTICLE 7 : Parking

Les parkings seront réalisés en bicouche conformément à l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 8 :

Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres.

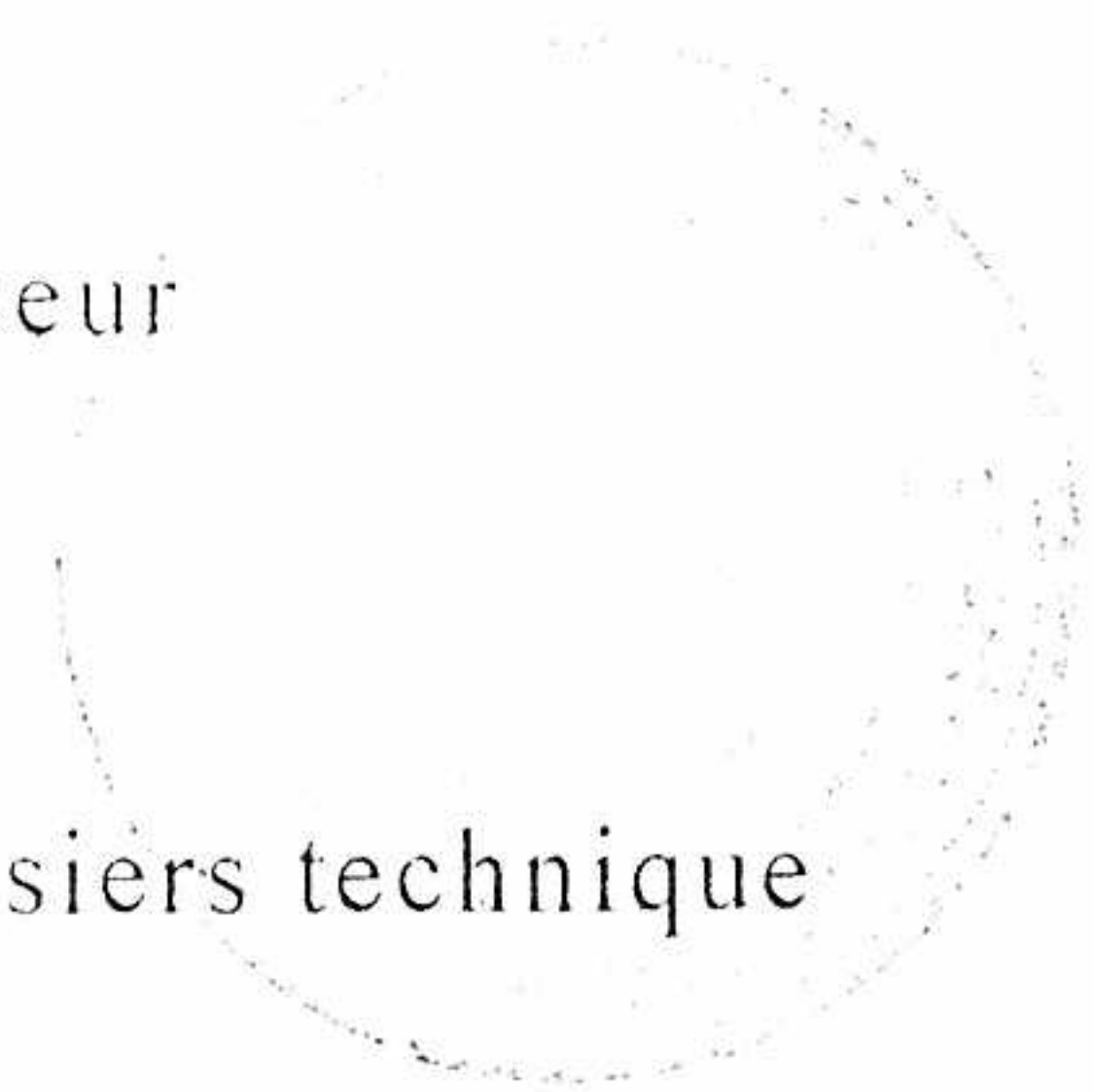
L'ensemble des raccordements cités ci-dessus, sera réalisé sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément aux dispositions des lois en vigueur.

ARTICLE 9 : Relatif au réseau téléphonique

Le lotissement sera équipé au réseau téléphonique à la charge de lotisseur

ARTICLE 10 :

Tous les réseaux seront réalisés par le lotisseur conformément aux dossiers technique validés et approuvés par les services concernes.



CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

ARTICLE 1 :

Il n'aura procédé à aucune vente de lots, sous peine de poursuites judiciaires, avant que les travaux de V.R.D indiqués au programme du lotissement Présenté par le ou le propriétaire n'aient été exécutés entièrement à leurs frais et réceptionnés par les services concernés.

ARTICLE 2 :

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et d'obtenir l'autorisation des services compétents. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 :

* Les terrains doivent être tenus en état de propreté en particulier les espaces libres Jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés.

* Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une Réception définitive suivant les modalités prévues par la loi à cet égard.

* La cession de la voirie, place, jardin et Au D.P.M. sera effectué une année après la réception provisoire.

Fait-le :

Le Maître de l'ouvrage

TAAAM Abderrahmane
Chef de Projet
Société AL OMRANE
OUJDA

ABDERRAHMANE RACHIM Architecte

R
ARCHI
C
H
I
M

Architecte: HACENE RACHIM
Angle Bd. Alla Ben Abdellah
et Rue My. Ahmed Lagrari,
App. 19, 4ème étage
Tél/Fax: 05 36 70 32 55

01 DEC 2019