

ROYAUME DU MAROC

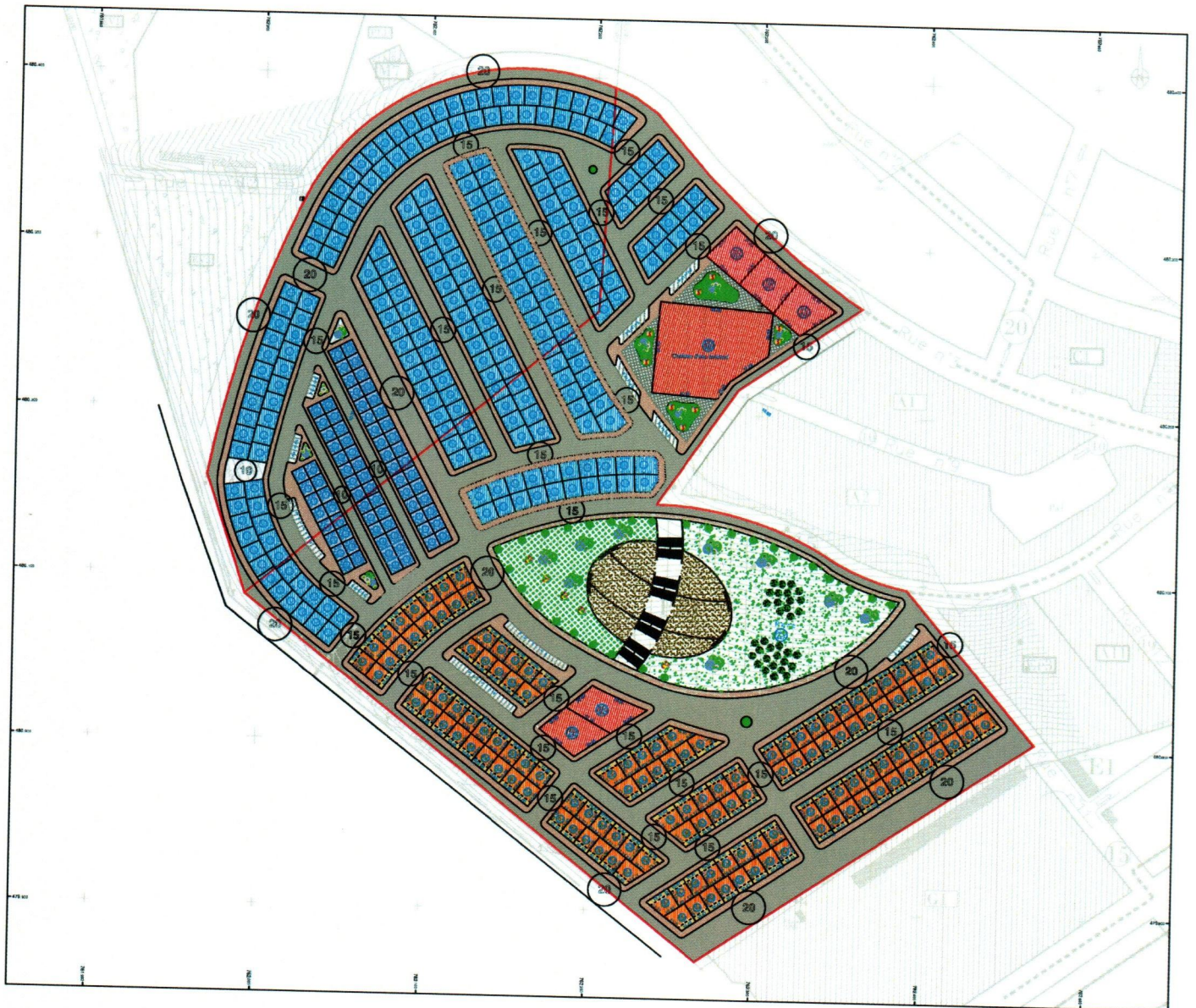
WILAYA DE L'ORIENTAL

PROVINCE DE BERKANE

COMMUNE AKLIM

CREATION D'UN LOTISSEMENT

CHAHIER DES CHARGES



MAITRE D'OUVRAGE
AL OMRANE OUJDA

ARCHITECTE
ZOHIR KHALID

SOMMAIRE

Chapitre I : PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Chapitre II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
D'HABITAT ECONOMIQUE E

Chapitre III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN 3

Chapitre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
PARCS PAYSAGERS URBAINS : PPU

Chapitre V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE D'HABITAT SOCIAL

Chapitre VI : TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Chapitre VII : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR



OPERATION ALLIA
Partie du T.F: 9492/02 (P19) et Partie du T.F : 16236/02

[Handwritten signature]

[Handwritten number 10]

[Handwritten mark]

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : Présentation du lotissement

Situation : AKLIM

Projet : CREATION D'UN LOTISSEMENT
et CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME
DE LOGEMENTS SOCIAUX A 250.000DH
- OPERATION ALLIA -

Réf. Foncières : Partie du T.F 9 492/02 (P19)
Partie du T.F 16 236/02

Propriétaires : AL OMRANE OUJDA

Superficies : 14 ha 79 a 13ca

Coordonnées au centre : Y : 480 200

X : 762 100

ARTICLE 2 : Règlement en vigueur

Le présent lotissement est situé d'après les Dispositions du plan d'aménagement d'Aklim situé en zone d'habitat continue à R+2, In 3, villa , soumis aux dispositions de :

- ◆ La réglementation urbanistique applicable au secteur susmentionné.
- ◆ Dahir n° 1-92-64 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- ◆ 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.
- ◆ Dérogation en date du : 21/06/2017.

ARTICLE 3 : Consistance du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 469 lots répartis comme suit :

- ◆ Nombre de lots et destination

Tableau de contenances :

Lot N °	Désignation	Surface	Lot N °	Désignation	Surface
E.C 193	Eco.R+2 à RDC Commercial	120	E.C 241	Eco.R+2 à RDC Commercial	123
E.C 194	Eco.R+2 à RDC Commercial	125	E.C 242	Eco.R+2 à RDC Commercial	117
E.C 195	Eco.R+2 à RDC Commercial	120	E.C 243	Eco.R+2 à RDC Commercial	123
E.C 196	Eco.R+2 à RDC Commercial	148	E.C 244	Eco.R+2 à RDC Commercial	117
E.C 197	Eco.R+2 à RDC Commercial	143	E.C 245	Eco.R+2 à RDC Commercial	143
E.C 198	Eco.R+2 à RDC Commercial	125	E.C 246	Eco.R+2 à RDC Commercial	131
E.C 199	Eco.R+2 à RDC Commercial	140	S 247	Logement Social	67
E.C 200	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 248	Logement Social	67
E.C 201	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 249	Logement Social	67
E.C 202	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 250	Logement Social	67
E.C 203	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 251	Logement Social	67
E.C 204	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 252	Logement Social	67
E.C 205	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 253	Logement Social	67
E.C 206	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 254	Logement Social	67
E.C 207	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 255	Logement Social	67
E.C 208	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 256	Logement Social	67
E.C 209	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 257	Logement Social	67
E.C 210	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 258	Logement Social	67
E.C 211	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 259	Logement Social	67
E.C 212	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 260	Logement Social	67
E.C 213	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 261	Logement Social	67
E.C 214	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 262	Logement Social	67
E.C 215	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 263	Logement Social	67
E.C 216	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 264	Logement Social	67
E.C 217	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 265	Logement Social	67
E.C 218	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 266	Logement Social	67
E.C 219	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 267	Logement Social	67
E.C 220	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 268	Logement Social	67
E.C 221	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 269	Logement Social	67
E.C 222	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 270	Logement Social	67
E.C 223	Eco.R+2 à RDC Commercial	113	S 271	Logement Social	67
E.C 224	Eco.R+2 à RDC Commercial	116	S 272	Logement Social	67
E.C 225	Eco.R+2 à RDC Commercial	117	S 273	Logement Social	67
E.C 226	Eco.R+2 à RDC Commercial	107	S 274	Logement Social	67
E.C 227	Eco.R+2 à RDC Commercial	155	S 275	Logement Social	67
E.C 228	Eco.R+2 à RDC Commercial	141	S 276	Logement Social	67
E.C 229	Eco.R+2 à RDC Commercial	123	S 277	Logement Social	67
E.C 230	Eco.R+2 à RDC Commercial	117	S 278	Logement Social	67
E.C 231	Eco.R+2 à RDC Commercial	123	S 279	Logement Social	64
E.C 232	Eco.R+2 à RDC Commercial	117	S 280	Logement Social	64
E.C 233	Eco.R+2 à RDC Commercial	123	S 281	Logement Social	64
E.C 234	Eco.R+2 à RDC Commercial	117	S 282	Logement Social	64
E.C 235	Eco.R+2 à RDC Commercial	123	S 283	Logement Social	64
E.C 236	Eco.R+2 à RDC Commercial	117	S 284	Logement Social	64
E.C 237	Eco.R+2 à RDC Commercial	123	S 285	Logement Social	64
E.C 238	Eco.R+2 à RDC Commercial	117	S 286	Logement Social	64
E.C 239	Eco.R+2 à RDC Commercial	123	S 287	Logement Social	64
E.C 240	Eco.R+2 à RDC Commercial	117	S 288	Logement Social	64

no

Lot N °	Désignation	Surface	Lot N °	Désignation	Surface
S 289	Logement Social	64	IN3. 337	IN3 en R+2	149
S 290	Logement Social	64	IN3. 338	IN3 en R+2	140
S 291	Logement Social	64	IN3. 339	IN3 en R+2	151
S 292	Logement Social	64	IN3. 340	IN3 en R+2	144
S 293	Logement Social	64	IN3. 341	IN3 en R+2	131
S 294	Logement Social	64	IN3. 342	IN3 en R+2	132
S 295	Logement Social	64	IN3. 343	IN3 en R+2	131
S 296	Logement Social	64	IN3. 344	IN3 en R+2	132
S 297	Logement Social	64	IN3. 345	IN3 en R+2	131
S 298	Logement Social	64	IN3. 346	IN3 en R+2	132
S 299	Logement Social	64	IN3. 347	IN3 en R+2	147
S 300	Logement Social	64	IN3. 348	IN3 en R+2	137
S 301	Logement Social	64	IN3. 349	IN3 en R+2	146
S 302	Logement Social	64	IN3. 350	IN3 en R+2	150
S 303	Logement Social	64	IN3. 351	IN3 en R+2	139
S 304	Logement Social	64	IN3. 352	IN3 en R+2	139
S 305	Logement Social	64	IN3. 353	IN3 en R+2	138
S 306	Logement Social	64	IN3. 354	IN3 en R+2	138
S 307	Logement Social	69	IN3. 355	IN3 en R+2	139
S 308	Logement Social	69	IN3. 356	IN3 en R+2	139
S 309	Logement Social	69	IN3. 357	IN3 en R+2	139
S 310	Logement Social	69	IN3. 358	IN3 en R+2	139
S 311	Logement Social	69	IN3. 359	IN3 en R+2	139
S 312	Logement Social	69	IN3. 360	IN3 en R+2	139
S 313	Logement Social	69	IN3. 361	IN3 en R+2	139
S 314	Logement Social	69	IN3. 362	IN3 en R+2	139
S 315	Logement Social	69	IN3. 363	IN3 en R+2	139
S 316	Logement Social	69	IN3. 364	IN3 en R+2	139
S 317	Logement Social	69	IN3. 365	IN3 en R+2	150
S 318	Logement Social	69	IN3. 366	IN3 en R+2	150
S 319	Logement Social	69	IN3. 367	IN3 en R+2	131
S 320	Logement Social	69	IN3. 368	IN3 en R+2	141
S 321	Logement Social	69	IN3. 369	IN3 en R+2	131
S 322	Logement Social	69	IN3. 370	IN3 en R+2	141
IN3. 323	IN3 en R+2	142	IN3. 371	IN3 en R+2	131
IN3. 324	IN3 en R+2	141	IN3. 372	IN3 en R+2	141
IN3. 325	IN3 en R+2	146	IN3. 373	IN3 en R+2	131
IN3. 326	IN3 en R+2	137	IN3. 374	IN3 en R+2	141
IN3. 327	IN3 en R+2	146	IN3. 375	IN3 en R+2	131
IN3. 328	IN3 en R+2	137	IN3. 376	IN3 en R+2	141
IN3. 329	IN3 en R+2	146	IN3. 377	IN3 en R+2	160
IN3. 330	IN3 en R+2	137	IN3. 378	IN3 en R+2	169
IN3. 331	IN3 en R+2	146	IN3. 379	IN3 en R+2	165
IN3. 332	IN3 en R+2	137	IN3. 380	IN3 en R+2	145
IN3. 333	IN3 en R+2	146	IN3. 381	IN3 en R+2	130
IN3. 334	IN3 en R+2	137	IN3. 382	IN3 en R+2	130
IN3. 335	IN3 en R+2	146	IN3. 383	IN3 en R+2	130
IN3. 336	IN3 en R+2	137	IN3. 384	IN3 en R+2	130

16

Lot N °	Désignation	Surface	Lot N °	Désignation	Surface
IN3. 385	IN3 en R+2	130	IN3. 428	IN3 en R+2	143
IN3. 386	IN3 en R+2	130	IN3. 429	IN3 en R+2	136
IN3. 387	IN3 en R+2	181	IN3. 430	IN3 en R+2	143
IN3. 388	IN3 en R+2	130	IN3. 431	IN3 en R+2	136
IN3. 389	IN3 en R+2	164	IN3. 432	IN3 en R+2	143
IN3. 390	IN3 en R+2	142	IN3. 433	IN3 en R+2	136
IN3. 391	IN3 en R+2	160	IN3. 434	IN3 en R+2	143
IN3. 392	IN3 en R+2	133	IN3. 435	IN3 en R+2	136
IN3. 393	IN3 en R+2	133	IN3. 436	IN3 en R+2	143
IN3. 394	IN3 en R+2	133	IN3. 437	IN3 en R+2	136
IN3. 395	IN3 en R+2	133	IN3. 438	IN3 en R+2	143
IN3. 396	IN3 en R+2	133	IN3. 439	IN3 en R+2	136
IN3. 397	IN3 en R+2	133	IN3. 440	IN3 en R+2	137
IN3. 398	IN3 en R+2	133	IN3. 441	IN3 en R+2	137
IN3. 399	IN3 en R+2	133	IN3. 442	IN3 en R+2	137
IN3. 400	IN3 en R+2	133	IN3. 443	IN3 en R+2	137
IN3. 401	IN3 en R+2	133	IN3. 444	IN3 en R+2	137
IN3. 402	IN3 en R+2	133	IN3. 445	IN3 en R+2	137
IN3. 403	IN3 en R+2	133	IN3. 446	IN3 en R+2	137
IN3. 404	IN3 en R+2	133	IN3. 447	IN3 en R+2	137
IN3. 405	IN3 en R+2	133	IN3. 448	IN3 en R+2	137
IN3. 406	IN3 en R+2	133	IN3. 449	IN3 en R+2	137
IN3. 407	IN3 en R+2	133	IN3. 450	IN3 en R+2	137
IN3. 408	IN3 en R+2	133	IN3. 451	IN3 en R+2	137
IN3. 409	IN3 en R+2	133	IN3. 452	IN3 en R+2	137
IN3. 410	IN3 en R+2	133	IN3. 453	IN3 en R+2	137
IN3. 411	IN3 en R+2	133	IN3. 454	IN3 en R+2	137
IN3. 412	IN3 en R+2	133	IN3. 455	IN3 en R+2	137
IN3. 413	IN3 en R+2	133	IN3. 456	IN3 en R+2	137
IN3. 414	IN3 en R+2	152	IN3. 457	IN3 en R+2	137
IN3. 415	IN3 en R+2	140	IN3. 458	IN3 en R+2	137
IN3. 416	IN3 en R+2	152	IN3. 459	IN3 en R+2	137
IN3. 417	IN3 en R+2	140	IN3. 460	IN3 en R+2	137
IN3. 418	IN3 en R+2	152	IN3. 461	IN3 en R+2	137
IN3. 419	IN3 en R+2	140	IN3. 462	IN3 en R+2	146
IN3. 420	IN3 en R+2	152	IN3. 463	IN3 en R+2	165
IN3. 421	IN3 en R+2	140	EQ 464	Equipement	637
IN3. 422	IN3 en R+2	180	EQ 465	Equipement	684
IN3. 423	IN3 en R+2	169	EQ 466	Equipement	610
IN3. 424	IN3 en R+2	171	EQ 467	Equipement	622
IN3. 425	IN3 en R+2	164	EQ 468	Equipement	829
IN3. 426	IN3 en R+2	143	EQ 469	Equipement	3249
IN3. 427	IN3 en R+2	136			

- Surface Totale : 14 ha 79 a 13 ca
- Surface Lotie : 06 ha 08 a 91 ca
- Surface Voirie : 08 ha 70 a 22 ca
- Nombre de Lots : 469
- Pourcentage des chutes : 59%

◆ Les surfaces définitive

s seront données après exécution des opérations techniques cadastrales prévues par le décret n° 4-72-510 du 11 novembre 1972.

- ◆ Le bornage des lots du lotissement sera réalisé conformément au plan parcellaire approuvé « NE VARIETURE ».

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ECONOMIQUE E

Article 1.E : Définition de la Zone

La zone E est une zone urbaine d'habitat continu à deux ou trois niveau, individuel ou collectif.

Article 2.E : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la zone E:

- Les établissements industriels de 1ère , 2ème et 3ème catégories;
- Les commerces et l'artisanat incorporés à l'habitat;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'habitat au rez-de-chaussée

Article 3.E : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives sont fixées à :

	Surface minimale m ²	Largeur minimale de façade m
Secteur E	100	9

Article 4.E : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, acrotère compris, ne peut dépasser 12m et R+2 . Au delà de cette hauteur maximale sont autorisés :

- Les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale de 1,20m
- Une buanderie de 6m² ainsi que la cage d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50 m toutes superstructures comprise, elles seront prévues en retrait de 3m par rapport à l'alignement.

Article 5.E : Implantation et Hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour le secteur E: toutes les constructions doivent être implantées en alignement par rapport à la voie publique, des retraits jardins peuvent être observés à condition qu'ils soient clôturés sur alignement.

Article 6.E : Implantation des construction par rapport aux limites latérales ou mitoyennes.

Dans cette zone , les constructions doivent être implantés en limite séparative par rapport aux limites latérales et au fond de parcelle.

Article 7.E : Implantation des construction

Les voies carrossables à créer doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 12m. Pour les chemins piétonniers, cette largeur est ramenée à un minimum de 10m, dans ce dernier cas, il convient de programmer une aire de stationnements en nombre de places suffisant.

Article 8.E : Mur séparatif

Les murs de séparation des cours ou espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4.00 m.

Article 9.E : Mur de clôture

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1.40. En cas d'utilisation de jardinière, ces dernière devront être incluses dans le 1.40m en maçonnerie. Cette clôture devra être implantée à l'intérieur de la parcelle.

Article 10.E : Cours

Les cours seront exigées pour les lots n'ayant qu'une seule façade, Elles auront une superficies minimale de 12m², les largeurs minimales seront de 4m pour le vis-à-vis d'une pièce habitable et de 3m pour la vue directe d'une cuisine.

Pour les lot d'angle une courette de 9m² peut être prévue pour l'éclairage et l'aération de la cuisine.

Article 11.E : Commerce

Le commerce n'est permis que sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m, la hauteur sous plafond du RDC est de 5.50m.

Article 12.E: Mezzanine

La mezzanine est autorisée pour les locaux commerciaux au RDC, sa surface ne peut dépasser les 2/3 de la surface au sol du local concernée et doit être accessible uniquement de l'intérieur de ce local, le dégagement doit donner sur l'entrée du magasin.

Article 13.E : Les caves

Les caves sont tolérées dans les conditions suivantes :

- Assurer l'éclairage et l'aération par le biais de cours anglaises ou de châssis hauts,
- Assurer l'évacuation des eaux usées et pluviales en concertation avec les services concernés,
- En cas de parking, il faut respecter une pente de 20% pour la rampe et l'échappée de 1.80m

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IN 3

Article 1.IN : Définition de la zone IN3

Le secteur IN3 est réservé aux activités artisanales et commerciales. Dans ce secteur peut trouver place de logement d'artisan ou gardien.

Article 2.IN : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits :

- L'habitat au rez de chaussée dans le secteur IN3
- L'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3.IN : Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir , après lotissement, les superficies et largeurs minimales suivantes :

	Surface minimale (m ²)	Largeur minimale de façades (m)
IN3	120	10

Article 4.IN : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, acrotère compris, ne peut dépasser 12m et R+2 . Au delà de cette hauteur maximale sont autorisés :

- Les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale de 1,20m
- Une buanderie de 6m² ainsi que la cage d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50 m toutes superstructures comprise, elles seront prévues en retrait de 3m par rapport à l'alignement.

Article 5.IN: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul privatif d'une largeur minimale 3m.

Article 6.IN : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur IN3 les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées sur limite de fond de parcelle.

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

Dans le secteur IN3, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$, avec un minimum de 4m.

Article 8. IN: Mezzanine

La mezzanine est autorisée pour les locaux d'activités au RDC, sa surface ne peut dépasser les 2/3 de la surface au sol du local concernée et doit être accessible uniquement de l'intérieur de ce local, le dégagement doit donner sur l'entrée du magasin.

Article 9.IN : Les caves

Les caves sont tolérées dans les conditions suivantes :

- Assurer l'éclairage et l'aération par le biais de cours anglaises ou de châssis hauts,
- Assurer l'évacuation des eaux usées et pluviales en concertation avec les services concernés,
- En cas de parking, il faut respecter une pente de 20% pour la rampe et l'échappée de 1.80m

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCS PAYSAGERS URBAINS : PPU

Article Unique :

- Il s'agit du parc situé au nord de la ville sur des boisements existant, son objectif c'est la création d'une base de loisirs (aires de jeux pour enfants,) et l'aménagement d'un parc urbain à vocation ludique, tout en préservant son aspect naturel et paysager, il faut donc:

- Prévoir une circulation douce à l'intérieur du parc : piste cyclable, chemins piétons.
- Renforcer la trame végétale.
- Créer des points d'arrêts en placettes et des aires de jeux pour enfant.
- Prévoir Espace de stationnement pour vélos.
- La suppression de tout risque de pollution, de nuisance, ou de danger.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT SOCIAL

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.)

I. 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.G.A), édition 1956 ;
- Les normes marocaines et les règlements en vigueur ;
- Le texte relatif à la conciergerie notamment le titre 5 du Dahir portant Loi n° 1-76-258 du 24 Chaoual 1397 (08-10-1977).

II. PRESCRIPTIONS 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 emplacements réservés aux stationnements peuvent ne pas être réalisés aux sous sol. Dans ce cas, ces emplacements doivent être réalisés à l'extérieur des immeubles.

III. 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.

IV. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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 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.

3. 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.

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 chauffes 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

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 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.

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 1,2 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.

N.b L'habitat social individuel peut avoir un étage supplémentaire sans dépasser 12m de hauteur et R+2, tout respectant l'ordonnancement des façades du plan Type.

I. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1. 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.

2. 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.

Jee

3. 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.

4. 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 anti dérapage;
 - La durabilité ;
 - L'imperméabilité ;
 - La résistance aux chocs.

5. 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 1^{er} 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.

6. 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.

7. 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 pallier.

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.

8. 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 1^{er} 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.

He

9. 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.

V. DISPOSITIONS DIVERSES

1. 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.

2. 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 syndicat 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 syndicat 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 syndicat le modèle des grilles pour les fenêtres des immeubles élaboré par l'Architecte du projet.

JK

CHAPITRE VI

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : Mis en viabilisation des chaussées goudronnées.

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

La construction des rues et parkings sera exécutée conformément aux règles de l'art en vigueur dans le domaine des travaux publics et des travaux municipaux suivant les profils en long et en travers visés «bon exécution» par les services compétents.

Les rues auront la structure suivante :

- Une couche de fondation en GNF : 0/60 d'épaisseur égale à 20 cm, après compactage.
- Une couche de base 0/31,5 en GNF d'épaisseur égale à 20 cm après compactage.
- Une couche d'imprégnation au cut-back 0/1 avec un dosage de 1,2 Kg/m³ plus sablage.

1ère couche : * Dosage de liant cut-back 800/1 400 de 1,1 Kg / m².
* Gravier 10 / 14 avec un dosage de 11 à 12 litres / m².

2ème couche : * Dosage de liant cut-back 800 / 1 400 de 1 Kg / m².
* 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 voies piétonnes

Les chemins piétons, seront construits en béton de 10 cm d'épaisseur et dosé à 250 Kg / m³ reposant sur T. V. 0 / 30 de 15 à 20 cm d'épaisseur ou sur un blocage en pierres de même épaisseur.

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

- Ⓜ 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 exécuté conformément au plan et profils en long approuvés.
- Ⓜ Les buses seront en matériaux conforme au règles de l'art et réglementation en vigueur
- Ⓜ Les joints seront en caoutchouc
- Ⓜ Les sections de buses ne seront jamais inférieures à celles indiquées sur le plan.
- Ⓜ La pose des buses ne seront jamais inférieures à celles indiquées sur le plan. Le remblaiement sera exécuté de couches successives de remblai tamisé compacté et arrosé.
- Ⓜ Les regards seront disposés selon le plan d'assainissement et au plan des ouvrages types, il comprendront :
- Ⓜ Des échelons exécutés en fer rond galvanisé, un tampon en fonte scellé avec couronnement en béton- armé.
- Ⓜ L'achèvement de l'exécution du collecteur sera à 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.

Jce

C

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

L'installation de lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera étudiée, soit par l'O.N.E.E (Branche électricité) aux frais du lotisseur, soit par l'entreprise adjudicataire. Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers agréés type ville de Berkane.

ARTICLE 6 : Equipement téléphonique

Chaque lot sera desservi en lignes téléphoniques à partir du réseau général des télécommunications de la ville conformément au dossier technique.

Les travaux de Génie Civil ainsi que les câblages sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 7 : Equipement en moyens de lutte contre l'incendie

Le lotissement sera doté d'une ou des poteaux d'incendie armées.

ARTICLE 8 : Espaces verts et places publiques

Les arbres seront disposés dans les places conformément aux plans d'architecte.

ARTICLE 9 : Parkings

Les parkings seront réalisés conformément au règles de l'art.

ARTICLE 10 :

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

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

CHAPITRE VII

OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

ARTICLE 1 :

Il ne sera 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 les propriétaires 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'en 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,...etc. au Domaine Public Municipal sera effectuée une année après la réception provisoire.

ARTICLE 4 :

- ◆ Le lotisseur s'engage à aménager les espaces libres et les voies de contournement

CAHIER DES CHARGES

Relatif à :

**CREATION D'UN LOTISSEMENT ALLIA
A AKLIM - PROVINCE DE BERKANE -**

Le Maître de l'Ouvrage

Architecte

Zohir Khalid
Architecte
0930A
Tél : 05 36 70 50 75 Fax : 05 36 70 70 00

Agence Urbaine

Commune d'Aklim

ROYAUME DU MAROC
Le Président
Province Berkane C. Aklim

PROVINCE BERKANE SECRETARIAT GENERAL
COMMISSION
PROVINCIALE
DE L'URBANISME
DIVISION DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

[Signature]
[Signature]