

**ROYAUME DU MAROC  
MINISTRE DE L'INTERIEUR  
PREFECTURE D'ARRONDISSEMENT SIDI BERNOUSSI  
COMMUNE DE CASABLANCA  
ARRONDISSEMENT DE SIDI MOUMEN**

**PROJET DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION  
D'UN GROUPEMENT D'HABITATION PROMOTIONNEL EN SOUS-SOL + RDC + 5 ETAGES ET  
D'UN GROUPEMENT D'HABITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX AU PROFIT DE L'HABITAT  
MENAÇANT RUINE AU TERRITOIRE DE LA PREFECTURE DE SIDI BERNOUSSI EN RDC +  
4ETAGES DU PROJET "EL MENZEH" SIS A L'ARRONDISSEMENT DE SIDI MOUMEN.  
PROPRIETE DITE "ARD EL KABIR 106 "  
TF N° 22765C  
SM 03 ARRONDISSEMENT DE SIDI MOUMEN**

**CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS MINIMALES URBANISTIQUES,  
ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES RELATIVES AU DROIT DE LOTIR ET AU  
LOGEMENT SOCIAL**

**Maître d'œuvre**

Mr. KAMOUM MOHAMED ABDOU  
Architecte

**Ingénieur topographe**

BE2I représenté par Mr.  
AIT CHERGUI NAJME FOUAD

**Maître d'ouvrage**

Sté "AL OMRANE"  
CASA-SETTAT

## **A-GENERALITES**

### **A-1 CHAMP D'APPLICATION**

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

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

Il a aussi pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation des lots et de déterminer les prescriptions architecturales applicables aux places, placettes et aux voies grevées de la servitude d'ordonnancement architectural.

### **A-2 CADRE JURIDIQUE**

La partie lotissement et 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 rebia II 1414 (14 octobre 1993), pris pour l'application de la loi n°12-90
- Dahir n°1-92-7 de 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 Rebia II 1414 (12 octobre 1993), pris pour l'application de la loi n°25-90
- Décret n°02-13-424 du 13 Rajeb 1434 (24/05/2013), approuvant le règlement général de construction fixant la forme et la condition de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement ainsi des textes pris pour leur application.

## **Article 2 : textes particuliers :**

- Le Plan d'aménagement ARRONDISSEMENT DE SIDI MOUMEN approuvé en 2015 ;
- Le présent CPS après son approbation par la commission administrative compétente,
- Circulaires ministérielles ;
- L'arrête communal permanent applicable (AMP).

## **B- DEFINITION DU PROJET**

Le projet est de construction de deux groupements d'habitation (GH01 ET GH02) en RDC+ 4étages (logements sociaux) et en SOUS SOL RDC + 5etages dans le cadre du logement promotionnel situé à l'opération l'arrondissement de SIDI MOUMEN sur la propriété dite "ARD EL KABIR 106", Préfecture des arrondissements de SIDI BERNOUSSI.

L'opération "EL MENZEH " est implantée sur l'assiette foncière n° T 22765c qui est frappée par une voie d'aménagement de 50m d'emprise.

Il est reparti en trois tranches présentées comme suit :

- Tranche 01: Composée et un groupement d'habitation (GH01) en SOUS SOL RDC+5 étages à réaliser dans le cadre du logement promotionnel.
- Tranche 02: Composée d'un groupement d'habitation (GH02) en RDC+4 étages à réaliser dans le cadre des logements sociaux et de deux lots de terrain destinés un pour équipement privé à intérêt général (Enseignement, Santé, centre commercial et sportif, santé, four hammam, ...) et l'autre pour équipement public INDH.
- Tranche 03: Composée d'un lot de terrain en front bâtie à lotir sur l'emprise de 50m.

Les deux GH intègrent dans leur périmètre deux types d'activité :

- Commerciale avec 27 unités implantées sur les deux côtés l'une de l'emprise de la voie de 50m et l'autre de 16 m au RDC du GH 01 et 02.
- Résidentielle matérialisé dans 139 appartements + deux locaux syndics avec un programme qui consiste à la réalisation de :
  - logements sociaux d'une superficie qui varie entre 50 et 70 m<sup>2</sup>.
  - logements promotionnels d'une superficie qui varie entre 80 et 110 m<sup>2</sup>.

## **C- ENGAGEMENT DU PROMOTEUR (STE AL OMRANE CASA-SETTAT)**

La société AL OMRAE CASA-SETTAT s'engage à affecter les 52 appartements de logement sociaux au profit des bénéficiaires de L'HABITAT MENAÇANT RUINE relevant du TERRITOIRE DE LA PREFECTURE D'arrondissement de SIDI BERNOUSSI après obtention du permis d'habite du groupement affecté à cette action.

### **VOIR LE TABLEAU DES DONNEES DU PROJET EL MENZEH CI-DESSOUS**

#### **I. CONSISTANCE DU PROJET EL MENZEH:**

##### **A. Tableau de consistance**

<b>Données par immeuble et lot de terrain</b>								
	<b>IMM 'A1'</b> PROMOTIONNEL	<b>IMM 'A2'</b> PROMOTIONNEL	<b>IMM 'A3'</b> PROMOTIONNEL	<b>IMM 'B1'</b> SOCIAL	<b>IMM 'B2'</b> SOCIAL	<b>LOT 01</b>	<b>LOT 02</b>	<b>LOT 03</b>
<b>Nombres des blocs</b>	1	1	1	1	1			
<b>type de tranche</b>	01			02	02	03	02	02
<b>type de GH</b>	01			02	02			
<b>NIVEAU</b>	SOUS SOL + RDC+5			RDC+4	RDC+4	SS + RDC+5	RDC+4	RDC+2
<b>Affectation RDC</b>	Commerce + habitation			Commerce + habitation	Commerce + habitation	LOT 01 FRONT BATIE EN SOUS SOL, R+5 S= 606,47 m <sup>2</sup>	LOT 02 POUR EQUIPEMENT PRIVE D'INTERET GENERAL S= 213,85 m <sup>2</sup>	LOT 03 POUR EQUIPEMENT PUBLIC INDH S= 428,40m <sup>2</sup>
<b>Affectation des etages</b>	habitation			habitation	habitation			
<b>Surface Bâtie /m<sup>2</sup></b>	457,10 m <sup>2</sup>	577,71 m <sup>2</sup>	729,82 m <sup>2</sup>	410,85 m <sup>2</sup>	295,30 m <sup>2</sup>			
<b>Surface Plancher /m<sup>2</sup></b>	2 951,10 m <sup>2</sup>	3 756,11 m <sup>2</sup>	3 756,11 m <sup>2</sup>	2 071,89 m <sup>2</sup>	1 963,26 m <sup>2</sup>			
<b>Surface sous sol /m<sup>2</sup></b>	2 540,19 m <sup>2</sup>							
<b>Nombres Des Commerces</b>	3	5	6	8	5			
<b>Nombres des Appartements</b>	21 appartements + 1 locaux syndicaux	33	33	26 appartements + 1 locaux syndicaux	26 appartements			

5% de la surface du terrain (hors la partie ceder a la commune) est reservee aux espaces vert et au places de parking  
soit un calcul de  $16450 - 4330 = 12120 \times 5\% = 606 \text{ m}^2$

une plantation d'arbres sera prevue a raison d'un arbre par appartement social soit un total de 53 arbres

## B. EMBLACEMENT DU PROJET

La conception du présent projet est conformément à l'application de l'article 5 du règlement d'aménagement portant sur les modifications particulières, en se référant à l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Liste des coordonnées lambert TF : T22765/C		
N°Bornes	X	Y
B.1	302424.80	333147.59
B.2	302494.17	333141.09
B.3	302551.74	333056.96
B.4	302418.79	332963.90
B.5	302410.86	333015.46
B.6	302403.60	333073.37

**Données du plan cote réalisé par un géomètre**

## II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

**VOIR EXTRAIT DE LA REGLEMENTATION URBAINE DE LA ZONE  
CI-DESSOUS**

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "E"

### Article 37: Définition de la zone

La zone "E" est une zone urbaine mixte constituée en partie de secteurs existants. On y trouve des habitations multifamiliales et des immeubles collectifs à l'alignement.

Elle peut recevoir du logement, des activités de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, des équipements publics ou privés d'intérêt général et des services de proximité.

La zone "E" comprend quatre secteurs: E2, E3, E3s et E4

### Article 38 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts de plus de 300m<sup>2</sup> et les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles solides.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article 39: Constructibilité des parcelles

Le tableau ci-dessous fixe pour chaque parcelle privative de terrain créé après lotissement, postérieurement au présent plan d'aménagement:

- La superficie et la largeur minimale des parcelles privatives ;
- La surface maximale constructible au sol (C.U.S);
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Secteurs	Surface minimale	Largeur minimale	C.U.S (*)	C.O.S
E2	100m <sup>2</sup>	8m	84%	-
E3	160m <sup>2</sup>	10m	85%	-
E3s(**)	84 m <sup>2</sup>	7m	-	-
E4	5000m <sup>2</sup>	50m	35%	1,5

(\*) S'il y a rez-de-chaussée commercial celui-ci peut en couvrir la totalité dans les secteurs "E2", "E3" et "E3s".

Les lotissements et les groupes d'habitations à créer doivent réserver 5% de la superficie du terrain objet de l'opération à des espaces libres plantés, à aménager en parking, espaces verts, places.

(\*\*) Concernant les programmes de lutte contre les bidonvilles, les plans de lotissements et leurs cahiers des charges doivent être pris en compte lors des autorisations de construire des lots issus de ces projets.

S'il n'y a pas de lotissement, le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) et le coefficient d'occupation du sol sont fixés comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

	E2	E3	E4
C.U.S	45%	40%	35%
C.O.S	1,2	1,5	1,5





Ces coefficients sont calculés à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements ou à la voirie inscrits au plan d'aménagement.

#### **Article 40: Hauteur maximale des constructions**

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 11,50m (RDC+ 2 étages) pour le secteur "E2";
- 14,50m (RDC+ 3 étages) pour les secteurs "E3" et "E3s";
- 17,50m (RDC+ 4 étages) pour le secteur "E4";

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Les constructions existantes et les lots issus des lotissements autorisés avant approbation du présent plan d'aménagement, peuvent atteindre, le long des axes de 12m d'emprise et plus, une hauteur de 14,50m (RDC+3 étages).

Toutefois, les recommandations de l'article 6 doivent être respectées.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs toutes deux d'une hauteur maximum de 2,20m.

Une servitude de front bâti continu "FB" est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants et imposant une hauteur de :

- 14,50 m avec un rez de chaussée plus trois étages repéré par FB3;
- 17,50 m avec un rez de chaussée plus quatre étages repéré par FB4;
- 20,50m avec un rez de chaussée plus quatre étages repéré par FB5;

Elle signifie que les constructions obligatoirement de type immeuble de logements collectifs, devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

En aucun cas ces servitudes ne peuvent être appliquées au-delà de 15m de profondeur à partir de l'alignement, avec un minimum de 5m.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

#### **Article 41: Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf disposition graphique contraire, ou pour ne pas rompre l'ordonnement des voies engagées toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement.



Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme d'ouvertures...).

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la réalisation incombe au secteur privé.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

#### **Article 42: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Par rapport aux limites séparatives latérales :**

Dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à :

- 4 m dans le secteur "E2" ;
- 5m dans les secteurs "E3" ;
- 8m dans les secteurs "E4" ;

Pour le secteur "E3s" ce recul est réduit à 3m.

Au-delà de la bande de 15 m, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec le minimum indiqué ci-dessus.

##### **Par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles :**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, si elles sont implantées en arrière de ces limites, elles devront respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m dans les secteurs E2 et E3. Cette distance est ramenée à 3m pour le secteur E3s.

Dans le secteur E4, les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans la zone.

#### **Article 43: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Pour les constructions, la superficie des cours et les longueurs de vues directes des locaux, quel que soit leur affectation, sont déterminées de la façon suivante :

Dans le secteur "E3s" :

- minimum de surface de cour : 9,00m<sup>2</sup>
- largeur minimum de la cour : 3,00m.





Dans le secteur "E2":

- minimum de surface de cour : 16,00m<sup>2</sup>
- largeur minimum de la cour : 4,00m.

Dans le secteur "E3":

- minimum de surface de cour : 25,00m<sup>2</sup>
- largeur minimum de la cour : 5,00m.

Dans les cas ci-dessus, les superficies des cours ne pourront être réduites par l'établissement de cours communes entre propriétaires riverains.

Les constructions à 2 façades et plus peuvent être dispensées de cours si elles répondent aux règles d'éclairage naturel et d'aération.

Dans le secteur "E4", la distance séparant les façades de deux immeubles non contigus devra être au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 15m.



## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"**

### **Article 16: Définition de la zone**

La zone "B" est une zone urbaine mixte où la création et le développement du logement, d'activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général y est possible.

La zone "B" comprend trois secteurs "B3", "B3s" et "B4"

### **Article 17: Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits:

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravans.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 18: Constructibilité des parcelles**

Dans les secteurs "B3", "B3s" et "B4", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

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

- 250m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour les secteurs "B3" et "B4".
- 300m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour le secteur "B3s".

### **Article 19: Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale autorisée dans la zone "B" est fixée comme suit:

- 14,50m (RDC+3 étages) pour le secteur "B3" et "B3s".
- 17,50m (RDC+4 étages) pour le secteur "B4".

Une servitude de front bâti "FB" continue est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants imposant une hauteur de :

- 17,50m (RDC+4 étages) pour le FB4.
- 20,50 m (RDC+5 étages) pour le FB5.

Elle signifie que les constructions de type immeuble devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes, concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

En aucun cas ces servitudes ne peuvent être appliquées au-delà de 15m de profondeur à partir de l'alignement, avec un minimum de 5m.

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux, sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.



Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

#### **Article 20: Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement dans les secteurs "B3" et "B4".

Dans les secteurs "B3s" les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Les marges de recul devront être cédées au profit de la voirie.

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme d'ouvertures.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance, multipliée par 1,2 comptée horizontalement ( $H=1,2L$ ) qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à  $45^\circ$  et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

#### **Article 21: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Au-delà de la bande de 15m, en limite séparative latérale et en fond de parcelle les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Toutefois des constructions pourront être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur de 6m.

Les parties de construction dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du plan horizontal du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment ancien en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur autorisée dans le secteur.





**Article 22: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux d'une même propriété, quelque soit leur affectation, sont déterminées suivant le tableau ci-dessous, en fonction de la façade la plus haute. La largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour (m <sup>2</sup> )		Vue directe sur cour (m) (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces de services	Pour pièces habitables vues principales	Pour pièces de services vues secondaires
4 à 7m	45,00	22,50	9,00	6,00
8m	52,50	24,75	9,15	6,00
9m	60,00	30	9,30	6,00
10m	67,50	33,75	9,45	6,00
11m	75,00	37,50	9,90	6,00
12m	82,50	41,25	10,80	6,00
13m	90,00	45,00	11,70	6,00
14m	97,50	48,75	12,60	6,00
15m	105,00	52,50	13,50	6,00
16m	112,50	56,25	14,40	6,00
17m	120,00	60,00	15,30	6,40
18m	127,50	63,75	16,20	6,75
19m	135,00	67,50	17,10	7,10
20m	142,50	75,00	18,00	7,50
21m	150,00	82,50	18,90	7,80

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.



## TABLEAU COMPARATIF DES DONNEES

DESIGNATION	Reglementation de la zone	Données du projet
SURFACE BATI - CUS	3 613,75m <sup>2</sup> Soit 35%	2 470,78 m <sup>2</sup> Soit 25,42%
SURFACE PLANCHER - COS	15 487,50 m <sup>2</sup> Soit 1,50%	14 498,47 m <sup>2</sup> Soit 1,49%
SURFACE SOUS SOL	---	2 540,19 m <sup>2</sup>
NOMBRES DES APPARTEMENTS SOCIAL	230 appart-----1ha	52 appartements + 1 locaux syndic soit 38%
NOMBRES DES APPARTEMENTS PROMOTIONNELLES	---	87 appartements + 1 locaux syndic SOIT 62%
NOMBRES DES COMMERCES	---	27 Locales
SURFACE ESPACE VERT	---	1 164,00 m <sup>2</sup>
SURFACE VOIRIE	---	4 433,00 m <sup>2</sup>
AMENAGEMENT EXTERIEUR	---	2 560,00 m <sup>2</sup>
STATIONNEMENT A L'AIR LIBRE	---	12 PLACES
STATIONNEMENT SOUS SOL	---	98 PLACES
S. VOIE D'AMENAGEMENT PROJETE	---	6 125,00 m <sup>2</sup>
S. TERRAIN CONSTRUCTIBLE	---	9 719,00 m <sup>2</sup>

**Surface totale du terrain S=16450m<sup>2</sup>**



### **III. INTRODUCTION**

### **IV. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

### **V. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT**

### **VI. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

1. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
2. Composition du logement
3. Locaux Techniques
4. Gaines techniques
5. Hauteurs sous plafond
6. Dimensions des pièces
7. Largeur des escaliers
8. Eclairage
9. Ventilation des W.C et salles d'eau
10. Hauteur des murs d'acrotère
11. Hauteur des murs séparatifs sur terrasse
12. Dalle de protection des escaliers
13. Terrasses et installations

### **VII. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

1. Organisation du chantier
2. Gros œuvres
3. Etanchéité
4. Revêtements
5. Menuiserie
6. Quincaillerie et ferronnerie
7. Electricité – Lustrerie
8. Plomberie – Sanitaire
9. Peinture – vitrerie

### **VIII. DISPOSITIONS DIVERSES**

1. Conditions de mise en œuvre
2. Gestion et maintenance après réception
3. Protection Civile : Equipement en moyens de lutte contre l'incendie
4. Prescriptions applicable à l'eau potable et assainissement

5. Prescription application au réseau d'électrification et d'éclairage public
6. Prescription application au réseau de télécommunications
7. Accessibilité

## **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.

### **I. 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 dispositions ci-après doivent être prises en considération :

- La densité doit être calculée à raison de 230 logements à l'Hectare brut;
- Le nombre de places de parking doit être calculé à raison de 1 place pour 5 logements. Ces places peuvent ne pas être prévues en sous sol ;

### **II. 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.

### **III. 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 80m<sup>2</sup> (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 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 m<sup>2</sup> ;
- Les autres chambres auront une superficie minimum de 9 mètres carrés pour la première chambre et 7 mètres carrés pour la 2<sup>ème</sup> ;
- La cuisine doit avoir une superficie minimum de 5 m<sup>2</sup>. Aucune dimension de la cuisine ne doit être inférieure à 1.70m.
- La salle d'eau doit avoir une superficie minimum de 2 m<sup>2</sup>.

## **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 m<sup>2</sup>.

## **9. Ventilation des salles d'eau**

- La ventilation des salles d'eau pourra être réalisée :
  - Soit par une baie d'au moins 0,20 m<sup>2</sup> 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.



## IV. 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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<sup>er</sup> 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 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.

## **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<sup>er</sup> 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.

## **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 syndic ou à réaliser des contrats avec une société spécialisée;
- Prendre à sa charge, la cote 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.

Une société spécialité :

- Prendre à sa charge, la quote part frais et dépenses inhérents à la gestion et à la maintenance des parties communes relative aux logements non vendu ;
- Encadrer et donne 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.

### **3. Protection Civile : Equipement en moyens de lutte contre l'incendie**

Le lotissement sera équipé de moyens de lutte contre l'incendie notamment en 06 poteaux d'incendie, conformément aux dispositions prévues initialement par les services de la protection civile.

### **4. Prescriptions applicable à l'eau potable et assainissement :**

#### **Article Eau potable :**

- >L'alimentation en eau potable du projet sera assurée à partir des réseaux existants, moyennent une extension de conduites à la charge du promoteur.
- >Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier technique d'alimentation en eau potable établi par un bureau d'études agréé.
- > Les travaux d'alimentation en eau potable seront réalisés à la charge du lotisseur :
- > Les travaux d'eau potable seront réalisés à la charge du promoteur :
  - soit par Lydec ;

- soit par une entreprise agréée, selon le choix du promoteur, à faire agréer par Lydec conformément à l'étude précitée et au cahier des charges Lydec, et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux d'eau potable par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable de la participation aux grandes infrastructures PGI et des peines et soins appliqués au coût des travaux valorisés sur la base des quantités réellement exécutées.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux d'eau potable à Lydec, il devra s'acquitter de la participation au premier établissement PGI, des frais d'équipement et des peines et soins appliqués au coût des travaux.
- > Pour tout projet nécessitant une extension, le lotisseur devra s'acquitter, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, outre les participations et les peines et soins, d'une quote-part du coût des travaux calculé au prorata du débit affecté au projet du lotisseur par rapport au débit global de la zone tel que défini par le schéma directeur en vigueur.
- > Les travaux d'eau potable ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des participations, frais d'équipement, peines et soins et quote-part afférente à l'extension le cas échéant, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Les travaux de raccordement du projet au réseau d'eau potable sont subordonnés à l'ouverture des voies d'accès. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement de travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'eau potable et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Après la date de la réception provisoire, Lydec se réserve le droit d'exploiter et de modifier, sans y être obligée, les réseaux et ouvrages d'eau potable. Dans tous les cas, les risques inhérents aux réseaux et ouvrages réalisés par le promoteur demeureront à sa charge jusqu'à la réception définitive et remise d'ouvrage à Lydec par la commune concernée.

- > Le promoteur s'engage à informer par écrit ses clients des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.
- > Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :
  - déposer à la conservation foncière un dossier objet de l'autorisation de lotir après l'obtention de ladite l'autorisation ;
  - procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière.
- > Dans le cadre des projets sociaux, le promoteur s'engage à communiquer à Lydec le certificat de conformité à la convention Etat / Promoteur, et ce au plus tard un mois à compter de la date de la réception provisoire.
- > En cas d'empiètement sur un réseau existant LYDEC, le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déplacement des ouvrages et réseaux existants.
  - > Lors des dépôt des projets de construction, il y a lieu de prévoir au sous sol de chaque lots un local pour bêche à eau et suppresseur.
  - > Conformément au cahier des charges de la gestion déléguée, LYDEC s'engage à assurer une pression minimale de 2 bars au pied des immeubles. Le promoteur est tenu de prendre les mesures et dispositions techniques nécessaires (bêche de rupture, surpresseur) afin de garantir à chaque unité de ses immeubles (magasin, bureau, appartement,..) une pression convenable aux étages.

### **Article Assainissement :**

- > L'assainissement du projet sera assuré à partir des réseaux existants, moyennent une extension de conduites à la charge du promoteur.
- > Après accord de principe de l'autorité compétente, le promoteur soumettra à l'approbation de Lydec l'étude complète des ouvrages d'assainissement de son lotissement ainsi que le phasage des réalisations. Ces études doivent être établies par un bureau d'études agréé en la matière conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- > Le promoteur est tenu d'informer Lydec de la date de commencement des travaux d'assainissement ainsi que de leur délai d'exécution. Un agent de Lydec sera désigné pour le suivi et le contrôle des réalisations.
- > Les travaux d'assainissement seront réalisés à la charge du promoteur :
  - soit par Lydec ;
  - soit par une entreprise agréée par Lydec conformément au dossier technique autorisé par Lydec. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des prescriptions spéciales (CPS)

et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la

Réglementation en vigueur.

- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux d'assainissement par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable de la participation au premier établissement PPE et des peines et soins appliqués au coût des travaux valorisés sur la base des quantités réellement exécutées.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux d'assainissement à Lydec, il devra s'acquitter de la participation au premier établissement PPE, des frais d'équipement et des peines et soins appliqués au coût des travaux.
- > Pour tout projet nécessitant une extension, le lotisseur devra s'acquitter, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, outre les participations et les peines et soins, d'une quote-part du coût des travaux calculé au prorata du débit affecté au projet du lotisseur par rapport au débit global de la zone tel que défini par le schéma directeur en vigueur.
- > Les travaux d'assainissement ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des participations, frais d'équipement, peines et soins et quote-part afférente à l'extension le cas échéant, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Les travaux de raccordement du projet au réseau d'assainissement sont subordonnés à l'ouverture des voies d'accès. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement de travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'assainissement et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en œuvre dans le projet.
- > Après la date de la réception provisoire, Lydec se réserve le droit d'exploiter et de modifier, sans y être obligée, les réseaux et ouvrages d'assainissement. Dans tous les cas, les risques inhérents aux réseaux et ouvrages réalisés par le promoteur demeureront à sa charge jusqu'à la réception définitive et remise d'ouvrage à Lydec par la commune concernée.
- > Le promoteur s'engage à informer par écrit ses clients des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.



- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.
- > Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :
  - après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;
  - procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière.
- > Dans le cadre des projets sociaux, le promoteur s'engage à communiquer à Lydec le certificat de conformité à la convention Etat / Promoteur, et ce au plus tard un mois à compter de la date de la réception provisoire.
- > En cas d'empiètement sur un réseau LYDEC existant, le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déplacement des ouvrages et réseaux existants.

## **5. Prescription application au réseau d'électrification et d'éclairage public**

### **Article Électricité**

- > Le projet TF N° : 22765/c, sera alimenté à partir d'un poste DP de 4\*5m<sup>2</sup>, 4m de façade donnant sur la voie public .
- >Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier technique d'alimentation en électricité établi par un bureau d'études agréé.
- > Les travaux d'électrification seront réalisés :
  - soit par Lydec ;
  - soit par une entreprise agréée par Lydec choisie par le promoteur, et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des charges Lydec, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux d'électrification par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable des participations et des peines et soins.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux d'électrification à Lydec, il devra s'acquitter des participations, des dépenses réelles relatives à l'équipement in site, et des peines et soins.
- > Dans tous les cas, les travaux d'électricité ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des participations, frais d'équipement et des peines et soins, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.

- > Tout lotissement qui a fait l'objet d'une autorisation définitive (plan Ne Varietur) des autorités compétentes doit être viabilisé par son promoteur pour la partie in site.
- > Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Le promoteur est tenu de faire assister les agents Lydec avant commencement des travaux d'équipement ou de construction et ce, afin d'éviter tout risque d'accidents mortels dus aux arrachement des câbles haute tension existants.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toute vérification qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Le raccordement au réseau d'électricité est subordonné à l'ouverture des voies d'accès au projet. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement des travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'électricité et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Le promoteur s'engage à informer ses clients par écrit des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de son projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Pour les besoins de l'alimentation en énergie électrique des abonnés, Lydec se réserve le droit de demander aux lotisseurs la cession gratuite de parcelles de terrains ou la mise à disposition de locaux de dimensions suffisantes pour l'installation des postes de transformation adaptés aux besoins du réseau de distribution.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.
- > Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :
  - Après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;

- procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière.

### **Article Éclairage public**

- > Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier d'étude de l'éclairage public.
- > Les travaux d'éclairage public seront réalisés, à la charge du promoteur :
  - soit par Lydec ;
  - soit par une entreprise agréée par Lydec choisie par le promoteur et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable, avant commencement des travaux, des peines et soins relatifs aux travaux d'éclairage public.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux à Lydec, il devra s'acquitter des dépenses réelles relatives à l'équipement in site et des peines et soins.
- > Dans tous les cas, les travaux d'éclairage public ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des frais et peines et soins conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Lydec assistera aux opérations de suivi et de réception des travaux qui auront été effectués par le lotisseur conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Le promoteur est tenu de faire assister les agents de Lydec avant le commencement des travaux d'équipement ou de construction et ce, afin d'éviter tout risque d'accidents mortels dus aux arrangements des câbles haute tension existants.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toute vérification qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Le raccordement au réseau d'éclairage public est subordonné à l'ouverture des voies d'accès au projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout, commencement des travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après réalisation des travaux d'éclairage public et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.

- > Le promoteur s'engage à informer ses clients par écrit des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.
- > Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :
  - Après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;
  - procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière.

## **6. Prescription application au réseau de télécommunications**

Les équipements des télécommunications des projets seront à la charge des promoteurs  
et conformément au dossier technique approuvé par les services compétents de Maroc Télécom

Place de 4mx4m réservée à l'installation des équipements mobiles des télécommunications Relais Antenne Maroc Télécom pour la couverture réseau de la zone du projet en cas de besoin.

## **7 .Accessibilité :**

### **a- Voies engins :**

Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engin) : voie, d'une largeur minimale de 8m, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur, bandes réservées aux stationnements exclues :

- 3m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m.
- 6m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 m

Toutefois , sur une largeur inférieure à 20 m , la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés ,sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aérienne.

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3.60m au minimum.

- Résistance au poinçonnement : 80N/cm<sup>2</sup> sur une surface maximale de 0,20m<sup>2</sup>.
- Rayon intérieur minimal R : 11 m.
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m.
- ( Set R , sur largeur et rayon intérieur , étant exprimé en mètre .)
- Hauteur libre : 3,50 m.
- Pente inférieure à 15%.

### **b-Voie Echelle :**

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle)

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus soient complétées et modifiées comme suit :

La longueur minimale est de 10m

La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m

La pente maximale est ramenée à 10%

La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un pont d'accès (balcons, coursives, etc.) à partir duquel les sapeurs pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20m.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10m, avec une chaussée libre de stationnement de 7m de large au moins.

### **c- Engagement :**

Le lotisseur s'engage à :

- Créer Cinq (5) poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre branchés directement à la canalisation de la ville.

La dalle couvrant le bassin d'orage enterré sera réalisée de manière à supporter les engins de secours des sapeurs pompiers.

- Le promoteur s'engage à réaliser 1.50m de bordure du trottoir en béton et d'implanter les Candélabres de part et d'autre avec un réseau enterré.

-Le promoteur s'engage à remettre en état la voirie avoisinante dégradée par les travaux.

Alterner l'aménagement du trottoir en dallage et espace vert.

**DERNIERE Page des signatures**

**Lu et Approuvé**

Mr le président

De L'ARRONDISSEMENT DE SIDI MOUMEN

**Maître d'œuvre**

Mr. KAMOUM MOHAMED ABDOU  
Architecte



**Maître d'ouvrage**

Sté "AL OMRANE"  
CASA-SETTAT



**Ingénieur topographe**

BE2I représenté par Mr.  
AIT CHERGUI NAJME FOUAD