



PROVINCE FAHS-ANGRA
COMMUNE RURALE DE JOUAMAA
VILLE NOUVELLE DE CHRAFATE



AL OMRANE CHRAFATE

**PROJET DE MODIFICATION DU PLAN MASSE
(AUTORISATION N°0003/2021 DU 04/05/2021)
DE L'OPERATION LES LAURIERS CHRAFATE**

LES LAURIERS CHRAFATE

**CAHIER DES CHARGES
JUILLET 2021**



**Groupement Mohamed ZGHARY et Chiraz
BEN RACHED Architectes.**

16 Résidence Jawharat. Av. des FAR Tétouan

Tel : +212 (0) 539 992 284

Fax : +212 (0) 5 39 992 284

GSM: +212 (0) 665 999 140

@: zghary.med@gmail.com

TITRE PREMIER

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1: OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du Maître d'ouvrage, du Maître d'œuvre et de la commune Rurale de Jouamaa ainsi que le programme d'aménagement et **de modification du plan masse (autorisation n°0003/2021 du 04/05/2021) de l'opération les lauriers Chrafate** et qui se projette sur une assiette foncière d'une superficie de **41 822 m² et situé au Lot B58 du lotissement de la ville nouvelle de Chrafate.**

Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions.

ARTICLE 2: LES PIECES GRAPHIQUES:

La désignation des parcelles ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de masse détaillé, annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 3: SERVITUDES SPECIALES:

Seront définies les servitudes particulières spécifiques à chaque lotissement dont à titre d'exemple celles relatives:

- aux constructions existantes autorisées
- aux réglementations spécifiques aux ouvrages ou construction existantes
- aux éléments particuliers au terrain tels que: relief, nature du sol, glissement de terrain, risques d'inondation et autres.

TITRE II

BASES REGLEMENTAIRES

ARTICLE 4: LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR:

Les textes de référence pour l'établissement de ce cahier des charges sont :

Le Dahir n°1.92.31 du Hijja 1412(17 juin 1992) portant homologation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.

Le Dahir n° 1.92.31 7 du Hijja 1412(17 juin 1992) portant homologation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupements d'habitations et morcellements.

L'arrêté viziriel du 22 Joumada 1372(9 mars 1953)àportant réglementation de la hauteur sous plafonds des locaux à usage d'habitation.

Le décret n° 2-64-445 du 21 Chaabane 1384(26decembre 1964) définissent les zones d'habitat économique et approuvant les règlements général de construction applicable à ces zones.

Dispositions réglementaires de plan d'aménagement de la nouvelle Ville de Chrafate.

Cahier des charges des prescriptions minimales urbanistiques architecturales et techniques relatives au logement social tel que définit par les articles 29(I-28°) et 93-I du code général des impôts : superficie couverte comprise entre 50 et 100m² et le prix de vente n'excédant pas 250.000Dhs, Hors T.V.A).

TITRE III**OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR****ARTICLE 5: ENGAGEMENT:**

Le maître d'ouvrage s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à la réalisation définitive du projet y compris les espaces revenant à la commune Rurale de Jouamaa.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'EXPLOITATION DES BLOCS D'HABITATION:

Avant toute opération de vente ou location, le maître d'ouvrage doit réaliser tous les travaux d'aménagement, de bornage et d'équipements, nécessaires à l'exploitation du groupement d'habitation.

ARTICLE 8 : MAINTENANCE DES LOTS INCORPORES ET DESTINES A L'USAGE PUBLIC:

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, le maître d'ouvrage aura la charge de l'entretien et du gardiennage des équipements destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques et aux espaces affectés aux équipements collectifs.

Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt ou installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés au cours de la première saison de plantation.

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 Rurale de Jouamaa.

ARTICLE 9 : MAINTIEN DE L'AFFECTION DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'USAGE PUBLIC:

Les affectations prévues pour les constructions destinées aux équipements publics et espaces publics doivent être respectées, et en aucun cas, le maître d'ouvrage ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN:

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par la commune Rurale de Jouamaa.

ARTICLE 11: VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

Le maître d'ouvrage doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite des lots, et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan du groupement annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 12 : REALISATION DES TRAVAUX:

Le maître d'ouvrage est astreint à deux niveaux de travaux:

A- les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du groupement d'habitation :**1 Mise en état du sol et terrassement:**

- * déplacement des réseaux existants
- * terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs.

1 Voirie:

Tous les travaux des voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes :

*ouverture des plates-formes de toutes les voies

*fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parcs de stationnement, nécessaires à l'exploitation des lots.

2 Assainissement:

Tous les travaux d'assainissement nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux général existant.

3 Eau potable:

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

4 Electricité:

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension avec l'installation des équipements d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou souterrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concernée.

les travaux d'aménagement définitifs

Remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs

Finition des trottoirs et pose des bordures

Exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement

Aménagement des passages piétons

Pose des candélabres

Plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain

Achèvement de la plantation des espaces verts

aménagement des aires de jeux.

ARTICLE 13 : CONCIERGERIE

Le maître d'ouvrage s'engage pour la cession gratuite des locaux pour conciergerie au Syndicat des copropriétaires de chaque immeuble après constitution de cette dernière selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 14: DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR

Le maître d'ouvrage doit remettre à l'Etat des objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement, et ce conformément aux dispositions et lois en vigueur relatifs à la protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels.

ARTICLE 15: AMENAGEMENT SPECIFIQUE

Doivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux d'aménagement ou aux caractéristiques des lots, permettant l'accessibilité des personnes handicapés aux bâtiments ouverts au public à édifier sur lesdits lots.

ARTICLE 16 : REGLEMENTATION PARASISMIQUE.

L'application des règles parasismiques actuelles concerne le calcul des charges sismiques et les dispositions constructives.

TITRE IV :**DISPOSITIONS URBANISTIQUES****ARTICLE 18 : DISPOSITIONS URBANISTIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DES BLOCS D'HABITATIONS :****POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de la hauteur. Les superficies et largeurs minimales des parcelles sont fixées à 300 m² et 15 m de large.

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
B	Libre	29%	300 m ²	15 m	18.50 m

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux autorisés pour ce secteur à savoir 5 niveaux = R+4 soit 18,50 tout en respectant $L = H$.

La hauteur du rez-de-chaussée est de 4,00 m et sera de 5,50 m s'il s'agit d'un commerce.

Quant un local est coupé dans sa hauteur par un plancher intermédiaire constituant une dépendance sa hauteur ne peut être inférieure à 5,50 m.

Sa surface ne peut dépasser 1/2 de la surface au sol du local concerné.

Sa hauteur sous plafond sera d'au moins 2,25 m et ne pourra servir d'habitation. La soupenne sera obligatoirement accessible à l'intérieur du local.

Les sous-sols sont autorisés dans ce secteur.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m ; ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale ci-joint en annexe. La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur topographe inscrit à l'ordre des ingénieurs, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

Le soubassement d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente ascendante ou descendante sera autorisé comme un rez de jardin à condition que ce niveau de bâtiment soit situé de plein pied avec un jardin :

La hauteur maximale autorisée y compris le niveau du rez -de jardin doit être :

inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé (soit $H < \text{ou} = L$) sans pour autant dépasser la hauteur de la façade opposée.

La profondeur des pièces habitables du rez de jardin, mesurée à partir de l'alignement doit être inférieure ou égale à deux fois sa hauteur

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies d'aménagement.

La hauteur des constructions à l'alignement sera égale à la distance mesurée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par le plan de lotissement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre dans la mesure où elles respectent les règles de prospect par rapport aux limites en fond de parcelles.

Au-delà de cette bande de 15 m et sur les limites en fond de parcelles, tous les points d'une construction doivent être éloignés d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur mesurée du niveau du terrain au sol. Avec une distance minimale de 6m.

Cette zone de recul par rapport au mitoyen doit être traitée en jardin.

En aucun cas, cette zone de recul ne peut être couverte, sauf s'il s'agit d'un rez-de-chaussée commercial. Dans ce cas la construction du rez-de-chaussée ne dépassant pas la hauteur maximale de 5,50 m et peut occuper la totalité de la parcelle du rez-de-chaussée.

Les constructions implantées sur les limites séparatives des ilots doivent observer un recul minimum, par rapport à ces limites, de H/2 Avec une distance minimale de 6m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : L=H avec un minimum de 10 m.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partielles sur de faibles longueurs, ne comportant pas de baies, éclairant des pièces principales, la distance minimale est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, La largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

Pour les superficies des cours et les vues directes (voir tableau ci-dessous) :

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour		Minimum de vue directe (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables(1)	Pour pièces services(2)	Pour pièces habitables(1)vues principales	Pour pièces services (2)vues secondaires
4 à 7 m	30.00 m2	15.00 m2	6,00 m	4,00 m
8 m	35.00 m2	17.00 m2	6,10 m	4,00 m
9 m	40.00 m2	20.00 m2	6,20 m	4,00 m
10 m	45.00 m2	22.50 m2	6,30 m	4,00 m
11 m	50.00 m2	25.00 m2	6,60 m	4,00 m
12 m	55.00 m2	27.00 m2	7,20 m	4,00 m
13 m	60.00 m2	30.00 m2	7,80 m	4,00 m
14 m	65.00 m2	32.50 m2	8,40 m	4,00 m
15 m	70.00 m2	35.00 m2	9,00 m	4,00 m
16 m	75,00 m2	37,50 m2	9,60 m	4,00 m
17 m	80,00 m2	40,00 m2	10,20 m	4,25m
18m	85,00 m2	42,5 m2	10,80 m	4,80 m
19m	90,00 m2	45,00 m2	11,40 m	5,00 m

(1) Ainsi que pour toute pièce de plus de 6 m2 quelle que soit son affectation à l'exception des cuisines, salles de bain, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.

(2) Pour cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.

Un traitement en cité fermée peut être autorisé.

ENCORBELLEMENTS ET BALCONS

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés seulement sur les voies qui ont une emprise de 10 m et plus. Leur largeur sera au maximum égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans toutefois dépasser 1,20 m. Leur hauteur libre sur voie sera celle du RDC en plus du soubassement prévu.

La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la façade de l'immeuble. Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, une saillie de 0,50m maximum est admise pour permettre une animation de façade sans pour autant que sa surface cumulée sur façade ne puisse dépasser la moitié de celle-ci.

Les limites latérales mitoyennes des façades ne doivent pas comporter d'ouvertures sur une distance minimale de 1m

PLANTATIONS

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

Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement. Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

Les reculs privatifs imposés au bâti seront obligatoirement traités en espaces plantés formant avec le corps de la construction un ensemble homogène. Ces espaces seront clos à l'alignement par un muret de 0,40m de haut, surmonté d'une grille de 1,60 m doublée d'une haie vive.

Tout pignon aveugle sera obligatoirement revêtu de plantes grimpantes ou descendantes ou masqué par une rangée d'arbres à haute tige à développement vertical (cyprès, ifs, thuyas...)

SERVITUDES ARCHITECTURALES

Les constructions édifiées en continuité bâties sur rue ne pourront dépasser une longueur de 60 m.

DISPOSITION PARTICULIERE APPLICABLE UNIQUEMENT AU SECTEUR B

Dans ce secteur, des petits collectifs discontinus (ensemble résidentiel) peuvent être autorisés.

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni taux maximal d'emprise du sol.

Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et les plafonds de la hauteur.

C.O.S Maximum	C.U.S Maximum	Superficie minimale Du lot	Largeur minimale Du lot
Libre	Libre	10.000 m ²	80 m

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique à raison de :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation type logements sociaux, tel que défini par les textes et lois en vigueur et appliqués par le ministère de l'habitat : Une place de stationnement pour 5 (cinq) logements, en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usages de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il doit être aménagé une place de stationnement par 4 chambres et 30 m² hors œuvre de salle à café et de restaurant.

Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25m² utile couverts en sous-sol par place de voiture

DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle de 2,50 m maximum.

Si clôture il y a, la hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 0,4 m et peut être surmontée d'un treillis à ossature métallique doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis métallique est de 1,60 m.

Les clôtures mitoyennes doivent être réalisées de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m.

TRANCHES :

Le groupement d'habitations sera réalisé en cinq tranches. Les limites des tranches sont indiquées sur le plan de masse du lotissement.

RECEPTIONS DES TRANCHES

Suite au dépôt de la demande des réceptions par l'architecte auprès de la commune, les services concernés se prononceront sur les réceptions sur la base des tranches suivantes :

Tranche 1.1. : 6 immeubles en R+4, Bloc Concierge et Syndic, 120 logements.

Tranche 1.2. : 5 immeubles en R+4, Bloc Concierge et Syndic, 100 logements, et un équipement (Supermarché) en R+1

Tranche 2 : 10 immeubles en R+4, 2 Blocs Concierges et Syndics, 200 logements.

Tranche 3 : 18 immeubles en R+4, 3 Blocs Concierges et Syndics, 342 logements, et un équipement (Centre préscolaire) en R+1

Tranche 4 : 5 immeubles en R+4, Blocs Concierges et Syndics, 80 logements, et deux équipements (Centre pédagogique et centre sportif) en R+1

ARTICLE 19 : TABLEAU DE CONTENANCE DES BLOCS D'HABITATIONS :

		Blocs	Sup. au sol	nbre apprt	affectation RDC	Hauteur
Tranche 1.1.	G.H. 1	Imm 1.1.	280 m ²	20	Habitat	R + 4
		Imm 1.2.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 1.3.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 1.4.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 1.5.	344 m ²	20	Habitat	
		Imm 1.6.	344 m ²	20	Habitat	
		Bloc concierge et syndic	46 m ²	-		
	Total	1854 m ²	120			
Tranche 1.2.	G.H. 2	Imm 2.1.	280 m ²	20	Habitat	R + 4
		Imm 2.2.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 2.3.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 2.4.	344 m ²	20	Habitat	
		Imm 2.5.	344 m ²	20	Habitat	
		Bloc concierge et syndic	46 m ²	-		
	Total	1574 m ²	100			
Tranche 2	G.H. 3	Imm 3.1.	280 m ²	20	Habitat	R + 4
		Imm 3.2.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 3.3.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 3.4.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 3.5.	344 m ²	20	Habitat	
		Imm 3.6.	344 m ²	20	Habitat	
	Bloc concierge et syndic	46 m ²	-		RDC	
Total	1854 m ²	120				
Tranche 3	G.H. 4	Imm 4.1.	280 m ²	18	Commerce	R + 4
		Imm 4.2.	280 m ²	18	Commerce	
		Imm 4.3.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 4.4.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 4.5.	344 m ²	20	Habitat	
		Imm 4.6.	344 m ²	18	Commerce	
		Bloc concierge et syndic	46 m ²	-		
	Total	1854 m ²	114			

		Blocs	Sup. au sol	nbre apprt	affectation RDC	Hauteur
Tranche 3	G.H.5	Imm 5.1.	280 m ²	18	Commerce	R + 4
		Imm 5.2.	280 m ²	18	Commerce	
		Imm 5.3.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 5.4.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 5.5.	344 m ²	20	Habitat	
		Imm 5.6.	344 m ²	18	Commerce	
		Bloc concierge et syndic	46 m ²	-		RDC
		Total	1854 m ²	114		
Tranche 3	G.H. 6	Imm 6.1.	280 m ²	18	Commerce	R + 4
		Imm 6.2.	280 m ²	18	Commerce	
		Imm 6.3.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 6.4.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 6.5.	344 m ²	20	Habitat	
		Imm 6.6.	344 m ²	18	Commerce	
		Bloc concierge et syndic	46 m ²	-		RDC
		Total	1854 m ²	114		
Tranche 2	G.H. 7	Imm 7.1.	280 m ²	20	Habitat	R + 4
		Imm 7.2.	280 m ²	20	Habitat	
		Imm 7.3.	344 m ²	20	Habitat	
		Imm 7.4.	344 m ²	20	Habitat	
		Bloc concierge et syndic	46 m ²	-		RDC
		Total	1294 m ²	80		
Tranche 4	G.H. 8	Imm 8.1.	255 m ²	16	Commerce	R + 4
		Imm 8.2.	255 m ²	16	Commerce	
		Imm 8.3.	255 m ²	16	Commerce	
		Imm 8.4.	255 m ²	16	Commerce	
		Imm 8.5.	318 m ²	16	Commerce	
		Total	1338 m ²	80		
Récapitulatif		13476	842			

DISPOSITIONS URBANISTIQUES RELATIVE AUX EQUIPEMENTS DE PROXIMITE :

Les dispositions urbanistiques et les affectations des équipements de proximité prévue au projet se résument au niveau du tableau ci-dessus.

	VOCATION	SUPERFICIE(M ²)	HAUTEUR
EQUIPEMENT 1	supermarché	316	R+1
EQUIPEMENT 2	Centre préscolaire	283	R+1
EQUIPEMENT 3	Centre sportif	652	R+1
EQUIPEMENT 4	Centre pédagogique	671	R+1
	Total	1922	

ARTICLE 20 : dispositions relatives à la Protection Civile

Décret n° 02-14-491 du : 20 Hijja 1735 (15 Octobre 2014), règlement de sécurité toute les risques d'incendie et de panique dans les constructions.

Caractéristique de voies d'accès du lotissement :**1. Poteau d'incendie**

Des poteaux d'incendie sont prévus dans le lotissement répondant aux normes en vigueur. Leurs emplacements sont prévus sur le plan de masse.

2. Voies engins

Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engins) : 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 au stationnement 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 12m.

Toutefois, sur une longueur 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 aériennes définies au ci-dessous (voir voie échelle).

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

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0.20 m².
- Rayon intérieur minimal R : 11m.
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m. (S et R, sur largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).
- Hauteur libre : 3.50m.
- Pente inférieure à 15%

3. Voies échelle

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

- La longueur minimale est de 10 m.
- La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m.
- La pente maximale est inférieure à 10%.

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

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 7 m, avec une chaussée libre de stationnement de 7 m de large au moins.

Prescription à respecter

Tous les appartements seront disposés d'au moins une façade accessible aux engins de secours, répondant aux mêmes caractéristiques d'accessibilité des ERP...

Les voies utilisables par les engins de secours auront les caractéristiques suivantes :

- la longueur minimale est de 10 m ;
- la largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m ;
- la pente maximale est inférieure à 10%;
- la disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point 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 20 m.

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.

ANNEXE : CAHIER DE CHARGES RELATIF AUX BLOCS DE LOGEMENTS SOCIAUX.

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 :

- i. La densité doit être calculée à raison de 230 logements à l'Hectare brut ;**
- ii. 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 ;**
- iii. Les projets de logements sociaux doivent prévoir 1 bureau de syndic par groupement d'habitations en lieu et place des conciergeries.**

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 80m² (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. Gains techniques

Des gains 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 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.

Fait à Tanger le 09 Juillet 2021

MAITRE D'OUVRAGE :

MAITRE D'OEUVRE

