

VILLE NOUVELLE TAMESNA

PREFECTURE DE SKHIRAT-TEMARA

COMMUNE DE SIDI YAHYA DE ZAERS

CAHIER DES CHARGES

Relatif au projet de construction d'un groupe d'immeubles d'habitation HQE en R+4

Titres fonciers : TF 46625/38, TF 46626/38, TF46627/38 et TF 46628/38

LOT 44, 46,48 et 50, Surface du terrain 1024m²

Projet inscrit dans le cadre de l'article 44 de la loi 25-90



Maitre d'ouvrage : Société d'aménagement Al Omrane Tamesna

Maître d'œuvre : Laila skali lami

SOMMAIRE

I DONNEES GENERALES

II CADRE JURIDIQUE

III REGLEMENTATION DE LA ZONE

Article 1 - Définition de la zone

Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Article 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 4 - Hauteur maximale des constructions

Article 5 – Emergence en toiture

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Article 9 - Stationnement des véhicules

Article 10 - Locaux commerciaux

Article 11 - Fusion et morcellement

Article 12 – Dispositions en Haute qualité environnementale

III CONSISTANCE DU PROJET

IV CONTENANCE DE L'OPERATION

V DISPOSITION RELATIVE A LA HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VI SUIVI DE CHANTIER

VII- PAGE DES SIGNATURES

I DONNEES GENERALES

Le présent cahier des charges annexé aux dossier technique de l'ensemble immobilier, moyen standing en haute qualité environnementale de la ville nouvelle de Tamesna, réalisé par la Société d'Aménagement Al OmraneTamesna, s'inspire d'une part des règles générales d'aménagement et de construction contenues dans les documents d'urbanisme en vigueur de la ville nouvelle, et d'autre part fixe les obligations a respecter par les futures acquéreurs pour le respect entre autres, du caractère pilote en haute qualité environnementale.

Les terrains supports du projet couvrent une superficie de 10A 24Ca. Ils sont constitués des lots 44, 46, 48 et 50 de 256 m² chacun.

Il est limité au Nord par une voie de 12 m et au sud par une place piétonne de 15 m. Les accès véhicules se feront par la voie carrossable au nord et piétons par ma place centrale au sud.



II CADRE JURIDIQUE

Textes généraux

Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :

Article 1 : Textes généraux :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90.
- Dahir n°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90.
- Dahir n° 1-16-124 du 25 Août 2016 portant promulgation de la loi n° 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction (B.O. n°6630 du 19 septembre 2016) ;
- Dahir n° 1-92-30 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 07-92 relative à la protection sociale des personnes handicapées ;
- Dahir n° 1-03-58 du 10 rabii I 1424 (12 Mai 2003) portant promulgation de la loi n° 10-03 relative aux accessibilités (B.O. n°5118 du 19 juin 2003).
- Décret n°2-13-424 du 24 Mai 2013, portant promulgation du règlement général de construction fixant les conditions d'octroi des autorisations de construire, de lotir de créer des groupes d'habitations et de morceler.
- Décret n° 2-14-499 du 20 hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions
- Décret n°14-499 du 19 septembre 2014 fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions.
- la loi n° 47-09 relative à l'Efficacité Energétique dans le Bâtiment.
- Décret n°2-13-874 du 15 Octobre 2014 approuvant le règlement général de Construction fixant les règles de performances énergétiques des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment.
- Décret n° 2-02-177 du 9 hijja 1422 (22 Février 2002) approuvant le règlement de construction parasismique (R.P.S 2000) applicable aux bâtiments fixant les règles parasismiques et instituant le Comité national du génie parasismique (B.O. n° 4988 du 21 mars 2002).
- Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n°1-02-298 du 25 rejab 1423 (3 octobre 2002) ;
- Dahir n°1-16-49 du 19 rejab 1437 (27 Avril 2016) portant promulgation de la loi 106-12 modifiant et complétant la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (B.O.

n°6514 du 03 novembre 2016) ;

- Dahir portant loi n°1-76-258 du 24 Chaoual 1397 (8 octobre 1977) relative à l'entretien des immeubles et à l'installation des conciergeries dans les immeubles d'habitation.
- Arrêté conjoint du ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'intérieur n° 3214.13 du 14 Novembre 2013 fixant les pièces exigibles constitutives des dossiers de demandes d'autorisation prévues par la législation relative à l'urbanisme, aux lotissements, morcellement et groupes d'habitation ainsi que par leurs textes d'application.
- Les alignements communaux.
- Et de manière générale satisfaire aux circulaires et lois en vigueur.

II REGLEMENTATION DE LA ZONE

Articles suivants définissent les dispositions réglementaires applicables au lotissement situé dans la Préfecture de Skhirate-Témara, Commune de Sidi Yahya Zaeir à la ville de Tamesna. ; Il est présenté par AL OMRANE TAMES NA Les terrains support du projet font l'objet des TF n46625/38, TF 46626/38, TF 46627/38 et TF 46628/38. Ce projet est initié à la suite de l'accord de principe de dérogation en matière d'urbanisme n° : 02405 du 29 novembre 2017. Les dispositions applicables à ce lotissement sont présentées ci-après et sont identiques aux dispositions de la zone SB.

Article 1: Définition de la zone

La zone SB est une zone urbaine « D'IMMEUBLES CONTINUS » dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le Plan d'Aménagement. La zone SB est prévue pour l'habitat, les bureaux et les commerces.

Les lots concernés par le présent projet sont xx, xx, xx et xx d'une surface cumulée de 1024 m²

Article 2- Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Conformément au plan de lotissement dérogé les lots du présent lotissement sont destinés à la construction d'immeubles d'habitat collectif alignés constituant, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties à l'alignement sur voie conformément au plan d'impact du lotissement

Sont interdits dans ce lotissement :

- - Les établissements industriels de toutes catégories ;
- - Les dépôts ;
- - Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- - Les activités artisanales ;
- - Toute activité risquant de poser un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques : d'incendie, d'explosion et d'émission de fumées polluantes ; Toute activité risquant de créer des désagréments pour la population, notamment en termes de bruits, de poussières, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et de fumées (vapeurs ou odeurs...);

Article 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Les possibilités d'utilisation du sol pour les lots concernés sont indiquées dans le tableau suivant :

COS Maximal / Lot	CES Maximal / Lot	Surface Minimale du Lot	Largeur Minimale du lot	Hauteur Maximale
Libre	Libre	256 m ²	12 m	R+4 et 17.50 m

Article 4 - Hauteur maximale des constructions

- Hauteurs prévues pour les lots du lotissement R+4 et 17,50 m ;
- Hauteurs supplémentaires toutes superstructure confondues (parapets 1,20 m, cage d'escaliers 2,50 m)

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un "entresol", non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Article 5 – Emergence en toiture

Les édifices techniques (extracteurs, gaines, édifices d'ascenseurs, garde-corps, antennes, etc.) doivent être intégrés aux volumes bâtis et bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins. Ces édifices techniques et les panneaux et chauffe-eaux solaires sont autorisés en dépassement du plafond général des hauteurs à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade principale

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur totale sur voie des constructions doit être inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$

Toutefois la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé, multipliée par 1.2 : $H \leq L \times 1.2$, si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 15m.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée pour le secteur :

- Les retraits admis sont limités à un (1) étage.

En face d'un débouche de voie, la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif, joignant les deux angles de cette voie.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans une bande de 15m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions nouvelles sont implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Cette bande peut être portée à 20m au maximum pour les immeubles de bureaux.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun cas, être prévues en mitoyenneté et la distance entre tous points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel ($L \geq 1/2 H$) avec un minimum de 6m.

Article 8: Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par 1,2 avec un minimum de 12m.

L supérieure ou égale à $H/1,2$.

Dans le cas de pignon aveugle ou de façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, cette distance sera supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > 1/2 H$ avec un minimum de 6m.

Article 9- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.

Pour les parkings en sous-sol d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimale de 2.80m. La largeur de la porte d'accès au parking en sous-sol sera également de 2.80m au minimum. Pour les parkings en sous-sol d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5.50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2.80m au minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5.50 m et de 2.80m.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur voie. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménages doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Le parc de stationnement des véhicules doit réserver 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5m², au stationnement des véhicules deux-roues motorisés.

Les normes de place à respecter sont les suivantes :

Habitat : Une place minimum par logement ;

Bureau et Activités : Une place minimum pour 80 m² de surface hors œuvre ;

Commerce et services : Une place minimum pour 50 m² de surface hors œuvre ;

Hôtel : Une place minimum pour 5 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

- - En surface 2,30m x 5m
- - En sous-sol 2,50m x 5m

Article10- Locaux commerciaux

Hauteur minimale sous plafond du RDC 4,5 m :

Hauteur sous plafond de la mezzanine (si elle est prévue) : 2.20 m

Superficie de la mezzanine est limités à 50 % de la superficie du locale

Tout local commercial doit être équipé en point d'eau (WC)

Article11 - Fusion et morcellement

Tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci. Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci-dessus et reste tributaire de l'avis de la commission compétente.

III CONSISTANCE DU PROJET

Le projet prévoit la construction de 2 immeubles, comportant au total :

-32 logements de surfaces habitable comprises entre 93,00 m² et 114,10 m² pour une surface cumulée de 3369,60 m²

- un Rdc commerciale de 8 unités de 47,50 à 132,70 m² sur une surface utile cumulée de 647,50 m²

-1 conciergerie de 53,20 m²

Tous les immeubles sont accessibles aux personnes handicapées,tous les appartements sont adaptés aux personnes handicapées.

Les terrasses des immeubles accueilleront les supports d'antennes pour tv et paraboles à raison d'un emplacement par logement en respectant un recul minimal de 3m à partir des limites donnant sur la façade principale de la dite terrasse. L'espace d'étendage se fera dans les buanderies. Les terrasses sont accessibles.

IV CONTENANCE DE L'OPERATION.

DESCRIPTIF RESUME :

TABLEAU DE SURFACE	
Logements	
Surface RDC (Conciergerie)	53,20 m ²
Surface R+1	831,70 m ²
Surface R+2	831,70 m ²
Surface R+3	831,70 m ²
Surface R+4	831,70 m ²
Total Logements	3326,80 m²

Commerces	
Surface commerciale A1	77,70 m ²
Surface commerciale A2	116,70 m ²
Surface commerciale A3	190,10 m ²
Surface commerciale B1	114,00 m ²
Surface commerciale B2	67,50 m ²
Surface commerciale B3	68,90 m ²
Surface commerciale B4	104,80 m ²
Total SHAB Commerces	739,70 m²

Surfaces de plancher couverts	
Parking	1024,00 m ²
RDC + Mezzanine	889,10 m ²
Mezzanine	146,60 m ²
1er étage	1097,00 m ²
2ème étage	1097,00 m ²
3ème étage	1097,00 m ²
4ème étage	1097,00 m ²
Toiture terrasse	6,30 m ²
Total SHOB	6454,00 m²

Stationnement	
Surface Sous-sol	913,80 m ²
Total Stationnement	913,80 m²

Nombre de places de stationnement 32 unités
 Nombre de logements 32 unités

DESCRIPTIF DETAILLE :

	SHAB	SHAB
Appartement Type T4	Immeuble A	Immeuble B
Séjour	37,50 m ²	37,50 m ²
Chambre 1	14,00 m ²	14,00 m ²
Chambre 2	12,90 m ²	12,40 m ²
Chambre 3	12,50 m ²	12,90 m ²
Cuisine	10,60 m ²	10,60 m ²
Entrée	5,80 m ²	5,30 m ²
Sdb	5,20 m ²	5,10 m ²
Wc	2,30 m ²	2,00 m ²
Dégagement	8,00 m ²	7,60 m ²
Total Appartement T4/a	108,80 m²	107,40 m²

Appartement T3/a		
Séjour	34,50 m ²	34,50 m ²
Chambre 1	15,10 m ²	15,10 m ²
Chambre 2	17,10 m ²	17,10 m ²
Cuisine	9,20 m ²	9,10 m ²
Entrée	10,90 m ²	7,30 m ²
Sdb	5,60 m ²	5,60 m ²
Dégagement	4,00 m ²	4,00 m ²
Total Appartement T3/a	96,40 m²	92,70 m²

Appartement T3/b		
Séjour	42,30 m ²	41,80 m ²
Chambre 1	12,30 m ²	13,90 m ²
Chambre 2	18,30 m ²	18,60 m ²
Cuisine	9,10 m ²	9,10 m ²
Entrée	5,60 m ²	5,80 m ²
Sdb	6,40 m ²	6,20 m ²
Wc	2,30 m ²	2,30 m ²
Dégagement	11,40 m ²	11,70 m ²
Total Appartement T3A/b	107,70 m²	109,40 m²

Appartement T3/c		
Salon	24,40 m ²	24,40 m ²
Séjour	18,50 m ²	18,50 m ²
Chambre 1	12,40 m ²	14,50 m ²
Chambre 2	16,10 m ²	17,80 m ²
Cuisine	10,90 m ²	10,90 m ²
Entrée	9,20 m ²	9,50 m ²
Sdb	5,10 m ²	5,10 m ²
Wc	2,00 m ²	2,00 m ²
Dégagement	4,00 m ²	4,00 m ²
Total Appartement T3/c	102,60 m²	106,70 m²

Total SHAB Logement	3326,80 m²
----------------------------	------------------------------

Conciergerie	
Séjour	14,20 m ²
Chambre	13,40 m ²
Cuisine	9,00 m ²
Sdb	3,80 m ²
Dégagement	12,80 m ²
Total Conciergerie	53,20 m²

Commerces	
Surface commerciale A1	77,70 m ²
Surface commerciale A2	116,70 m ²
Surface commerciale A3	190,10 m ²
Surface commerciale B1	114,00 m ²
Surface commerciale B2	67,50 m ²
Surface commerciale B3	68,90 m ²
Surface commerciale B4	104,80 m ²
Total SHAB Commerces	739,70 m²

Surfaces de plancher couverts	
Sous-sol	1024,00 m ²
RDC + Mezzanine	889,10 m ²
Mezzanine	146,60 m ²
1er étage	1097,00 m ²
2ème étage	1097,00 m ²
3ème étage	1097,00 m ²
4ème étage	1097,00 m ²
Toiture terrasse	6,30 m ²
Total SHOB	6454,00 m²

DISPOSITION RELATIVE A LA HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dispositions particulières liées à la haute qualité environnementale

La conception des structures et des fondations respectera la réglementation parasismique en vigueur RPS 2000 et les règles du béton armé BAEL 91.

Le dit projet a suivi afin d'être certifiable suivant décision du Maître d'Ouvrage la DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE SUR LA BASE DES REFERENTIELS :

HQE® INTERNATIONAL ET NF LOGEMENT DEMARCHE HQE®.

Le projet immobilier une fois construit doit être rigoureusement respecté et non modifié afin de respecter les prérogatives de la haute qualité environnementale dans la durée de manière à être certifiable à tout moment si le Maître d'Ouvrage le désire.

VI SUIVI DE CHANTIER

Le respect des plans autorisés« NE VARIETUR »

La construction du lot doit se faire dans le respect des plans autorisés « Ne Variétur » délivrés par les services de la commune concernée.

Tout changement dans les plans de construction doit être réglementaire et ne toucher ni les règles d'hygiène ni d'ensoleillement et doit faire l'objet d'un projet modificatif à soumettre à cette commune pour approbation.

Conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté. Aussi, il y a lieu d'assurer les conditions de sécurité des passants.

Branchements à leurs charges

Les acquéreurs doivent se brancher aux boîtes et attentes de réseaux conçues à cet effet. En aucun cas les acquéreurs ne doivent toucher le réseau principal directement.

Les branchements directs sont formellement interdits.

Permis d'habiter et certificat de conformité

Une fois la construction achevée, une commission se rendra sur place pour vérifier la conformité de la construction avec les plans autorisés « Ne variétur ». Si la dite construction est conforme avec ces derniers, il est délivré une attestation de conformité qui donne lieu au permis d'habiter.

VII- PAGE DES SIGNATURES :

Lu et Approuve

Maitre d'œuvre :

Signature du maître d'ouvrage
(Légalisée)

Maitre d'ouvrage :

Cachet de l'architecte et sa signature.

Le président de la commune