

**ROYAUME DU MAROC**

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE, DE L' ENVIRONNEMENT,  
DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT.

SECRETARIAT D' ETAT CHARGE  
DE L' HABITAT.  
ERAC/ O

WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTAL  
PROVINCE DE TAOURIRT  
COMMUNE URBAINE  
D' EL AYOUN.



**PROJET DE LOTISSEMENT ANDALOUSS II**  
**1<sup>ère</sup> TRANCHE**

**CAHIER DES  
CHARGES**



ABDELAZIZ HEMMANA

ARCHITECTE E.N.A

NOUR- EDDINE SAADI

1, RUE MOHAMMED EL QORRI ☎ 69-01-54 FAX : 68-49-75 OUJDA N°11 IMM IBN KORRA AGDAL ☎ 07-67-50-88 RABAT



# **SOMMAIRE**

- CHAPITRE I : PRESENTATION DU LOTISSEMENT.**
- CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX  
CONDITIONS DE CONSTRUCTION.**
- CHAPITRE III : TRAVAUX D'EQUIPEMENT.**
- CHAPITRE IV : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR.**





# CHAPITRE I

## PRESENTATION DU LOTISSEMENT

### Article 1 : Présentation du lotissement

Situation : - Province de TAOURIRT.  
Commune Urbaine d' EL AYOUN.

Nom de lotisseur : L' ETABLISSEMENT REGIONAL D'AMENAGEMENT  
ET DE CONSTRUCTION, DE L' ORIENTAL.

Réf. Foncières : 308 B.

Propriétaire : L' ERAC / O.

Superficie : 4 H 88 A 49,59 CA

Coordonnées au centre :

BORNES	X	Y
B3	766430,45	445091,07
B01	766228,22	445290,09
B02	766292,33	445371,75
B03	766389,80	445295,24
B04	766397,52	445304,89
B05	766461,08	445254,68
B06	766466,94	445262,01
B07	766551,99	445267,10
B08	766562,00	445095,68

### Article 2 : Règlement en vigueur

Le présent lotissement est situé d'après les prévisions du projet du plan d'aménagement de la commune urbaine d'EL AYOUN en zone d'habitat mixte à RDC commercial, d'habitat continu à deux niveaux, d'habitat en immeuble avec galerie et des équipements soumis aux dispositions de :

- ◆ La réglementation urbanistique applicable au secteur susmentionné.
- ◆ Dahir n° 1-92-64 du 15 Dou Al Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme





◆ Dahir n°1-92-7 du Dou Al Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.

### Article 3 : Consistance du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 171 lots destinés à la construction d'habitations, d'une crèche, d'un Four, d'un Hammam et d'un emplacement réservé pour un éventuel poste transformateur répartis comme suit :

◆ Nombre de lots et destination

**Tableau de contenances :**

n° Lot	DESIGNATION	SUP (en M <sup>2</sup> )	n° Lot	DESIGNATION	SUP (en M <sup>2</sup> )	n° Lot	DESIGNATION	SUP (en M <sup>2</sup> )
1	HM. RDC COM	157	53	HM. RDC COM	199	94	H.C 2 NIVEAUX	94,50
2	HM. RDC COM	157	54	HM. RDC COM	199	95	H.C 2 NIVEAUX	83,38
3 à 9	HM. RDC COM	200	55	HM. RDC COM	199	96	H.C 2 NIVEAUX	92,70
10	HM. RDC COM	156,13	56	HM. RDC COM	199	97	H.C 2 NIVEAUX	92,70
11	HM. RDC COM	155,38	57	HM. RDC COM	199	98 - 99	H.C 2 NIVEAUX	103
12	HM. RDC COM	174,50	58	HM. RDC COM	227,55	100-101	H.C 2 NIVEAUX	92,70
13	HM. RDC COM	175,37	59	H.C 2 NIVEAUX	107,21	102	H.C 2 NIVEAUX	107,62
14	HM. RDC COM	200,64	60	H.C 2 NIVEAUX	105,46	103	H.C 2 NIVEAUX	94,50
15	HM. RDC COM	173,23	61	H.C 2 NIVEAUX	120,75	104	H.C 2 NIVEAUX	94,50
16	HM. RDC COM	175,64	62	H.C 2 NIVEAUX	126,87	105	H.C 2 NIVEAUX	93,97
17 à 25	HM. RDC COM	200	63	H.C 2 NIVEAUX	133,49	106	H.C 2 NIVEAUX	82,60
26	HM. RDC COM	319,39	64	H.C 2 NIVEAUX	122,97	107	H.C 2 NIVEAUX	95,55
27	HM. RDC COM	201,50	66	H.C 2 NIVEAUX	100	108	H.C 2 NIVEAUX	94,50
28	HM. RDC COM	197	67	H.C 2 NIVEAUX	95,34	109	H.C 2 NIVEAUX	94,50
29	HM. RDC COM	192	69	H.C 2 NIVEAUX	122	110	H.C 2 NIVEAUX	120,43
30	HM. RDC COM	188	70	H.C 2 NIVEAUX	122	111	H.C 2 NIVEAUX	92,04
31	HM. RDC COM	194,84	71	H.C 2 NIVEAUX	122	112	H.C 2 NIVEAUX	88,20
32	HM. RDC COM	206,61	72	H.C 2 NIVEAUX	143,56	113	H.C 2 NIVEAUX	98
33	HM. RDC COM	169,50	73	H.C 2 NIVEAUX	146,69	114	H.C 2 NIVEAUX	108,67
34	HM. RDC COM	165	74	H.C 2 NIVEAUX	108,50	115	H.C 2 NIVEAUX	102,63
35	HM. RDC COM	160,50	75	H.C 2 NIVEAUX	101,37	116	H.C 2 NIVEAUX	88,20
36	HM. RDC COM	156	76	H.C 2 NIVEAUX	101,83	117	H.C 2 NIVEAUX	143,85
37	HM. RDC COM	152	77	H.C 2 NIVEAUX	123,75	118	H.C 2 NIVEAUX	94,50
38	H.M + GALERIE	207,62	78	H.C 2 NIVEAUX	124,85	119	H.C 2 NIVEAUX	94,50
39	H.M + GALERIE	137,41	79	H.C 2 NIVEAUX	137,40	120	H.C 2 NIVEAUX	97,65
40 à 42	H.M + GALERIE	135	80	H.C 2 NIVEAUX	208,95	121	H.C 2 NIVEAUX	83,17
43	H.M + GALERIE	135,37	81	H.C 2 NIVEAUX	210	122	H.C 2 NIVEAUX	153,60
44	H.M + GALERIE	232	82	H.C 2 NIVEAUX	106,33	123	H.C 2 NIVEAUX	99
45	H.M + GALERIE	229	83	H.C 2 NIVEAUX	105,03	124	H.C 2 NIVEAUX	100
46	H.M + GALERIE	180	84	H.C 2 NIVEAUX	150,15	125	H.C 2 NIVEAUX	99
47	H.M + GALERIE	180	85	H.C 2 NIVEAUX	151,45	126	H.C 2 NIVEAUX	100
48	H.M + GALERIE	182	86 à 89	H.C 2 NIVEAUX	130	127	H.C 2 NIVEAUX	99
49	H.M + GALERIE	235,51	90	H.C 2 NIVEAUX	147,55	128	H.C 2 NIVEAUX	132
50	H. IM+ GALERIE	167,78	91	H.C 2 NIVEAUX	148,85	129	H.C 2 NIVEAUX	107,09
51	H.M. RDC COM	262,78	92	H.C 2 NIVEAUX	91,52			
52	H.M RDC COM	199	93	H.C 2 NIVEAUX	94,50			



n° Lot	DESIGNATION	SUP (en M <sup>2</sup> )	N° Lot	DESIGNATION	SUP (en M <sup>2</sup> )
130	H.C 2 NIVEAUX	120	150	H.C à 2 NIVEAUX	120
131	H.C 2 NIVEAUX	99	151	H.C à 2 NIVEAUX	120
132	H.C 2 NIVEAUX	99	152	H.C à 2 NIVEAUX	99
133	H.C 2 NIVEAUX	100	153	H.C à 2 NIVEAUX	121
134	H.C 2 NIVEAUX	100	154	H.C à 2 NIVEAUX	120
135	H.C 2 NIVEAUX	99	155	H.C à 2 NIVEAUX	124,27
136	H.C 2 NIVEAUX	121	156	H.C à 2 NIVEAUX	261,45
137	H.C 2 NIVEAUX	120	157	H.C à 2 NIVEAUX	263,55
138	H.C 2 NIVEAUX	120	158	H.IM+ GALERIE	197
139	H.C 2 NIVEAUX	121	159 à 162	H.IM+ GALERIE	196
140	CRECHE	198	163	H.IM+ GALERIE	199
141	FOUR	260,63	164	H.IM+ GALERIE	170,80
142	HAMMAM	318,59	165 à 169	H.IM+ GALERIE	150
143	H.M+ GALERIE	173,08	170	H.C à 2 NIVEAUX	111
144	H.C à 2 NIVEAUX	121	171	H.C à 2 NIVEAUX	110,50
145	H.C à 2 NIVEAUX	120	172 à 174	H.IM+ GALERIE	150
146	H.C à 2 NIVEAUX	104,74	175	H.IM+ GALERIE	171
147	H.C à 2 NIVEAUX	120	176	P. Transformateur	15
148	H.C à 2 NIVEAUX	99			
149	H.C à 2 NIVEAUX	99			

- Surface lotie : 25.719,90 m<sup>2</sup>
- Surface équipement : 777,22 m<sup>2</sup>
- Surface voirie : 22.352,47 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 48.849,59 m<sup>2</sup>
- Pourcentage des chutes : 47 %

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

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





## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

#### Article 1 : Règlement d'aménagement de la zone

Tous les lots seront conformément à la réglementation de la zone objet de l'étude du projet du plan d'aménagement de la commune urbaine d' EL AYOUN ainsi qu'au règlement de voirie et de construction applicable.

#### A) DESTINATION DU SECTEUR

Le plan d'aménagement du dit secteur prévoit une zone d'habitat composée de trois types de lots :

**3-1** Les lots destinés à L'HABITAT MIXTE à RDC COMMERCIAL ( Lots N°1 à 58 et le lot N°143 ) seront du type RDC surélevé de deux niveaux ( R+2). La hauteur totale mesurée au milieu de la façade de ces lots ne doit pas dépasser 12 M. Les RDC de ces mêmes lots peuvent être à usage commercial avec une hauteur maximale de 4,50 M mesurée sous- plafond .

**3-2** Les lots destinés à L' HABITAT CONTINU à 2 NIVEAUX ( Lots N° 59 à 139,144à155 et 170 à 171 ) seront du type RDC surélevé d' un étage au maximum de hauteur totale ne dépassant pas 8 M mesuré de la façade. Aucune activité commerciale ne peut être tolérée dans cette zone.

**3-3** Les lots destinés à L' HABITAT EN IMMEUBLE AVEC GALERIE ( Lots N°156 à 169 et 172 à 175 ) seront du type RDC surélevé de deux niveaux (R+2) et de hauteur totale de la construction de 12 M au maximum mesurée au milieu de la façade. Le RDC peut supporter une activité commerciale avec une hauteur sous - plafond de 4,50 M au maximum.

#### B) TYPES D' OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdites les activités suivantes :

- Toutes constructions ou surélévations sans le recours à un architecte autorisé à exercer dans la profession libérale .
- Toutes activités polluantes ou nuisibles





- Le commerce de toute nature dans la zone d'habitat continu à deux niveaux .

### C) POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.

Le respect des cours est obligatoire. L'encorbellement est autorisé jusqu'à concurrence de 1 M par rapport à la façade du RDC.

### D) HAUTEUR MAXIMALE DE CONSTRUCTION.

( VOIR ARTICLE 1, PARAGRAPHE A (destination du secteur) ).

## ARTICLE 2 : Règlement spécifique au présent lotissement

Dans l'objectif de parvenir à une opération homogène et maîtrisée, il y a lieu de respecter les prescriptions spéciales suivantes :

- Respecter les alignements aussi bien sur le plan vertical qu'horizontal.

Le niveau des trottoirs doit être respecter le long du même groupe de constructions sans changement de cotes. Aussi les niveaux des dalles ou plates formes devront être maintenues les mêmes pour chaque groupe de constructions alignées sur la même portion de rues.

- Les portes d'entrées devront être en bois massifs peints ou vernis.
- Les ferronneries devront être du type floral et ne devront en aucun cas dépasser le ras du mur extérieur.
- Prévoir sur chaque façade de 1/3 en balcons ouverts ou en retraits.
- Aucune activité nuisible ne peut être tolérée dans le lotissement.

## ARTICLE 3 :

- 1) L'ensemble des constructions sera soumis aux dispositions du règlement de voirie et de construction applicable à la Province de TAOURIRT, commune urbaine d'EL AYOUN
- 2) Les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.





## CHAPITRE III

### TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT

#### ARTICLE 1 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

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

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

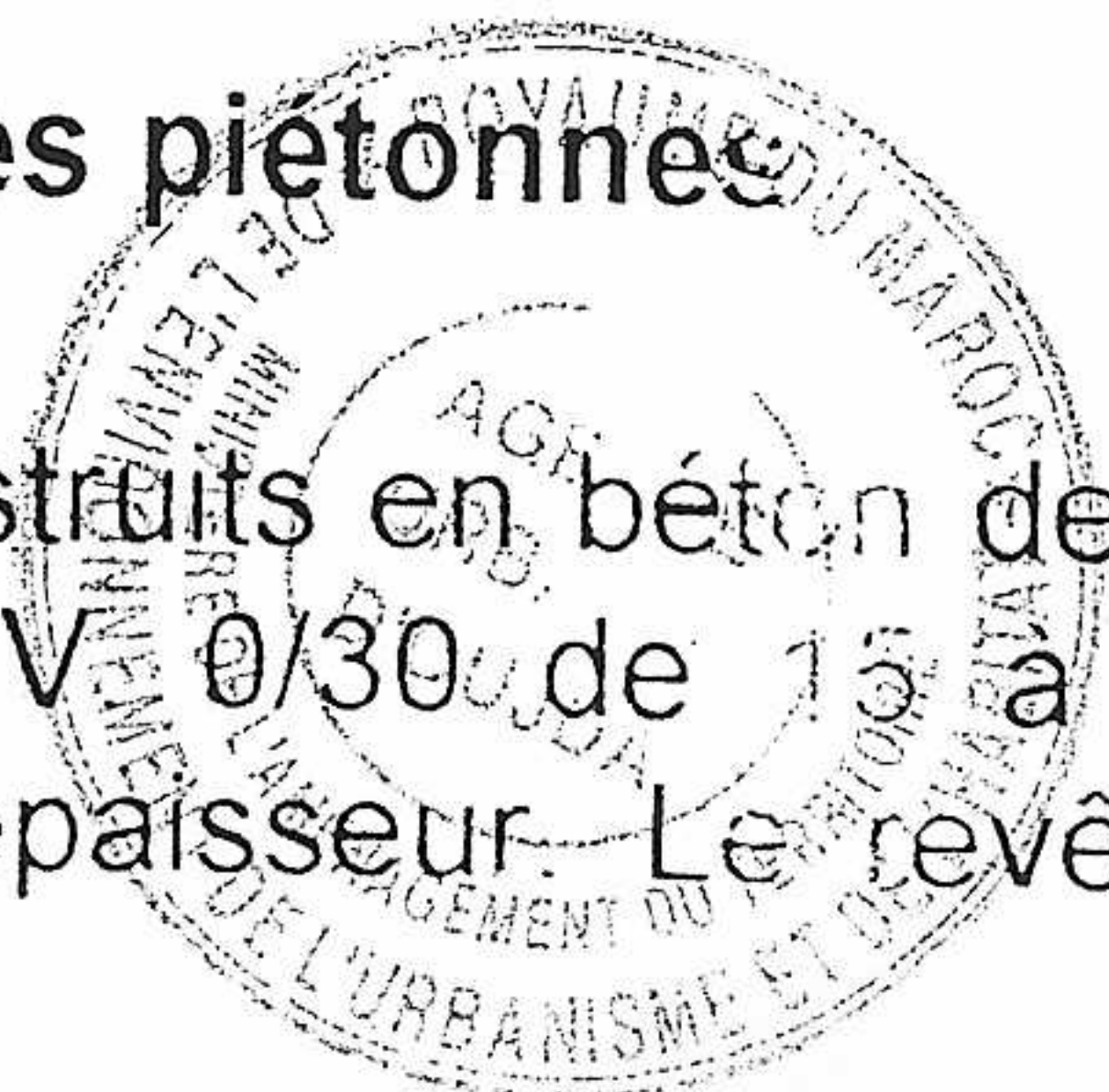
Les rues auront la structure suivante :

- ◆ Une couche de fondation en GNF : 0/60 d'épaisseur égale à 20 cm, après compactage.
- ◆ une couche de base 0/31,5 en GNF d'épaisseur égale à 20 cm après compactage.
- ◆ Une couche d'imprégnation au cut-back 0/1 avec un dosage de 1,2 kg/m<sup>3</sup>, plus sablage.
- ◆ Un revêtement en bicouche avec cut-back 800/1400 :
  - 1<sup>ère</sup> couche : \* Dosage de liant cut-back 800/1400 de 1,1 kg/m<sup>2</sup>
    - \* Gravier 10/14 avec un dosage de 11 à 12 litres/m<sup>2</sup>.
  - 2<sup>ème</sup> couche : \* Dosage de liant cut-back 800/1400 de 1kg/m<sup>2</sup>.
    - \* Gravier 6/10 avec un dosage de 8 litres /m<sup>2</sup>.\*

Les travaux seront réalisés conformément aux textes des CPS des travaux routiers.

#### ARTICLE 2 : Aménagement des trottoirs et voies piétonnes

- ◆ Les trottoirs et les chemins piétonnes seront construits en béton de 10 cm d'épaisseur et dosé à 250 kg/m<sup>3</sup> reposant sur T.V. 0/30 de 10 à 20 cm d'épaisseur ou sur blocage en pierres de même épaisseur. Le revêtement sera en carreaux de ciment auto-bloquant.



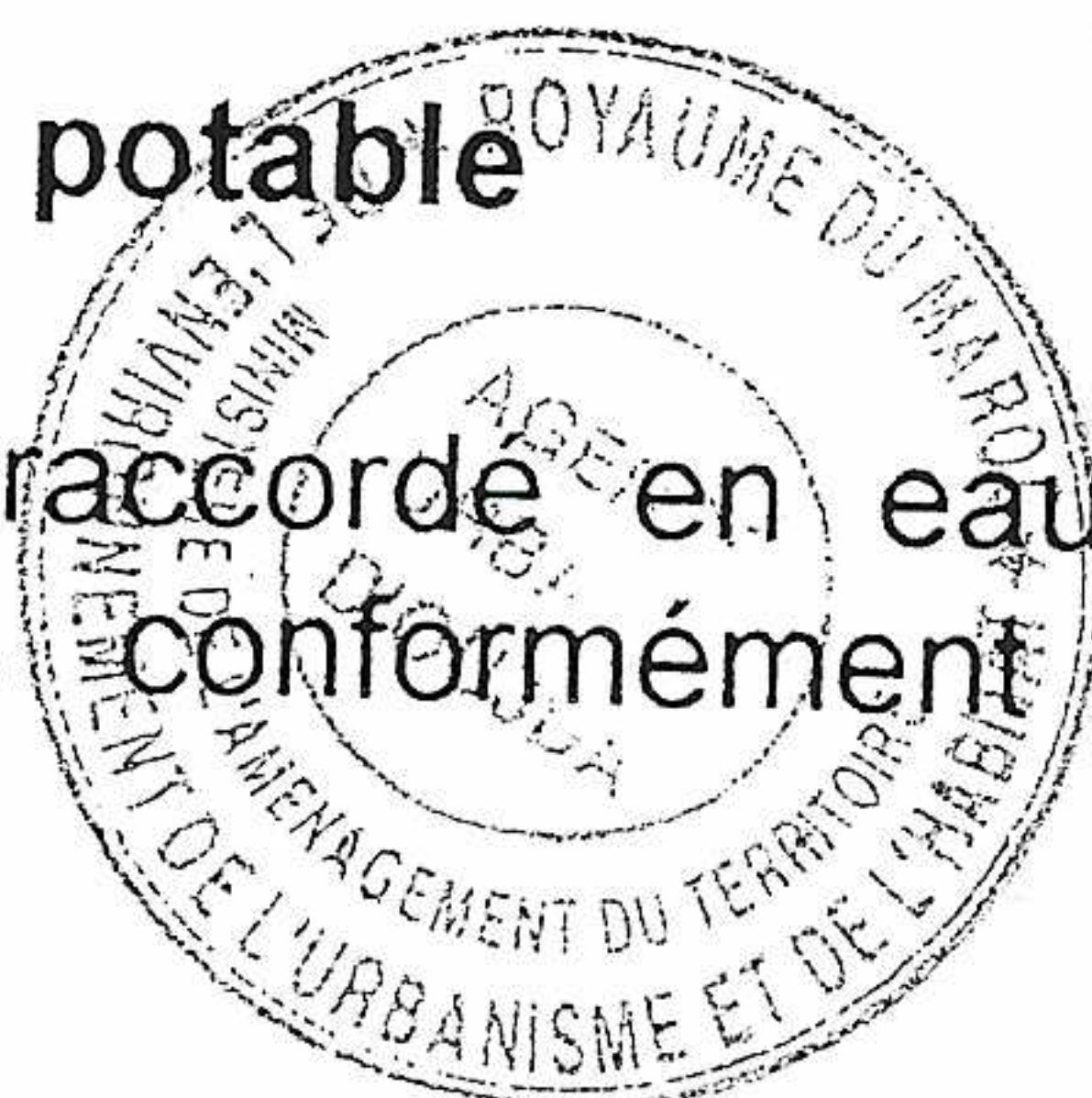


**ARTICLE 3 : Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant**

- ◆ Le réseau d'égout et les raccordements seront conformes au plan d'assainissements, des profils en long, en travers et des regard de visite établi par un B.E.T et approuvé, visé par le service concerné.
- ◆ Le réseau d'égout sera unitaire et exécuté conformément au plan et profils en long approuvés.
- ◆ Les buses seront en C.A.O série 60 A, 90 A ou 135 A avec joints en caoutchouc et les branchements particuliers seront en amiantes de ciment série 9000.
- ◆ Les joints seront en caoutchouc.
- ◆ Les sections de buses ne seront jamais inférieures à celles indiquées sur plan.
- ◆ La pose des buses exécutée sur un lit de sable tamisé e 10 cm d'épaisseur.
- ◆ Le remblaiement sera exécuté de couches successives de 35 cm de remblai tamisé compacté et arrosé.
- ◆ Les regards seront disposés selon le plan d'assainissement et au plan des ouvrages types, il comprendront :
  - ◆ Des échelons exécutés en fer rond galvanisé de 30 mm, un tampon en fonte lourd scellé avec couronnement en béton - armé.
  - ◆ L'achèvement de l'exécution du collecteur sera à la charge du lotisseur.
  - ◆ Le maître de l'Ouvrage est tenu d'aviser le service concerné pour la réception des égouts (fouilles).
  - ◆ Avant tout remblai des fouilles, le lotisseur contactera le service concerné , afin de faire réceptionner les égouts. Il exigera un certificat de conformité des égouts. En l' absence de ce document la réception ne pourra avoir lieu.

**ARTICLE 4 : Alimentation en eau potable**

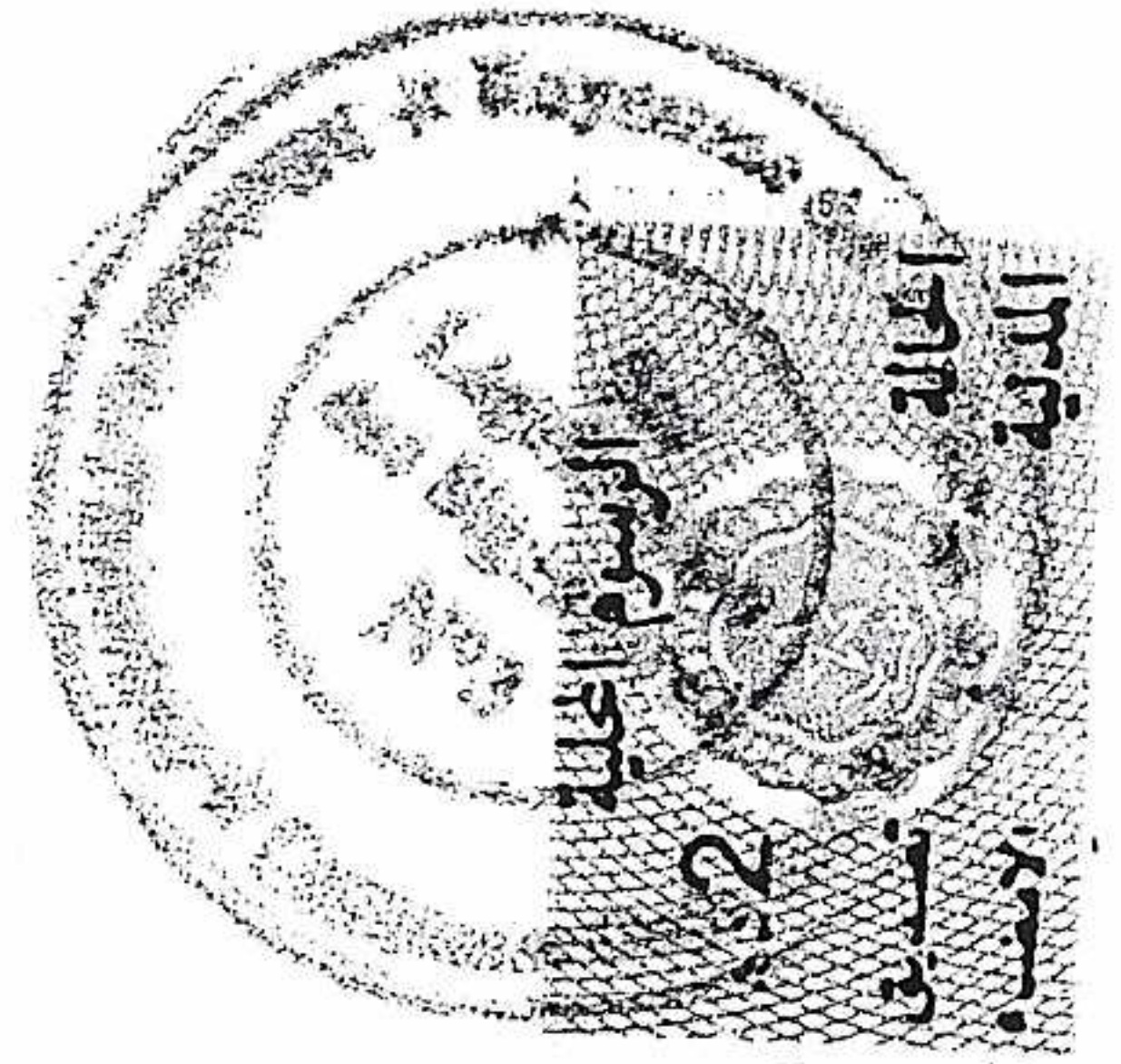
Chaque lot sera desservi et raccordé en eau potable à partir des réseaux principaux correspondants conformément au plan du dossier technique aux frais du lotisseur.





# CHAPITRE IV

## OBLIGATIONS DU LOTISSEUR



### ARTICLE 1 :

Les différents équipements seront réalisés suivant les dispositions qui régissent l'habitat.

Néanmoins, l'aménagement des espaces libres, des places et des parkings reste à la charge du lotisseur.

### ARTICLE 2 :

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et d'en obtenir l'autorisation des services compétents.

Tout contrevenant s'expose aux poursuites judiciaires conformément en vigueur.

### ARTICLE 3 :

- ◆ Les terrains doivent être tenus en état de propreté en particulier les espaces libres jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés.
- ◆ Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive suivant les modalités prévues par la loi à cet égard.
- ◆ La cession de la voirie, place, jardin, etc... au D.P.M sera effectuée une année après la réception provisoire.



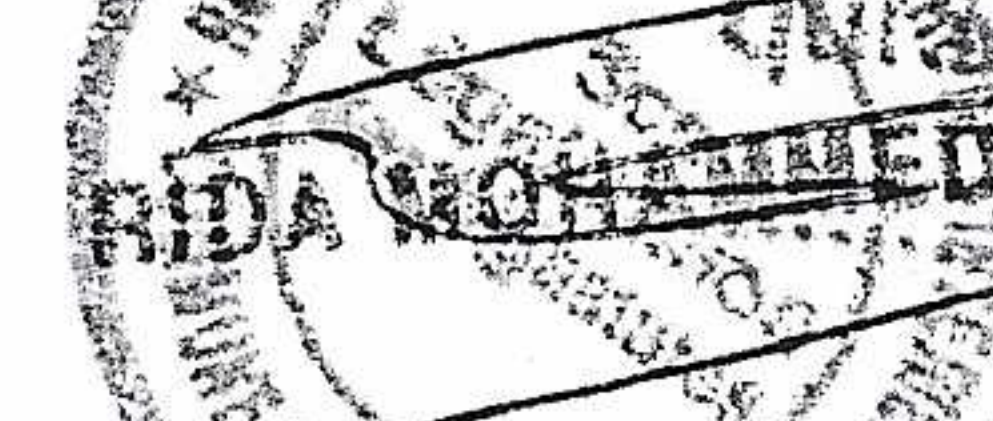
Le Maître de l'Ouvrage

L'Architecte

Vu exclusivement pour Certification

Matérielle de signature apposée par

P. le Président et P. le Secrétaire



HEMMA NA ABDELAZIZ  
ARCHITECTE E.N.A.  
1. RUE MOHAMED ELQORRI  
TEL: 690154  
OUJDA