

ROYAUME DU MAROC

WILAYA DE LA REGION ORIENTALE

PROVINCE DE FIGUIG

COMMUNE URBAINE FIGUIG

CAHIER DES CHARGES

Lotissement WAHA (2^{ème} Tranche)

PROPRIETAIRE: COMMUNE URBAINE DE FIGUIG
REFERENCES FONCIERES: REQ: 16954 /02



GSIYER Mohammed Karim Architecte d.p.l.g

Page de 03/4/13



SOMMAIRE

Chapitre I : Présentation du lotissement.

Chapitre II : Dispositions relatives aux conditions de construction.

Chapitre III : Travaux d'équipement.

Chapitre IV : Obligations du lotisseur.

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1: Présentation du lotissement

Dénomination : Lotissement WAHA (2^{ème} Tranche)

Situation - Wilaya de la Région Orientale
- Province de Figuig.
- Commune Urbaine Figuig.

Réf. Foncières : Réquisition n° : 16954/02

Propriétaire : Commune Urbaine de Figuig

Superficie : 06 H 53 Are 72 CA

Coordonnées au centre: X : 892 700 Y : 178 000

ARTICLE 2: Règlement en vigueur

- Le présent lotissement est situé, d'après les dispositions du plan d'aménagement de la Commune Urbaine de Figuig en :
 - Zone d'habitat continu à R+2
 - Zone d'habitat continu à plusieurs niveaux (R+3)
 - Zone d'habitat individuel à moyenne densité (villas)
 - Grevé par le Terrain de Sport (Si), le parking (Pa55), le boulevard A de 70 m d'emprise et les voies d'aménagement n : 5, 6, 9, 17, 90 et 100 respectivement de 15, 15, 20, 15, 12 et 15 m d'emprises.
- La réglementation urbanistique applicable au Plan d'Aménagement de la Commune Urbaine de Figuig.
- Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

ARTICLE 3 : Consistance du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 13 lots d'habitat continu à R+3 commercial, 119 lots économiques à R+2 ,66 lots villas économiques et 7 lots d'équipement, ils sont répartis comme suit :

TABLEAU DE CONTENANCE

N° Lot	Superficie	Consistance	N° Lot	Superficie	Consistance	N° Lot	Superficie	Consistance	N° Lot	Superficie	Consistance
1	150	R+3 C	55	140	Villa Eco	109	140	Villa Eco	163	100	R+2
2	150	R+3 C	56	140	Villa Eco	110	140	Villa Eco	164	100	R+2
3	150	R+3 C	57	172	Villa Eco	111	140	Villa Eco	165	100	R+2
4	150	R+3 C	58	173	Villa Eco	112	140	Villa Eco	166	100	R+2
5	150	R+3 C	59	140	Villa Eco	113	140	Villa Eco	167	100	R+2
6	150	R+3 C	60	140	Villa Eco	114	140	Villa Eco	168	100	R+2
7	150	R+3 C	61	140	Villa Eco	115	140	Villa Eco	169	100	R+2
8	150	R+3 C	62	140	Villa Eco	116	140	Villa Eco	170	100	R+2
9	150	R+3 C	63	140	Villa Eco	117	162	Villa Eco	171	100	R+2
10	150	R+3 C	64	140	Villa Eco	118	173	Villa Eco	172	100	R+2
11	150	R+3 C	65	140	Villa Eco	119	140	Villa Eco	173	123	R+2
12	150	R+3 C	66	140	Villa Eco	120	140	Villa Eco	174	112	R+2
13	150	R+3 C	67	140	Villa Eco	121	140	Villa Eco	175	100	R+2
14	110	R+2	68	140	Villa Eco	122	140	Villa Eco	176	100	R+2
15	110	R+2	69	173	Villa Eco	123	140	Villa Eco	177	100	R+2
16	110	R+2	70	171	Villa Eco	124	100	R+2	178	100	R+2
17	110	R+2	71	140	Villa Eco	125	100	R+2	179	100	R+2
18	110	R+2	72	140	Villa Eco	126	100	R+2	180	100	R+2
19	110	R+2	73	140	Villa Eco	127	100	R+2	181	100	R+2
20	110	R+2	74	140	Villa Eco	128	100	R+2	182	100	R+2
21	110	R+2	75	140	Villa Eco	129	123	R+2	183	112	R+2
22	110	R+2	76	140	Villa Eco	130	114	R+2	184	123	R+2
23	110	R+2	77	140	Villa Eco	131	100	R+2	185	100	R+2
24	110	R+2	78	140	Villa Eco	132	100	R+2	186	100	R+2
25	110	R+2	79	169	Villa Eco	133	100	R+2	187	100	R+2
26	109	R+2	80	173	Villa Eco	134	100	R+2	188	100	R+2
27	98	R+2	81	140	Villa Eco	135	100	R+2	189	100	R+2
28	100	R+2	82	140	Villa Eco	136	100	R+2	190	151	R+2
29	100	R+2	83	140	Villa Eco	137	100	R+2	191	151	R+2
30	100	R+2	84	140	Villa Eco	138	100	R+2	192	151	R+2
31	100	R+2	85	140	Villa Eco	139	114	R+2	193	152	R+2
32	100	R+2	86	140	Villa Eco	140	123	R+2	194	152	R+2
33	100	R+2	87	140	Villa Eco	141	100	R+2	195	187	R+2
34	100	R+2	88	140	Villa Eco	142	100	R+2	196	171	R+2
35	100	R+2	89	140	Villa Eco	143	100	R+2	197	153	R+2
36	100	R+2	90	140	Villa Eco	144	100	R+2	198	153	R+2
37	100	R+2	91	173	Villa Eco	145	100	R+2	199	153	R+2
38	100	R+2	92	169	Villa Eco	146	100	R+2	200	153	R+2
39	100	R+2	93	140	Villa Eco	147	100	R+2	201	178	R+2
40	100	R+2	94	140	Villa Eco	148	100	R+2	202	178	R+2
41	100	R+2	95	140	Villa Eco	149	100	R+2	203	174	R+2
42	100	R+2	96	140	Villa Eco	150	100	R+2	204	1022	Terrain 1
43	100	R+2	97	419	Centre Comm	151	123	R+2	205	1170	Terrain 2
44	100	R+2	98	419	Four-Hammam	152	113	R+2			
45	100	R+2	99	600	Mosquée	153	100	R+2			
46	100	R+2	100	419	Equipement 1	154	100	R+2			
47	100	R+2	101	419	Equipement 2	155	100	R+2			
48	100	R+2	102	140	Villa Eco	156	100	R+2			
49	100	R+2	103	140	Villa Eco	157	100	R+2			
50	100	R+2	104	140	Villa Eco	158	100	R+2			
51	100	R+2	105	140	Villa Eco	159	100	R+2			
52	98	R+2	106	140	Villa Eco	160	100	R+2			
53	140	Villa Eco	107	173	Villa Eco	161	113	R+2			
54	140	Villa Eco	108	163	Villa Eco	162	123	R+2			



TABLEAU RECAPITULATIF

- 13 Lots R+3 1950 m²
- 119 Lots R+2 13098 m²
- 66 Lots Villas Economiques 9604 m²
- 1 Mosquée 600 m²
- 1 Four & Hammam 419 m²
- 1 Centre Commercial 419 m²
- 2 Equipements 838 m²
- 2 Terrains de Sport 2192 m²
- Surface Utile 26928 m²
- Surface du Terrain 65372 m²
- Chutes 58.81 %

. Les surfaces définitives seront données après l'exécution des opérations techniques et cadastrales prévues par le Décret n° 4-72-510 du 11 novembre

. Le bornage du lotissement sera réalisé conformément au plan parcellaire approuvé (NE VARIETURE).



CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

A- Dispositions Applicables à la Zone d'habitat continu à R + 2

a) Définition :

C'est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif, à caractère traditionnel.

Dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à trois niveaux (R+2).

b) Hauteur :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs suivantes :

- Pour (R + 2) : 12,5 m.

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

c) Parcellaire :

La surface minimale d'une parcelle est de 120 m² avec une largeur minimale du lot du terrain de 10 m.

d) Patio et cour :

Le patio ou cour est obligatoire pour les lots ne présentant qu'une seule façade la surface minimale est de 9 m² de la surface totale du lot, avec une largeur minimale de 3 m.



e) Garage :

Un garage au minimum de 15 m² (3m x 5m) peut être prévu dans les constructions attenantes aux voies supérieures ou égale à 12 m d'emprise.

f) Voies de lotissement :

Les voies carrossables ne peuvent être inférieures à 12 m d'emprise.

Les voies piétonnes peuvent avoir une largeur de 5 m au minimum.

g) Parking :

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit dans des garages individuels au Rez-de-chaussée des constructions, soit dans le cadre du lotissement (places spécifiques).

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors œuvre de logement.
- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

h) Commerces :

Le Rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par de l'artisanat ou de petits commerces de proximité.

Aucun commerce ne peut être autorisé dans les constructions le long des voies des lotissements inférieures à 12 m d'emprise.

Devra être prévue pour chaque lotissement de plus de 50 logements une aire exclusivement commerciale et d'activité artisanale.



i) Caves :

Les caves sont autorisées, elles ne devront comporter aucun point d'eau.

Leur hauteur sous plafond est fixée à 2,80 m, leur éclairage et ventilation devront être conçus à partir des cours anglaises ou de soubassements.

La hauteur maximale de soubassement est de 1,10 m.

j) Espace libre :

On entend par espace libre, les places, placette, aires de jeux ainsi que toutes chutes résultantes de forme géométriques difficilement constructibles.

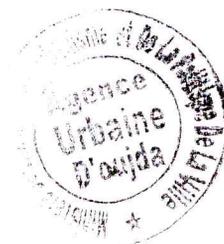
Les espaces libres devront être prévus à raison de 5 m² par habitation.

k) Encorbellement :

Les encorbellements et saillies ne doivent pas dépasser les 2/3 de la façade.

Les saillies en façade ne doivent pas dépasser le 1/10 de largeur du domaine public avec une largeur maximale de 1,20 m.

Pour assurer une continuité architecturale satisfaisante, tous les cas particuliers ne répondant pas aux critères cités ci-dessus seront arrêtés par la commission de voirie.



B- Dispositions Applicables à la Zone d'habitat continu à R + 3

a) Définition :

C'est une zone d'immeubles alignés dans laquelle les constructions constituent de mitoyen à mitoyen des continuités bâties.

Cette zone urbaine est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les équipements administratifs ou hôteliers.

b) Hauteur :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur suivante : (R + 3) : 17.00 m.

Au dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques :

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

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes. (cour arrière) :

Les constructions ne peuvent, en aucun cas être prévues en mitoyenneté et la distance entre tous les points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L \geq \frac{1}{2} H$.

e) Implantation des constructions sur une même propriété (cour intérieure) :

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 : $L \geq H$.



f) Parking :

Ces places de parking doivent être prévues à raison de 1 place par logement dans la parcelle privative. Elles peuvent être en sous-sol de la construction, dans les cours ou dans les marges de recul.

g) Caves :

Les caves sont autorisées pour le stationnement des véhicules, elles ne devront comporter aucun point d'eau.

Leur hauteur sous plafond est fixée à 2,80 m, leur éclairage et ventilation devront être conçus à partir des cours anglaises ou de soubassements.

La hauteur maximale de soubassement est de 1,10 m.

h) Commerce :

Au Rez-de-chaussée des constructions peuvent être prévus des commerces, des activités artisanales non industrielles.

La hauteur sous-plafond du Rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 4.00 m.

i) Escaliers :

Les escaliers sont obligatoirement éclairés directement de l'extérieur.

j) Plantation :

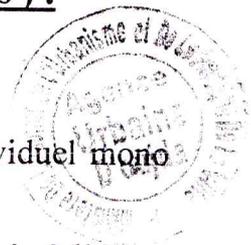
Les surfaces libres de construction doivent être plantées de palmiers.

C- Zone d'habitat individuel à moyenne densité (villas) :

a) Définition :

C'est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono familial, sous différentes formes .

L'étage de la villa doit être intégré au Rez-de-chaussée . L'accès à l'étage ne pourra se faire directement de l'extérieur .



b) Hauteur :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser 9,00 m de hauteur et (R + 1).

Au dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 2 m et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 250 m.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

La distance minimale de retrait par rapport à l'alignement est fixée à 4 m.

d) Caves :

Les caves sont autorisées. Ils ne devront comporter aucun point d'eau.

Leur hauteur sous plafond est fixée à 2,80 m, leur éclairage et ventilation devront être conçus à partir des cours anglaises ou de soubassements.

La hauteur maximale de soubassement est de 1,10 m.

e) Encorbellements :

Les encorbellements inférieurs ou égaux à 1,20 m de large sont autorisés à la projection au sol, les encorbellements ouverts ou fermés aux étages ne doivent en aucun cas empiéter sur les zones de retrait (fond de parcelle et limites séparatives riveraines).

f) Mur de clôture :

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,40 m en bordure de la voie publique et pourra être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra en bois d'une hauteur de 0,60 m. En cas d'utilisation de jardinières, ces dernières devront être incluses dans les 1,40 m en maçonnerie, cette clôture devra être implantée à l'intérieure de la parcelle. Les hauteurs des clôtures mitoyennes ne devront pas dépasser 3,00 m.



CHAPITRE III

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

a) Mise en viabilité des chaussées goudronnées :

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

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

b) Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant :

. Le réseau d'égout sera réalisé conformément au dossier établi par un BET agréé.

c) 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.

d) Equipement électrique et éclairage :

L'installation des lignes d'éclairage public des rues et électrification du lotissement sera réalisé conformément aux études et plans d'exécution à réalisé par l'ONEE/Branche électricité.



e) Equipement en moyens de lutttes contre l'incendie :

Le lotissement sera doté de bouches d'incendie conformément aux exigences des services concernés.

15
75

Lotissement Al Waha à Figuig (2° tranche)
Cahier des charges

Dressé par l'Architecte maître d'œuvre

Le chef du Projet

MAROUF EL MABROUK
CHEF DE PROJETS
SCA AL OMRANE OUJDA

Le Chef d'agence

Approuvé par le Maitre d'Ouvrage délégué

Directeur Général
de La Société Al Omrane Oujda

Mohamed DERDOURI

Vu exclusivement pour certification matérielle de
signature
M. **MOHAMED DERDOURI**
C.I.N. N°
enregistré
qui s'est présenté et produit

Oujda, le: 24 يونيو 2013



عن الرئيس ومفتوحين من
Pour le Président et P.D
أعضاء : صباح سالم
Signé : Sabah SALEM