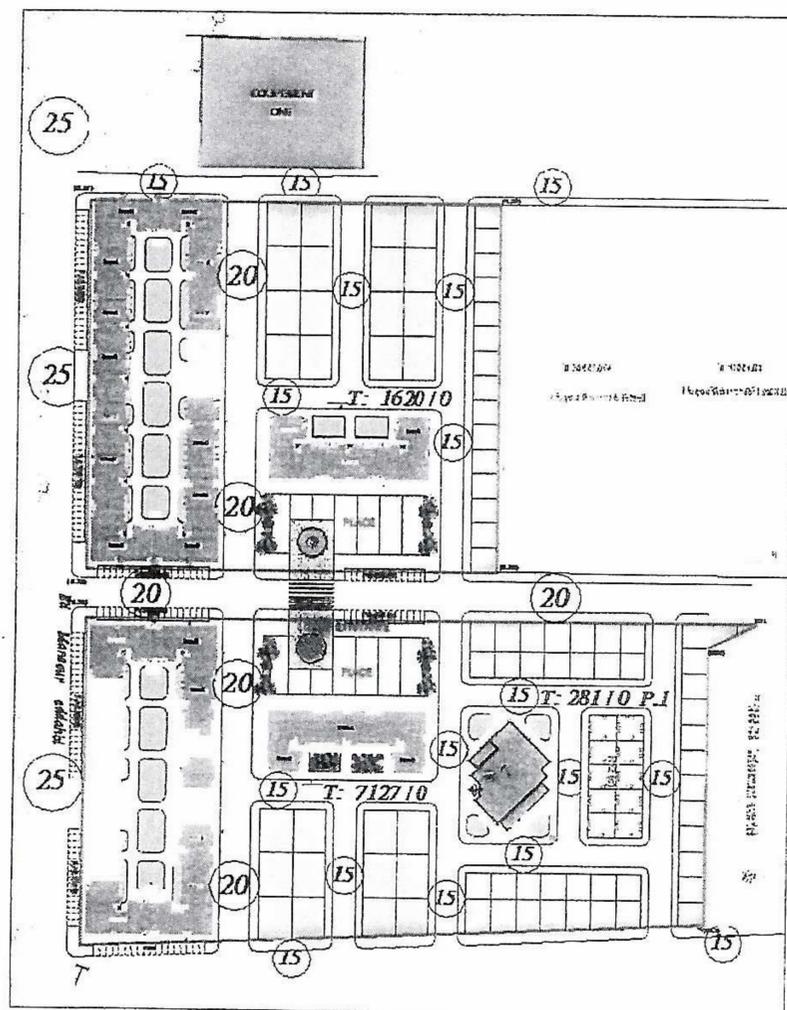


DEMOLITION DE L'EX-CENTRALE THERMIQUE D'OUJDA ET CREATION D'UN LOTISSEMENT



2015/02/12 05

CHAHIER DES CHARGES

MAITRE D'OUVRAGE
Al omrane Oujda

ARCHITECTES
KHALID ZOHIR
AMINE EL MOUMNI
HICHAM SOULAH



MAI 2014

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

Situation : - Préfecture : OUJDA –ANGAD
Commune Urbaine : OUJDA

Projet : Création d'un lotissement et création des logements classes moyennes

Réf. Foncières : T.F 1620/O, T.F 13247/O, T.F 281/OP1, T.F 164/O

Propriétaire : al Omrane Oujda

Superficies : 5 ha 77a 32 ca,

Coordonnées au centre : X : 819 700
Y : 460 450

ARTICLE 2 : Règlement en vigueur

Le présent lotissement est soumis aux Dispositions du plan d'aménagement de la Commune Urbaine d' OUJDA :

- ◆ La réglementation urbanistique applicable du plan d'aménagement.
- ◆ 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.

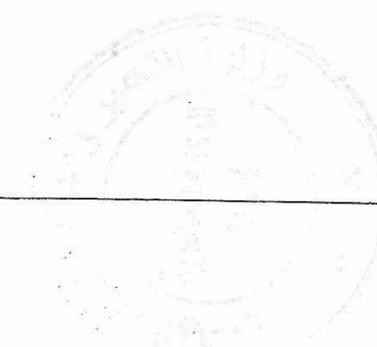
◆CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS MINIMALES URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES RELATIVES AU LOGEMENT COUCHE MOYENNE

ARTICLE 3 : Consistance du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 99 lots répartis comme suit :

- ◆ Nombre de lots et destination

Tableau de contenances :



Lot N°	Désignation	Surface	Lot N°	Désignation	Surface
Ec.01	R+2 (c)	99	Ec.27	R+2 (c)	110
Ec.02	R+2 (c)	103	Ec.28	R+2 (c)	110
Ec.03	R+2 (c)	103	Ec.29	R+2 (c)	110
Ec.04	R+2 (c)	103	Ec.30	R+2 (c)	110
Ec.05	R+2 (c)	104	Ec.31	R+2 (c)	110
Ec.06	R+2 (c)	104	Ec.32	R+2 (c)	110
Ec.07	R+2 (c)	104	Ec.33	R+2 (c)	110
Ec.08	R+2 (c)	104	Ec.34	R+2 (c)	110
Ec.09	R+2 (c)	105	Ec.35	R+2 (c)	110
Ec.10	R+2 (c)	105	Ec.36	R+2 (c)	110
Ec.11	R+2 (c)	105	Ec.37	R+2 (c)	110
Ec.12	R+2 (c)	185	Ec.38	R+2 (c)	110
Ec.13	R+2 (c)	120	Ec.39	R+2 (c)	110
Ec.14	R+2 (c)	120	Ec.40	R+2 (c)	110
Ec.15	R+2 (c)	120	Ec.41	R+2 (c)	110
Ec.16	R+2 (c)	120	Ec.42	R+2 (c)	110
Ec.17	R+2 (c)	120	Ec.43	R+2 (c)	110
Ec.18	R+2 (c)	120	Ec.44	R+2 (c)	113
Ec.19	R+2 (a) Construire par Al Omrane	120	Ec.45	R+2 (c)	118
Ec.20	R+2 (a) Construire par Al Omrane	120	Ec.46	R+2 (c)	122
Ec.21	R+2 (c)	120	Ec.47	R+2 (c)	127
Ec.22	R+2 (c)	120	Ec.48	R+2 (c)	132
Ec.23	R+2 (c)	120	Ec.49	R+2 (c)	137
Ec.24	R+2 (c)	120	Ec.50	R+2 (c)	141
Ec.25	R+2 (c)	120	Ec.51	R+2 (a) Construire par Al Omrane	100
Ec.26	R+2 (c)	120	Ec.52	R+2 (a) Construire par Al Omrane	100

Lot N°	Désignation	Surface	Lot N°	Désignation	Surface
Ec.53	R+2 (a) Construire par Al Omrane	100	R+4/77	R+4 (c)	234
Ec.54	R+2 (a) Construire par Al Omrane	100	R+4/78	R+4 (c)	234
Ec.55	R+2 (c)	100	R+4/79	R+4 (c)	234
Ec.56	R+2 (c)	100	R+4/80	R+4 (c)	234
Ec.57	R+2 (c)	100	R+4/81	R+4 (c)	234
Ec.58	R+2 (c)	100	R+4/82	R+4 (c)	234
Ec.59	R+2 (c)	100	R+4/83	R+4 (c)	234
Ec.60	R+2 (c)	100	R+4/84	R+4 (c)	202
Ec.61	R+2 (c)	100	R+4/85	R+4 (c)	210
Ec.62	R+2 (c)	100	R+4/86	R+4 (c)	234
Ec.63	R+2 (c)	100	R+4/87	R+4 (c)	234
Ec.64	R+2 (c)	100	R+4/88	R+4 (c)	234
Ec.65	R+2 (c)	100	R+4/89	R+4 (c)	234
R+4/66	R+4 (c)	233	R+4/90	R+4 (c)	225
R+4/67	R+4 (c)	234	R+4/91	R+4 (c)	232
R+4/68	R+4 (c)	234	R+4/92	R+4 (c)	234
R+4/69	R+4 (c)	234	R+4/93	R+4 (c)	234
R+4/70	R+4 (c)	234	ILOT/94	Logement moyenne stading en R+4/ Al Omrane	5992
R+4/71	R+4 (c)	234	ILOT/95	Logement moyenne stading en R+4/ Al Omrane	7003
R+4/72	R+4 (c)	234	ILOT/96	ILOT En R+4 dans le cadre de L.A.M.I	1675
R+4/73	R+4 (c)	233	ILOT/97	ILOT En R+4 dans le cadre de L.A.M.I	1675
R+4/74	R+4 (c)	234	MOS/98	Mosquée	700
R+4/75	R+4 (c)	234	99	Construction existante en rez de chaussée à normalisé	408
R+4/76	R+4 (c)	234			

Surface Total	: 05 ha 77 a 32 ca
Surface Lotie	: 03 ha 12 a 00 ca
Surface voirie + Espaces Verts	: 02 ha 70 a 92ca
Nombre de Lots	: 99
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 lotissement sera réalisé conformément au plan parcellaire approuvé « NE VARIETURE ».

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

1) Règlement valable à toutes les zones d'habitats.

a) Cote de seuil

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir ; Cette cote sera portée à 0,8m pour les locaux d'habitation.

b) Hauteur des étages

La hauteur sous plafond est fixée à :

- Locaux à usage d'habitation : 3,00m
- Bureaux : 3,00m
- Locaux à usage commercial : 5,50m

C) Soupente (Mezzanine)

Dans les locaux commerciaux , il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observations suivantes :

- La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.
- Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.
- Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.20 m au minimum.
- Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5.00 m.

d) Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimum de 0,40 x 0,50 et seront visibles et revêtues de l'intérieur en matériaux lavable, en outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les W-C cabinets de toilettes ou salles de bain, pourront s'y aérer par dispositif de ventilation permanent et direct.

e) Aération

Les cheminées d'aération pourront être prévues pour les W-C, cabinets de toilette et les salles d'eau. Chaque local à ventiler possédera une cheminée partant du plafond et débouchant directement sur l'extérieur, les cheminées d'aération auront une section minimale de 300cm². Une amenée d'air doit être aménagée à 1m au maximum du sol du local.

f) Mur séparatif

Les murs de séparation des cours ou espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,50m.

g) Saillies

Les saillies de 0,30m sont autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux.

h) Balcons, loggias, encorbellements fermés

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,5m au-dessus du niveau du point moyen du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure ou égale à 10m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10^e de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupements d'habitation) sans excéder 1,5 m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

La surface cumulée des encorbellements fermes obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

i) Eclairage et ventilation des sous-sols

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

j) Locaux d'habitation

A L'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure de 9 m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m² au minimum avec une largeur moyenne supérieur à 2,50m sans qu'elle soit en dessous de 2,20m au minimum pour la petite largeur. Pour les studios, une Kitchenette ouverte aux dégagement peut être prévue sous réserve qu'elle soit ventilée.

La profondeur des pièces d'habitation ne pourra dépasser le double de la largeur. Cette largeur devra être supérieure à 2,70m.

k) Les salles de bain

Elles auront une surface minimum de 3m² pour les appartements de deux pièces d'habitation et plus.

l) Boutique

les boutiques auront une surface minimum de 9,00m². Quant aux W-C et les lavabos, ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m².

m) Ordures ménagères

des gaines d'évacuations des ordures ménagères seront obligatoirement prévus pour les bâtiment ayant plus de 6 appartement. Les gaines auront une paroi lisse à l'intérieur et munies d'un dispositif de curage au sommet . (treuil, chapeau galvanisé) un local de 4m² de surface minimale devra être prévu à la cave ou au RDC à l'aboutissement de ces gaines d'évacuation. Il devra être bien aéré et muni d'un point d'eau et d'un siphon de cour.

n) Escaliers et règles de sécurité

1- Les escaliers, dont l'embranchement minimum est de 1.40, doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre sur cour, recul ou courette dont la surface minimale devra être de 07m² pour les R+3 et de 10m² pour les R+4.

2- Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies. Les constructions du lotissement devront être desservies par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulance...). A cet effet les voies piétonnes devront être supérieures à 8m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours.

3- Dans le lotissement, des bouches extérieures de lutte contre l'incendie devront être prévues.

2) Réglementation spécifique de la zone R + 3 et R + 4 .

Dans cette zone, peuvent être édifiées des constructions à quatre et cinq niveaux destinés à l'habitation.

a) Hauteur

La hauteur maximale des façades sur voie publique devra observer les conditions suivantes :

$H = L$ et $H = 3 I$

H = Hauteur de la façade sur voie

L = Largeur de la voie publique

I = Petite largeur de la parcelle sur voie.

Toutefois, la hauteur des constructions ne peut dépasser pour :

- R + 3 : 15 m y compris l'acrotère
- R + 4 : 18 m y compris l'acrotère

La hauteur sous plafond des R. D. C à usage commercial est de 5.50 m.

Au dessus de la hauteur prévue à l'alignement , des étages en retrait pourront être construits, s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attaché au sommet de la hauteur en façade autorisée.

Cette prescription s'applique également à toute construction de service sur la terrasse (réservoirs, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, etc...).

Lorsqu'une construction sera édifiée en retrait de l'alignement, la largeur de la voie à considérer sera la largeur effective de la voie publique, augmentée de celle du retrait.

La hauteur des façades sur voies en déclivité sera mesurée au milieu de la façade.

Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies publiques d'inégales emprises, la règle ci-dessus explicitée pour le droit de retour s'applique avec les prospects définis suivant l'emprise des 2 voies.

c) Parkings

Un parking sous - terrain est obligatoirement doit être réservé dans sa totalité au parcage des véhicules. Pour les parkings dépassant 20 places, une sortie et une entre de 3,5m de largeur minimale chacune devra être prévue . les rampes d'accès ne doivent en aucun cas excéder les 20 % de pente.

d)Conciergerie

Tout immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie pour en assurer la garde et l'entretien. L'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont obligatoires chaque fois que le nombre d'appartement dépasse un multiple de dix. La surface minimale du local de conciergerie est 30m²

2) Réglementation spécifique de la zone R+2

L'habitation économique continue à trois niveaux (R+2).

Dans cette zone, doivent être édifiées des constructions à trois niveaux destinées à l'habitation.

a) Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 m y compris l'acrotère

Au-delà de cette hauteur maximale, peuvent être construits en terrasse des escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2,20 m, en retrait de 3,00 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

La hauteur sous plafond des R. D. C. à usage commercial est de 5,00 m.

b) Patio

Le patio est obligatoire pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale est de 16 m².

- Vue directe de la chambre 4m
- Vue directe de la cuisine 3m

c) Garage

Un garage pour véhicule de 15 m² peut être prévu pour les constructions attenantes aux voies supérieures ou égale à 10 m. Son usage est strictement réservé au parcage de véhicules.

CHAPITRE III

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : Mis 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 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.

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/m³ plus sablage.

1ère couche : * Dosage de liant cut-back 800/1 400 de 1,1 Kg / m².
* Gravier 10 /14 avec un dosage de 11 à 12 litres / m².

2ème couche : * Dosage de liant cut-back 800 / 1 400 de 1 Kg / m².
* Gravier 6 / 10 avec un dosage de 8 litres / m².

Les travaux seront réalisés conformément aux textes des C. P. S. des travaux routiers.

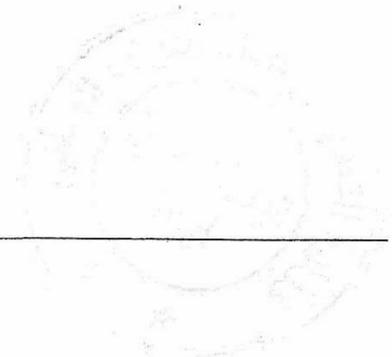
ARTICLE 2 : Aménagement des trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs et les chemins piétonnes, seront construits en béton de 10 cm d'épaisseur et dosé à 250 Kg / m³ reposant sur T.

V. 0 / 30 de 15 à 20 cm d'épaisseur ou sur un 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'assainissement, des profils en long, en travers et des regards de visite établie 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 60A, 90A ou 135A 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 le plan.
- ® La pose des buses ne sera jamais inférieure à celles indiquées sur le plan.
Le remblaiement sera exécuté de couches successives de 35cm 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.

ARTICLE 5 : Equipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement

L'installation de lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera étudiée, soit par l'O.N.E aux frais du lotisseur, soit par l'entreprise adjudicataire. Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers agréés type ville d'Oujda.

ARTICLE 6 : Equipement téléphonique

Chaque lot sera desservi en lignes téléphoniques à partir du réseau général des télécommunications de la ville conformément au dossier technique.

Les travaux de Génie Civil ainsi que les câblages sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 7 : Equipement en moyens de lutte contre l'incendie

Le lotissement sera doté d'une ou des bouches d'incendie armées.

ARTICLE 8 : Espaces verts et places publiques

Les arbres seront disposés dans les places conformément aux plans d'architecte.

ARTICLE 9 : Parkings

Les parkings seront réalisés en bicouche conformément à l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 10 :

Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres.

L'ensemble des raccordements cités ci-dessus, seront réalisée sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément aux dispositions des lois en vigueur.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

ARTICLE 1 :

Il ne sera procédé à aucune vente de lots, sous peine de poursuites judiciaires, avant que les travaux de V.R.D. indiqués au programme du lotissement présenté par le ou les propriétaires n'aient été exécutés entièrement à leurs frais et réceptionnés par les services concernés.

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'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation 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 Domaine Public Municipal sera effectuée une année après la réception provisoire.

ARTICLE 4 :

- ◆ Le maître d'ouvrage s'engage à aménager les espaces libres .

Le Maître de l'Ouvrage

Les Architectes

Signature
Mr Abdellilah EL QAITI
Directeur de Réalisation
STE AL OMRANE OUJDA

Signature
Zohir Khalid
Architecte
OUJDA
Tél. : 05 36 70 59 75 Fax : 05 36 70 70 00

COMMUNE URBAINE OUJDA
GUICHET URBANISME
PLAN N° ...
NE VARIE ...
تصميم مساحي على
غير قبل الترخيص
Autorisation N° ... 42 ... le 04 JUIN 2017

Agence Urbaine d'Oujda

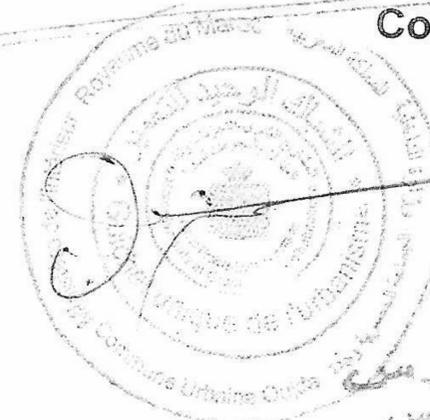
Mohammed MAHRAOUI
Agent Vérificateur

Exclusivement pour certification matérielle de
signature

M. ABDELILAH EL QAITI
C.I.N. ...
Entre ...
Qui ...

Oujda, le ...

Commune Urbaine d'Oujda



Signature
عمر بوكعبوس
القائم الأول للامور
Omar BOURABOUS
1ER Vice-Président

عند الترخيص و يتفق على
امضاء: محمد بن عبد الله