

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION ORIENTALE
PREFECTURE OUJDA-ANGAD
COMMUNE URBAINE D'OUJDA



Groupe
al omrane

CAHIER DES CHARGES

PROJET :

*Création d'un lotissement &
construction de 33 villas semi fini
« MOUNTAZAH ISLY »*

Propriétaires:

STE AL OMRANE OUJDA

Propriété dite :

MOUNTAZAH ISLY

2017/12/12

02

Références foncières

T.F : 7 273/2



Handwritten signature

Handwritten signature

SOMMAIRE

Chapitre I : *Présentation du lotissement.*

Chapitre II : *Dispositions relatives aux conditions de construction.*

Chapitre III : *Travaux d'équipement.*

Chapitre IV : *Obligations de lotisseur.*



CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Situation - Wilaya de la Région Orientale
- Préfecture Oujda-Angad.
- Commune Urbaine d'Oujda.

Réf. Foncières : PARTIE DE TF 7273/02

Propriétaires : STE AL OMRANE OUJDA

Superficie : 05^H 36^A 17^{CA}

Coordonnées au centre : X : 463 600
Y : 819 800

ARTICLE 2 : REGLEMENT EN VIGUEUR

Le présent lotissement est situé d'après les dispositions du plan D'aménagement de la ville d'OUJDA En zone D, ou « zone d'habitat de type villas » La réglementation urbanistique applicable au plan d'aménagement D'OUJDA.

- ◆ 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° J-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 115 lots villas équipements répartis comme suit.



TABLEAU DES CONTENANCES

N° LOTS	Désignation	Surface (m ²)	N° LOTS	Désignation	Surface (m ²)
1	Villa	276	40	Villa	200
2	Villa	200	41	Villa	200
3	Villa	200	42	Villa	200
4	Villa	200	43	Villa	200
5	Villa	200	44	Villa	200
6	Villa	200	45	Villa	200
7	Villa	200	46	Villa	280
8	Villa	200	47	Villa	280
9	Villa	200	48	Villa	351
10	Villa	200	49	Villa	370
11	Villa	200	50	Villa	200
12	Villa	200	51	Villa	200
13	Villa	200	52	Villa	200
14	Villa	200	53	Villa	200
15	Villa	200	54	Villa	200
16	Villa	200	55	Villa	200
17	Villa	200	56	Villa	200
18	Villa	200	57	Villa	200
19	Villa	200	58	Villa	200
20	Villa	200	59	Villa	200
21	Villa	200	60	Villa	200
22	Villa	200	61	Villa	200
23	Villa	200	62	Villa	200
24	Villa	279	63	Villa	310
25	Villa	276	64	Villa	310
26	Villa	291	65	Villa	350
27	Villa	200	66	Villa	350
28	Villa	200	67	Villa	200
29	Villa	200	68	Villa	200
30	Villa	200	69	Villa	200
31	Villa	200	70	Villa	200
32	Villa	200	71	Villa	200
33	Villa	200	72	Villa	200
34	Villa	200	73	Villa	200
35	Villa	200	74	Villa	200
36	Villa	200	75	Villa	350
37	Villa	200	76	Villa	350
38	Villa	200	77	Villa	350
39	Villa	200	78	Villa	350



N° LOTS	Désignation	Surface (m ²)
79	Villa	200
80	Villa	200
81	Villa	200
82	Villa	200
83	Villa	200
84	Villa	200
85	Villa	200
86	Villa	200
87	Villa	350
88	Villa	350
89	Villa	314
90	Villa	209
91	Villa	209
92	Villa	209
93	Villa	208
94	Villa	208
95	Villa	208
96	Villa	207
97	Villa	293
98	Villa	358
99	Villa	228
100	Villa	220
101	Villa	211
102	Villa	306
103	Villa	290
104	Villa	309
105	Villa	290
106	Villa	309
107	Villa	290
108	Villa	309
109	Villa	280
110	Villa	200
111	Villa	200
112	Villa	200
113	Villa	200
114	Villa	200
115	Villa	390
116	équipement d'accompagnement (R+1)	875
117	école	6089



N.B : les 33 lots 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62 seront construits en villa semi-fini par l'opérateur société AL Omrane Oujda.

Récapitulation des contenances

- ◆ Les surfaces définitives seront données après exécution des opérations techniques et cadastrales prévues par le Décret n° 4-72-510 du II novembre 1972.
- ◆ Le bornage des lots du lotissement sera réalisé conformément au plan parcellaire approuvé (NE VARIETURE).

SURFACE TOTAL DU TITRE		
	•T.F: 7273/02	05 ^H 36 ^A 17 ^{CA}
SURFACE TOTAL DES LOTS (1A 115)		02 ^H 66 ^A 78 ^{CA}
EQUIPEMENTS : (LOT N : 116-117)		00 ^H 69 ^A 64 ^{CA}
SURFACE TOTAL DES LOTS ET EQUIPEMENTS		03 ^H 36 ^A 42 ^{CA}
SURFACE TOTAL DES CHUTES ET VOIRIES		01H 99 A 75CA
POURCENTAGE DES CHUTES		37.25 %
NOMBRE DES LOTS		1à117

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1 : REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE VILLA D

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation du plan d'aménagement de la ville d'Oujda, ainsi qu'au règlement de voirie et de construction applicable

Réglementation spécifique au lotissement

Destination du secteur

Le lotissement est destiné à la zone VILLA D

ARTICLE 1.D :- DEFINITION

La zone D, ou « zone d'habitat de type villas » est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous plusieurs formes, en bandes jumelées ou isolées respectivement D1, D2, D3

D1 : Habitat individuel en bandes continu édifié en observant des retraits par rapport à la parcelle privative avant et arrière avec un gabarit R+1 sur sous sol. Dans ce secteur, il est possible de prévoir sur 30% de la surface nette du terrain (après déduction de la voirie d'aménagement) un programme de villas économiques à construire en groupe de logement dont les caractéristiques sont les suivantes :
Minimum parcellaire de l'unité de la villa est de 160m² avec une largeur minimale de façade de 10 m, des reculs avant et arrière de 4 m



D2 : Habitat individuel jumelé édifié en observant des retraits par rapport à la parcelle privative avant, arrière et sur un des cotés latéraux avec un gabarit R+1 sur sous sol pour le boulevard Allal Ben Abdellah , il prévu un sous secteur portant l'indice **D2S** pour lequel seuls les lots donnant sur ce boulevard peuvent recevoir des show room ou activités commerciales ou services avec un gabarit de R+1 sur sous sol .

Pour ce secteur **D2** hormis **D2S** il est possible de prévoir des villas en bandes de type **D1** de 200 m² sur une portion maximale de 40% de la surface nette du terrain

D3 : Habitat individuel isolé édifié en observant des retraits sur tous les cotés de la parcelle privative avec un gabarit de R+1 sur sous sol.

Notant que les secteurs **D1** et **D2** peuvent recevoir des villas isolées à condition de respecter les recules sur tous les cotés

ARTICLE 2.D : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITE

Sont interdits dans cette zone :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, et les locaux d'activités indépendantes
- Les hangars et les dépôts indépendants,
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.D- POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL.

<i>Désignation</i>		<i>Gabarit</i>	<i>Largeurs mini. des façades</i>	<i>Parcellaire minimal -m²</i>	<i>Hauteurs maximales</i>
<i>D1</i>		<i>R+1</i>	<i>10 m</i>	<i>200</i>	<i>8 m</i>
<i>D2</i>	<i>D2</i>	<i>R+1</i>	<i>14 m</i>	<i>350</i>	<i>8 m</i>
	<i>D2S</i>	<i>R+1</i>	<i>Existant</i>	<i>Existant</i>	<i>12 m</i>
<i>D3</i>		<i>R+1</i>	<i>20 m</i>	<i>600</i>	<i>8 m</i>

Au dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasse accessibles dont la hauteur ne dépasse pas 1.2 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.20 m.

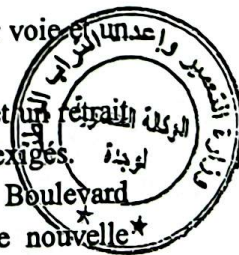
Le Rez de chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1.00 m par rapport au niveau haut de trottoir .hormis le sous secteur **D2S** la hauteur sous plafond des niveaux est fixée à 3m.

ARTICLE 4.D : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES DES PARCELLES.

Dans le type **D1** un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement sur voie et un retrait par rapport au fond de la parcelle de 4 m sont exigés.

Dans le type **D2** un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement sur voie et un retrait par rapport au fond de la parcelle de 4 m ainsi qu'un retrait latéral de 4 m sont exigés.

Dans le type **D2S** : le recul existant par rapport à la voie publique du Boulevard Allal Ben Abdellah (avec un minimum de 4 m) est à prévoir pour toute nouvelle reconstruction et aménagement .pour les lots d'angle un retrait de 3 m est à respecter par rapport à l'alignement sur la deuxième voie.



Dans le type D3 outre le recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement sur voie des retraits latéraux de 4 m sur toutes les cotes sont exigés.

ARTICLE 5.D : PARKING

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative en dehors des emprises publiques, ou en sous sol.

ARTICLE 6.D : SOUS SOL

Les caves ou sous sols ne doivent être prévues qu'en respectant le corps principal du RDC (La masse bâtie du RDC) elles ne peuvent être utilisées à l'usage d'habitation qu'en cas de cours anglaise ils doivent toujours être cimentés ventilés et respecter les normes d'hygiène et de sécurité leur hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 2.20 m s'ils comportent un point d'eau l'évacuation doit être directement branché à l'égout public après accord des services de la RADEEO.

ARTICLE 7.D : COTE DE SEUIL ET MUR SEPARATIF

- Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0.10 m au minimum au dessus du point le plus haut de trottoir cette cote pourra être à 1.00 m au maximum en cas de soubassement.
- Les murs séparatifs des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximal de 4 m

ARTICLE 8.D : PIECES D'HABITATION.

Les pièces d'habitation doivent avoir des surfaces supérieures ou égales à 9 m² et doivent être éclairées directement de l'extérieur. la surface d'éclairage sera supérieur au 1/6 de la surface de la pièce.

La profondeur des pièces d'habitation ne pourra dépasser le double de largeur cette largeur devra être supérieur à 2.70m.

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 8 m² avec largeur minimal de 2.5 m.

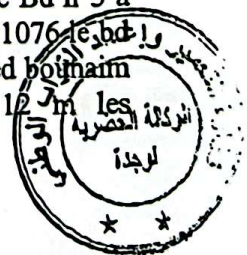
ARTICLE 9.D : COMMERCE

Le commerce ne peut être toléré au niveau des lots de villas.

Lors de la réalisation de nouveaux lotissements ou groupes d'habitations des zones dédiées au petit commerce et services de proximité peuvent être prévues d'une manière isolée.

ARTICLE 10.D : LES VOIES DE LOTISSEMENT

Dans le secteur Nord de la ville limité au nord par la rocade n°1 et le Bd n°5 à l'ouest par le Bd n°4 au sud par le Bd n°23 la rocade n°3 la rue n°198 la rue n°1076 le bd n°3 la rue n°1 le rue n°1050 la rue n°453 et à l'Est par le Bd n°19 longeant oued bouinain les voies carrossables de lotissement ne doivent pas être inférieurs à 12 m les cheminements piétonniers ne doivent pas être inférieurs à 10 m .





Pour le reste de la zone D les voies carrossables de lotissement ne doivent pas être inférieure à 10m les cheminements piétonniers à 8 m

ARTICLE 11.D : ENCORBELLEMENT

Les encorbellements ouverts ou fermés inférieurs ou égaux à 1.20 m de largeur sont autorisés sur les 2/3 du linéaire de la façade .Ces encorbellement ne doivent en cas empiéter sur les zones de retraits arrière et latéraux.

ARTICLE 12.D : MUR DE CLOTURE

Le mur de clôture sera réalisé en maçonnerie sur une hauteur de 1.20m pouvant être surmonté d'une ferronnerie d'une hauteur de 60 cm.

ARTICLE 13.D : ESPACE LIBRES PUBLICS

Une partie de la superficie du lotissement doit être réservée pour des aménagements publics divers mails jeux jardin sport ces réservations doivent être dégagées en fonction de la densité du lotissement a raison de 5 m² d'espace libre pour chaque lot.

ARTICLE 14.D : DEPENDANCES

La surface maximale des dépendances ne peut dépasser 20m². Les dépendances seront permises uniquement sur les zones de retrait latérales condition qu'ils n'empiètent



pas sur les zones de reculs sur alignement. La hauteur maximale toute superstructure compris ne doit dépasser 2.50m

Les dépendances ne seront jamais surélevées et leurs terrasses ne seront jamais accessibles.

ARTICLE 14.D : ARTICLES SPECIAL

Tout terrain non grevé par des équipements publics du présent plan d'aménagement objet d'un nouveau lotissement ou groupe d'habitation doit prévoir 5% de la surface brute dudit terrain aux équipements publics. Ces équipements peuvent recevoir des équipements d'intérêt général (indice G) tels que : école, clinique, espace d'animation

CHAPITRE III : TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : CONSTRUCTION DU RESEAU D'EGOUT DU LOTISSEMENT ET SON RACCORDEMENT AU RESEAU EXISTANT

- Le réseau d'égout sera réalisé conformément au dossier technique qui sera visé par le service d'assainissement concerné.
- 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 ciment comprimé
- Les sections de buses ne seront jamais inférieures à celles indiquées sur plan.
- La pose des buses exécutée sur un lit de sable tamisé de 10cm 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 comprendra :
 - Des échelons exécutés en fer rond galvanisé de 30 mm, un tampon en fonte lourde scellé avec couronnement en béton armé
 - L'achèvement de l'exécution du collecteur sera 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 ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE DES VOIES ET PLACES A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT



L'installation des 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 aérés type ville d'Oujda.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENT EN MOYENS DE LUTTES CONTRE L'INCENDIE

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

ARTICLE 7 : ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES

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

L'aménagement des places et des espaces verts sera à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE 8: PARKINGS

Les parkings seront réalisés en robé bitumineux 5 cm d'épaisseur

ARTICLE 9 :

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

L'ensemble des raccordements cités ci-dessus, seront réalisés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément aux dispositions des lois en vigueur, et selon le dossier technique qui sera fourni à la commune urbaine d'Oujda

CHAPITRE IV : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR.

ARTICLE 1 :

Il n'aura 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'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 et.... Au D.P.M. sera effectué une année après la réception provisoire.

ARTICLE 4:

Lotissement sera occupé par réseaux téléphonique

Fait-le :

Le Maître de l'ouvrage

Mr Zakaria LAZREQ
Directeur Général par Intérim
Sté Al Omrane Oujda



L'Architecte



Architecte
Housseine BENHAMMOU
42 Bd. Abd. Derfouf, 1er étage n°7
OUJDA - Tél/Fax: 056 71 20 30
E-mail: benhammou_ho@menara.ma

Mohamed EL MRACI

Vu Exclusivement Pour Certification Matérielle
de Signature Apposée Par

M. ZAKARIA LAZREQ

C.N.

E

Certification Produit

13 NOV 2016

عق الرئيس
عبدالله جوهار
Abdellah JOUHAR
رئيس مصلحة تصحيح الإمضاء المركزي
Chef de Service de l'Inspection Centrale

COMMUNE URBAINE OUJDA
GUICHET UNIFORMISME

PLAN

NEVA

تسليم مصداق عليه

غير قابل للتغيير

09 MARS 2017

Autorisation N° ...D.2/... le.....

