

**ROYAUME DU MAROC**  
**WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTAL**

**Province de Berkane**  
**Commune Urbaine de Ain Reggada**  
**Société Al Omrane**

**CAHIER DES CHARGES**  
**MODIFICATIF**

**LOTISSEMENT : *BENI ZNASSEN***

**REFERENCES FONCIERES : 1128/0 (partie)**  
**Tranche zone A et tranche zone B**

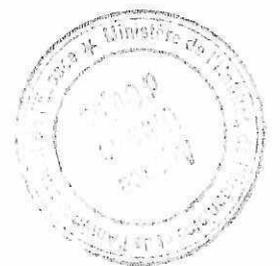
**Décembre 2011**

# SOMMAIRE

Chapitre I : Présentation du lotissement

Chapitre II : Dispositions relatives aux conditions de  
Construction

Chapitre III : Obligations du Lotisseur



## CHAPITRE I PRESENTATION DU LOTISSEMENT

### Article 1 : Présentation du lotissement

Situation : Province : Berkane  
: Commune : Ain Reggada

Nom du lotissement : BENI ZNASSEN

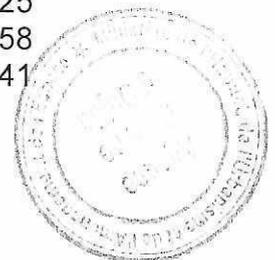
T.F.N. N° : 1128

Propriétaire : Société Al Omrane

Superficie : 07 ha 77a 40m<sup>2</sup>

Coordonnées au centre :

B2	790.293,88	485.998,64
A	790.328,20	485.998,90
B	790.328,93	485.953,85
C	790.363,31	485.953,85
D	790.366,45	485.761,96
E	790.128,93	485.719,10
F	790.124,46	485.744,21
G	790.075,71	485.809,86
H	790.068,70	485.823,06
I	790.065,89	485.837,73
J	790.067,55	485.852,59
K	790.073,53	485.866,28
L	790.083,28	485.877,60
M	790.092,84	485.885,16
N	790.102,38	485.892,65
O	790.112,21	485.900,37
P	790.122,24	485.908,97
Q	790.130,71	485.918,34
R	790.139,13	485.930,74
S	790.145,60	485.944,25
T	790.149,99	485.958,58
U	790.152,18	485.973,41



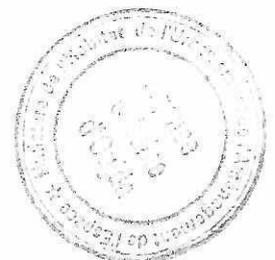
**Article 2** : Règlement en vigueur

Le présent lotissement est situé d'après les dispositions du plan d'aménagement de la commune de Ain reggada en zone B3 (R+3) et E1 PSEM, E4 RB PL6 (R+2) soumis aux dispositions de :

- La réglementation urbanistique applicable au secteur susmentionné.
- Dahir n° 1-92-64 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 115 lots en (R+2) et 28 lots en (R+3) à la tranche zone A et 33 lots en (R+2) +12 (R+3) à la tranche zone B répartis comme suit :



- Nombre de lots et destination

Type d'habitat économique (R+2)

Tranche Zone A

N° de lot	Superficie	affectation	Nbre de niveaux
3	140	Habitat	R+2
4	165	Habitat	R +2
5	182	Habitat	R+2
6	199	Habitat	R+2
7	216	Habitat	R+2
8	113	Habitat	R+2
9	121	Habitat	R+2
12	112	Habitat	R+2
13	103	Habitat	R+2
14	123	Habitat	R+2
15	104	Habitat	R+2
16	123	Habitat	R+2
17	103	Habitat	R+2
18	123	Habitat	R+2
19	144	Habitat	R+2
20	144	Habitat	R+2
21	152	Habitat	R+2
22	171	Habitat	R+2
23	130	Habitat	R+2
24	130	Habitat	R+2
25	131	Habita	R+2
26	130	Habitat	R+2
27	136	Habitat	R+2
29	100	Habitat	R+2
31	100	Habitat	R+2
32	99	Habitat	R+2
33	100	Habitat	R+2
34	99	Habitat	R+2
35	102	Habitat	R+2
36	102	Habitat	R+2
38	102	Habita	R+2
40	104	Habitat	R+2
43	103	Habitat	R+2
44	103	Habitat	R+2
45	103	Habitat	R+ 2
46	103	Habitat	R+2
47	103	Habitat	R+2
48	103	Hbitat	R+2

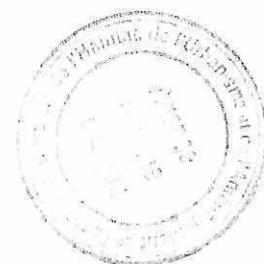
N° de lot	Superficie	affectation	Nbre de niveaux
51	102	Habitat	R+2
53	102	Habitat	R +2
56	101	Habitat	R+2
57	101	Habitat	R+2
58	101	Habitat	R+2
59	101	Habitat	R+2
60	101	Habitat	R+2
61	101	Habitat	R+2
62	103	Habitat	R+2
63	103	Habitat	R+2
66	126	Habitat	R+2
67	125	Habitat	R+2
68	127	Habitat	R+2
69	127	Habitat	R+2
70	126	Habitat	R+2
71	126	Habitat	R+2
72	99	Habitat	R+2
73	99	Habitat	R+2
74	99	Habitat	R+2
75	99	Habitat	R+2
76	99	Habita	R+2
77	99	Habitat	R+2
78	99	Habitat	R+2
79	100	Habitat	R+2
80	99	Habitat	R+2
81	99	Habitat	R+2
82	100	Habitat	R+2
83	99	Habitat	R+2
84	95	Habitat	R+2
85	87	Habitat	R+2
86	101	Habita	R+2
87	102	Habitat	R+2
88	109	Habitat	R+2
89	109	Habitat	R+2
90	105	Habitat	R+ 2
91	106	Habitat	R+2
92	104	Habitat	R+2
93	104	Habitat	R+2
94	105	Habitat	R+2
95	105	Habitat	R+2
96	117	Habitat	R+2
97	104	Habitat	R+2
98	126	Habitat	R+2

N° de lot	Superficie	affectation	Nbre de niveaux
100	126		
102	126	Habitat	R+2
104	108	Habitat	R +2
106	109	Habitat	R+2
108	109	Habitat	R+2
109	109	Habitat	R+2
110	109	Habitat	R+2
112	109	Habitat	R+2
114	109	Habitat	R+2

N° de lot	Superficie	affectation	Nbre de niveaux
1	140	Habitat+commerce	R+2
2	185	Habitat+commerce	R +2
10	142	Habitat+commerce	R+2
28	100	Habitat+commerce	R+2
30	98	Habitat+commerce	R+2
37	103	Habitat+commerce	R+2
39	103	Habitat+commerce	R+2
41	103	Habitat+commerce	R+2
42	103	Habitat+commerce	R+2
49	103	Habitat+commerce	R+2
50	104	Habitat+commerce	R+2
52	123	Habitat+commerce	R+2
54	123	Habitat+commerce	R+2
55	131	Habitat+commerce	R+2
64	135	Habitat+commerce	R+2
65	135	Habitat+commerce	R+2
99	149	Habitat+commerce	R+2
100	126	Habitat+commerce	R+3
101	149	Habitat+commerce	R+2
102	126	Habitat+commerce	R+2
103	150	Habitat+commerce	R+2
104	108	Habitat+commerce	R+2
105	109	Habitat+commerce	R+3
106	109	Habitat+commerce	R+2
107	109	Habitat+commerce	R+2
108	109	Habitat+commerce	R+2
109	109	Habitat+commerce	R+2
110	109	Habitat+commerce	R+2
111	109	Habitat+commerce	R+2
112	109	Habitat+commerce	R+2
113	109	Habitat+commerce	R+2
114	109	Habitat+commerce	R+2
115	91	Habitat+commerce	R+2

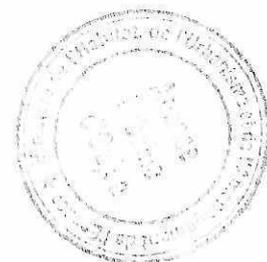
**Type d'immeuble (R+3)**

N° de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Affectation	Nbre de Niveaux
149	212	Habitat +commerce	R+3
150	151	Habitat +commerce	R+3
151	153	Habitat +commerce	R+3
152	151	Habitat +commerce	R+3
153	154	Habitat +commerce	R+3
154	151	Habitat +commerce	R+3
155	154	Habitat +commerce	R+3
156	150	Habitat +commerce	R+3
157	155	Habitat +commerce	R+3
158	150	Habitat +commerce	R+3
159	155	Habitat +commerce	R+3
160	150	Habitat +commerce	R+3
161	156	Habitat +commerce	R+3
162	150	Habitat +commerce	R+3
163	156	Habitat +commerce	R+3
164	150	Habitat +commerce	R+3
165	167	Habitat +commerce	R+3
166	159	Habitat +commerce	R+3
167	157	Habitat +commerce	R+3
168	158	Habitat +commerce	R+3
169	158	Habitat +commerce	R+3
170	158	Habitat +commerce	R+3
171	158	Habitat +commerce	R+3
172	159	Habitat +commerce	R+3
173	158	Habitat +commerce	R+3
174	158	Habitat +commerce	R+3
175	155	Habitat +commerce	R+3
176	155	Habitat +commerce	R+3
190	170	Centre commercial	
191	273	Garderie	



**Tranche zone B**

<b>N° de lot</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Affectation</b>	<b>Nbre de Niveaux</b>
116	127	Habitat	R+2
117	155	Habitat	R+2
118	126	Habitat	R+2
119	157	Habitat	R+2
120	126	Habitat	R+2
121	157	Habitat	R+2
122	126	Habitat	R+2
123	157	Habitat	R+2
124	126	Habitat	R+2
125	157	Habitat	R+2
126	126	Habitat	R+2
127	157	Habitat	R+2
128	126	Habitat	R+2
129	157	Habitat	R+2
130	126	Habitat	R+2
131	157	Habitat	R+2
132	126	Habitat	R+2
133	157	Habitat	R+2
134	126	Habitat	R+2
135	157	Habitat	R+2
136	169	Habitat	R+2
137	178	Habitat	R+2
138	210	Habitat	R+2
139	194	Habitat	R+2
140	194	Habitat	R+2
141	194	Habitat	R+2
143	194	Habitat	R+2
143	194	Habitat	R+2
144	194	Habitat	R+2
145	194	Habitat	R+2
146	194	Habitat	R+2
147	194	Habitat	R+2
148	183	Habitat	R+2



N° de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Affectation	Nbre de Niveaux
177	154	Habitat+commerce	R+3
178	154	Habitat+commerce	R+3
179	154	Habitat+commerce	R+3
180	154	Habitat+commerce	R+3
181	154	Habitat+commerce	R+3
182	154	Habitat+commerce	R+3
183	154	Habitat+commerce	R+3
184	154	Habitat+commerce	R+3
185	154	Habitat+commerce	R+3
186	154	Habitat+commerce	R+3
187	154	Habitat+commerce	R+3
188	154	Habitat+commerce	R+3

**Tableau des équipements**

N°	Équipement	Superficie (m <sup>2</sup> )
189	Mosquée	1200
190	Centre commercial	482,43
191	Garderie	272,60

- Surface lotie : 30904 m<sup>2</sup>
- Surface équipement : 3376 m<sup>2</sup>
- Surface voirie : 25093 m<sup>2</sup>
- Surface libre : 7497 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 62800 m<sup>2</sup>
- Pourcentage des chutes : 51%

- 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 VARIETUR "



## CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

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

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation de la zone B3 (R+3) et E1 (R+2), du plan d'aménagement de la commune de Ain Reggada ainsi qu'au règlement de voirie et de construction applicable.

#### Le secteur B3 (R+3) :

A) DESTINATION DU SECTEUR : B3 (R+3)

B) TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone B3 :

- **Les établissements industriels** de toutes catégories.
- **Les dépôts** de plus de 100 m<sup>2</sup>

*L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et ne modifie pas le caractère de la zone.*

- Les constructions à caractère provisoire les **camping** et les **caravaning**.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrière**.

C) POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans le tableau ci-dessous sont indiqués pour chaque secteur de la zone B3

- La superficie et la largeur minimale de ces parcelles.



	<i>Surface de la parcelle minimale</i>	<i>Largeur minimale de la parcelle</i>
<i>Secteur B3</i>	120 m <sup>2</sup>	10 m

#### **D) HAUTEUR MAXIMALE DE CONSTRUCTION**

Les constructions ne peuvent pas dépasser les hauteurs et les nombres de niveaux suivants :

- **Secteur B3 : 15 m et R+3**

L'étage situé au dessus du RDC compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas être considéré comme un « entre sol », non décompté dans le nombre des niveaux indiqués ci dessus. La hauteur sous plafond de ce dernier est de 3 m.

Au dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur ne dépasse pas 1,60 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m dans la mesure où les trois articles suivants seront respectés.

Le Rez de chaussée ne peut être surélevé de plus de 1m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

#### **E) IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Sauf volonté exprimée du plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie.

La hauteur sur voies d'alignement est inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé ( $H \leq L$ ). Au delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits s'il s'inscrivent dans un angle à 45°, attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée par le secteur. Les retraits admis sont limités à 1 étage.

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

A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le droit de retour de gabarit de la voie la plus large sur la plus étroite est autorisé sur une distance égale au double de la largeur de cette dernière.

Les encorbellements sont permis sur les voies carrossables d'emprise  $\geq 12m$ , L'encorbellement fermé ne doit en aucun cas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



## **F) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Une cour peut être prévue avec les dimensions suivantes :

- Une distance de 5m si la cour donne sur des pièces d'habitation.
- Une distance de 4 m si la cour donne sur les cuisines et les sanitaires.

Les voies de lotissement doivent être supérieur ou égale à 12 m.

## **G) STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Habitat : 1 place par logement
- Bureaux : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvres.
- Commerces : 1 Place par 50 m<sup>2</sup> de surface construite hors œuvres
- Hôtels : 1 place par 4 chambre et 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salles de restauration.

## **H) PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de construction ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haut de tige à raison d'un arbre au minimum par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantée, à raison d'un arbre haut de tige pour deux places de stationnement.



### Le secteur E1 (R+2)

A) DESTINATION DU SECTEUR : E1 (R+2)

B) TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans la zone E1

- **Les caves et sous-sols.**
- **Les établissements industriels** première et deuxième catégories.
- **Les dépôts.**

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et ne modifie pas le caractère de la zone.

- Les constructions à caractère provisoire, les camping et les caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

C) POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans le tableau ci-dessous sont indiqués pour chaque secteur de la zone E :

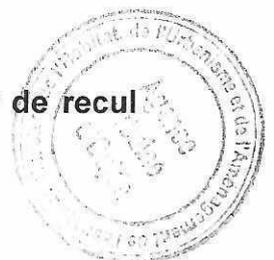
- La superficie et la largeur minimale de ces parcelles.

	<b>Surface de la parcelle minimale</b>	<b>Largeur minimale de la parcelle</b>
<b>Secteur E1</b>	100 m <sup>2</sup>	10 m

D) HAUTEUR MAXIMALE DE CONSTRUCTION

Les constructions ne peuvent pas dépasser les hauteurs et les nombres de niveaux suivants :

- 12 m et R+2
- Sur les voies de moins de 12m, une secteur de recul doit être observée.



Au dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur ne dépasse pas 1,60m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m dans la mesure où les trois articles suivants seront respectés.

**E) IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Dans le secteur E1, et sauf volonté exprimée au plan d'aménagement et au plan de lotissement toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle. Les encorbellements sont permis sur les voies carrossables d'emprise  $\geq 12m$ , L'encorbellement fermé ne doit en aucun cas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

La hauteur maximale sur voie des constructions sera celle qui est déterminée pour le secteur où elles se situent, et ce qu'elle que soit la largeur de la voie, carrossable ou piétonne.

**E) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

La cour doit avoir une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup> tout en respectant les distances de vue directe réglementaire.

**G) Plantations.**

Une partie de la superficie des lotissement, doit être réservée pour des aménagement public divers : mails, jeux, jardin. Ces réservations représentent 5% de la superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules.

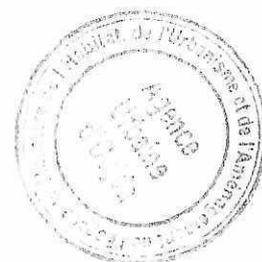
Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre haut tige pour deux places.

**ARTICLE 2 : Règlement spécifique au présent lotissement**



**ARTICLE 2 : Règlement spécifique au présent lotissement**

Les équipements prévues (garderie, centre commercial et mosquée) au lotissement doivent se conformer à la réglementation 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 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 D.P.M. sera effectuée une année après la réception provisoire.

Fait à Oujda , le 13/06/2011

**Le Maître de l'ouvrage**

Directeur Général  
de La Société Al Omrane Oujda  
*[Signature]*  
M. BERDOUKI

**L'Architecte**

BENTALEB Hamid  
Architecte  
13, Bd. Berdouki, N° 6  
Tél. 68-99-07

