

**ROYAUME DU MAROC**  
**WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTAL**  
**PREFECTURE OUJDA ANGAD**  
**COMMUNE OUJDA**

**CAHIER DES CHARGES**

**PROJET** : MODIFICATION DU CENTRE D'ACCEUIL  
ET FORMATION SPORTIVE DU M.C.O  
( CREATION DE LOTISSEMENT)  
(APPROUVE EN DATE DU : 25/06/2020)

**PROPRIETAIRE** : ASSOCIATION CLUB MOULODIA  
OUJDA - FOOTBALL

**MAITRE D'OUVRAGE** : S<sup>té</sup>. AL OMRANE REGION DE L'ORIENTAL

**REFERENCE FONCIERE** : T.F 41959/77

**ZOHIR KHALID**  
*ARCHITECTE*

OPERATION MCO FOOT TF:41959/77

AGENCE URBAINE Oujda  
Signé par TAJ MOUNIR  
à AGENCE URBAINE Oujda  
le 09/03/2021

lu et approuvé  
Signé par ZOHIR KHALID  
à Oujda  
le 27/02/2021

LU ET APPROUVE  
Signé par CHEIKHOUANI EL  
ARBI  
à Oujda  
le 24/02/2021  
Signé : El Arbi CHETOUANI

# CAHIER DES CHARGES

**PROJET**

**: MODIFICATION DU CENTRE D'ACCEUIL  
ET FORMATION SPORTIVE DU M.C.O  
( CREATION DE LOTISSEMENT)  
(APPROUVE EN DATE DU : 25/06/2020)**

**PROPRIETAIRE**

**: ASSOCIATION CLUB MOULOUDIA  
OUJDA - FOOTBALL**

**MAITRE D'OUVRAGE**

**: S<sup>té</sup> . AL OMRANE REGION DE L'ORIENTAL**

**REFERENCE FONCIERE**

**: T.F 41959/77**

**ZOHIR KHALID**

***ARCHITECTE***

OPERATION MCO FOOT TF:41959/77

# 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 : BOULEVARD CHIKH ZAID  
BEN SOLTANE AL-NAHYANE

Réf. Foncières : 41959/77

Propriétaires : ASSOCIATION CLUB MOULOUDIA  
OUJDA - FOOTBALL

Superficies : 00<sup>ha</sup> 79<sup>a</sup> 84<sup>ca</sup>

Coordonnées au centre : X : 817 550  
Y : 457 750

## **ARTICLE 2 : Règlement en vigueur**

Le présent lotissement est situé d'après les dispositions du plan d'aménagement D'Oujda homologué en zone Sp 34 ayant un avis favorable en date de : **22/02/2000**, 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 17 lots répartis comme suite :

- ◆ Nombre de lots et destination

Tableau de contenances :

N° Lot	DESIGNATION	SUPERFICIE EN (m <sup>2</sup> )
1	R+3 (RDC Commercial)	201
2	R+3 (RDC Commercial)	154
3	R+3 (RDC Commercial)	154
4	R+3 (RDC Commercial)	154
5	R+3 (RDC Commercial)	154
6	R+3 (RDC Commercial)	154
7	R+3 (RDC Commercial)	154
8	R+3 (RDC Commercial)	154
9	R+3 (RDC Commercial)	154
10	R+3 (RDC Commercial)	154
11	R+3 (RDC Commercial)	154
12	R+3 (RDC Commercial)	154
13	R+3 (RDC Commercial)	156
14	R+3 (RDC Commercial)	171
15	R+3 (RDC Commercial)	171
16	R+3 (RDC Commercial)	170
17	Equipement en R+3	2155

- Surface totale : 00<sup>H</sup> 79<sup>A</sup> 84<sup>CA</sup>
- Surface lotie : 00<sup>H</sup> 47<sup>A</sup> 18<sup>CA</sup>
- Surface voirie et espace vert : 00<sup>H</sup> 32<sup>A</sup> 66<sup>CA</sup>
- Nombre de Lots : 17
- Pourcentage des chutes : 41 %

◆ 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

#### ARTICLE 1 : Règlement d'aménagement de la zone.

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation de la zone B du plan d'aménagement d'Oujda .

#### ARTICLE 2 :

1°) l'ensemble des constructions sera soumis aux dispositions du règlement de voiries et de construction applicable à la Wilaya.

2°) les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaires.

#### **A - Disposition applicable à la Zone B**

##### Article 1.B :

La zone B est une zone d'immeubles alignés. Dans cette zone urbaine, les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées.

La zone B est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat ou les équipements administratifs ou hôtelier.

La zone B est constituée des immeubles à R+3 .

##### Article 2.B :

Type d'occupation ou d'utilisation interdits.  
Sont interdits dans la zone B :

- les établissements industriels 1ère et 2ième catégories et les locaux d'activités indépendantes et toute activité artisanale nuisible (tôlerie, mécanique, menuiserie...)
- Les hangars et les dépôts indépendants
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **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 : 5,25m

### **c) Soupende (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 300cm<sup>2</sup>. 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 0,20m 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<sup>e</sup> 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 fermés 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 m<sup>2</sup> 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 6m<sup>2</sup> au minimum avec une largeur moyenne supérieure 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 dégagements 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 3m<sup>2</sup> pour les appartements de deux pièces d'habitation et plus.

#### **l) Boutique**

les boutiques auront une surface minimum de 9,00m<sup>2</sup>. Quant aux W-C et les lavabos, ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m<sup>2</sup>.

## 2) Réglementation spécifique de la zone R + 3.

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

### **a) Hauteur**

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

$$H = L$$

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

La hauteur sous plafond des R. D. C à usage commercial est de 6.00 m.

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 édiflée 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.

### **b) Cours Communes**

Les cours sont obligatoires pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale se présente comme suit :

- R + 3 avec commerces : superficie de la cour > 20 m<sup>2</sup>

- R + 3 sans commerces : superficie de la cour > 25 m<sup>2</sup>

Les dimensions minimales sont de 5 m pour le R + 3.

### **c) Parkings**

Des places de parking doivent être prévues à raison d'une place par logement ou commerce. Elles sont soit aériennes soit souterraines.

# 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/m<sup>3</sup> plus sablage.

Revêtement en enrobés bitumineux d'une couche de 5cm d'épaisseur.

### ARTICLE 2 : 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.

### ARTICLE 3 : 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 4 : 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 5 : Equipement en moyens de lutte contre l'incendie**

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

#### **ARTICLE 6 : Espaces verts et places publiques**

Les arbres seront disposés dans les places conformément aux plans d'architecte. L'aménagement des espaces verts, places peuvent réaliser à la charge du lotisseur et ce conformément au dossier de traitement paysager qui sera validé pour les services concernés.

#### **ARTICLE 7 : Parkings**

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

#### **ARTICLE 8 :**

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 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... Au D.P.M. sera effectué une année après la réception provisoire.

Fait, le :

Le Maître de l'ouvrage

زكرياء لزرق  
مالك عام  
المصراعن جهة الشرق

L'Architecte

Zohir Khalid  
Architecte  
053670  
TAL. 05 36 70 50 75 Fax : 05 36 70 70 00

Vu Exclusivement Pour Certification Matérielle  
de Signature Apposée Par

M. ZAKARIA LAZROU

C.I.M. N° :

Enregistré Sous N° :

Qui s'est Présenté c/ Produit



عن الدكتور زكرياء لزرق  
بنحو نسيل جنيفوودي  
P.L. Le Président et P.D.  
Bennyounes GUENFOUDI

Quida, Le : .....