

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTAL
PROVINCE DE GUERCIF
COMMUNE DE GUERCIF

MAITRE D'OUVRAGE : AL OMRANE REGION DE L'ORIENTAL



الوكالة الحضرية للتأطير
الدريوش جرسيف
المسؤولة المسروطة
مع استخلاص واعتماد الوكالة الحضرية
المستخدمة بمسيرة المشاريع

POLE URBAIN HAMRIA

2023 ماي 1, 2

OPERATION ERRAHMA TRANCHES 2, 3 ET 4

S1-S2-S3-S4

S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12- S13

S14-S15-S20-S21-S22-S24

l'Inspecteur Régional
de l'Urbanisme de l'Architecture et
de l'Aménagement du Territoire
Région de l'Oriental
Signé: Abdelbaki EL HOUSNI

**CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT**

Suite aux Autorisations

-N° 21/12 en date 24/05/2012 et L'approbation 2016
-N° 05 en date 05/10/2022



Le Président
LJAGHAOU AL



ANAS KADRI, ARCHITECTE
6, RESIDENCE YASSMINE 2 AVENUE IBN
ATIRFE

TEL : 05 35.60.88.11
FAX : 05 35.60.88.11
Email : archkadri@gmail.com



HACENE RACHIM, ARCHITECTE
BD Moulay Ahmed Lagrari Imm Azure, 4ème ét Appt
19.OUJDA

TEL : (+212) 536 69 01 69
Email : cabinet.rachim@gmail.com

Hacene Rachim, Architecte
Bd Moulay Ahmed Lagrari
Imm Azure, 4ème Etage, Appt 19
Oujda - Tél: (+212) 536 69 01 69
Email: cabinet.rachim@gmail.com

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I

PRESENTATION DU PROJET

ARTICLE 1 : Définition du projet.

Le présent projet initié par Al Omrane – Fès, prévu sur partie du Titre foncière 3549/79, Propriété dite : DJEL A. sis à la Commune de Guercif, Province de Guercif

- Surface Totale : **140 ha 03a 59ca**
- Les coordonnées centre du Terrain sont : **X : 686 400 - Y : 406 500**

ARTICLE 2 : Réglementation en vigueur.

Le présent projet ayant un caractère social a bénéficié d'une dérogation le 15 Mars 2011, décision N° 2811

- Suite à la convention modificative du programme VSB de Guercif approuvé le 29 septembre 2021

- Suite à l'avenant de la convention modificative du programme VSB de Guercif approuvé le 29/03/2023

Conformément aux circuits en vigueur. Il est soumis aux dispositions de :

- Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Dahir n° 1-15-85 du 20 ramadan 1436 (07 juillet 2015) portant promulgation de la loi organique n° 113-14 relative aux communes.
- Décret n° 2-92-832 du 27 rebia 2 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Décret n° 2-92-833 du 25 rebia 2 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Réglementation spécifique (ci-jointe au chapitre II).
- Le règlement de construction parasismique 2000.

ARTICLE 3 : Programme de l'opération.

Le projet consiste à viabiliser un lotissement pour recasement d'habitat (R+2) et lotissement (R+3). Le programme comprend :

- A : 6512 lots destinés au recasement en R+2
- B : 286 lots destinés à la construction d'immeubles en R+3 front bâti.
- C : 38 Equipements d'aménagements et d'accompagnement
- D : Equipement du site en VRD.

A- REPARTITION DES LOTS PAR ZONE

ZONE R +2

ZONE R+2

	N° DU SECTEUR	NOMBRE DES LOTS
Tranche 2	1	410
	2	494
	3	612
	4	271
	8	-
Tranche 3	5	588
	6	293
	7	301
	9	374
	10	458
	11	175
	12	255
	13	247
Tranche 4	14	330
	15	231
	20	358
	21	432
	22	350
	24	333
TOTAL	19	6512

Handwritten marks/signatures at the bottom right of the page.

ZONE R+3 PEREQUATION

ZONE R+3

		N° DU SECTEUR	NOMBRE DES LOTS
Tranche 2		1	24
		2	26
		3	28
		4	15
		8	-
Tranche 3		5	28
		6	26
		7	24
		9	-
		10	-
		11	-
		12	-
		13	-
Tranche 4		14	34
		15	-
		20	22
		21	-
		22	18
		24	41
TOTAL		19	286

MH
[Signature]

SURFACE DES SECTEURS

TRANCHE 2

TRANCHE 2

SECTEUR		RECASEMENT R+2	
N de secteur	surface secteur	N de lots recasement r+2	SURFACE (lots recasement R+2)
1	87232,60	410	125075,00
2	88502,83	494	
3	113443,50	612	
4	60096,50	271	
8	105998,81	-	
TOTAL	5	455274,24	1787

PEREQUATION R+3		
N de secteur	N de lot péréquation r+3	surface péréquation
1	24	11900,00
2	26	
3	28	
4	15	
8	-	
TOTAL	5	93

Handwritten signatures and initials.

SURFACE DES SECTEURS

TRANCHE 3

TRANCHE 3

SECTEUR		RECASEMENT R+2		
N de secteur	surface secteur	N de lots recasement r+2	SURFACE (lots recasement R+2)	
5	100023,10	588	188363,00	
6	64621,90	293		
7	56726,53	301		
9	58207,80	374		
10	73350,70	458		
11	87299,67	175		
12	72696,17	255		
13	41031,01	247		
TOTAL	8 553956,88	2691		

PEREQUATION R+3			
N de secteur	N de lot péréquation r+3	surface péréquation	
5	28	10068,00	
6	26		
7	24		
9	-		
10	-		
11	-		
12	-		
13	-		
TOTAL	8 78		

SURFACE DES SECTEURS

TRANCHE 4

TRANCHE 4

SECTEUR		RECASEMENT R+2		
N de secteur	surface secteur	N de lots recasement r+2		SURFACE (lots recasement R+2)
14	74303,23	330		142645,00
15	46058,40	231		
20	62026,25	358		
21	81454,97	432		
22	61642,03	350		
24	65643,00	333		
TOTAL	6	391127,88	2034	

PEREQUATION R+3			
N de secteur	N de lot péréquation r+3	Surface péréquation	
14	34		14728,00
15	-		
20	22		
21	-		
22	18		
24	41		
TOTAL	6	115	

B-TABLEAUX DES CONTENANCES PAR SECTEUR**TRANCHE 2 :****(LOTS DE RECASEMENT) (R+2)****TRANCHE 2****R+2 RECASEMENT**

	De	à	NOMBRE	SURFACE M ²	SURFACE TOTAL M ²
SECTEUR 1	1	410	410	70,00	28700,00
SECTEUR 2	1	494	494	70,00	34580,00
SECTEUR 3	1	7	7	72,00	504,00
	8	41	34	70,00	2380,00
	42	49	8	68,00	544,00
	50	306	257	70,00	17990,00
	307	321	15	68,00	1020,00
	322	333	12	70,00	840,00
	334	346	13	72,00	936,00
	347	352	6	70,00	420,00
	353	353	1	67,00	67,00
	354	363	10	68,00	680,00
	364	371	8	72,50	582,00
	372	372	1	73,00	73,00
	373	612	240	70,00	16800,00
				612	
SECTEUR 4	1	14	14	72,00	1008,00
	15	29	15	68,00	1020,00
	30	30	1	63,00	63,00
	31	70	40	70,00	2800,00
	71	78	8	72,00	576,00
	79	81	3	70,00	210,00
	82	90	9	68,00	612,00
	91	102	12	72,00	864,00
	103	103	1	73,00	73,00
	104	118	15	68,00	1020,00
	119	189	71	70,00	4970,00
	190	204	15	68,00	1020,00
	205	216	12	72,00	864,00
	217	217	1	73,00	73,00
	218	220	3	70,00	210,00
	221,223,225,227,229,231,233,235,237		9	68,00	612,00
	222,224,228,226,230,232,234,236		8	73,00	584,00
238	271	34	70,00	2380,00	
			271		18959,00
TOTAL			1787		125075,00

TRANCHE 2 :**(LOTS DE PEREQUATION) (R+3)****TRANCHE 2****R+3 PEREQUATION**

	De A	à A	NOMBRE	SURFACE M ²	SURFACE TOTAL M ²
SECTEUR 1	1	1	1	160,00	160,00
	2	10	9	120,00	1080,00
	11	12	2	129,00	258,00
	13	13	1	160,00	160,00
	14	22	9	120,00	1080,00
	23	24	2	129,00	258,00
				24	
SECTEUR 2	1	8	8	135,00	1080,00
	9	18	10	128,00	1280,00
	19	26	8	135,00	1080,00
				26	
SECTEUR 3	1	1	1	128,00	128,00
	2	2	1	133,00	133,00
	3	3	1	120,00	120,00
	4	4	1	122,00	122,00
	5	5	1	120,00	120,00
	6	6	1	124,00	124,00
	7	8	2	148,00	296,00
	9	9	1	131,00	131,00
	10	10	1	128,00	128,00
	11	11	1	120,00	120,00
	12	12	1	124,00	124,00
	13	13	1	134,00	134,00
	14	20	7	130,00	910,00
	21	21	1	134,00	134,00
	22	28	7	130,00	910,00
			28		3634,00
SECTEUR 4	1	5	5	120,00	600,00
	6	7	2	133,00	266,00
	8	9	2	122,00	244,00
	10	15	6	120,00	720,00
				15	
TOTAL			93		11900,00

TRANCHE 3 :**(LOTS DE RECASEMENT) (R+2)****TRANCHE 3**

R+2 RECASEMENT					
	De	à	NOMBRE	SURFACE M²	SURFACE TOTAL M²
SECTEUR 5	1	7	7	72,00	504,00
	8	41	34	70,00	2380,00
	42	49	8	68,00	544,00
	50	93	44	70,00	3080,00
	94	103	10	72,00	720,00
	104	115	12	70,00	840,00
	116	126	11	68,00	748,00
	127	139	13	72,00	936,00
	140	151	12	70,00	840,00
	152	166	15	68,00	1020,00
	167	195	29	70,00	2030,00
	196	196	1	70,00	70,00
	197	588	392	70,00	27440,00
			588		
SECTEUR 6	1	293	293	70,00	20510,00
SECTEUR 7	1	301	301	70,00	21070,00
SECTEUR 9	1	374	374	70,00	26180,00
SECTEUR 10	1	401	401	70,00	28070,00
	402	402	1	74,00	74,00
	403	403	1	78,00	78,00
	404	411	8	65,00	520,00
	412	412	1	74,00	74,00
	413	417	5	75,00	375,00
	418	458	41	70,00	2870,00
		458			32061,00
SECTEUR 11	1	175	175	70,00	12250,00
SECTEUR 12	1	255	255	70,00	17850,00
SECTEUR 13	1	247	247	70,00	17290,00
TOTAL			2691		188363,00

TRANCHE 3 :**(LOTS DE PEREQUATION) (R+3)****TRANCHE 3**

R+3 PEREQUATION						
	De A	à A	NOMBRE	SURFACE M²	SURFACE TOTAL M²	
SECTEUR 5	1	1	1	130,00	130,00	
	2	2	1	133,00	133,00	
	3	3	1	120,00	120,00	
	4	4	1	121,00	121,00	
	5	5	1	120,00	120,00	
	6	6	1	123,00	123,00	
	7	7	1	134,00	134,00	
	8	21	14	130,00	1820,00	
	22	22	1	134,00	134,00	
	23	23	1	124,00	124,00	
	24	24	1	120,00	120,00	
	25	25	1	127,00	127,00	
	26	26	1	131,00	131,00	
	27	27	1	147,00	147,00	
	28	28	1	148,00	148,00	
				28		3632,00
	SECTEUR 6	1	8	8	135,00	1080,00
		9	18	10	128,00	1280,00
19		26	8	135,00	1080,00	
			26		3440,00	
SECTEUR 7	1	1	1	160,00	160,00	
	2	10	9	120,00	1080,00	
	11	14	4	129,00	516,00	
	15	23	9	120,00	1080,00	
	24	24	1	160,00	160,00	
			24		2996,00	
TOTAL			78		10068,00	

TRANCHE 4 :

(LOTS DE RECASEMENT) (R+2)

TRANCHE 4

R+2 RECASEMENT					
	De	à	NOMBRE	SURFACE M²	SURFACE TOTAL M²
SECTEUR 14	1	6	6	70,00	420,00
	7	7	1	75,00	75,00
	8	8	1	70,00	70,00
	9	330	322	70,00	22540,00
				330	
SECTEUR 15	1	21	21	70,00	1470,00
	22	22	1	66,00	66,00
	23	93	71	70,00	4970,00
	94	94	1	69,00	69,00
	95	231	137	70,00	9590,00
			231		16165,00
SECTEUR 20	1	358	358	70,00	25060,00
SECTEUR 21	1	311	311	70,00	21770,00
	312	343	32	74,50	2384,00
	344	352	9	76,00	684,00
	353	354	2	73,50	147,00
	355	361	7	78,00	546,00
	362	432	71	70,00	4970,00
			432		30501,00
SECTEUR 22	1	350	350	70,00	24500,00
SECTEUR 24	1	327	327	70,00	22890,00
	328	328	1	74,00	74,00
	329	333	5	70,00	350,00
			333		23314,00
TOTAL			2034		142645,00

CAH


TRANCHE 4 :**(LOTS DE PEREQUATION) (R+3)****TRANCHE 4**

R+3 PEREQUATION					
	De A	à A	NOMBRE	SURFACE M²	SURFACE TOTAL M²
SECTEUR 14	1	5	5	120,00	600,00
	6	6	1	187,00	187,00
	7	7	1	165,00	165,00
	8	16	9	120,00	1080,00
	17	18	2	180,00	360,00
	19	28	10	120,00	1200,00
	29	29	1	143,00	143,00
	30	34	5	120,00	600,00
			34		4335,00
SECTEUR 20	1	10	10	120,00	1200,00
	11	12	2	135,00	270,00
	13	22	10	120,00	1200,00
			22		2670,00
SECTEUR 22	1	16	16	120,00	1920,00
	17	18	2	167,50	335,00
			18		2255,00
SECTEUR 24	1	20	20	120,00	2400,00
	21	21	1	130,00	130,00
	22	22	1	135,00	135,00
	23	23	1	125,00	125,00
	24	24	1	157,00	157,00
	25	25	1	125,00	125,00
	26	26	1	147,00	147,00
	27	27	1	148,00	148,00
	28	31	4	120,00	480,00
	32	32	1	176,00	176,00
	33	33	1	150,00	150,00
	34	34	1	173,00	173,00
	35	40	6	160,00	960,00
41	41	1	162,00	162,00	
			41		5468,00
TOTAL			115		14728,00

C-LES EQUIPEMENTS (postes transformateurs inclus)**LES EQUIPEMENT****RECAP EQUIPEMENTS**

N°	N° DU SECTEUR	EQUIPEMENT	SURFACES EN M ²	OBSERVATION
1	1	SPORT	5016,00	PROJETE
2		CRECHE	881,00	PROJET R+2
3		CENTRE SANTE	1206,00	PROJET R+2
4		ECOLE PRIMAIRE	5067,00	PROJET R+2
5	3	CENTRE COMMERCIAL	602,00	PROJET R+2
6		HAMMAM	462,00	PROJET R+2
7	5	CRECHE	589,00	PROJET R+2
8	6	CENTRE COMMERCIAL	750,00	PROJET R+2
9		MOSQUEE	3300,00	PROJETE
10	7	DAR AL MOWATEN	792,00	EXISTANT
11		INITIATIVE NATIONAL POUR LE DEVELOPPEMENT HUMAIN	2417,00	-
12	8	MOSQUEE PRINCIPALE	15876,00	PROJETE
13		CIMETIERE	8182,00	EXISTANT
14	9	MOSQUEE	1337,00	PROJETE
15		POLICE	1007,00	-
16		HAMMAM	681,00	PROJET R+2
17		COLLEGE	8951,00	-
18	11	ECOLE HAMRIYA	16379,00	-
19		IAM	827,00	-
20		SPORT	4695,00	PROJETE
21	12	CIMETIERE SIDI BOURAHLA	14567,00	-
22		CENTRE CULTUREL	2191,00	-
23		BIBLIOTHEQUE VIDEOTHEQUE	1840,00	-
24		ARRONDISSEMENT	835,00	-
25		FOYER FEMININ	833,00	-
26	14	SPORT	5327,00	PROJETE
27		COMPLEXE COMMERCIAL	3364,00	PROJET R+2
28	15	POSTE	450,00	-
29		INDH	564,00	-
30		POSTE POLICE	450,00	-
31		CRECHE	450,00	PROJET R+2

32		EQUIPEMENT PRIVE DE LOISIRS	539,00	-
33		MAISON DE JEUNES	450,00	-
34	20	DISPENSAIRE	2593,00	-
35	21	MOSQUEE	3765,00	PROJETE
36	22	STATION DE SERVICE	2400,00	-
37		EQUIPEMENT PRIVE DE SPORT ET DE SPA	601,00	-
38		HAMMAM	565,00	PROJET R+2
TOTAL				120801,00

MH 

D-RECAP DES SURFACES

TRANCHE 2

SECTEUR	SUPERFICIE TOTALE DU TERRAIN	SUPERFICIE ESPACE VERT	SUPERFICIE EQUIPEMENT	VOIRIE	SURFACES LOT R+2	SURFACES LOT R+3
1	87232,60	587,00	12170,00	42779,60	28700,00	2996,00
2	88502,83	3421,00	0,00	47061,83	34580,00	3440,00
3	113443,50	3504,00	1064,00	62405,50	42836,00	3634,00
4	60096,50	1091,30	0,00	38216,20	18959,00	1830,00
8	105998,81	53965,00	24058,00	27975,81	0,00	0,00
TOTAL	455274,24	62568,30	37292,00	218438,94	125075,00	11900,00

TRANCHE 3

SECTEUR	SUPERFICIE TOTALE DU TERRAIN	SUPERFICIE ESPACE VERT	SUPERFICIE EQUIPEMENT	VOIRIE	SURFACES LOT R+2	SURFACES LOT R+3
5	100023,10	3194,70	589,00	51455,40	41152,00	3632,00
6	64621,90	2923,14	4050,00	33698,76	20510,00	3440,00
7	56726,53	0,00	3209,00	29451,53	21070,00	2996,00
9	58207,80	1085,30	3025,00	27917,50	26180,00	0,00
10	73350,70	1646,10	0,00	39643,60	32061,00	0,00
11	87299,67	4338,71	30852,00	39858,96	12250,00	0,00
12	72696,17	532,23	20266,00	34047,94	17850,00	0,00
13	41031,01	428,50	0,00	23312,51	17290,00	0,00
TOTAL	553956,88	14148,68	61991,00	279386,20	188363,00	10068,00

TRANCHE 4

SECTEUR	SUPERFICIE TOTALE DU TERRAIN	SUPERFICIE ESPACE VERT	SUPERFICIE EQUIPEMENT	VOIRIE	SURFACES LOT R+2	SURFACES LOT R+3
14	74303,23	0,00	8691,00	38172,23	23105,00	4335,00
15	46058,40	1350,50	2903,00	25639,90	16165,00	0,00
20	62026,25	958,51	2593,00	30744,74	25060,00	2670,00
21	81454,97	3927,15	3765,00	43261,82	30501,00	0,00
22	61642,03	536,00	3566,00	30785,03	24500,00	2255,00
24	65643,00	701,00	0,00	36160,00	23314,00	5468,00
TOTAL	391127,88	7473,16	21518,00	204763,72	142645,00	14728,00

RECAP

	SUPERFICIE TOTALE DU TERRAIN	SUPERFICIE ESPACE VERT	SUPERFICIE EQUIPEMENT	VOIRIE	SURFACES LOT R+2	SURFACES LOT R+3
TOTAL	1400359,00	84190,14	120801,00	702588,86	456083,00	36696,00

Réalisation du projet se fera en 19 secteurs :

*Chaque secteur sera équipé et peut être réceptionné séparément.

*La numérotation des secteurs n'implique pas leur succession au niveau de la réalisation.

TABLEAUX DES CONTENANCES RELATIF AUX LOTS RESERVES AUX POSTES TRANSFORMATEURS

POSTE TRANSFORMATEUR

	SECTEUR	N° DU P.T	SUPERFICIE
Tranche 2	1	1;2	20,00
	2	3;4	20,00
	3	5;6;7	20,00
	4	8;9	20,00
	8	16;17;18;19;20;21;22;23	20,00
Tranche 3	5	10;11	20,00
	6	12;13	20,00
	7	14;15	20,00
	9	24;28;30	20,00
	10	25;29	20,00
	11	26;27	20,00
	12	31	20,00
	13	32	20,00
Tranche 4	14	35;36	20,00
	15	33;34	20,00
	20	43	20,00
	21	44	20,00
	22	45;46;47	20,00
	24	48	20,00
	TOTAL		42


MH 

TABLEAU DES SURFACES

RECAP DES SURFACES

Surface Terrain	1400359,00 m ²
Surface Lotie	492779,00 m ²
Dont :	
Surface R+2	456083,00 m ²
Surface R+3 Péréquation	36696,00 m ²
Surface Equipements	120801,00 m ²
Surface Voirie, Parking	702588,86 m ²
Surface Espaces verts	84190,14 m ²

Les surfaces sus mentionnées sont à titre indicatif, les surfaces définitives des lots seront données par les soins des services du Cadastre et de la Conservation Foncière.

MH

CHAPITRE II

ARTICLE 1 : définition du règlement de construction **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION**

A- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A R+2 (Recasement)

ARTICLE 1 : DESTINATION DE LA ZONE.

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

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragée, pour créer un habitat sur patio ou sur cour.

Cette zone est destinée aux petits collectifs s'ouvrant sur cour.

Les commerces ne peuvent s'ouvrir que sur des voies carrossables de largeur supérieure ou égale à 12m suivant plan de lotissement (voir légende).

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- Les dépôts de plus de 120m².
- Les constructions à caractère provisoire, les campings, et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL :

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol (COS) ni coefficient d'emprise du sol (CES). La cour aura une superficie minimale de 12 m² avec 3 m minimum de largeur.

Toutefois, si cette cour ne sert pas à éclairer les chambres et le salon, sa peut être ramenée à 3m x 3m (9 m²)

COURS ET PATIOS

La largeur minimale pour l'éclairage des pièces habitables 4m (vue direct). La largeur minimale pour l'éclairage des cuisines 3m.

La hauteur des murs de clôtures des cours groupées sera inférieure ou égale à la hauteur de R.D.C.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11 m (R+2)

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m, et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m, dans la mesure où les articles relatifs aux implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur une même propriété sont respectés.

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Les garages sont autorisés sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 10m.

B- REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A R+3 (FRONT BATI)

Article 1. Définition du secteur

Ce secteur est destiné à l'habitat continu à R+3. C'est un secteur non engagé qui recevra des lotissements ou des opérations de construction intégrées.

Article 2. Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les établissements industriels de toute catégorie
- Les dépôts de plus de 200 m²

Article 3. Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ;
- La surface constructible au sol maximale par rapport à la superficie des parcelles privées ;
- La superficie et la largeur minimales de ces parcelles.

Secteur	COS max	Emprise max	Surface min	Largeur min survoie
(R+3)	Libre	libre	120 m ²	120 m

Toutefois, si le RDC est entièrement occupé par l'artisanat ou le petit commerce, la surface constructible au sol peut être portée à 100%.

Dans ce secteur, la surface minimale des cours ou patios est de 20m² et une vue directe de 4.50 m. La vue directe pour l'éclairage des cuisines peut être ramenée à 3m.

Les murs de clôtures en mitoyenneté des cours jointives doivent avoir une hauteur maximale de 3.00 m. Les cours jointives doivent être regroupées 2 x 2 ou 4 x 4 suivant décision de la commission technique.

Pour les lots à deux façades et les projets qui arrivent à éclairer tous les espaces réglementairement, ils peuvent être dispensés des cours

Toutefois, la superficie et la largeur minimales des lots peuvent être diminuées pour les Projets à Programmes d'habitat social.

Article 4. Hauteurs maximales des constructions

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 14.50m (R+3). La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal étant de 4,50m. Les constructions à RDC commercial ne sont autorisées que sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 12m. suivant plan de lotissement (voir légende).

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m ainsi qu'une seule buanderie d'une superficie maximale de 9m² et qui sera attenante à la cage d'escalier, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Article 5. Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 6. Les balcons, loggias, encorbellements :

- Les balcons, loggias et encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à **2,80m** au-dessus du niveau du trottoir, ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à **10 m**, sauf des saillies décoratives dans une profondeur ne dépassant pas 0,20 m
- La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le **1/10^{ème}** de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder **1,20 m** ;
- 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 au- dessus du RDC.

Article 7. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement. Les garages peuvent être prévus sur les parcelles privatives sur des voies de plus de **10 m**.

Sont à prévoir sur les nouvelles opérations de lotissement ou de construction :

- Une place de stationnement pour 300m² de surface hors-œuvre de logement ;
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvres d'activités commerciales ou artisanal

ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT SPECIFIQUE

1-Commerce:

Tous les lots marqués par une légende appropriée sur plan de masse peuvent recevoir du commerce au R.D.C

- la hauteur sous plafond est fixée à 4m minimum.
- Chaque commerce sera doté d'un w.c.

3-Encorbellements et saillies sur voies publiques :

Leurs dimensions (surfaces et saillies) doivent respecter la réglementation en vigueur

4- les équipements sont soumis au règlement de la zone où ils se situent.

5-les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions qu'ils pourraient juger nécessaire.

CHAPITRE III **TRAVAUX D'EQUIPEMENT**

Les travaux d'équipement du lotissement seront exécutés suivant **le mode d'aménagement en zone progressive, comme suit :**

ARTICLE 1 :

Ouverture des voies-bordures trottoirs-GNF-revêtement en bicouche uniquement pour le mail-central
(Voies N° :1)

ARTICLE 2 :

Construction du réseau d'assainissement (eau usée) du lotissement in-site et son raccordement à une fosse septique collective, seront réalisés par les soins du lotisseur, selon un dossier technique établi par un bureau d'études et approuvé par les services compétents.

- L'évacuation des eaux pluviales des terrasses ne doit en aucun cas être branché au réseau d'assainissement eau usée

ARTICLE 3 :

L'équipement in-site du lotissement en réseau d'eau potable et son raccordement au réseau hors-site, seront réalisés au frais du lotisseur conformément au dossier technique approuvé par le service concerné.

ARTICLE 4:

L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie sera exécuté suivant le plan autorisé.

ARTICLE 5:

L'électrification in-site à l'intérieur du lotissement et son raccordement au réseau hors-site, seront réalisés au frais du lotisseur conformément au dossier technique approuvé par le service concerné

ARTICLE 6 :

Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres, jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés **suyant le mode d'aménagement progressif**. Aucun dépôt de boue ou d'ordures ne sera toléré sur les lots et sur la voie publique.

ARTICLE 7 :

La réception du lotissement pourra être déclarée en tranche regroupant un secteur ou plusieurs, **suyant le mode de la zone d'aménagement progressive tel que stipule dans l'avenant de la convention modificative du programme VSB de Guercif**.

ARTICLE 8:

Le bornage des lots du lotissement sera réalisé par le lotisseur conformément aux plans approuvés « NE VARIETUR ».

CHAPITRE IV OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

ARTICLE 1 :

La réalisation du projet se fera par secteurs successifs **suivant le mode d'aménagement progressif** :

- *Chaque secteur sera équipé en V.R.D et pourra être réceptionné séparément.
- *La numérotation des secteurs n'implique pas leur succession au niveau de la réalisation et la réception.

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. **(sauf dispositions particulières accordées aux lots de recasements suivant ladite convention)**

Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3

Organisation des chantiers.

Le maître d'ouvrage doit afficher le numéro de l'autorisation de construire à mettre à la disposition des agents de voiries et des inspecteurs d'urbanisme les plans dûment approuvés.

ARTICLE 4

Application du présent cahier des charges.

Le maître d'ouvrage et les acquéreurs doivent veiller au respect du présent cahier des charges. Les services techniques concernés sont chargés de l'application du présent cahier des charges.

ARTICLE 5

Droits des tiers et de l'administration.

Les Droits des tiers et de l'administration restent et demeurent expressément réservés.

LE MAITRE D'OUVRAGE

ANAS KADRI
ARCHITECTE



HACENE RACHIM
ARCHITECTE

Hacene Rachim, Architecte
Bd Moulay Ahmed El Ghazali
Im. Azura, 1^{er} Etage, Apt 19
Oujda - Tél: (+212) 5 35 69 01 69
Email: cabinet.rachim@gmail.com