

ROYAUME DU MAROC  
\*\*\*\*\*  
Société Al Omrane Agadir



# LOTISSEMENT LES ORANGERS COMMUNE URBAINE DE OULED TEIMA PROVINCE DE TAROUDANT

AGENCE URBAINE DE TAROUDANT  
Commission des Grands Projets  
N°:.....du:.....04 SEPT 2013  
Avis Favorable N°:.....  
Sous Réserves de l'Établissement des Etudes  
Techniques



## CAHIER DES CHARGES

# **SOMMAIRE**

- A. PRESENTATION GENERALE
- B. PRESENTATION DU PROJET
- C. REFERENCES REGLEMENTAIRES
- D. VIABILISATION

## **I – PARTIE D’HABITAT :**

- A- PRESCRIPTIONS COMMUNES DES LOTS
- B- ZONE VILLAS
- C- ZONE D’HABITAT ECONOMIQUES EN R+2 TYPE : HE2
- D- ZONE D’HABITATION COLLECTIF EN HC3
- E- ZONE D’HABITATION COLLECTIF EN HE3
- F – PARTIE EQUIPEMENTS DE PROXIMITE.

## **II - TABLEAUX DE CONTENANCES**

**AOUT 2013**

## **A- PRESENTATION GENERALE :**

### **- SITUATION :**

Le lotissement **LES ORANGERS** est situé au sein de l'opération ANNAHDA AL KOBRA dans la commune urbaine de Ouled Teima Province de TAROUDANT

L'opération de lotissement **LES ORANGERS** est une opération maîtrisée de groupement de lots économiques sur une superficie de **19ha 58a 01ca**.

Faisant partie d'un vaste programme immobilier composé de plusieurs îlots destinés à au partenariat privé, permettant la valorisation du reste du lotissement ANNAHDA AL KOBRA à Ouled Teima. Sachant que cet appel à manifestation n'a pas connu de succès et que le logement collectif est difficilement commercable, Al omrane Agadir envisage de réaliser un projet de lotissement sur les îlots désignés ci après.

Le projet de lotissement **LES ORANGERS** occupe les îlots **A, B, C, D, E, F, G**.

## **B- PRESENTATION DU PROJET :**

Le projet de lotissement **LES ORANGERS**.

### **-NATURE JURIDIQUE DU FONCIER :**

L'assiette foncière support du projet relève de la Société AL OMRANE AGADIR.

Références foncières : T.1295/S en partie.

### **-CONSISTANCE :**

Le projet consiste en la réalisation d'une opération de lotissement comprenant :

## **PROGRAMME DE LA ZONE D'HABITATS :**

<b>Désignation</b>	<b>Nombre</b>	<b>Surface moyenne en m<sup>2</sup></b>
<b>VILLAS</b>	<b>152</b>	<b>200</b>
<b>Lot économique HE2</b>	<b>148</b>	<b>80</b>
<b>Lot d'Immeuble à usage d'habitation avec commerce au rez de chaussée HC3</b>	<b>133</b>	<b>120</b>
<b>Lot d'Immeuble à usage d'habitation HE3</b>	<b>109</b>	<b>120</b>

Soit un total de 542 lots d'habitat et de 10 lots d'équipement de proximité.

## **C- REFERENCES REGLEMENTAIRES :**

- Le présent cahier de charge s'inspire des dispositions réglementaires stipulés dans le dahir N° 1-92-7 du Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi N° 25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellement et le décret du premier ministre, N° 2-64-445 du 21 Chaâbane 1384 (26 Décembre 1964), définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones.

- L'aménagement de la parcelle en lotissement s'inscrit dans le cadre de référence de la législation en vigueur, notamment :

- Le Dahir N° 1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

- Le Dahir N° 1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi 12-90 relative à l'Urbanisme.

#### **D- VIABILISATION :**

Les travaux de viabilisation sont à la charge du lotisseur. Ils comprennent les travaux de :

- Voirie, C.P, espace vert, place public, arbre d'alignement et zone de boisement.
- Assainissement
- Réseau d'adduction l'eau potable, bouches et poteaux d'incendie
- Réseau d'électrification et éclairage public.
- Réseau téléphonique
- Bornage des lots et dossiers cadastraux

### **I -PARTIE D'HABITAT**

Le présent cahier des charges a pour objet de définir l'ensemble des dispositions réglementaires et prescriptions qui permettront de gérer dans le cadre d'une étude urbanistique globale afin d'assurer, d'une part, une meilleure intégration du lotissement aux tissus urbains existants, et d'autre part, d'assurer un cadre de vie par la diversité des activités et animations développés au sein du lotissement.

#### **A/ PRESCRIPTIONS COMMUNES DES LOTS**

##### **ARTICLE 1 : Dispositions internes des constructions :**

###### **a- Hauteur sous- plafond :**

La hauteur des pièces d'habitation entre le plancher et le plafond est fixée à 3,00 m.

###### **b- Dimensions des pièces d'habitation :**

La pièce principale d'un logement aura une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup>, les autres pièces d'habitation auront une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup>. Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant un dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2.00 m ne seront pas prises en compte dans le calcul de cette surface.

###### **c- Dépendances**

C -1/La superficie de la cuisine doit être  $\geq 6\text{m}^2$  (3x2) au minimum et peut être prolongée d'une loggia.

C-2/La salle d'eau aura une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> et la superficie des WC ne devra pas être inférieure à 1 m<sup>2</sup>.

C-3/La buanderie en terrasse sera accolée à la cage d'escalier. Elle ne pourra en aucun cas, être implantée sur la façade principale.

C-4/Les pièces à usage de débarras ne pourront avoir une largeur supérieure à 1,75 m, et doivent être dotées d'une ventilation convenable.

C-5/Les halls et les dégagements dont la superficie est égale ou supérieure à 6 m<sup>2</sup> devront être éclairés et aérés en premier jour.

#### **d- Largeur des escaliers et dégagement :**

La largeur des escaliers sera de : 1,10 m minimum pour les HE2 et 1.2 pour les HE3, HC3..

#### **e- Éclairage :**

Ne pourra être considérée comme fenêtre, une baie dont une dimension serait inférieure à 0,35 m. Les dimensions d'une fenêtre seront calculées entre maçonneries.

Chaque pièce d'habitation ou cuisine sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres dont l'ensemble devra présenter une surface au moins égale au 1/10 de la superficie de la pièce, sans être inférieure à 1m<sup>2</sup>. Toute pièce éclairée en second jour est rigoureusement interdite si sa superficie dépasse 6m<sup>2</sup>.

#### **f- Ventilation des W.C. et salles d'eau :**

Cette ventilation pourra être réalisée :

- 1) Par une baie ouvrant directement sur l'extérieur, avec les dimensions exigées pour les fenêtres.
- 2) Par une trémie horizontale individuelle située dans la partie haute de la pièce et dont la section aura une superficie minimale de 0,25 m<sup>2</sup>, sa longueur ne dépassera pas 2m et chaque extrémité sera fermée par une grille.
- 3) Par une gaine verticale commune dont la dimension minimale sera de 0,60 m et sa section aura une surface minimale de 0,50 m<sup>2</sup>. A la partie inférieure, une prise d'air d'une surface minimale de 0,25m<sup>2</sup> assurera le contact avec l'air extérieur. Cette gaine ouverte en sa partie supérieure sera visitable, recevra les échelons et pourra jouer le rôle de gaine technique.
- 4) Les W.C ne pourront être ouverts directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.
- 5) Ventilation de la cuisine : un système de conduit de fumée et d'aération sera prévu dans chaque cuisine et devra présenter une section minimale de 0.20 m<sup>2</sup>.  
Toutefois, d'autres systèmes notamment mécaniques pourront être envisagés.

#### **g- Cheminée :**

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz, ne peut déboucher sur la voie publique ou à quelque niveau que ce soit dans les cours.

Ils devront dépasser d'au moins de 5m la partie la plus élevée des constructions situées dans un rayon de 50 m, tout autour.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait une gêne aux occupants les immeubles voisins, un dispositif approprié doit être mis en place.

#### **ARTICLE 2 : - Colonnes de chute**

Toutes les colonnes de chute à l'intérieur des bâtiments sont à poser verticalement il ne pourra être dérogé à

cette règle que sur autorisation expresse de l'autorité compétente.

Aux fins d'aération, les conduits doivent déboucher à l'air libre au moins 0,30 m au dessus du toit et être munis d'une protection. L'extrémité supérieure de ces aérations ne doit pas déboucher à moins de 2m de distance d'une lucarne.

**ARTICLE 3 : - Morcellement ou subdivision des lots**

Les lots tels qu'ils ressortent du plan de lotissement ne peuvent en aucun cas être morcelés ou subdivisés.

**Article 4 : -Type d'occupation ou d'utilisation interdite**

Sont interdits, dans cette zone à l'exception des équipements et centres commerciaux de proximité définis sur plan de masse :

- Tous les établissements industriels de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La construction de fours et de hammams.
- Les constructions à caractère provisoire,
- Les morcellements des lots.

**B/ ZONE VILLA**

Le présent règlement s'applique aux constructions d'habitations unifamiliales de type villas en bande dans le lotissement LES ORANGERS.

Les conditions d'utilisation du sol par rapport à la surface de la parcelle privative sont définies par le plan de masse du lotissement approuvé par les Autorités Compétentes.

**Article 1 : - Condition de réalisation des études**

- Toute construction doit être réalisée avec le concours d'un architecte privé dûment inscrit à l'ordre national des architectes assurant une mission complète.
- L'établissement des plans et la direction des travaux doivent faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire et l'architecte.

**Article 2 : -Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Toutes les constructions doivent observer un recul minimal tel que figurant sur le plan de masse.

Le plan de masse du lotissement définit le recul minimal et imposable à toute construction dans cette zone. Elles doivent respecter la réglementation en vigueur.

- **Pour les villas en bande** : superficie moyenne de 200m<sup>2</sup>,

**Article 3 : - implantation par rapport aux limites séparatives mitoyennes**

Les constructions seront implantées conformément au plan du lotissement sur toute la parcelle, aucun recul n'est imposé pour ce type de lot.

Les distances minimales de retrait par rapport aux limites mitoyennes et au fond de parcelle tel que figurant sur le plan de masse, doivent être respecté.

**Article 4 : - revêtement du trottoir**

Les propriétaires des lots situés en bordure des voies carrossables doivent obligatoirement, à

la fin de la valorisation de leurs lots, revêtir la partie de trottoir située entre les limites de leur terrain et la bordure de trottoir, par un carrelage de type approprié, homologué par la province de Taroudant et de la commune urbaine de Ouled Teima.

La réalisation de ce revêtement conditionnera la délivrance du Permis d'habiter ou du Certificat de Conformité.

#### **Article 5 : Règlement de voirie**

Les constructions devront se conformer au règlement de voirie de la commune urbaine de Ouled Teima.

L'acquéreur s'engage à respecter les prescriptions générales du règlement de voirie et d'hygiène de la Commune Urbaine de Ouled Teima.

Les prescriptions ci-après sont applicables à tous les lots.

#### **Article 6 : Stationnement**

Les lots tels qu'ils ressortent du plan de lotissement ne peuvent en aucun cas être divisés ou morcelés.

Le stationnement des véhicules peut être effectué sur la parcelle privative.

- Il doit être réalisé en dehors des retraits sur voies.

Dans le cas où le stationnement doit être effectué dans la zone de recul, ce dernier doit être non couvert.

#### **Article 7 : Hauteurs maximales des constructions**

• Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8m en (RDC +1) ; au dessus de cette hauteur, sont autorisés les murs d'acrotère (1.20 m).

#### **Article 8 : Matériaux de construction et d'embellissement de la façade**

Les constructions seront faites de matériaux appropriés. Les pergolas et garde corps de balcons seront réalisés en bois vernis, couleur naturelle.

La peinture et le traitement des façades doivent se conformer aux prescriptions de l'arrêté de la Commune urbaine d'Ouled Teima .

#### **Article 9 : Mur de clôture**

Pour une harmonie d'ensemble, un principe de mur de clôture est à observer ; sa hauteur maximale est fixée à 1,80m dont 0,60m en mur orné d'un élément en ferronnerie ou en bois.

Mur séparatif mitoyen : la hauteur du mur séparatif sera de 2.50 m.

#### **Article 10 : sous sol**

La construction d'une cave peut être autorisée dans les conditions suivantes :

- La hauteur sous-plafond ne peut excéder 2.80 m
- La cave ne peut être construite que dans le corps du bâtiment principal ( Tel que défini sur le plan masse).
- L'éclairage et l'aération peuvent être effectués soit par des châssis hauts, soit par une cour anglaise.

#### **ARTICLE 11 : Acquisition des lots**

Les lots de terrain seront cédés par le Maître d'ouvrage, tels qu'ils figurent au plan du Programme de l'opération de lotissement NESSMA à Ouled Teima approuvé par les Autorités Compétentes annexé au présent cahier des charges.

#### **ARTICLE 12 : Conditions de cession**

Toute acquisition de lot entraîne, de plein droit, l'adhésion de l'acquéreur aux prescriptions du présent cahier des charges. Il sera remis à l'acquéreur, sur sa demande, un exemplaire du dit cahier des charges sans qu'à défaut de cette formalité, l'Acquéreur prétende ne pas avoir accepté les obligations mises à sa charge.

**ARTICLE 13 : Servitudes**

Les bénéficiaires jouiront des servitudes actives et souffriront des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf à périls, sans recours contre le Maître d'ouvrage.

**ARTICLE 14 : Toiture**

Les constructions seront couvertes en toiture horizontale, aucun plan incliné ne sera autorisé. Les coupoles seront néanmoins autorisées.

**ARTICLE 15 : Côtes de seuil**

La cote de seuil est à 0,15m minimum au-dessus de la cote de la bordure du trottoir de la voirie, sauf indication contraire imposée par la configuration de cette voirie.

Ces cotes devront être validées par les services techniques municipaux et le Maître d'œuvre.

**ARTICLE 16 : Assainissement**

Les puits perdus et fosses septiques sont interdits.

**C/ ZONE D'HABITAT ÉCONOMIQUE EN R+2 TYPE HE2**

**Article 1 : Définition**

- Les lots HE2 sont prévus en R+2 : rez-de-chaussée habitation avec alignement sur domaine public.

**Article 2 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions dans cette zone est de 10 m.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés :

- Les acrotères de terrasse dont l'élévation maximale seront de 1.20m
- Les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2.50m.
- La largeur des escaliers sera de 1.10 m.

**Article 3 : Implantation par rapport aux limites séparatives mitoyennes**

Les constructions seront implantées conformément au plan du lotissement sur toute la parcelle, aucun recul n'est imposé pour ce type de lot.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de cours en limite séparative, les murs de clôture ne devront pas dépasser 3m sans être inférieurs à 2m de hauteur.

La largeur minimale des cours est de 3m<sup>2</sup> par rapport à la limite de la parcelle ou du nu de façade avec une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup>.

La superficie de la cour peut être réduite dans le cas où elle n'éclaire que les cuisines avec une superficie minimale de 9 m<sup>2</sup> pour desservir 3 niveaux et 6m<sup>2</sup> pour 2 niveaux.

**Article 4 : - encorbellement et saillie**

La largeur des encorbellements ne peut dépasser 0.80m. les encorbellements seront autorisés uniquement sur les voies égales ou supérieures à 12m. Ces encorbellements sont régis par les dispositions suivantes :

- La surface totale en élévation projetée de ces saillies ne devra pas être supérieure au 2/3 de la surface de façade des étages construits.
- Les balcons couverts sont considérés comme encorbellement ;
- Les saillies en encorbellement devront laisser un passage libre au droit de l'alignement d'une hauteur sous dalle de 3.00m minimum au dessus du sol ;
- Les saillies de 0.20m sont autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux.

**Article 5 - Aspect extérieur**

Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments mitoyens. Dans le cas de prescription d'ordonnancement architectural les constructions devront tenir compte de ce dernier.

Les matériaux utilisés en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permet leur durabilité dans le temps ainsi qu'un aspect satisfaisant. Ces matériaux doivent être de qualité. La couleur des façades doit se conformer à l'arrêté de la Commune Urbaine d'OULED TEIMA.

**Article 6 : -Sous-sol**

Les caves et les sous-sols sont interdits dans cette zone.

## **D/ ZONES D'HABITAT COLLECTIF EN HC 3**

**Article 1 – Définition de la zone.**

La zone HC3 est une zone urbaine d'habitat collectif en R+3, avec alignement obligatoire sur domaine public.

Dans cette zone le Rez de chaussée est destiné à recevoir du commerce.

Lorsqu'il s'agit d'une opération immobilière sur une parcelle comportant plusieurs lots, la notion du lot s'estompe..

**Article 2 - Possibilité maximales d'utilisation du sol**

La superficie constructible au sol maximale pour les parcelles privatives est définie par la surface des cours et les règles de prospects.

**Article 3 – Hauteurs maximales des constructions.**

Les constructions, acrotère et parapet de terrasses accessibles non compris, ne peuvent dépasser le nombre de niveaux R+3 et la hauteur de 14.50m. au dessus de ces hauteurs sont autorisées les parapets des terrasses accessibles d'une hauteur maximale de 1.80m et les

cages d'escalier, qui ne peuvent pas dépasser la hauteur finie de 2.50m au dessus du niveau de ces terrasses.

La hauteur sous plafond du Rez de chaussé commerciale est fixée à 5m avec possibilité d'aménager une mezzanine à condition que celle-ci soit implantée à l'arrière de la parcelle et ne dépasse pas la moitié de la surface du commerce, elle sera destinée à recevoir des aires de stockage, la hauteur sous plafond de cette mezzanine ne peut en aucun cas être inférieure à 2.30 m, et placée en arrière de la façade principale.

#### **Article 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes.**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de cour en limite séparative, le mur de clôture ne devrait pas dépasser 2.50m de hauteur.

- Quand la cour éclaire 4 niveaux, sa superficie minimale est de 16 m<sup>2</sup> avec une vue directe de 4.00m et s'elle n'éclaire que la cuisine et les dalles d'eau, sa superficie peut être ramenée à 12m<sup>2</sup> avec une ue directe de 3m
- Quand la cour éclaire 3 niveaux, sa superficie minimale est de 12m<sup>2</sup> avec une vue directe de 4.00 m et sera réduite à 9m<sup>2</sup>, avec 3m de largeur minimale, s'elle n'éclaire que les cuisines et salles d'eau.
- La largeur des escaliers sera de 1.20 m.

#### **Article 5 – Encorbellement et saillies**

Les saillies des encorbellements en façades sont autorisées si elles respectent les règles suivantes :

- Les saillies ne devront pas dépasser l'aplomb d'alignement :
  - 1.00m sur les voies dont l'emprise est supérieur ou égale à 12m
- La surface totale en élévation projetée des saillies en encorbellement ne devra pas être supérieure au tiers de la surface de la façade.
- Les balcons ouverts ne sont pas considérés comme encorbellement
- Les saillies en encorbellement devront laisser un passage libre au droit de l'alignement d'une hauteur sous dalle de 5.25m au dessus du sol.
- Les saillies des balcons en façade ne devront pas dépasser :
  - 1.00m sur les voies dont l'emprise est comprise entre 12.00m et 20.00m
  - 1.50m pour les voies dont l'emprise est supérieur à 20.00m
  - Les balcons doivent prendre naissance à 1.50m par rapport au mur mitoyen ou à défaut créer un écran

#### **Article 6 – Sous sols.**

La construction d'une cave peut être autorisée dans les conditions suivantes :

- La hauteur sous-plafond ne peut excéder 2.50 m
- La cave ne peut être construite que dans le corps du bâtiment principal.
- Aucune pièce d'eau ne sera autorisée en sous-sol sauf attestation délivrée par l'organisme chargé de l'assainissement attestant qu'il est assainit gravitairement, en approuvant l'installation technique pour une pompe de relevage.
- L'éclairage et l'aération peuvent être effectués soit par des châssis hauts, soit par une cour anglaise.
- Les pièces habitables sont interdites en sous – sol.

## E/ ZONES D'HABITAT COLLECTIF EN HE 3

### Article 1 – Définition de la zone.

La zone HE3 est une zone urbaine d'habitat collectif en R+3, avec alignement obligatoire sur domaine public.

Lorsqu'il s'agit d'une opération immobilière sur une parcelle comportant plusieurs lots, la notion du lot s'estompe..

### Article 2 – Possibilité maximales d'utilisation du sol

La superficie constructible au sol maximale pour les parcelles privatives est définie par la surface des cours et les règles de prospects.

### Article 3 – Hauteurs maximales des constructions.

Les constructions, acrotère et parapet de terrasses accessibles non compris, ne peuvent dépasser le nombre de niveaux R+3 et la hauteur de 13m. au dessus de ces hauteurs sont autorisées les parapets des terrasses

La hauteur sous plafond du Rez de chaussée sera de 4m.

accessibles d'une hauteur maximale de 1.80m et les cages d'escalier, qui ne peuvent pas dépasser la hauteur finie de 2.50m au dessus du niveau de ces terrasses.

### Article 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes.

Les constructions seront implantées conformément au plan du lotissement sur toute la parcelle, aucun recul n'est imposé pour ce type de lot.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de cour en limite séparative, le mur de clôture ne devrait pas dépasser 2.50m de hauteur.

- Quand la cour éclaire 4 niveaux, sa superficie minimale est de 16 m<sup>2</sup> avec une vue directe de 4.00m et s'elle n'éclaire que la cuisine et les dalles d'eau, sa superficie peut être ramenée à 12m<sup>2</sup> avec une ue directe de 3m
- Quand la cour éclaire 3 niveaux, sa superficie minimale est de 12 m<sup>2</sup> avec une vue directe de 4.00 m et sera réduite à 9m<sup>2</sup>, avec 3m de largeur minimale, s'elle n'éclaire que les cuisines et salles d'eau.
- La largeur d'escalier sera de 1.20 m.

### Article 5 – Encorbellement et saillies

Les saillies des encorbellements en façades sont autorisées si elles respectent les règles suivantes :

- Les saillies ne devront pas dépasser l'aplomb d'alignement :
  - 1.00m sur les voies dont l'emprise est supérieur ou égale à 12m
- La surface totale en élévation projetée des saillies en encorbellement ne devra pas être supérieure au tiers de la surface de la façade.
- Les balcons ouverts ne sont pas considérés comme encorbellement
- Les saillies en encorbellement devront laisser un passage libre au droit de l'alignement d'une hauteur sous dalle de 5.25m au dessus du sol.
- Les saillies des balcons en façade ne devront pas dépasser :

- 1.00m sur les voies dont l'emprise est comprise entre 12.00m et 20.00m
- 1.50m pour les voies dont l'emprise est supérieur à 20.00m
- Les balcons doivent prendre naissance à 1.50m par rapport au mur mitoyen ou à défaut créer un écran

#### **Article 6 – Sous sols.**

La construction d'une cave peut être autorisée dans les conditions suivantes :

- La hauteur sous-plafond ne peut excéder 2.50 m
- La cave ne peut être construite que dans le corps du bâtiment principal.
- Un recul de 2.50m au minimum doit être laissé par rapport au mitoyen sauf attestation délivrée par un Bureau de Contrôle.
- Aucune pièce d'eau ne sera autorisée en sous-sol sauf attestation délivrée par l'organisme chargé de l'assainissement attestant qu'il est assaini gravitairement, en approuvant l'installation technique pour une pompe de relevage.
- L'éclairage et l'aération peuvent être effectués soit par des châssis hauts, soit par une cour anglaise.
- Les pièces habitables sont interdites en sous – sol.

### **F – PARTIE EQUIPEMENTS DE PROXIMITE :**

#### **Les équipements de proximité**

La construction de logements n'est pas autorisée sur les étages des équipements d'accompagnement, tel que les fours, hammams, les équipements privés d'utilité publique peuvent bénéficier d'un étage supplémentaire.

Cependant, des activités compatibles à la destination des ces équipements peuvent être autorisées.

Ces équipements d'accompagnement ne peuvent dépasser la hauteur des constructions voisines, avec une hauteur R+1.

## II - TABLEAUX DE CONTENANCES

### PARTIE EQUIPEMENTS

<b>DESIGNATION</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
<b>Four</b>	<b>144.41</b>
<b>Hammam</b>	<b>194.67</b>
<b>Equipement privé</b>	<b>1250.46</b>
<b>Equipement 1</b>	<b>636</b>
<b>Crèche</b>	<b>636</b>
<b>Terrain de sport</b>	<b>1250.46</b>
<b>Equipement 2</b>	<b>434.63</b>
<b>Equipement 3</b>	<b>434.63</b>
<b>Poste de Police</b>	<b>409.27</b>
<b>Equipement 4</b>	<b>409.27</b>
<b>ECOLE</b>	<b>5174.90</b>
<b>MOSQEE , PLACE ET DEPENDANCES</b>	<b>5027.08</b>

### PARTIE ESPACE VERT

<b>Désignation</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>
<b>EV1</b>	<b>6237.55</b>
<b>EV2</b>	<b>1910.70</b>
<b>EV3</b>	<b>275.21</b>
<b>EV4</b>	<b>950.86</b>
<b>EV5</b>	<b>454.46</b>
<b>EV6</b>	<b>471.35</b>

PARTIE LOT D'HABITAT

<b>NUMERO DU LOT</b>	<b>TYPE DE LOT</b>	<b>DIMENTION DU LOT</b>	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>
1	V	Irrégulier	252.05
2	V	Irrégulier	280.22
3	V	10x20	200
4	V	10x20	200
5	V	10x20	200
6	V	10x20	200
7	V	10x20	200
8	V	10x20	200
9	V	12x20	240
10	V	12x20	240
11	V	12x20	240
12	V	12x20	240
13	V	10x20	200
14	V	10x20	200
15	V	10x20	200
16	V	10x20	200
17	V	10x20	200
18	V	10x20	200
19	V	Irrégulier	290.08
20	V	Irrégulier	278.92
21	V	Irrégulier	322.83
22	V	Irrégulier	351.24
23	V	10x20	200
24	V	10x20	200
25	V	10x20	200
26	V	10x20	200
27	V	10x20	200
28	V	10x20	200
29	V	12x20	240
30	V	12x20	240
31	V	12x20	240
32	V	12x20	240
33	V	10x20	200
34	V	10x20	200
35	V	10x20	200
36	V	10x20	200
37	V	10x20	200
38	V	10x20	200
39	V	Irrégulier	262.18
40	V	Irrégulier	251.02
41	V	Irrégulier	283.92
42	V	Irrégulier	297.16

43	V	10x20	200
44	V	10x20	200
45	V	10x20	200
46	V	10x20	200
47	V	10x20	200
48	V	10x20	200
49	V	20x14.24	284.8
50	V	20x14.24	284.8
51	V	14.91x20	298.2
52	V	14.91x20	298.2
53	V	10x20	200
54	V	10x20	200
55	V	10x20	200
56	V	10x20	200
57	V	10x20	200
58	V	10x20	200
59	V	10x20	200
60	V	10x20	200
61	V	14.91x20	298.2
62	V	14.91x20	298.2
63	V	Irrégulier	313.97
64	V	Irrégulier	325.14
65	V	10x20	200
66	V	10x20	200
67	V	10x20	200
68	V	10x20	200
69	V	10x20	200
70	V	10x20	200
71	V	14.28x20	285.6
72	V	14.28x20	285.6
73	V	15x20	300
74	V	15x20	300
75	V	10x20	200
76	V	10x20	200
77	V	10x20	200
78	V	10x20	200
79	V	10x20	200
80	V	10x20	200
81	V	10x20	200
82	V	10x20	200
83	V	15x20	300
84	V	15x20	300
85	V	Irrégulier	323.10
86	V	Irrégulier	354.60
87	V	10x20	200
88	V	10x20	200
89	V	10x20	200
90	V	10x20	200

91	V	10x20	200
92	V	10x20	200
93	V	15.84x20	316.8
94	V	15.84x20	316.8
95	V	16.24x20	324.8
96	V	16.24x20	324.8
97	V	10x20	200
98	V	10x20	200
99	V	10x20	200
100	V	10x20	200
101	V	10x20	200
102	V	10x20	200
103	V	Irrégulier	323.1
104	V	Irrégulier	354.60
105	V	Irrégulier	360.57
106	V	Irrégulier	379.19
107	V	10x20	200
108	V	10x20	200
109	V	10x20	200
110	V	10x20	200
111	V	10x20	200
112	V	10x20	200
113	V	17.98x20	359.60
114	V	17.98x20	359.60
115	V	16.24x20	324.8
116	V	16.24x20	324.8
117	V	10x20	200
118	V	10x20	200
119	V	10x20	200
120	V	10x20	200
121	V	10x20	200
122	V	10x20	200
123	V	Irrégulier	342.35
124	V	Irrégulier	347.12
125	V	Irrégulier	341.36
126	V	Irrégulier	336.55
127	V	10x20	200
128	V	10x20	200
129	V	10x20	200
130	V	10x20	200
131	V	10x20	200
132	V	10x20	200
133	V	10x20	200
134	V	10x20	200
135	V	10x20	200
136	V	10x20	200
137	V	Irrégulier	343.58
138	V	Irrégulier	344.47

139	V	Irrégulier	336.12
140	V	Irrégulier	331.33
141	V	10x20	200
142	V	10x20	200
143	V	10x20	200
144	V	10x20	200
145	V	10x20	200
146	V	10x20	200
147	V	10x20	200
148	V	10x20	200
149	V	10x20	200
150	V	10x20	200
151	V	Irrégulier	338.97
152	V	Irrégulier	339.85
153	HC3	11.25x12	135
154	HE3	11.25x12	135
155	HC3	10x12	120
156	HE3	10x12	120
157	HC3	10x12	120
158	HE3	10x12	120
159	HC3	10x12	120
160	HE3	10x12	120
161	HC3	10x12	120
162	HE3	10x12	120
163	HC3	10x12	120
164	HE3	10x12	120
165	HC3	10x12	120
166	HE3	10x12	120
167	HC3	11.25x12	135
168	HE3	11.25x12	135
169	HC3	10x12	120
170	HC3	10x12	120
171	HC3	10x12	120
172	HE3	10x12	120
173	HC3	10x12	120
174	HE3	10x12	120
175	HC3	10x12	120
176	HE3	10x12	120
177	HC3	10x12	120
178	HE3	10x12	120
179	HC3	10x12	120
180	HE3	10x12	120
181	HC3	10x12	120
182	HE3	10x12	120
183	HC3	10x12	120
184	HE3	10x12	120
185	HE2	8x10	80
186	HE2	8x10	80

187	HE2	8x10	80
188	HE2	8x10	80
189	HE2	8x10	80
190	HE2	8x10	80
191	HE2	8x10	80
192	HE2	8x10	80
193	HE2	8x10	80
194	HE2	8x10	80
195	HE2	8x10	80
196	HE2	8x10	80
197	HE2	8x10	80
198	HE2	8x10	80
199	HE2	8x10	80
200	HE2	8x10	80
201	HE2	8x10	80
202	HE2	8x10	80
203	HE2	8x10	80
204	HE2	8x10	80
205	HE2	11.25x10.45	117.5
206	HE2	11.25x10.45	117.5
207	HE2	11.25x10.45	117.5
208	HE2	11.25x10.45	117.5
209	HC3	10x12	120
210	HC3	10x12	120
211	HC3	10x12	120
212	HE3	10x12	120
213	HC3	10x12	120
214	HE3	10x12	120
215	HC3	10x12	120
216	HE3	10x12	120
217	HC3	10x12	120
218	HE3	10x12	120
219	HC3	10x12	120
220	HE3	10x12	120
221	HC3	10x12	120
222	HE3	10x12	120
223	HE3	10x12	120
224	HC3	10x12	120
225	HE3	Irrégulier	70.62
226	HC3	Irrégulier	63.52
227	HE3	10x12	120
228	HC3	10x12	120
229	HE3	10x12	120
230	HC3	10x12	120
231	HE3	10x12	120
232	HE3	10x12	120
233	HC3	10x12	120
234	HC3	10x12	120

235	HE2	10.25x10	102.25
236	HE2	10.25x10	102.25
237	HE2	8x10	80
238	HE2	8x10	80
239	HE2	8x10	80
240	HE2	8x10	80
241	HE2	8x10	80
242	HE2	8x10	80
243	HE2	8x10	80
244	HE2	8x10	80
245	HE2	10.25x10	102.25
246	HE2	10.25x10	102.25
247	HE2	10.25x10	102.25
248	HE2	10.25x10	102.25
249	HE2	8x10	80
250	HE2	8x10	80
251	HE2	8x10	80
252	HE2	8x10	80
253	HE2	8x10	80
254	HE2	8x10	80
255	HE2	8x10	80
256	HE2	8x10	80
257	HE2	10.25x10	102.25
258	HE2	10.25x10	102.25
259	HE2	10.25x10	102.25
260	HE2	10.25x10	102.25
261	HE2	8x10	80
262	HE2	8x10	80
263	HE2	8x10	80
264	HE2	8x10	80
265	HE2	8x10	80
266	HE2	8x10	80
267	HE2	8x10	80
268	HE2	8x10	80
269	HE2	10.25x10	102.25
270	HE2	10.25x10	102.25
271	HE2	8x10	80
272	HE2	8x10	80
273	HE2	8x10	80
274	HE2	8x10	80
275	HE2	8x10	80
276	HE2	8x10	80
277	HE2	8x10	80
278	HE2	8x10	80
279	HE2	8x10	80
280	HE2	8x10	80
281	HE2	8x10	80
282	HE2	8x10	80

283	HE2	8x10	80
284	HE2	8x10	80
385	HE2	8x10	80
286	HE2	8x10	80
287	HE2	8x10	80
288	HE2	8x10	80
289	HE2	8x10	80
290	HE2	8x10	80
291	HE2	8x10	80
292	HE2	8x10	80
293	HE2	8x10	80
294	HE2	8x10	80
295	HC3	11.25x12	135
296	HE3	11.25x11	123.75
297	HC3	10x12	120
298	HE3	10x12	120
299	HC3	10x12	120
300	HE3	10x12	120
301	HC3	10x12	120
302	HE3	10x12	120
303	HC3	10x12	120
304	HE3	10x12	120
305	HC3	10x12	120
306	HE3	10x12	120
307	HC3	10x12	120
308	HE3	10x12	120
309	HC3	11.25x12	135
310	HE3	11.25x11	123.75
311	HC3	10x12	120
312	HC3	10x12	120
313	HC3	10x12	120
314	HE3	10x12	120
315	HC3	10x12	120
316	HE3	10x12	120
317	HC3	10x12	120
318	HE3	10x12	120
319	HC3	12x12	144
320	HE3	12x12	144
321	HC3	11.57x12	138.84
322	HE3	11.57x12	138.84
323	HC3	10x12	120
324	HE3	10x12	120
325	HC3	10x12	120
326	HE3	10x12	120
327	HC3	10x12	120
328	HE3	10x12	120
329	HC3	10x12	120
330	HE3	10x12	120

331	HC3	10x12	120
332	HE3	Irrégulier	162.90
333	HC3	10x12	120
334	HC3	11.57x12	138.90
335	HC3	Irrégulier	192
336	HE3	12x12	144
337	HC3	10x12	120
338	HE3	10x12	120
339	HC3	10x12	120
340	HE3	10x12	120
341	HC3	10x12	120
342	HC3	12.95x12	155.49
343	HE3	12.95x12	155.49
344	HC3	10x12	120
345	HE3	10x12	120
346	HC3	10x12	120
347	HE3	10x12	120
348	HC3	Irrégulier	164.88
349	HE3	10x12	120
350	HC3	Irrégulier	173.79
351	HC3	11.5x12	138
352	HE3	11.5x12	138
353	HC3	10x12	120
354	HE3	10x12	120
355	HC3	10x12	120
356	HE3	10x12	120
357	HC3	10x12	120
358	HE3	10x12	120
359	HC3	10x12	120
360	HE3	10x12	120
361	HC3	10x12	120
362	HE3	Irrégulier	162.90
363	HC3	10x12	120
364	HC3	10x12	120
365	HC3	10x12	120
366	HE3	Irrégulier	192
367	HC3	10x12	120
368	HE3	10x12	120
369	HC3	10x12	120
370	HE3	10x12	120
371	HC3	10x12	120
372	HC3	Irrégulier	145.79
373	HC3	Irrégulier	149.17
374	HE3	10x12	120
375	HC3	10x12	120
376	HE3	10x12	120
377	HC3	10x12	120
378	HE3	10x12	120

379	HC3	10x12	120
380	HE3	10x12	120
381	HC3	10x12	120
382	HE3	10x12	120
383	HC3	10x12	120
384	HE3	10x12	120
385	HC3	10x12	120
386	HE3	10x12	120
387	HC3	10x12	120
388	HE3	10x12	120
389	HC3	10x12	120
390	HE3	10x12	120
391	HC3	10x12	120
392	HE3	10x12	120
393	HC3	10x12	120
394	HE3	10x12	120
395	HC3	11.67x12	138.07
396	HC3	11x12	134.04
397	HC3	10x12	120
398	HE3	10x12	120
399	HC3	10x12	120
400	HE3	10x12	120
401	HC3	10x12	120
402	HE3	10x12	120
403	HC3	10x12	120
404	HE3	10x12	120
405	HC3	10x12	120
406	HE3	10x12	120
407	HC3	12.15x10	121.54
408	HC3	12.15x10	121.54
409	HE3	10x12	120
410	HC3	10x12	120
411	HE3	10x12	120
412	HC3	10x12	120
413	HE3	10x12	120
414	HC3	10x12	120
415	HE3	10x12	120
416	HC3	10x12	120
417	HE3	10x12	120
418	HC3	10x12	120
419	HE3	10x12	120
420	HC3	10x12	120
421	HE2	8x10	80
422	HE2	8x10	80
423	HE2	8x10	80
424	HE2	8x10	80
425	HE2	8x10	80
426	HE2	8x10	80

427	HE2	8x10	80
428	HE2	8x10	80
429	HE2	8x10	80
430	HE2	8x10	80
431	HE2	8x10	80
432	HE2	8x10	80
433	HE2	8x10	80
434	HE2	8x10	80
435	HE2	8x10	80
436	HE2	8x10	80
437	HE2	8x10	80
438	HE2	8x10	80
439	HE2	8x10	80
440	HE2	8x10	80
441	HE2	8x10	80
442	HE2	8x10	80
443	HE2	8x10	80
444	HE2	8x10	80
445	HC3	10x12	120
446	HE3	10x12	120
447	HC3	10x12	120
448	HE3	10x12	120
449	HC3	10x12	120
450	HE3	10x12	120
451	HC3	10x12	120
452	HE3	10x12	120
453	HC3	10x12	120
454	HE3	10x12	120
455	HC3	10x12	120
456	HE3	10x12	120
457	HC3	10x12	120
458	HE3	10x12	120
459	HC3	12x11	134
460	HE3	11.65x12	137.92
461	HC3	10x12	120
462	HC3	10x12	120
463	HC3	10x12	120
464	HE3	10x12	120
465	HC3	10x12	120
466	HE3	10x12	120
467	HC3	10x12	120
468	HE3	10x12	120
469	HC3	10x12	120
470	HE3	10x12	120
471	HC3	10x12	120
472	HE3	10x12	120
473	HC3	10x12	120
474	HE3	10x12	120

475	HC3	10x12	120
476	HE3	10x12	120
477	HC3	10x12	120
478	HE3	10x12	120
479	HC3	10x12	120
480	HE3	10x12	120
481	HC3	Irrégulier	192.23
482	HC3	Irrégulier	182.01
483	HC3	10x12	120
484	HE3	10x12	120
485	HC3	10x12	120
486	HE3	10x12	120
487	HC3	10x12	120
488	HE3	10x12	120
489	HC3	10x12	120
490	HE3	10x12	120
491	HC3	10x12	120
492	HE3	10x12	120
493	HC3	10x12	120
494	HE3	10x12	120
495	HC3	10x12	120
496	HE3	10x12	120
497	HC3	10x12	120
498	HE3	10x12	120
499	HE2	8x10	80
500	HE2	8x10	80
501	HE2	8x10	80
502	HE2	8x10	80
503	HE2	8x10	80
504	HE2	8x10	80
505	HE2	8x10	80
506	HE2	8x10	80
507	HE2	8x10	80
508	HE2	8x10	80
509	HE2	8x10	80
510	HE2	8x10	80
511	HE2	8x10	80
512	HE2	8x10	80
513	HE2	8x10	80
514	HE2	8x10	80
515	HE2	8x10	80
516	HE2	8x10	80
517	HE2	8x10	80
518	HE2	8x10	80
519	HE2	8x10	80
520	HE2	8x10	80
521	HE2	8x10	80
522	HE2	8x10	80

523	HE2	8x10	80
524	HE2	8x10	80
525	HE2	8x10	80
526	HE2	8x10	80
527	HC3	10x12	120
528	HE3	10x12	120
529	HC3	10x12	120
530	HE3	10x12	120
531	HC3	10x12	120
532	HE3	10x12	120
533	HC3	10x12	120
534	HE3	10x12	120
535	HC3	10x12	120
536	HE3	10x12	120
537	HC3	10x12	120
538	HE3	10x12	120
539	HC3	10x12	120
540	HE3	10x12	120
541	HC3	10x12	120
542	HE3	10x12	120
543	Four	18.5x8	144.41
544	Hammam	18.5x10.6	194.67
545	Equipement privé	52.5x23.80	1250.46
546	Equipement 1	26.5x24	636
547	Crèche	26.5x24	636
548	Terrain de sport	53.15x24	1250.46
549	Equipement 2	26.6x16.31	434.63
550	Equipement 3	26.6x16.31	434.63
551	Poste de Police	26x15.70	409.27
552	Equipement 4	26x15.70	409.27

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT LES ORANGERS

<p><b><u>Commune Urbaine de OULED TEIMA</u></b></p>	<p><b><u>Agence Urbaine D'Agadir</u></b></p> <p>AGENCE URBAINE DE TAROUDANNT Commission des Grands Projets N°:.....du:.....0-4-SEPT-2013 Avis Favorable N°:..... Sous Réserves de l'Etablissement des Etudes Techniques</p> <p><i>Rafiq Esmaif.</i></p>
<p><b><u>Société Al Omrane Agadir</u></b></p> <p><i>p.o.</i> Mr. Larbi D'ADOUR Directeur Général Adjoint Société Al Omrane AGADIR "S.A."</p>	<p><b><u>Architecte</u></b></p> <p>Fassi Fihri Sifeddine Architecte Im. Tifaouine Agadir Bd Moukaouama et Oued Ziz. 6ème Etage Appt n°62 - Agadir Tél : 212 (0) 28 84 24 78 / Fax : 212 (0) 28 84 24 66 E-mail : fassifihrisifeddine@gmail.com</p>