

Royaume du Maroc

Province de NADOR

Commune Urbaine de ZAIO

CAHIER DES CHARGES

Relatif au Plan Modificatif de l'Opération :

« IMMERKAN »

-Lotissement AL MANAR-

T.F 39127/11 Autorisation n° 160/2008

**A LA COMMUNE URBAINE DE ZAIO
PROVINCE DE NADOR**



TAOUFIQ MELHAOUI -ARCHITECTES-

SOMMAIRE

Chapitre I : Présentation du lotissement.

Chapitre II : Dispositions relatives aux conditions de construction

Chapitre III : Dispositions Générales aux équipements et espaces publics.

Chapitre IV : Les Equipements.

Chapitre V : Travaux d'équipement.

Chapitre VI : Obligations de lotisseur.



CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : Présentation du lotissement

Situation : - Wilaya de la Région Orientale
- Province de Nador .
- Commune urbaine de ZAIO .

Réf. Foncières : T.F n° 39127/11

Propriétaires : Sté AL OMRANE -OUJDA-

Superficie : 36^H 98^A 75^{CA}

Coordonnées au centre : X : 741200

Y : 484200

ARTICLE 2 : Règlement en vigueur

Le présent lotissement est soumis aux dispositions de :

- ◆ La réglementation urbanistique applicable au plan d'aménagement de ZAIO
- ◆ Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- ◆ Dahir n° 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 : Objet du Projet

Le présent cahier des charges relatif au plan modificatif de l'opération « IMMERKAN » appelé -Lotissement AL MANAR- objet du Titre Foncier n° 39127/11 (Autorisation n° 160/2008), à la commune urbaine de Zaio, Province de NADOR est instauré pour plus de compatible au règlement d'Aménagement de la C.O de Zaio et sa zone périphérique ;

Les modifications portent uniquement sur le morcellement des Ilots à grandes superficies en lots et ce pour activer la relance économique, dans une meilleur intégration dans le site.

N° D'ILOT	SUPERFICIE (m ²)	REFERENCES FONCIERES
1	3686	46370/11
2	3050	46371/11
3	2716	46372/11
4	2722	46373/11
5	2916	46374/11
6	3405	46375/11
7	2955	46376/11
8	2484	46377/11
9	3029	46378/11
10	2321	46379/11
11	3348	46380/11
13	4244	46382/11
14	3818	46383/11
15	3842	46384/11

ARTICLE 4 : Consistance du lotissement

Le présent lotissement est constitué de 863 lots pour habitation, réparties comme suit :

- 274 lots pour R+4
- 133 lots pour R+3
- 390 lots pour R+2
- 69 lots pour villas

1 Ilot n° 12 : construit en -R+3- logement à Faible V.I.T de 140.000,00 Dhs.

15 lots réservés pour des équipements publics.



Le tableau ci-dessous récapitule les superficies réservées pour l'habitat, pour les équipements, pour les voiries, places et espaces verts, ainsi que le pourcentage des chutes

▪ Surface totale du titre	<i>36H 98A 75Ca</i>
▪ Surface totale des lots (Habitat)	<i>14H 58A 04Ca</i>
▪ Surface totale des équipements	<i>03 H 27 A 66Ca</i>
▪ Surface totale des places et espaces verts	<i>02 H 71 A 81Ca</i>
▪ Surface totale pour voiries	<i>16 H 41 A 24Ca</i>
▪ Pourcentage des chutes	<i>60,58 %</i>
▪ Nombre des lots (Habitat)	<i>866 unités</i>

◆ Les surfaces définitives seront données après exécution des opérations techniques et cadastrales prévues par le Décret n° 4-72-510 du II novembre 1972.

◆ Le bornage des lots du lotissement sera réalisé conformément au plan parcellaire approuvé (NE VARIETURE).



CHAPITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES
AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

A- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE d'Immeuble à R+4

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement de voirie et de construction applicable.

Article-A- 1: Définition de la Zone

La Zone d'Immeubles à R+4 est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de reculs privées.

La Zone est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces et les équipements administratifs ou hôteliers.

Article A-2 : Types d'occupation ou d'utilisations interdites

La zone d'immeubles à R+4 est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisance ou de dérangements n'est tolérée, Sont interdits dans le secteur de cette zone :

- Les activités industrielles;
- Les activités artisanales mécanisées;
- Les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

Article A-3 : Réglementation Générale applicable à la zone R+4

Toutes les constructions situées dans cette zone doivent se conformer aux règles ci-après :

1- Côte de Seuil

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10 m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette côte pourra être portée à 0.45 pour les locaux d'habitation.

2- Hauteurs des Etages

Pour l'ensemble de la zone, la hauteur sous plafond est fixée à :

- Locaux à usage d'habitation : 3,00 m
- Bureaux : 2,80 m
- Locaux à usage commercial: 5.80m pour les nouveaux lotissements.



A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes ne respectant pas la réglementation proposée doit être réalisé.

3- Soupente (Mezzanine)

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :

1- La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.

2- Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.

3- Elle devra avoir une hauteur minimale sous plafond de 2,50 m tout en tenant compte des retombés des poutres.

4- Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5,50 m.

4- Retrait à l'Alignement

Sauf en bordure des voies à portiques ou frappées d'un ordonnancement architectural, les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à condition que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural, et qu'ils soient clôturés à l'alignement par une murette de 0,50 m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1,50 m.

5- Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur sur voie des constructions doit respecter la règle $H=1,2 L$ (H étant la hauteur de la construction et L la largeur de la voie publique).

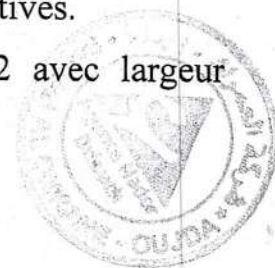
Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils s'inscrivent dans un angle à 45° , attaché au sommet de cette hauteur, sans toutefois que la construction dépasse la hauteur maximale autorisée par le secteur. Cette prescription s'applique également à toute construction de service sur la terrasse (réservoirs, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, etc.).

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.

6- Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

La patio doit avoir une superficie minimale de 16 m² avec largeur minimale de 4m.



7- Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimale de 0,50m x 0.80m, Elles seront visibles et revêtues de l'intérieur en matériaux lavables. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les cabinets de toilette ou salles de bains, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

8- Aération

Les cheminées d'aération pourront être prévues pour les cabinets de toilette et les salles d'eau. Chaque local à ventiler possédera une cheminée partant du plafond et débouchant directement sur l'extérieur et aura une section minimale de 300cm². Une amenée d'air doit être aménagée à 1 m au maximum du sol du local.

9- Mur Séparatif

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 m.

Les murs de clôture des façades et des espaces privatifs doivent être assurés par une murette de 0.50m sarmenté d'une grille d, d'une hauteur de 1.50m

10-Balcons, Loggias, Saillies et encorbellements fermés

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 m au dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10 m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le 1/10^e de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupements d'habitation) sans excéder 1,50 m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15 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.

11- Saillies

Les saillies de 0,20m peuvent être autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux, ils ne pourront en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.



12- Boutiques

Les boutiques auront une surface minimale de 9m². Quant aux W-C et les lavabos, ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20 m².

13- Locaux d'Habitation

A l'intérieur d'une habitation, toute surface habitable supérieure à 9 m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure au 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6 m² avec une largeur minimale de 2,20 m pour la petite largeur. Pour les studios, une kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle, soit bien ventilée avec une superficie minimale de 4m².

La surface minimale des pièces d'habitation est de 9 m², avec une largeur minimale de 2.70m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra dépasser le double de la largeur.

14-Salles de Bain :

Elles auront une surface minimale de 4m² pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus et de 2 m² pour les garçonniers et studios.

15- Sécurité

Tous les immeubles devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de sécurité et lutte contre les incendies.

16- Servitude de portiques

Sont frappées de servitude de portiques, les axes indiqués sur le plan par représentation graphique appropriée figurée en légende ; La profondeur est fixée à 4 m, et la hauteur sous plafond du Rez de chaussée est fixée à 5,80m.

La zone de portique doit être en harmonie avec l'ensemble des constructions et bâtiments mitoyens ;

N.B : Le plus grand soin doit être porté au moment de la délivrance des autorisations de bâtir et des permis d'habiter

Article A-4 : Dispositions Relatives aux Secteurs R+4

1- Hauteur des constructions, Minimum Parcelaire et de Largeur de façade

La hauteur maximale des façades sur voie publique, y compris le parapet de 1,20m devra observer les conditions suivantes :



	<i>Hauteur du Bâtiment -m-</i>	<i>Minimum Parcelaire -m2-</i>	<i>Largeur de Façade Minimale -m-</i>
Secteur R+4	18	160	12

Pour tout bâtiment dont le RDC est à usage commercial, cette hauteur pourra être augmentée de 1,20 m.

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50m y compris acrotères en retrait de 3m à l'alignement sur voie publique..

2- Cour

La cour est obligatoire pour les lots n'ayant qu'une seule façade. Sa surface minimale (S) est de 16m²

La largeur minimale du patio est de 4m

Pour les cours desservant plusieurs appartements, il y a lieu de respecter un vis-à-vis de 6m.

3- Escaliers

La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2.50m acrotère compris.

L'éclairage de la cage d'escalier peut être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur minimale de 0,50m;

La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1,20m, dans le cas où toute la construction est mono-familiale; Au cas où la construction est à usage public ou collectif, l'emmarchement minimum est de 1.40m.

4- Voies de Lotissements

Les voies ne peuvent avoir des emprises inférieures à 15m pour le Secteur R+4.

5- Espace libre

On entend: par espace libre, les places, placettes, aires de jeux ainsi que toutes chutes résultantes de formes géométriques difficilement constructibles. Les espaces libres devront être prévus à raison de 5 m² par 100m² de surface de planchers construite hors-œuvre.

6- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes, dans les conditions suivantes.

- une place de stationnement pour 300 m² de surface hors œuvre de logement



- une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre d'activité commerciales ou artisanales.

7- Plantations

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées; plantées d'arbuste et d'un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantées.

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

8- Conciergerie

Tout immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie pour en assurer la garde et l'entretien.

La surface minimale du local de conciergerie est 25m².



B- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'IMMEUBLE à R+3

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement de voirie et de construction applicable.

Article B-1: Définition de la Zone

La Zone d'Immeubles à R+3 est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de reculs privatives.

La Zone est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces et les équipements administratifs ou hôteliers.

Article B-2 : Types d'occupation ou d'utilisations interdites

La zone d'immeubles à R+3 est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisance ou de dérangements n'est tolérée, Sont interdits dans le secteur de cette zone :

- Les activités industrielles;
- Les activités artisanales mécanisées;
- Les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings

Article B-3 : Réglementation Générale applicable à la zone R+3

Toutes les constructions situées dans cette zone doivent se conformer aux règles ci-après :

1- Côte de Seuil

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10 m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette côte pourra être portée à 0.45 pour les locaux d'habitation.

2- Hauteurs des Etages

Pour l'ensemble de la zone la hauteur sous plafond est fixée à :

- Locaux à usage d'habitation : 3,00 m
- Bureaux : 2,80 m
- Locaux à usage commercial : 5.80m pour les nouveaux lotissements.

A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes respectant pas la réglementation proposée doit être réalisé.

3- Soupente (Mezzanine)

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :



1- La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.

2- Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.

3- Elle devra avoir une hauteur minimale sous plafond de 2,50 m tout en tenant compte des retombés des poutres.

4- Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5,80 m.

4- Retrait à l'Alignement

Sauf en bordure des voies à portiques ou frappées d'un ordonnancement architectural, les constructions peuvent être autorisées, en retrait des alignements, mais à condition que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural, et qu'ils soient clôturés à l'alignement par une murette de 0,50 m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1,50 m.

5- Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur sur voie des constructions doit respecter la règle $H=1,2 L$ (H étant la hauteur de la construction et L la largeur de la voie publique).

Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages en retrait peuvent être construits s'ils 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. Cette prescription s'applique également à toute construction de service sur la terrasse (réservoirs, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, etc.).

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.

6- Implantation des constructions par rapport aux limites latérales ou mitoyennes

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

La patio doit avoir une superficie minimale de 12 m² avec largeur minimale de 3m.

7- Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimale de 0,50m x 0,80m, Elles seront visibles et revêtues de l'intérieur en matériaux lavables. En outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.



Tous les cabinets de toilette ou salles de bains, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

8- Aération

Les cheminées d'aération pourront être prévues pour les cabinets de toilette et les salles d'eau. Chaque local à ventiler possédera une cheminée partant du plafond et débouchant directement sur l'extérieur et aura une section minimale de 300cm². Une amenée d'air doit être aménagée à 1 m au maximum du sol du local.

9- Mur Séparatif

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 m.

Les murs de clôture des façades et des espaces privatifs doivent être assurés par une murette de 0.50m sarmenté d'une grille d, d'une hauteur de 1.50m

10-Balcons, Loggias, Saillies et encorbellements fermés

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 m au dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10 m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés ne dépassera pas le 1/10^e de la largeur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupements d'habitation) sans excéder 1,50 m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15 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.

11- Saillies

Les saillies de 0,20m peuvent être autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux, ils ne pourront en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

12- Boutiques

Les boutiques auront une surface minimale de 9m². Quant aux W-C et les lavabos, ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20 m².



13- Locaux d'Habitation

A l'intérieur d'une habitation, toute surface habitable supérieure à 9 m² doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure au 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6 m² avec une largeur minimale de 2,20 m pour la petite largeur. Pour les studios, une kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle, soit bien ventilée avec une superficie minimale de 4m².

La surface minimale des pièces d'habitation est de 9 m², avec une largeur minimale de 2.70m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra dépasser le double de la largeur.

14-Salles de Bain :

Elles auront une surface minimale de 4m² pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus et de 2 m² pour les garçonnières et studios.

15 - Sécurité :

Tous les immeubles devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de sécurité et lutte contre les incendies.

Article B-4 : Dispositions Relatives aux Secteurs R+3

1- Hauteur des constructions, Minimum Parcelaire et de Largeur de façade

La hauteur maximale des façades sur voie publique, y compris le parapet de 1,20m devra observer les conditions suivantes :

	Hauteur du Bâtiment -m-	Minimum Parcelaire -m2-	Largeur de Façade Minimale -m-
Secteur R+3	15	120	10

Pour tout bâtiment dont le RDC est à usage commercial, cette hauteur pourra être augmentée de 1,20 m.

Au dessus de étages autorisés sont admis les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.5 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50m.

2- Cour

La cour est obligatoire pour les lots n'ayant qu'une seule façade. Sa surface minimale (S) est de 12m²

La largeur minimale du patio est de 3m

3- Escaliers

La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2.50m acrotère compris.



L'éclairage de la cage d'escalier peut être zénithal, dans ce cas le jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur minimale de 0,50m;

La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1,20m, dans le cas où toute la construction est mono-familiale; Au cas où la construction est à usage public ou collectif, l'embranchement minimum est de 1.40m.

4- Voies de Lotissements

Les voies ne peuvent avoir des emprises inférieures à 15m pour le Secteur R+3.

5- Espace libre

On entend: par espace libre, les places, placettes, aires de jeux ainsi que toutes chutes résultantes de formes géométriques difficilement constructibles. Les espaces libres devront être prévus à raison de 5 m² par 100m² de surface de planchers construite hors-œuvre.

6- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes, dans les conditions suivantes.

- une place de stationnement pour 300 m² de surface hors œuvre de logement

- une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre d'activité commerciales ou artisanales.

Les rampes d'accès ne doivent en aucun cas excéder les 20 %.

7- Plantations

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées; plantées d'arbuste et d'un arbre haute tige au minimum pour 100m² de surface plantées.

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

8- Conciergerie

Tout immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie pour en assurer la garde et l'entretien.

La surface minimale du local de conciergerie est 25m².



C - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAION à R+2

Article C-1: Définition de la Zone

La Zone d'habitation à R+2 est une zone urbaine dans laquelle les constructions constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de reculs privatives.

Article C-2: Types d'occupation ou d'utilisations interdites

La zone d'habitation à R+2 est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisance ou de dérangements n'est tolérée, Sont interdits dans le secteur de cette zone :

- Les activités industrielles;
- Les activités artisanales mécanisées;
- Les dépôts de plus de 120m² ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings

1- Hauteur des constructions, Minimum Parcelaire et de Largeur de façade

La hauteur maximale des façades sur voie publique, y compris le parapet de 1,20m devra observer les conditions suivantes :

	Hauteur du Bâtiment -m-	Minimum Parcelaire -m ² -	Largeur de Façade Minimale -m-
Secteur R+2	12	90	8

2- Cour

La cour est obligatoire pour les lots n'ayant qu'une seule façade. Sa surface minimale (S) est de 9m²

a - Hauteur maximale de construction

Pour tous les lots d'habitat économique en R+2 (habitat) donnant sur voie inférieure à 15 m d'emprises le nombre de niveaux est limité à trois (03) suivant l'indication portée sur le plan. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 12 m (parapet compris, minimum de 1,20m) à condition de respecter $H=1.2 \times L$.

Pour tous les lots d'habitat économique en R+2 donnant sur voie de 15 m d'emprises et plus le nombre de niveaux est aussi limité à trois (03) suivant l'indication portée sur le plan. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 13 m (parapet compris, minimum de 1,20m), ces constructions peuvent avoir la totalité du rez de chaussée commercial, avec une hauteur sous plafond de 5,50m.



N.B 1: Pour donner une harmonie et un ordonnancement architectural aux ilots des R+2, le plus grand soin doit être porté au moment de la délivrance des autorisations de bâtir et des permis d'habiter.

L'accès à la terrasse est autorisé et une buanderie de 6m² m est permise.

N.B 2: La cage d'escalier et buanderie doivent formées un seul bloc avec un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement de la façade.

b – Sous-sol

Les sous-sols sont tolérés, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à l'aération et à l'évacuation des eaux usées et à la protection des eaux pluviales, dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m libre tout en tenant compte des retombés des poutres et passage des gaines techniques ; de ce fait les Rez de chaussées peuvent avoir un soubassement de 1m.

c - Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique doit être édifiée à l'alignement sur voie, sur au moins 50% de la largeur de la parcelle.

d- Implantation des constructions sur une même propriété

les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

e- Encorbellement

Un encorbellement fermé sur les 2/3 de la largeur du lot ou de la façade est autorisé sur une seule façade. L'encorbellement avec retour sur l'autre façade n'est autorisé que pour les balcons en loggias et uniquement sur les voies de 10m et plus. Sont exclus les encorbellements sur les voies piétonnes de moins de 8m.

La hauteur minimale de l'encorbellement par rapport au point haut du trottoir est de 2,50m.

Le retrait minimal de l'encorbellement par rapport aux limites mitoyennes est de 0,90m.

La saillie maximale de l'encorbellement toute superstructure comprise ne peut excéder le 1/10^e de l'emprise de la voie sans dépasser 1,50m.

f- Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

g- Les couleurs :

Elles doivent être conformes aux règlements généraux de voirie de la commune urbaine de ZAIO. Tout emploi d'un matériau d'une couleur différente doit être mentionné clairement sur les plans avant leur approbation.



D - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VILLAS

ARTICLE D-I : Règlement d'aménagement de la zone

Dans le présent projet de lotissement est projeté une zone de villas, c'est une zone d'habitats individuelles de faible densité; on distingue 2 formes:

- Les villas jumelées
- Les villas en bandes

Les constructions de ce secteur ne doivent pas dépasser une hauteur de 8m, toutes superstructures comprises. Le nombre de niveaux peut atteindre R+1.

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation de la zone de villas ainsi qu'aux dispositions de règlements de voirie et de la construction de la commune urbaine de ZAIO et des lois et règlements en vigueur.

Destination du secteur :

Article D-2 : Types d'occupation ou d'utilisations interdites

La zone de villas est un secteur résidentielle; de ce fait aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée; Sont interdits dans cette zone :

- Les activités industrielles;
- Les activités artisanales mécanisées;
- Les dépôts de plus de 120 m²;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;

Certaines activités peuvent être tolérées, sous réserve de l'accord écrit des voisins; et leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone; ces activités sont telle-que:

- Les bureaux,
- Les cliniques privées,
- Les écoles ou garderies,
- Les activités commerciales ou de services non nuisibles et comportant les aires de stationnement propres.

Article D-3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol dans la zone de villas

La construction dans la zone de villas est soumise à des restrictions quant aux parcellaires maximums et aux possibilités maximales d'utilisation du sol; le tableau suivant précise, selon les catégories les dispositions à respecter:

catégories	Surface minimale de la parcelle	Largeur minimale de la façade	Hauteur maximale de la construction	Recul de la construction par rapport à la voie publique	Retrait par rapport au fond de la parcelle	Retrait par rapport aux limites latérales	
Villas jumelées	260	13	8	4	4	4	0
Villas en bandes	200	10	8	4	4	0	

Article D-4: Distance minimales séparant les façades comportant des ouvertures:

Les façades comportant des ouvertures sont séparées, obligatoirement, par une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Article D-5: Garages et stationnement des véhicules dans la zone de villas:

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle même, en dehors de l'emprise du domaine public.

Les garages doivent faire corps avec la construction et ne peuvent en aucun cas être construits dans la zone de recul de la construction sur la voie publique, or il peut y avoir des garages sur le recul mitoyen pour les villas jumelées à condition que la superficie couverte ne dépasse pas 25m² et que la hauteur toutes superstructures comprises ne dépasse pas 2,50m, et les terrasses sont inaccessibles.

Article D-6: Sous-sol

Les sous-sols sont tolérés, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à l'aération et à l'évacuation des eaux usées et à la protection des eaux pluviales, dans ce cas, la hauteur sous plafond sera de 2,40m libre tout en tenant compte des retombés des poutres et passage des gaines techniques ; de ce fait les Rez de chaussées peuvent avoir un soubassement maximale de 1m.

Les sous sols ne doivent en aucun cas déborder du corps principal du bâtiment.

Article D-7: Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute villa à construire en bordure d'une voie publique doit être édifiée à l'alignement approuvé ou projeté tel qu'il est défini sur le plan de bornage.

Le nombre de niveaux est limité à deux (02) (R+1) avec possibilité d'un sous sol, la hauteur totale ne devra pas dépasser 8 m (parapet compris, maximum de 1,20m).

L'accès à la terrasse est autorisé et une buanderie de 6m² m est permise à condition quelle ait un recul minimal de 3 par rapport à l'alignement de la façade principale du corps de la construction, et que la hauteur toutes superstructures comprises ne dépasse pas 2,50m.

N.B: La cage d'escalier et la buanderie doivent formées un seul corps.

Article D-8: Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.



Article D-9: Les couleurs :

Elles doivent être conformes aux règlements généraux de voirie de la commune urbaine de ZAIO. Tout emploi d'un matériau d'une couleur différente doit être mentionné clairement sur les plans avant leur approbation.

Article D-10: Plantations de la zone villas:

La zone de villas doit être verdoyante, de ce fait les riverains sont tenus de planter et engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS GENERALES AUX EQUIPEMENTS ET AUX ESPACES PUBLICS

La construction des équipements est soumise aux dispositions générales et règlements en vigueur.

Les espaces publics créés doivent être respectés et maintenus, conformément aux dispositions prises par le plan de masse autorisé.

ARTICLE II : Règlement particulière à chaque type de parcelle :

A) Bornage des lots : la rétablissement des bornes qui est à la charge de l'attributaire doit être exécuté par un géomètre agréé.

B) Surfaces des lots

Les surfaces définitives seront données par les soins de la Conservation Foncière lors du report des lots sur le plan de la propriété.

C) Autorisation de construire

Conformément à la réglementation en vigueur , il sera formellement interdit de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire auprès des services de la commune.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra procéder au morcellement du lot qui lui est affecté.

Les constructions édifiées dans le lotissement et les autorisations de construire seront soumis aux lois et règlements en vigueur.

D- Servitudes

Les acquéreurs jouissent des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes à se défendre des autres à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur.



CHAPITRE IV

LES EQUIPEMENTS

Le tableau suivant indique l'usage qui sera fait des parcelles réservées aux équipements. Cependant, une marge de manœuvre reste possible au niveau du plan de masse et de la répartition entre le bâti et le vide (parking, verdure, places...)

Equipements	Surfaces en m ²	Affectation
Garderie	343	Garderie
EE1 SO.ECO	366	Four
EE2 SO.ECO	375	Hammam
EE3 SO.ECO	985	Enseignement privé
EE4 SO.ECO	521	Commerces et services
EE5 SO.ECO	472	Hammam
EE6 SO.ECO	613	Commerces et services
LOT88 EQ	340	Equipement technique
A22	5646	Administration
A25	4009	Administration
MOSQUEE	1560	Mosquée
S1	9368	Sport
E1	3392	Etablissement scolaire
E11	5168	Etablissement scolaire



CHAPITRE V

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées.

Les voies et places respecteront les profils en longs 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 «bonne exécution» par les services compétents.

Les rues auront la structure suivante :

- Une couche de fondation en GNF: 0/60 d'épaisseur égale à 20cm, après compactage.
- Une couche de base 0/31,5 en GNF d'épaisseur égale à 20cm après compactage.

Une couche d'imprégnation au cut-back 0/1 avec un dosage de 1.2kg/m³, plus sablage

• Un revêtement en bicouche avec cut-back 800/1400 :
1ère couche : 1/Dosage de liant cut-back 800/1400 de 1,1kg/m² 2/Gravier 10 14 avec un dosage de 11 à 12 litres/m².

2ème couche : 1/ Dosage de liant cut-back 800/1400 de 1kg/m² 2/ Gravier 6/10 avec un dosage de 8 litres/m²

Les travaux seront réalisés conformément aux textes des C.P.S. des travaux routiers

ARTICLE 2 : Aménagement des trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs et les chemins piétonnes, seront construit en béton de 10 cm d'épaisseur et dosé à 250 kg/m³ reposant sur T.V.O /30 DE 15 à 20cm d'épaisseur ou sur un blocage en pierres de même épaisseur. Le revêtement sera en carreaux de ciment autobloquant.

ARTICLE 3 : Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant

- Le réseau d'égout sera réalisé conformément au dossier technique qui sera visé par le service d'assainissement concerné.



- Le réseau d'égout et les raccordements seront conformes au plan d'assainissement, des profils en long, en travers et des regards de visite établie par un B.E. T. et approuvé, visé par le service concerné.
- Le réseau d'égout sera unitaire et exécuté conformément au plan et profils en long approuvés
- Les buses seront en ciment comprimé
- Les sections de buses ne seront jamais inférieures à celles indiquées sur plan.
- La pose des buses exécutée sur un lit de sable tamisé de 10cm d'épaisseur.
- Le remblaiement sera exécuté de couches successives de 35 cm de remblai tamisé compacté et arrosé,
- Les regards seront disposés selon le plan d'assainissement et au plan des ouvrages types, il comprendra :
- Des échelons exécutés en fer rond galvanisé de 30 mm, un tampon en fonte lourde scellé avec couronnement en béton armé
- L'achèvement de l'exécution du collecteur sera la charge du lotisseur.
- Le Maître de l'ouvrage est tenu d'aviser le service concerné pour la réception des égouts (fouilles)
- Avant tout remblai des fouilles, le lotisseur contactera le service concerné, afin de faire réceptionner les égouts. Il exigera un certificat de conformité des égouts. En l'absence de ce document, la réception ne pourra avoir lieu.

ARTICLE 4 : Alimentation en eau potable

Chaque lot sera desservi et raccordé en eau potable à partir des réseaux principaux correspondants conformément au plan du dossier technique, aux frais du lotisseur.

ARTICLE 5: Equipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement

L'installation des lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera étudiée, soit par l'O.N.E. aux frais du lotisseur, soit par l'entreprise adjudicataire. Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers aérés type ville d'Oujda.

ARTICLE 6 : Equipement téléphonique

Chaque lot sera desservi en ligne téléphonique 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 7 : Equipement en moyens de lutttes contre l'incendie

Toutes les voies doivent être accessibles pour les engins et les échelles de la protection civile :

- La largeur libre minimale de la chaussée est de 3 m pour voie engin, de 4m pour voie échelle et de 7m pour l'impasse.
- La largeur minimale doit être comprise entre 8m et 12m pour la voie engin et supérieur à 12m pour la voie échelle.
- Résistance en poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface maximale de 0,20m².
- Rayon intérieur minimal R :11m.
- Surlageur $S=15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m.
- La pente des voies ne doit pas dépassé 10%.
- Le lotissement sera doté des bouches d'incendie armées de D :100.

Toutes fois l'existence d'une Chaâba, d'un Oued et des lignes de haute ou moyenne tension, le propriétaire doit présenter l'avis des services concernés

ARTICLE 8 : Espaces verts et places publiques

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

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

ARTICLE 9: Parkings

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

ARTICLE 10 :

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

L'ensemble des raccordements cités ci-dessus, seront réalisés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément aux dispositions des lois en vigueur.



CHAPITRE VI OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

ARTICLE 1 :

Il n'aura procédé à 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 :

L'espace libre sera aménagé par le lotisseur et cédé gratuitement à la commune.

ARTICLE 4 :

* Les terrains doivent être tenus en état de propreté en particulier les espaces libres jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés.

* Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive suivant les modalités prévues par la loi à cet égard.

* La cession de la voirie, place, jardin et.... Au D.P.M. sera effectué une année après la réception provisoire.

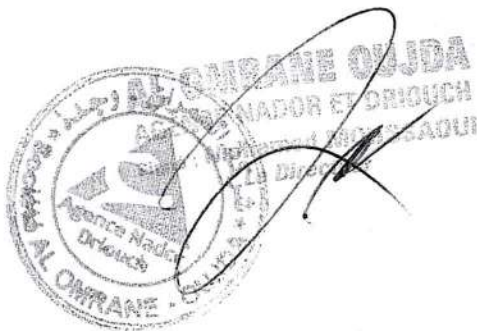
**Cahier des Charges relatif au Plan Modificatif de l'Opération:
« IMMERKAN » -Lotissement AL MANAR-**



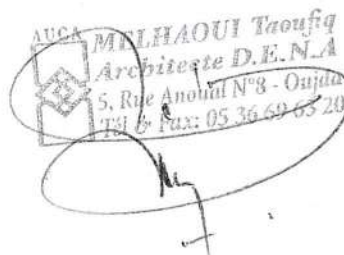
**Cahier des Charges relatif au Plan Modificatif de l'Opération:
« IMMERKAN » -Lotissement AL MANAR-
T.F 39127/11**

A la Commune Urbaine de ZAIO, Province de NADOR.

Le Maître d'Ouvrage



L'Architecte



Province de NADOR

L'Agence Urbaine de NADOR

Le Président de la Commune Urbaine de ZAIO