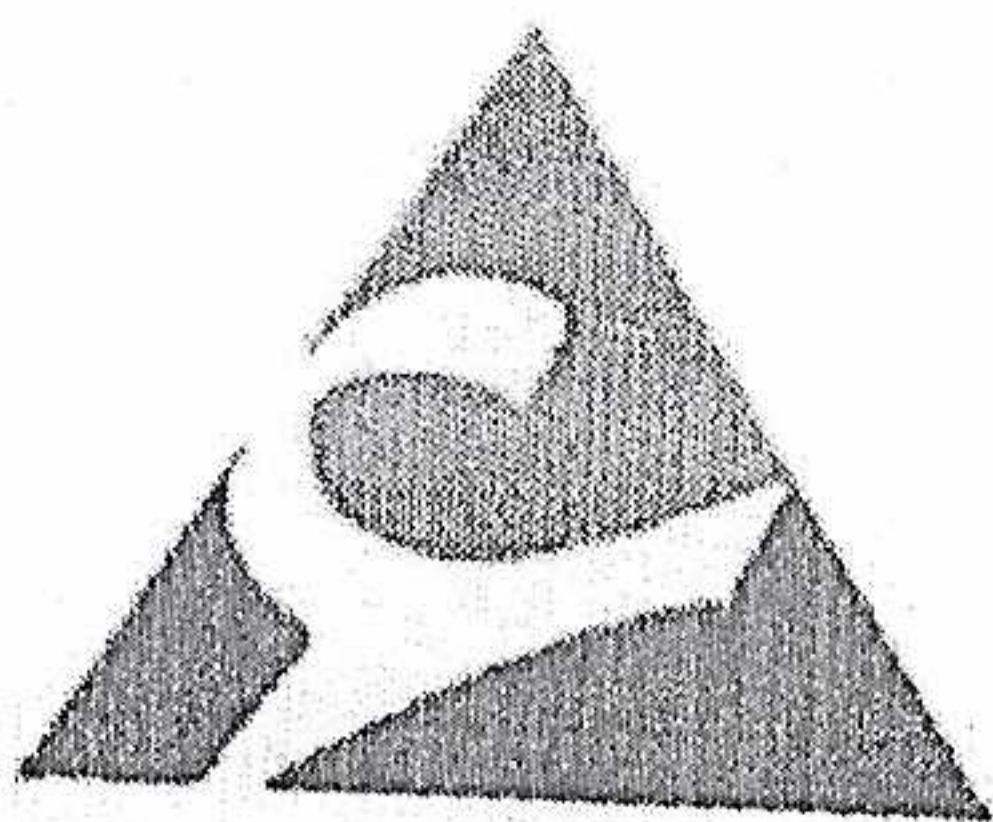


ROYAUME DU MAROC

WILAYA DE LA REGION DE L'ORIENTAL

PROVINCE DE BERKANE

COMMUNE RURALE DE ZEGZEL



al omrane
O U J D A

CAHIER DES CHARGES

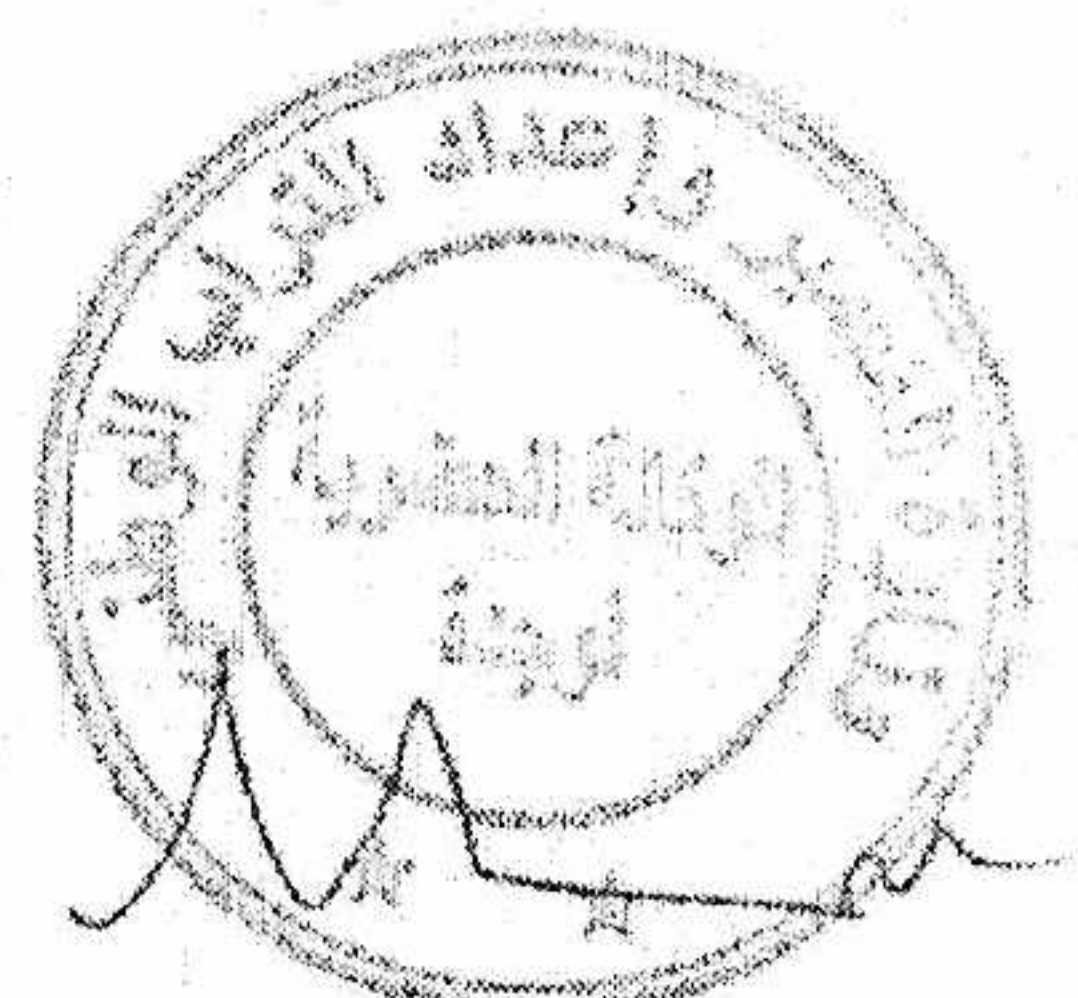
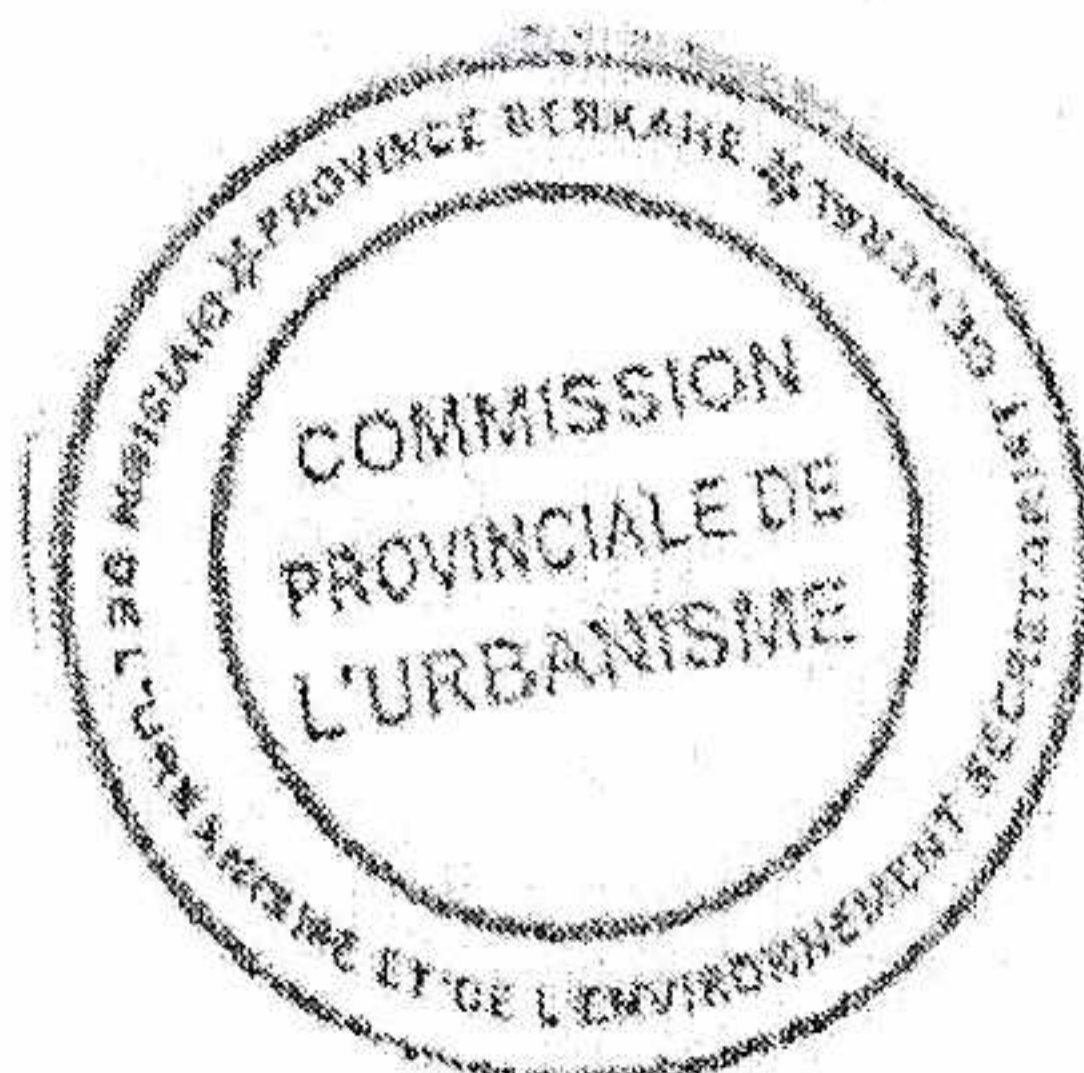
PROJET DE CONSTRUCTION D'UN GROUPE DE LOGEMENTS
SOCIAUX A 140 000 DH à borj waoulout

OPERATION ANAS 3^{EME} TRANCHE

ILOT 4

TFM 15 058/40

Cap



SOMMAIRE

Chapitre. I : Présentation du lotissement.

Chapitre. II : Dispositions relatives aux conditions de construction.

Chapitre. III : Travaux d'équipement.

Chapitre. IV : Obligations diverses.

CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1	:	Définition du lotissement
Situation	:	Province de Berkane
		Commune rurale de Zegzel
Référence foncière	:	TFM 15 058/40
Nom du lotisseur	:	Société AL OMRANE OUJDA
Propriétaires	:	Société AL OMRANE OUJDA
Superficie	:	19 183 m² (surface loti 11 000 m²)
Coordonnées au centre	:	X : 224 615 Y : 461 776

ARTICLE 2 : Règlement en vigueur

Le présent lotissement est situé dans le territoire administratif de la commune rurale de **Zegzel**, au sein du lotissement BORJ WAOULLOUT initié par la société **Al Omrane** et soumis aux dispositions de :

- La réglementation urbanistique du plan d'aménagement de la commune urbaine de Berkane.
- Dahir n° 1-92-64 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.

ARTICLE 3 : Programme du projet

Le présent projet est constitué d'un groupe de logements sociaux de

12 BLOCS EN R+3 :

TABLEAU DE CONTENANCE

SURFACE TOTALE DU TERRAIN	19182.54 m ²
SURFACE A CONSTRUIRE AU SOL	3356.32 m ²
NOMBRE DE BLOC	12
SURFACE DE BLOC	269.5m ²
1 BUREAUX DE SYNDIQUES +1 LOGEMENTS DES GARDIENS	64 m ²
PARKINGS (57)	712.50m ²
ESPACES VERTS	1565.89 m ²
VOIRIE ET TROTTOIRS	
VOIRIE ET TROTTOIRS	13483.83 m ²

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES

AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1: Règlement d'aménagement de la zone

Tous les lots seront construits conformément à la réglementation du projet du plan d'aménagement de la commune urbaine de Berkane, ainsi qu'au règlement de voirie et de construction applicable.

Dans le souci d'assurer l'homogénéité des constructions, toute construction des lots s'inscrivant dans ce lotissement doit être obligatoirement exécutée conformément aux dispositions prévues dans le présent cahier des charges que le maître de l'ouvrage doit remettre aux bénéficiaires approuvés par les services compétents. Les constructions doivent respecter la réglementation suivante :

ARTICLE 2: Dispositions applicable à la zone R+3

1/ Définition de la zone :

La zone R+3 est une zone d'immeubles alignés. Dans cette zone urbaine, les constructions constituent, de mitoyens à mitoyen, des continuités bâties, que ce soit à l'alignement des voies ou sur les marges de recul indiquées sur le plan d'aménagement.

La zone R+3 est prévue pour l'habitat,

2/ Type d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la zone :

- **Les établissements industriels** de toutes catégories.
- **Les dépôts** de plus de 100 m²
- Les ateliers de toute nature.

3/ Hauteurs maximales des constructions.

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 15m pour le R+3.

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

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

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

4/ Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

La hauteur d'un immeuble sur alignement d'une voie est inférieure ou égale à la distance le séparant de l'alignement opposé ($H \leq L$). Au delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages 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.

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

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

5/ Implantation des constructions sur une même propriété.

La distance séparant les façades en vis à vis des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur autorisée dans le secteur.

Toute pièce habitable ou de service doit être bien éclairée et aérée moyennant des fenêtres s'ouvrant sur façade principale ou sur cour, la surface de cette dernière sera définie en fonction des longueurs et largeurs des vues directes, lesquelles sont définies comme suit :

- La longueur sera de $H/2$ pour les pièces habitables (séjour, chambre, bureau...) et de $2H/5$ pour les cuisines et les pièces de service. H étant la hauteur totale permise pour le bâtiment qui est prise à partir du niveau de la dalle de la cour.
- La largeur sera de 3m au minimum.

Ces vues directes sont à respecter à partir du niveau 0.00 de la dalle de la cour.

6/ Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, dans les conditions suivantes :

- Habitat : 1 place par logement

7/ Plantations.

Les surfaces libres de construction ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haut de tige à raison d'un arbre au minimum par 100 m² de surface plantée.

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

8/ Les escaliers

La largeur minimale de l'embranchement d'escalier doit être supérieure ou égale à 1,20m.

Les escaliers doivent être éclairés et ventilés directement à l'air libre ou sur une courette de 6m² de surface à prévoir à partir du premier étage.

9/ Encorbellement

La projection au sol des encorbellements ouverts ou fermés aux étages ne pourra en aucun cas empiéter sur les zones de retrait.

Les encorbellements sont permis sur les voies d'emprise ≥ 10 m. L'encorbellement fermé ne doit en aucun cas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

10/ Les gaines d'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 sur plafond et débouchant directement sur l'extérieur et aura une section minimale de 0,50m x 0,80 m.

Une menée d'air doit être aménagée à 1m au maximum du sol du local.

11/ 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 à 1,00 m au maximum.

12/ Mur séparatif

Les murs séparatifs de cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4m.

13/ Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimale de 0,40 m². 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 aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

14/ 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 2,5m. Pour les studios, une kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle soit bien ventilée.

La profondeur des pièces d'habitation ne pourra dépasser le double de la largeur. Cette largeur devra être supérieure à 2,70m.

15/ Branchement et Assainissement:

Les propriétaires des lots sont tenus de brancher leurs constructions aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, les frais des branchements sont à leur charge.

16/ Bornage des lots:

Les lots seront bornés par le maître d'ouvrage conformément au plan « NE VARIETUR » dressé par le maître de l'œuvre.

Les constructions à réaliser dans le cadre de ce lotissement sont soumises à la réglementation en vigueur particulièrement les dispositions prévues dans les lois 12/90 et 25/90. Toutefois, elles doivent être réalisées conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

CHAPITRE III

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : Viabilisation des chaussées goudronnées

Les voies et places respecteront les profils en long et en travers conformément au dossier technique qui sera établi à cet effet par un B.E.T.

La construction des rues et parkings, sera exécutée conformément aux règles de l'art en vigueur dans le domaine des travaux publics et des travaux communaux suivant les profils en long et en travers visés « Bon pour exécution » par les services compétents.

- Les chaussées 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 1,2 Kg/m³, plus sablage.
- Un revêtement en enrobé de (5 cm) cinq cm.

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

ARTICLE 2: Construction du réseau d'égout du lotissement et son raccordement au réseau existant

- Le réseau d'égout sera réalisé conformément au plan de lotissement qui sera approuvé par le l'autorité compétente.
- Le réseau d'égout et les raccordements seront conformes au plan d'assainissement, des profils en long et en travers et des regards de visite établi 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 C.A.O. série 60A, 90A ou 135A avec joints en caoutchouc et les branchements particuliers seront en amiantes de ciment série 9000.
- Les joints seront en caoutchouc.

- Les sections de buses ne seront jamais inférieures à celles indiquées sur le plan.
- La pose des buses exécutée sur un lit de sable tamisé de 10cm d'épaisseur.
- Le remblaiement sera exécuté de couches successives de 35cm de remblai tamisé compacté et arrosé.
- Les regards seront disposés selon le plan d'assainissement et au plan des ouvrages types, Ils comprendront :
 - 1- Des échelons exécutés en fer rond galvanisé de 30mm, un tampon en fonte lourd scellé avec couronnement en béton-armé.
 - 2- L'achèvement de l'exécution du collecteur sera à 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 3: Alimentation en eau potable

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

ARTICLE 4: 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 au frais du lotisseur, soit par l'entreprise adjudicataire. Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers agréés.

ARTICLE 5 : Equipement téléphonique

Chaque lot d'immeuble R+3 sera desservi en ligne téléphonique à partir du réseau général des télécommunications du centre conformément au dossier technique.

Les travaux de Génie Civil ainsi que les câblages sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 6 : Equipement en moyens de lutte contre l'incendie

Le lotissement sera doté d'un ou plusieurs bouches d'incendies selon la demande des services de la protection civile.

ARTICLE 7 : Places publiques et arbres d'alignement

Les arbres seront disposés dans les places et les rues du lotissement conformément aux plans d'architecte.

ARTICLE 8 : Parkings

Les parkings seront réalisés en bicouche conformément à l'article 1 ci-dessus.

ARTICLE 9 :

Les terrains doivent être 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 lois en vigueur.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DIVERSES

ARTICLE 1

Le maître d'ouvrage s'engage à exécuter les travaux des VRD ainsi que les différents aménagements afférents au CPS technique établi par un BET agréé et approuvé par les services concernés de la commune.

Conformément à la réglementation en vigueur il sera formellement interdit de commencer ladite construction avant l'établissement du plan de bornages et l'obtention de l'autorisation des services compétant, tous contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2

Le maître d'ouvrage remettra aux bénéficiaires des lots, le dossier technique de construction qui comprend :

Un plan de situation du lot par apport au plan d'ensemble du lotissement ;

Une copie du présent cahier des charges.


ARTICLE 3

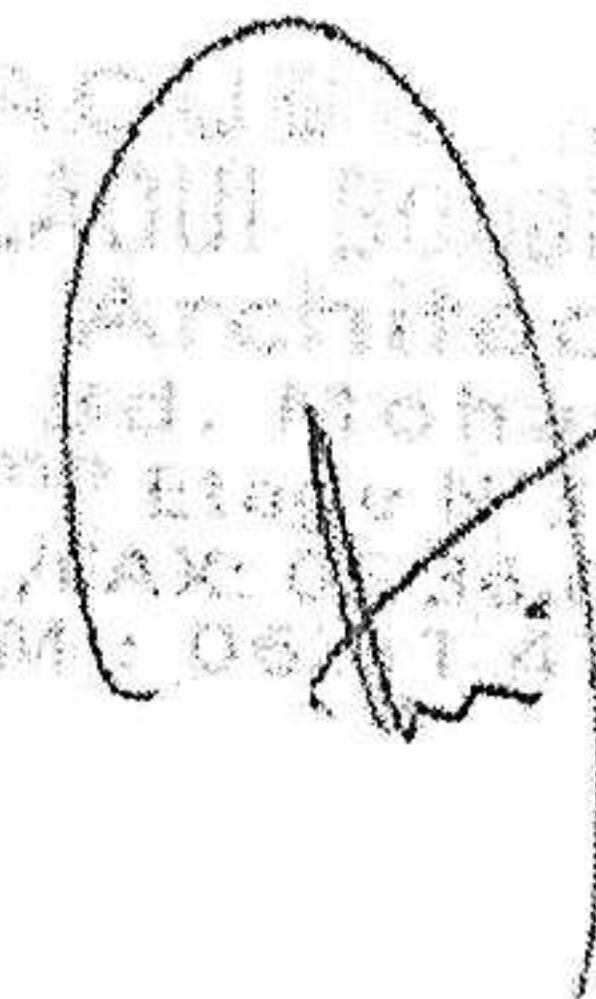
- L'aménagement des places, des espaces verts et des parkings sont à la charge du maître de l'ouvrage
- Les terrains doivent être tenus en état de propreté en particulier les espaces libres jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés.
- Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive suivant les modalités prévues par la loi à cet égard.
- La cession de la voirie, place, parking, etc... Au D.P.M. se fera une année après la réception provisoire.
- Le maître d'ouvrage s'engage à l'exécution des travaux de la voie hors site pour l'accessibilité à la voie principale.
- Le maître d'ouvrage s'engage à l'exécution du réseau téléphonique pour les lots d'immeuble à R+3.

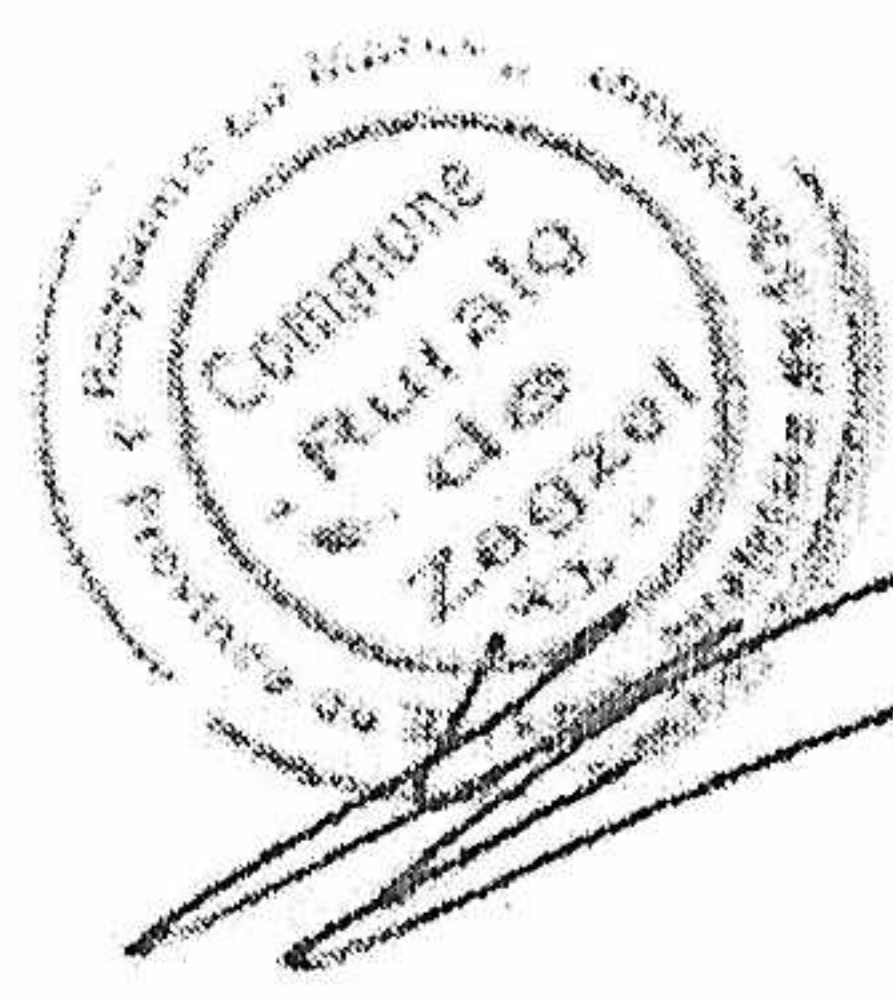
FAIT A OUJDA, LE :

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

L'ARCHITECTE


M. EL DALI
Directeur des Services de l'Urbanisme
SMA d'Oujda


AGUE
ALLAUI Abdelhak
Architecte
85 Bd. Mohamed V
2ème Etage
OUJDA
TEL/FAX: 0344 99 69 19
GSM: 06 13 79 57



عن الرئيس والتطوير
المجلس البلدي
إحداثيات

NE VARIETUR
Decision n° 26
27 FEB 2015