

PROVINCE MEKNES  
COMMUNE URBAINE DE OUISSLANE



***LOTISSEMENT RIAD AL OMRANE  
TRANCHE 1-2 ET 3***

***COMMUNE URBAINE DE OUISSLANE***

**CAHIER DE CHARGES ET TABLEAU DE CONTENANCE**

**- DEROGATION 26 /04/2011**

**- DEROGATION 12/09/2013**

**- PLAN MODIFICATIF AU PLAN AUTORISE N° 7/2012 EN DATE 12/10/2012**

**- PLAN MODIFICATIF AU PLAN AUTORISE N° 6/2014 EN DATE 31/12/2014**

**GROUPEMENT D'ARCHITECTES**

## 1 / OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier de charges a pour but de préciser les conditions d'implantation des constructions au sein du lotissement **RIAD AL OMRANE tranche 1,2 et 3**, sis dans la Commune Urbaine de OUISLANE, PREFECTURE MEKNES, WILAYA MEKNES-TAFILALET.

## 2/ SITUATION DU LOTISSEMENT

Riad AL OMRANE **tranche 1,2 et 3** est projeté sur un terrain de 78 ha 70 a 67 ca T.F 109452/05, situé à proximité des projets Riad Ouislane 1 et 2, sur la route de Fès à l'entrée Est de la ville.

L'opération est attenante à la rocade de contournement de Meknès.

## 3/ PRESENTATION DU PROJET

Riad AL OMRANE **1,2 et 3** répondra à la demande en habitat de la totalité des catégories sociales.

Des formes de logements très diversifiées sont prévues allant de la villa isolée aux ensembles résidentiels fermés, aux lots économiques et à l'habitat social.

Le recasement des bidonvilles est également programmé dans des proportions satisfaisantes si l'on tient compte des 2670 lots déjà créés à cet effet à Ouislane.

Les travaux de viabilisation seront réalisés en 3 tranches.

## 4/ PROGRAMME DU PROJET

### HABITAT

- 6 Immeubles Continus en R+6
- 70 Immeubles Sociaux en R+4
- 101 Immeubles Continus en R+4(promotionnel)
- 53 Immeubles 140 000Dhs en R+4
- 22 Immeubles en R+3
- 18 Lots Economiques Améliorés
- 496 Lots de Promotion en R+2 (ayant droit)
- 252 Lots de Prévention en R+2 RDC habitable
- 180 Lots de Prévention en R+2 RDC commerciale
- 23 Villas en Bande
- 43 Villas Jumelées Ordinaires
- 8 Villas Jumelées Groupées
- **EQUIPEMENTS**
- 1 Lycées
- 1 Collèges
- 1 Ecoles
- 3 Ecole privées
- 2 Crèches
- 11 Administrations à définir en fonction des besoins
- 1 Clinique
- 1 Hôpital

- 3 Equipements d'Intérêt Général
- 14 Equipements de Proximité
- 2 Hammams
- 1 Four
- 3 Equipements de sports et de loisirs
- 1 Mosquée à céder
- 1 Centre Commercial
- 14 postes de transformateur

## **5 / REGLEMENTATION EN VIGUEUR**

- Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.
- Dahir n° 1-92—7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Plan d'aménagement de la Commune Urbaine de OUISLANE.
- Règlement de voirie et de construction applicable dans la Commune Urbaine de OUISLANE.
- Procès verbal de la réunion de dérogation du 26/04/2011 relatif au projet de construction et de lotissement « Riad Al Omrane » sis Commune Urbaine de OUISLANE, présenté par la société AL OMRANE.

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

### **A- TRAVAUX D'EQUIPEMENTS**

#### **Article 1: VIABILISATION DU LOTISSEMENT**

Le lotisseur s'engage à réaliser les équipements suivants :

- \*Espaces vert + ouvrage d'art (Ponts ou dallot) :
- \* Réseau d'assainissement conformément à l'étude du B.E.T.
- \* Réseau de voirie et parkings conformément à l'étude du B.E.T.
- \* Réseau d'eau potable conformément à l'étude approuvée par la RADEM.
- \* Réseau d'électrification conformément à l'étude approuvée par la RADEM.
- \* Réseau téléphonique pour la partie immeubles et villas conformément à l'article 19 de la loi 25.90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, conformément à l'étude de BET et approuvée par Maroc Telecom

#### **Article 2: RECEPTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT**

Après achèvement des travaux d'équipement cités auparavant, les travaux doivent être réceptionnés par les services compétents de la Commune Urbaine de OUISLANE, et les services concernées (RADEM, IAM, .....

#### **Article 3: BORNAGE DES LOTS**

Les lots seront bornés par le lotisseur conformément au plan « ne varietur » dressé par le maître d'œuvre. Tout morcellement ultérieur par l'acquéreur est strictement interdit.

## **B-ETUDE ARCHITECTURALE, AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET SUIVI DES TRAVAUX**

### **Article 1: ETUDE ARCHITECTURALE ET SUIVI DES TRAVAUX**

Le recours à l'architecte est obligatoire pour l'élaboration des plans et le suivi des travaux jusqu'à l'obtention du permis d'habiter. La commune devra par ailleurs exiger de l'architecte la signature d'un certificat de conformité avant la délivrance du permis d'habiter.

### **Article 2: AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Conformément à la réglementation en vigueur il est formellement interdit de commencer toute construction avant d'avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires prévues par la loi.

Tous les terrains devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun dépôt de boue, d'immondices, ou d'ordures ne sera toléré sur les lots voisins ou sur la voie publique.

Les constructions édifiées dans le lotissement devront être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et le cahier des charges approuvé par l'autorité compétente.

Le dossier de l'autorisation de construction doit être constitué des pièces conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de dégradation de la voirie par l'auto construction, ce dernier à la charge de la remise en bonne état.

## **C- LOTS DE VILLAS EN BANDE**

### **Article 1: DESTINATION**

- Les lots de villas en bande sont destinés à la réalisation d'habitations mono-familiales.

### **Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les bureaux, les commerces et l'artisanat

### **Article 3: MINIMUM PARCELLAIRE AUTORISE**

- Le minimum parcellaire pour les villas en bande est de 200m<sup>2</sup>.

### **Article 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

- Toutes les villas doivent assurer un retrait de 5mètres par rapport aux voies et de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne en fond de parcelle.

### **Article 5: POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DES SOLS**

Elles sont définies par les règles ci-dessous :

- L'emprise au sol maximale correspond à la surface restante lorsque les bandes de recul ont été respectées
- Un étage est autorisé, sa surface est de 90% de la surface du rez de chaussée pour les villas en bande

- Un sous-sol est autorisé sur la totalité de la surface constructible du rez de chaussée et ne peut recevoir que des locaux de service, non habitables. La hauteur sous-plafond autorisée au sous-sol est de 2.5mètres.

**Article 6: HAUTEURS MAXIMALES**

- La hauteur maximale, acrotère compris, ne peut dépasser 8.5mètres
- Le rez de chaussée peut comporter un soubassement de 1mètre dalle comprise
- La hauteur hors œuvre autorisée pour la cage d'escaliers en terrasse est de 2.5 mètres
- La hauteur du mur d'acrotère ne peut pas dépasser 1.2mètres.

**Article 7: TERRASSE**

- les terrasses sont accessibles.

**Article 8: ENCORBELLEMENTS**

- La saillie maximale autorisée pour les encorbellements est de 1 m sur la voie publique et de 0.80 m en limite mitoyenne.

**Article 9: MUR DE CLOTURE**

- Le mur de clôture ne dépassera pas une hauteur de 2mètres, 1.2mètres en maçonnerie et 0.8mètres sous forme de grille métallique.

**Article 10: TROTTOIRS**

- Le traitement de sol des portions de trottoirs situées au droit des lots est à la charge des acquéreurs. Les matériaux à utiliser seront fixés par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

**Article 11: COULEURS**

- La couleur dominante des bâtiments devra se conformer à celle(s) autorisée(s) par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

**D- LOTS DE VILLAS JUMEELES**

**Article 1: DESTINATION**

- Les lots de villas jumelées sont destinés à la réalisation d'habitations mono-familiales.

**Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les bureaux, les commerces et l'artisanat.

**Article 3: MINIMUM PARCELLAIRE AUTORISE**

- La surface minimale autorisée est de 300 m<sup>2</sup>.

**Article 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Toutes les villas doivent assurer un retrait de 5mètres par rapport aux voies et de 4mètres par rapport aux limites mitoyennes.

**Article 5: POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DES SOLS**

Elles sont définies par les règles ci-dessous :

- Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 33%
- Un étage est autorisé, sa surface est de 90% de la surface du rez de chaussée
- Un sous-sol est autorisé sur la totalité de la surface constructible du rez de chaussée et ne peut recevoir que des locaux de service, non habitables. La hauteur sous-plafond autorisée au sous-sol est de 2.5mètres.

**Article 6: HAUTEURS MAXIMALES**

- La hauteur maximale, acrotère compris, ne peut dépasser 8.5mètres
- Le rez de chaussée peut comporter un soubassement de 1mètre dalle comprise
- La hauteur hors œuvre autorisée pour la cage d'escaliers en terrasse est de 2.5mètres
- La hauteur du mur d'acrotère ne peut pas dépasser 1.2mètres.

**Article 7: TERRASSE**

- les terrasses sont accessibles.

**Article 8: ENCORBELLEMENTS**

- La saillie maximale autorisée pour les encorbellements est de 1 m sur la voie publique et 0.80 m en limites mitoyennes
- **Article 9: MUR DE CLOTURE**
- Le mur de clôture ne dépassera pas une hauteur de 2mètres, 1.2mètres en maçonnerie et 0.8mètre sous forme de grille métallique.

**Article 10: TROTTOIRS**

- Le traitement de sol des portions de trottoirs situées au droit des lots est à la charge des acquéreurs. Les matériaux à utiliser seront fixés par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

**Article 11: COULEURS**

- La couleur dominante des bâtiments devra se conformer à celle(s) autorisée(s) par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

**E-LOTS DE VILLAS JUMEELES SUR DEUX FACES PERPENDICULAIRES**

**Article 1: DESTINATION**

- Les lots de villas jumelées sur deux faces perpendiculaires sont destinés à la réalisation d'habitations mono-familiales.

**Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les bureaux, les commerces et l'artisanat.

**Article 3: MINIMUM PARCELLAIRE AUTORISE**

- Le minimum parcellaire autorisé est de 230m<sup>2</sup>.

**Article 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Toutes les villas doivent assurer un retrait de 5mètres par rapport aux voies et de

4mètres par rapport aux limites mitoyennes. Ce type de villas doit nécessairement prévoir une cour de 4mx4m en dehors de toute saillie dans l'angle formé par les faces mitoyennes telle qu'indiquée sur le plan de lotissement.

#### **Article 5: POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DES SOLS**

- L'emprise au sol maximale correspond à la surface restante lorsque les bandes de recul et la cour ont été respectées
- Un étage est autorisé, sa surface est de 90% de la surface du rez de chaussée
- Un sous-sol est autorisé sur la totalité de la surface constructible du rez de chaussée et ne peut recevoir que des locaux de service, non habitables. La hauteur sous-plafond autorisée au sous-sol est de 2.5mètres.

#### **Article 6: HAUTEURS MAXIMALES**

- La hauteur maximale, acrotère compris, ne peut dépasser 8.5mètres
- Le rez de chaussée peut comporter un soubassement de 1mètre dalle comprise
- La hauteur hors œuvre autorisée pour la cage d'escaliers en terrasse est de 2.5mètres
- La hauteur du mur d'acrotère ne peut pas dépasser 1mètre
- La hauteur du mur sur cour autorisée est de 3mètres

#### **Article 7: TERRASSE**

- les terrasses sont accessibles

#### **Article 8: ENCORBELLEMENTS**

- La saillie maximale autorisée pour les encorbellements est de 1m sur la voie publique et 0.80 m en limites mitoyennes.

L'encorbellement est interdit sur cour de 16m<sup>2</sup>

#### **Article 9: MUR DE CLOTURE**

- Le mur de clôture ne dépassera pas une hauteur de 2mètres, 1.2mètre en maçonnerie et 0.8mètre sous forme de grille métallique.

#### **Article 10: TROTTOIRS**

- Le traitement de sol des portions de trottoirs situées au droit des lots est à la charge des acquéreurs. Les matériaux à utiliser seront fixés par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

#### **Article 11: COULEURS**

- La couleur dominante des bâtiments devra se conformer à celle(s) autorisée(s) par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

### **F-LOTS D'IMMEUBLES CONTINUS EN R+4**

#### **Article 1: DESTINATION :**

- Les lots d'immeubles continus en R+4 sont destinés à l'habitat, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat.

#### **Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts

- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Article 3: MINIMUM PARCELLAIRE AUTORISE**

- Le minimum parcellaire autorisé pour les lots destinés aux immeubles en R+4 est de 260m<sup>2</sup>.

**Article 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Sur les immeubles ne comportant pas de portiques des retraits peuvent être autorisés sur un tiers du linéaire de façade, si ces retraits ne sont pas réalisés à une distance inférieure à 1m des limites mitoyennes. Les portiques sont obligatoirement placés à l'alignement des voies.

**Article 5: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

- Les constructions sont édifiées en mitoyenneté
- La surface maximum constructible au sol est de 100% de la surface de la parcelle
- Les constructions peuvent être réalisées sans cours lorsque toutes les pièces d'habitation et la cuisine sont directement éclairées sur rue
- Dans le cas où les pièces d'habitation et la cuisine ne sont pas toutes éclairées sur rue, une cour de 30m<sup>2</sup> est obligatoire. Elle doit nécessairement être couplée avec celle de l'immeuble mitoyen et respectée la position et les dimensions indiquées sur le plan de lotissement, de façon que les cours aient une surface de 60m<sup>2</sup>. Tout vis-à-vis doit être placé à une distance minimale de 6mètres.
- Dans le cas où seule la cuisine est ouverte sur la cour, celle-ci, doit avoir une superficie minimale de 18m<sup>2</sup> et adopter obligatoirement la position indiquée dans le plan de lotissement. Cette position qui regroupe les cours par deux doit permettre d'obtenir une surface de 36m<sup>2</sup> et un vis-à-vis à 6mètres, et 60m<sup>2</sup> pour l'ouverture de chambre (30m+30m).
- Une courette éventuelle de 10m<sup>2</sup> est autorisée pour l'éclairage d'espaces secondaires tels que les salles d'eau, dégagements, cages d'escaliers ou tout autre local non habitable, avec une dimension minimale de 2.5m<sup>2</sup>.

**Article 6: HAUTEURS MAXIMALES**

- Par dérogation au principe en usage dans le plan d'aménagement d'Ouïslane qui prévoit une hauteur de bâtiment inférieure ou égale à la largeur de la voie, les immeubles en R+4 sont autorisés à avoir hors cage d'escalier les hauteurs maximales ci-dessous même quand ils s'ouvrent sur une voie de 15mètres
  - 18mètres pour les immeubles sans commerce
  - 19,5mètres pour les immeubles à rez de chaussée commercial
- La hauteur maximale du parapet de terrasse est de 1.2m
- La hauteur des murs de clôture sur cour sera inférieure ou égale à la hauteur du rez de chaussée
- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2.5m hors œuvre.



#### **Article 7: ENCORBELLEMENTS**

- Les encorbellements fermés sont autorisés sur les deux tiers du linéaire de façade
- La saillie maximale de l'encorbellement est 1/10 de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m

#### **Article 8: CAGES D'ESCALIERS**

- La largeur des escaliers ne pourra être inférieure à 1,2m

#### **Article 9: COMMERCES**

- L'affectation du rez de chaussée reste libre au choix du maître d'ouvrage.
- Toutefois les rez de chaussée des lots frappés d'une servitude d'arcade sont obligatoirement commerciales dans ce cas les portiques doivent avoir :
  - La profondeur précise de 4mètres
  - La hauteur sous plafonds maximale pour les commerces est de 5 m. Les locaux peuvent disposer d'une mezzanine sur le 1/3 de leur surface. Cette mezzanine doit avoir une hauteur maximale de 2.4m et être disposée à au moins 3m des façades.

#### **Article 10: SOUS –SOLS**

- Les sous-sols sont obligatoires pour les immeubles non soumis à une servitude de portiques. Ils seront strictement réservés au stationnement des véhicules. Ils pourront être éclairés par des ouvertures pratiquées sur le soubassement du bâtiment dont la hauteur maximale autorisée est de 1mètre.
- Les sous-sols sont autorisés pour les immeubles soumis à une servitude de portiques. Leur utilisation est strictement liée à l'activité commerciale autorisée au rez de chaussée et leur accès se fera à partir des locaux commerciaux.
- La hauteur du sous-sol est limitée à 2.6mètres.

#### **Article 11: TROTTOIRS**

- Le traitement de sol des portions de trottoirs situées au droit des lots est à la charge des acquéreurs. Les matériaux à utiliser seront fixés par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

#### **Article 12: COULEURS**

- La couleur dominante des bâtiments devra se conformer à celle(s) autorisée(s) par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

### **G- LOTS D'IMMEUBLES CONTINUS EN R+6**

#### **Article 1: DESTINATION**

- Les lots d'immeubles continus en R+6 sont destinés à l'habitat, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat.

#### **Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Article 3: MINIMUM PARCELLAIRE AUTORISE**

- Le minimum parcellaire autorisé est de 400m<sup>2</sup>.

**Article 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Sur les immeubles ne comportant pas de portiques des retraits peuvent être autorisés sur un tiers du linéaire de façade, si ces retraits ne sont pas réalisés à une distance inférieure à 1m des limites mitoyennes. Tous les portiques doivent être à l'alignement des voies.

**Article 5: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

- Les constructions sont édifiées en mitoyenneté
- La surface maximum constructible au sol est de 100% de la surface de la parcelle
- Les constructions doivent être réalisées sans cours
- Une courette de 10m<sup>2</sup>, et de plus petite dimension égale à 2,5m, peut être réalisée pour éclairer la cage d'escalier et les pièces d'eau si nécessaire.

**Article 6: HAUTEURS MAXIMALES**

- Par dérogation au principe en usage dans le plan d'aménagement d'Ouïslane qui prévoit une hauteur de bâtiment inférieure ou égale à la largeur de la voie, les immeubles en R+6 donnent sur le mail central et sur une voie de 20mètres. La hauteur autorisée pour ces immeubles est de 25,5mètres
- La hauteur maximale du parapet de terrasse est de 1.2m
- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2.5m hors œuvre

**Article 7: ENCORBELLEMENTS**

- Les encorbellements fermés sont autorisés sur les deux tiers du linéaire de façade
- La saillie maximale de l'encorbellement est 1/10 de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m .

**Article 8: CAGES D'ESCALIERS ET ASCENSEURS**

- La largeur de l'escalier principal ne pourra être inférieure à 1,4m .
- Chaque immeuble doit être obligatoire pourvu d'un ascenseurs.
- Un escalier de secours est obligatoire

**Article 9: COMMERCES**

- Pour tous les immeubles en R+6 le rez de chaussée doit obligatoirement être commercial
- Une servitude de portiques est imposée sur les alignements tels que prévu par le plan de lotissement. La profondeur et la hauteur du portique, dont le respect est absolu, sont respectivement de 4 mètres et de 5mètres
- La hauteur sous plafonds maximale pour les commerces est de 5m. Les locaux peuvent disposer d'une mezzanine sur la moitié de leur surface. Cette mezzanine doit avoir une hauteur maximale de 2.4 m et être disposée à au moins 3m de la ou des façades.

**Article 10: SOUS -SOLS**

- Les sous-sols sont autorisés. Ils sont réservés au stationnement des véhicules. Leur entrée est interdite sur l'alignement des voies comportant des portiques.

- La hauteur du sous-sol est limitée à 2.6mètres.

#### **Article 11: TROTTOIRS**

Le traitement de sol des portions de trottoirs situées au droit des lots est à la charge des acquéreurs.  
Les matériaux à utiliser seront fixés par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

#### **Article 12: COULEURS**

- La couleur dominante des bâtiments devra se conformer à celle(s) autorisée(s) par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

### **H- LOTS D'HABITAT ECONOMIQUE ET AMELIORES EN R+2**

#### **Article 1: DESTINATION**

- Les lots d'habitat continu en R+2 sont destinés à un habitat mono-familial ou en petits collectifs.

#### **Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les bureaux, les commerces et l'artisanat.

#### **Article 3: MINIMUM PARCELLAIRE AUTORISE:**

- Le minimum parcellaire autorisé est de 80 m<sup>2</sup>.

#### **Article 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sont implantées à l'alignement des voies. Des reculs de longueur inférieure au tiers de la façade sont autorisés. Ils doivent être situés à un mètre au moins des limites mitoyennes.

#### **Article 5: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

- Les constructions peuvent comprendre 2 étages sur rez de chaussée
- Les terrasses sont accessibles, mais ne peuvent recevoir aucune construction en dehors de la cage d'escaliers
- Une Buanderie de 6m en s'éloignant de 3m des façades.
- En dehors des lots d'angle toutes les constructions doivent prévoir une cour de superficie égale à 16m<sup>2</sup>(4mx4m).

#### **Article 6: HAUTEURS MAXIMALES**

- La hauteur maximale autorisée, acrotère compris est de 10.5m
- La hauteur du mur d'acrotère est de 1.2m
- La cote de seuil des rez de chaussée sera de 0.15m par rapport au niveau supérieur de la bordure de trottoir mesuré au milieu de la façade.

#### **Article 7: ENCORBELLEMENT.**

- Les encorbellement fermés sont autorisé sur les deux tiers du linéaire de façade
- La saillie maximale de l'encorbellement est de 1/10de l'emprise de la voie

#### **Article 8: SALLE D'EAU**

- Dans chaque logement une salle d'eau est obligatoire. Elle doit comprendre lavabo, WC et douche ou baignoire. Elle doit être aérée sur une gaine verticale ou sur une trémie horizontale.

**Article9: SOUS SOL**

- Les sous-sol sont autorisé si le terrain est accidenté hauteur 2.40m et ne comportera aucune pièce habitable.

**Article10: GARAGE**

- Les garages seront tolérés uniquement pour les constructions donnant sur une voie carrossable, ils sont interdits à l'arrière d'une place de parking, ou sur les chemins piétons.

**Article 11: CAGES D'ESCALIERS**

- Toute cage d'escalier sortant en terrasse doit être située en retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement de la voie.
- La largeur des volets d'escaliers ne peut être inférieure à 1,1m.

**Article 12: TROTTOIRS**

- Le traitement de sol des portions de trottoirs situées au droit des lots est à la charge des acquéreurs. Les matériaux à utiliser seront fixés par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

**Article 13: COULEURS**

- La couleur dominante des bâtiments devra se conformer à celle(s) autorisée(s) par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

**Article 14: GRILLES DE PROTECTION**

- Il est strictement interdit de poser des grilles en saillie par rapport au plan des façades.

**Article 15: RECU**

Pour les lots d'habitation économique amélioré les construction doit avoir un recul de 3m réservé au jardin privatif .Le mur de clôture de ce jardin ne doit pas dépasser une hauteur de 2mètres, 1.2mètres en maçonnerie et 0.8mètres sous forme de grille métallique.

**I- LOTS D'IMMEUBLES CONTINUS EN R+3**

**Article 1: DESTINATION**

- Les lots d'immeubles continus en R+3 sont destinés à l'habitat, aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat.

**Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Article 3: MINIMUM PARCELLAIRE AUTORISE**

- Le minimum parcellaire autorisé est de 200m<sup>2</sup>

#### **Article 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Des retraits peuvent être autorisés sur un tiers des linéaires des façades, si ces retraits ne sont pas réalisés à une distance inférieure à 1m des limites mitoyennes.

#### **Article 5: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

- Les constructions sont édifiées en mitoyenneté
- La surface maximum constructible au sol est de 100% de la surface de la parcelle
- Les constructions peuvent être réalisées sans cour lorsque toutes les pièces d'habitation et la cuisine sont directement éclairées sur rue
- Dans le cas où les pièces d'habitation et la cuisine ne sont pas toutes éclairées sur rue, une cour de 30m<sup>2</sup> est obligatoire. Elle doit strictement respectée la position et les dimensions indiquées par le plan de lotissement. Les cours groupées par deux doivent permettre d'avoir une distance minimale du vis-à-vis de 5mètres
- Dans le cas où seule la cuisine est ouverte sur la cour, celle-ci, doit avoir une superficie minimale de 18m<sup>2</sup> et adopter obligatoirement la position indiquée dans le plan de lotissement. Cette position qui regroupe les cours par deux doit permettre d'obtenir une surface (de 25m<sup>2</sup>) 5mx5m et un vis-à-vis à 5mètres
- Une courette éventuelle de 10m<sup>2</sup> est autorisée pour l'éclairage d'espaces secondaires tels que les salles d'eau, dégagements, cages d'escaliers ou tout autre local non habitable, avec une dimension minimale de 2.5m<sup>2</sup>.

#### **Article 6: HAUTEURS MAXIMALES**

- La hauteur maximale autorisée est de 15mètres (hors cage d'escaliers)
- La hauteur maximale du parapet de terrasse est de 1.2m
- La hauteur des murs de clôture sur cour sera inférieure ou égale à 3mètres
- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2.5m hors œuvre.

#### **Article 7: ENCORBELLEMENTS**

- Les encorbellements fermés sont autorisés sur les deux tiers du linéaire de façade
- La saillie maximale de l'encorbellement est 1/10 de l'emprise de la voie sans dépasser 1,20m.

#### **Article 8: CAGES D'ESCALIERS**

- La largeur des escaliers ne pourra être inférieure à 1,2m.

#### **Article 9: COMMERCES**

- L'ouverture des commerces est autorisée.
- La hauteur de RDC est de 5m

#### **Article 10: SOUS –SOLS**

- Les sous-sols sont obligatoires. Ils seront strictement réservés au stationnement des véhicules. Ils pourront être éclairés par des ouvertures pratiquées sur le soubassement du bâtiment dont la hauteur maximale autorisée est de 1mètre.

- La hauteur du sous-sol est limitée à 2.6mètres.

#### **Article 11: TROTTOIRS**

- Le traitement de sol des portions de trottoirs situées au droit des lots est à la charge des acquéreurs. Les matériaux à utiliser seront fixés par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

#### **Article 12: COULEURS**

- La couleur dominante des bâtiments devra se conformer à celle(s) autorisée(s) par la COMMUNE URBAINE DE OUISLANE.

### **J- LOTS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES**

conformément à la décision de Monsieur le Wali sous n° 10463 du 08/07/2011, tous les équipements publics seront cédés aux ministères concernés au dirham symbolique , notamment ceux de l'enseignement publics , de la santé, sociaux et de jeux et de sport.

#### **Article 1: DESTINATION**

Les lots d'équipement et de service peuvent être classés en :

- Lots destinés à un équipement ou à un service de proximité à caractère commercial;
- Lots destinés à des équipements administratifs (délégations des ministères, centre de santé, poste, foyer féminin...)
- Lots destinés à l'enseignement public ou privé
- Lots destinés aux lieux de culte
- Lots destinés à des équipements d'intérêt général
- Un lot destiné à un grand centre commercial

#### **Article 2: TYPES D'OCCUPATIONS INTERDITES**

- Les établissements industriels de toutes catégories et dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article 3: LOTS DESTINES AUX EQUIPEMENTS ET AUX SERVICES DE PROXIMITE**

- Ces lots sont situés à l'intérieur des zones prévues pour recevoir de l'habitat continu en R+2. Ils doivent obéir à l'ensemble des règles applicables à ce type de lot. Ils peuvent prévoir si cela est justifié par l'usage des portiques au rez de chaussée.

#### **Article 4 : LOTS HAMMAM**

- Aucune habitation n'est autorisée sur un lot hammam. Seules peuvent être réalisées des activités annexes telles que douches ou salle de sport

#### **Article 5: LOTS DESTINES AUX EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS**

Ces lots sont regroupés en quatre noyaux et sont simultanément ouverts sur des places publiques et sur des voies de circulation automobile ; les bâtiments doivent obéir aux règles ci-dessous :

La totalité du lot est constructible

- Les Constructions doivent être réalisées à l'alignement des voies et espaces publics ;
- Occupation maximale : un rez de chaussée, deux étages et un sous-sol accessible à partir de l'intérieur du bâtiment.

- Hauteur maximale : 14m dont un rez de chaussée pouvant atteindre une hauteur de 5m et disposer d'une mezzanine sur un tiers de sa surface
- Les encorbellements en saillie de 1/10 de l'emprise de la voie ,sont autorisés sur les deux tiers du linéaire de façade et en dehors de bandes mitoyennes d'un mètre de largeur. Dans l'angle fermé des places aucun encorbellement n'est autorisé sur une largeur de 3mètres à partir de cet angle
- Un portique de 4mètres de profondeur et de 5mètres de hauteur est obligatoire sur la façade ouvrant sur la place
- L'accès aux terrasses est interdit.

**Article 6: LOTS DESTINES A L'ENSEIGNEMENT PUBLIC ET PRIVE**

- Les constructions qui peuvent comprendre un rez de chaussée et deux étages doivent se conformer aux règles définies par le Ministère de l'Education Nationale. Ils doivent par ailleurs respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie publique.

**Article 7: LOTS DESTINES AUX LIEUX DE CULTE**

- Ils doivent se conformer aux règles définies par le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques.

**Article 8: LOTS DESTINES A DES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL.**

Ces lots d'intérêt général peuvent recevoir une large gamme d'activité. Sont interdits sur ces lots :

- Les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts ;
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

La valorisation de ces lots devra respecter les lois et les règlements en usage pour chaque type d'activité. Elle est soumise par ailleurs aux règles ci-dessous :

- Les constructions doivent observer un recul obligatoire de 6 mètres par apport à l'alignement de la rue et aux mitoyens
- L'emprise au sol autorisée du rez de chaussée correspond à la surface restante lorsque les bandes de recul ont été respectées. La hauteur autorisée pour le rez chaussée est de 6 mètres. Il peut disposer d'une mezzanine sur la moitié de sa surface. Celle ci doit avoir une hauteur minimum de 2.60 mètres
- Un sous sol et 2 étages sont autorisés sur la totalité de la surface constructible
- La hauteur maximum autorisée pour les bâtiments, hors cage d'escaliers et machinerie d'ascenseur, est de 15 mètres

**Article 9 : LOT DESTINE AU CENTRE COMMERCIAL**

Ce lot est destiné à la création d'un grand centre commercial et des surfaces de parking attenantes. Sa valorisation devra respecter les lois et règlements en usage pour ce type d'activité. Elle est par ailleurs soumise aux règles ci-dessous:

- Coefficient d'emprise au sol des bâtiments : 50%
- Un sous sol et un étage sur rez de chaussée sont autorisé pour toute la surface construite

- Hauteur maximale autorisée 11mètres
- Terrasse non accessible

### **P: REGLEMENTATION D'ORDRE GENERAL**

Le recours à l'architecte est obligatoire

#### **Article1 : AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Les propriétaires des lots d'habitat sont tenus, préalablement avant

le lancement des travaux de construction, d'obtenir l'autorisation de construire des services compétents de la commune rurale de OUISALNE .

#### **Article2 : Le MORCELLEMENT**

Le morcellement des lots tels qu'ils sont délimités sur le plan du lotissement est strictement interdit.

#### **Article3 : AUCUNE CONSTRUCTION A CARACTERE PROVISoire NE SERA AUTORISEE**

Sont aussi interdits, l'utilisation des tôles,les baraquements, les poulaillers,les écuries ....

#### **Article3 : BORNAGE DES LOTS**

Le lotisseur est tenu de faire procéder au bornage des lots et à la constitution des dossiers techniques cadastraux par un géomètre agréé, conformément au plan du lotissement approuvé.

#### **Article4 : Acte de vente**

La vente des lots sera constatée par un acte de vente sous seing privé ou par un acte authentique .

L'acte de vente comportera , obligatoirement ,la référence au présent cahier des charges Un plan orienté, portant indication et dimensions de la parcelle, sa délimitation par les bornes numérotées, sera annexé au contrat de vente.

### **Q : PRESCRIPTIONS GENERALES**

#### **Article1: PRESCRIPTIONS GENERALES**

Le lotisseur s'engage à respecter le droit de contrôle de l'administration et des services techniques concernés sur l'ensemble des travaux.

Tous les travaux seront exécutés conformément aux prescriptions du cahier des charges générales pour les travaux dépendant de l'administration des travaux public tel qu'il est applicable au Maroc.

Les travaux de viabilisations sont à la charge du lotisseur

#### **Article2: INSTALLATION D'ADDUCTION ET DE DISTRIBUTION D'EAU**

Ces installations devront satisfaire les prescriptions du cahier des charges de la RADEM et du devis général réglant les conditions d'exécution des travaux de fourniture et de pose des conduites d'eau .

Les branchements particuliers des constructions seront exécutés obligatoirement par la gérance de la distribution publique.

#### **Article3: INSTALLATION D'ALIMENTATION ET DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE ET TELEPHONE**

Les installations devront satisfaire les prescriptions suivantes :

- Du cahier des charges de la RADEM.
- De l'arrêté interministériel du 30 Avril 1951 déterminant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.



- Les branchements particuliers des constructions seront exécutés obligatoirement par la gérance de la distribution publique.

- Les lots réservés aux postes de transformation sont la propriété de la RADEM de plein droit.

Le lotissement doit être obligatoirement alimenté par le réseau de téléphone conformément aux normes établies par Ittissalat Al Maghreb Les branchements particuliers des constructions seront exécutés obligatoirement par la gérance de la distribution publique.

#### **Article4: RESEAU D'EGOUT**

Le branchement à l'égout public sera à la charge des acquéreurs des lots.

Pour le sous-sol nécessitant un système de pompage et de relevage des eaux pour le branchement au réseau public , le dit système et la charge du l'acquéreur.

Le réseau d'égout sera exécuté conformément aux plans d'exécution du lotissement.

Le lotissement doit être branché au réseau existant riverain du lotissement.

Les regards seront entrepris par le lotisseur avant le revêtement de la chaussée pour éviter les dégradations ultérieures.

Les regards de branchement seront construits, pour chaque lot sur le trottoir à la limite de la clôture.

#### **Article5: VOIRIES**

Les voies du lotissement sont à la charge du lotisseur .

Le corps des chaussées sera exécuté selon les prescriptions techniques suivantes après profilage et comptage du fond de forme :

-Les voies carrossables :

\* GNF épaisseur 20 cm après compactage.

\* GNB épaisseur 15 cm après compactage.

\* Revêtement : imprégnation + sablage (pour la réception provisoire par tranches) ;

\* Revêtement : enrobé (pour la réception définitive par tranches) ;

\* Revêtement : bicouche pour la zone de recasement et les lots destinés aux ayants (pour la réception définitive par tranches) ;

#### **Article6: BRANCHEMENT DES RESEAUX**

Les propriétaires des lots d'habitat sont tenus de relier leurs constructions aux réseaux d'eau, d'électricité, d'égout et de téléphone du lotissement .Les frais de branchement sont à leur charge.

#### **Article7: RECEPTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT**

Les réceptions des travaux de viabilisation se feront par tranches suivant plan masse, par les services compétente de l'administration.

Après achèvement de l'ensemble des travaux d'équipement, le lotisseur devra demander leur réception par les services compétents de l'administration.

#### **Article8: SECURITE INCENDIE**

Le lotissement sera réalisé selon les normes d'incendie et de sécurité en vigueur.

**Article9: AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS**

Le lotisseur s'engage à réaliser tous les espaces verts et parkings.

**Article10: OBLIGATION DU LOTISSEUR**

Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier des charges et ce, conformément aux textes et lois en vigueur.

L'architecte :

Le lotisseur:

ANNEXES

AVIS DES SERVICES EXTERIEURS

CI-JOINT

- CONVENTION SAO MEKNES/EDUCATION NATIONAL
- AVIS AGENCE DU BASSIN HYDRAULIQUE DU SEBOU
  - COURRIER RADEM

# ANNEXES

N° : ABH/DSREE /.....8108/11

Fès, le

28 OCT 2011

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE DU BASSIN  
HYDRAULIQUE DU SEBOU

A

MONSIEUR LE DIRECTEUR DE LA SOCIETE  
AL OMRANE DE MEKNES

**BORDEREAU D'ENVOI**

DESIGNATION	NOMBRE	OBSERVATIONS
<p><b>Objet</b> : Lotissement RIAD AL OMRANE à Ouislane.</p> <p><b>Réf</b> : Votre envoi n°2695/11 du 25/10/2011.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Plan de masse cacheté.</li></ul>	3	<p>« Plans cachetés selon l'étude réalisée par Al omrane et approuvés par l'Agence du Bassin Hydraulique de Sebou en vous signalant la nécessité de reconstruire le pont situé sur la route menant de Meknès à Fès et longeant le lotissement au sud.»</p> <p>Le Directeur de l'Agence du Bassin Hydraulique du Sebou Signé : Bendaoud BOUGUENOUCHE</p>



Agence du Bassin Hydraulique du Sebou

B.P.2101 Fès Tél: +212 (0) 5 35 64 -29 -98/97; Fax : +212 (0) 5 35 64 -04 -44 ; E-mail: direction@abhsebou.ma; Site. web : www.abhsebou.ma



الوكالة المستقلة لتوزيع الماء والكهرباء بمكناس  
REGIE AUTONOME DE DISTRIBUTION D'EAU ET D'ELECTRICITE DE MEKNES

DEPARTEMENT ELECTRICITE

FAX N° 287

DATE 25 OCT 2011

Expéditeur : RADEM - MEKNES	Destinataire : Monsieur le Directeur Général du Holding d'Aménagement AL OMRANE
N° Téléfax : (0535) 52.28.22	N° Téléfax : (0535) 51.50.40
OBJET/ - Riad Al Omrane - ligne MT.	
Nombres de pages (y compris celle-ci) : <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span>	
<p><u>Texte :</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Monsieur le Directeur Général,</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Honneur vous informer que la ligne Moyenne Tension traversant le terrain objet du lotissement Riad Al Omrane, sera mise en souterrain dans le cadre de la réalisation du projet en question.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Salutations distinguées.</i></p> <p style="text-align: center;">P. le Directeur Général &amp; P.O. L'Ingénieur Adjoint au Directeur Général</p> <p style="text-align: center;">A. AFITOU.</p>	

LOTISSEMENT  
**RIAD AL OMRANE A OUISLANE - MEKNES**  
**PV DE REUNION**

**Objet :** Programmation de la valorisation des terrains destinés aux équipements publics scolaires au lotissement Riad Al Omrane à Ouislane par le Ministère de l'Education Nationale

**Etaient présents :**

Mr ADERDOUR Mohamed  
Mr BELRHAZI Mountasser

Directeur de l'Académie Régionale de l'Education Nationale et de la Formation  
Directeur Général de la société Al Omrane Meknès :

Ce jour, le 2 novembre 2011, s'est tenue une réunion au siège de la société Al Omrane Meknès, en vue de convenir de la programmation de la valorisation des terrains destinés aux équipements scolaires publics projetés sur le plan masse du lotissement Riad Al Omrane à Ouislane, et ce afin d'anticiper sur les besoins futurs de la population en terme d'équipements scolaires.

Etant entendu que la Commission de dérogation, dont la décision a été entérinée par Monsieur le Wali sous n°10463 du 08/07/2011 a accordé son accord de principe à la société al Omrane Meknès pour la réalisation du programme d'aménagement Riad al Omrane à Ouislane sur une superficie de 234 ha par dérogation, avec cession des lots destinés aux équipements publics scolaires au ministère de l'Education Nationale.

Vu que l'Académie Régionale de l'Education Nationale et de la Formation de Meknès -Tafilalet ainsi que la société Al Omrane Meknès souhaitent joindre leurs efforts afin de réaliser le programme Riad al Omrane dans des conditions favorables aux bénéficiaires dudit programme, en anticipant sur les besoins de la population en terme d'équipements scolaires. Cette action permettra aux deux parties de prendre les mesures nécessaires en terme de programmation financière pour anticiper sur les besoins futurs de la population concernée.

D'un commun accord entre les deux parties, les lots à céder au Ministère de l'Education Nationale destinés aux équipements scolaires publics et situés dans le lotissement Riad al omrane sont reportés sur le tableau ci-dessous.

Toutefois, il y a lieu de préciser et ce d'un commun accord avec l'Académie que les équipements scolaires portant appellation « école privée » seront vendus conformément à la charte commerciale du Holding d'Aménagement Al Omrane.

9 AS



	N° du produit	Superficie	année prévisionnelle de mise en construction
TRANCHE 2	L1	11 000	2012
	C1	9 700	2014
	E1	6 280	2013
TRANCHE 4	E2	5 780	2015
	E3	4 770	2017
	C2	9 100	2016
	L2	10 370	2017
TRANCHE 5	E4	4 980	2018
	C3	9 390	2019
	L3	11 140	2020
TRANCHE 7	E5	5 570	2020
<b>NOMBRE DES LOTS</b>	<b>11</b>		
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>88 080</b>		

L'Académie Régionale fait son affaire de l'engagement du Ministère de l'Education Nationale pour la construction et l'exploitation de tous les équipements scolaires publics mentionnés ci-dessus. Le planning prévisionnel de mise en construction de ces équipements scolaires est indiqué au tableau ci-dessus.

Le Directeur Général  
de la Sté Al Omrane S.A. MEKNES  
Signé : Moutasser BELRHAZI

Le Directeur de l'Académie  
Régionale d'Education et de Formation  
Région Meknès - Tafilalet  
Signé : Mohamed ADERDOUR

# TABLEAU DECONTENANCE