

**ROYAUME DU MAROC  
WILAYA DE LA REGION ORIENTALE  
PROVINCE DE JERADA  
COMMUNE GUENFOUDA.**

**CAHIER DES CHARGES RELATIF AU PROJET DE  
CREATION DE 2<sup>ème</sup> TRANCHE D'UN  
LOTISSEMENT ET CONSTRUCTION D'UN GROUPE  
DE LOGEMENT**

**Partie de TF : 141957/02**

**PRESENTE PAR Ste AL OMRANE OUJDA**

**Mars 2020**

BA.BA ARCHITECTURE  
Rachida BOURHRARA  
Architecte  
13-15 Bd. Hassan 2<sup>e</sup> EL. Appl. N° 5  
OUJDA (M)

# **SOMMAIRE**

**Chapitre I : *Présentation du lotissement.***

**Chapitre II : *Dispositions relatives aux conditions de construction.***

**Chapitre III : *Travaux d'équipement.***

**Chapitre IV : *Obligations de lotisseur.***

N° de Lots	Surface en m²								
1	82	19	100	37	100	55	102		
2	94	20	100	38	100	56	107		
3	100	21	100	39	100	57	106		
4	100	22	100	40	100	58	104		
5	100	23	100	41	100	59	107		
6	100	24	100	42	100	60	111		
7	100	25	100	43	100	61	115		
8	100	26	100	44	100	62	120		
9	100	27	100	45	100	63	100		
10	100	28	100	46	100	64	100		
11	100	29	95	47	100	65	100		
12	100	30	95	48	100	66	100		
13	100	31	100	49	100	67	142		
14	100	32	100	50	100	68	136		
15	100	33	100	51	86				
16	100	34	100	52	92				
17	100	35	100	53	134				
18	100	36	100	54	98				

N° de Lots	Surface en m²	N° de Lots	Surface en m²	N° de Lots	Surface en m²
S1	72	S20	73	S39	73
S2	72	S21	73	S40	73
S3	72	S22	73	S41	73
S4	72	S23	73	S42	73
S5	72	S24	73	S43	73
S6	72	S25	73	S44	73
S7	73	S26	73	S45	73
S8	73	S27	73	S46	73
S9	73	S28	73	S47	73
S10	73	S29	73	S48	73
S11	73	S30	73	S49	73
S12	73	S31	73	S50	73
S13	73	S32	73	S51	73
S14	73	S33	73	S52	73
S15	73	S34	73	S53	73
S16	73	S35	73	S54	73
S17	73	S36	73	S55	73
S18	73			EQ 1	654
		S37	73		
S19	73	S38	73	EQ 2	626



Surface de terrain	5H91A14CA
Surface de Secteur I	32 866 m2
Surface de Secteur II	26 248m2
Surface de E.V	986m2
Nombre des lots Economique	68
Nombre des logements Sociaux	55
Chute	53%

## Dispositions relatives aux conditions de construction

### **Règlement d'aménagement de la zone :**

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

### **Destination du secteur**

Les terrains objet de ce lotissement sont situés en zones de :

## CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone E

### **Article 1: Définition de la Zone**

La zone E est une zone urbaine d'habitat continu à deux ou trois niveaux, individuel ou collectif.

Cette zone comprend deux secteurs.

### **Article 2: Définition de la Zone**

Sont interdits dans la zone E :

- Les établissements industriels de 1er, 2ème, 3ème catégories ;
- Les commerces et l'artisanat incorporés à l'habitat pour les voies inférieurs à 15 m
- Les constructions à caractères provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière





## Article 9 : Mur de Clôture

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,40 m. En cas d'utilisation de jardinières, ces dernières devront être incluses dans le 1,40 m en maçonnerie. Cette clôture devra être implantée à l'intérieur de la parcelle.

## Article 10 : Espace libre

On entend par espace libre, les places, placettes, aires de jeux et espaces verts. Les espaces libres devront être prévus à raison de 5 m<sup>2</sup> par habitation, soit (500 m<sup>2</sup> pour 100 habitations). Une habitation correspond à un niveau, le RDC à vocation commerciale n'est pas inclus.

## Article 11 : Stationnement des véhicules

Des places de stationnement doivent être prévues à raison de 1/2 place par lot en dehors des chaussées réservées à la circulation. Ces places devront être regroupées dans des endroits spécifiques sans entraver l'accès à la construction.

## Article 12 : Cours

Les cours seront exigées pour les lots n'ayant qu'une seule façade, Elles auront une superficie minimale de 12m<sup>2</sup>, les largeurs minimales de la cuisines seront de 4m pour le vis-à-vis d'une pièce habitable et de 3m pour la vue directe d'une cuisine.

Pour les lots d'angle une courette de 9 m<sup>2</sup> peut être prévue pour l'éclairage et l'aération de la cuisine.

# CHAPITRE II : Travaux d'équipement.

## 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 exécutés 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/m<sup>3</sup>, plus sablage
- Un revêtement en bicouche avec cut-back 800/1400 :

1ère couche : 1/Dosage de liant cut-back 800/1400 de 1,1kg/m<sup>2</sup> 2/Gravier 10 14 avec un dosage de 11à12 litres/m<sup>2</sup>.

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

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





## Article 2 : Aménagement des voies piétonnes

Les chemins piétonnes, seront construit en enrobé.

## 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 jerada.

## 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 luttés contre l'incendie**

Le lotissement sera doté de 2 (Deux) poteau d'incendie.

**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.

**Article10 : Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres.**

L'ensemble des raccordements cités ci-dessus, seront réalisées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément aux dispositions des lois en vigueur, et selon le dossier technique qui sera fourni à la commune de Guenfouda.

**ARTICLE11 : L'accessibilité des bâtiments**

Afin d'assurer aux personnes une protection efficace, il est exigé, pour toutes les constructions, des dispositions minimales permettant l'accès aisé et l'intervention des services de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès permettant cette intervention comprennent les « voies engins » et les « voies échelles » dont les caractéristiques sont les suivantes :

**ARTICLE11-1 : Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres.**

L'ensemble des raccordements cités ci-dessus, seront réalisées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément aux dispositions des lois en vigueur, et selon le dossier technique qui sera fourni à la commune urbaine d'Oujda

**ARTICLE11-2 : Voies engins**

Voie utilisable par les engins de secours ( en abrégé voie engins) : d'une largeur minimale de 8m, comportant une chaussée répandant aux caractéristiques, suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur, banes réservées au stationnement exclues :

3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m ;

6 m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieur à 12m.

Toutefois, sur une longueur inférieure à 20 m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 m et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au ci-dessous « voir voie échelle ».

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3.60 m au minimum.

Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0.20m

Rayon intérieur minimal R : 11m.



Sur largeur  $S= 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m. (S et R, sur largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres.)  
Hauteur libre : 3.50 m.  
Pente inférieure à 15 %



#### **ARTICLE 12 : Voies échelles.**

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle) :

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

La longueur minimale est de 10m ;

La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m ;

La pente maximale est inférieure à 10 % ;

La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne jamais excéder 20m.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par les engins de secours.

### **CHAPITRE IV : Obligations du Lotisseur.**

#### **Article 1 :**

Il n'aura procédé à aucune 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 :**

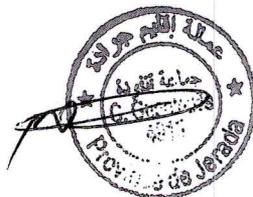
Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage et d'obtenir l'autorisation des services compétents. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Article 3 :**

\* 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.



Fait-le : 03-03-2020.

**Le Maître d'ouvrage**

  
امضاء: عبد القادر رحمانى  
Signé: Abdelkader RAHMANI  


**maître d'œuvre**

  
B.A.BA ARCHITECTURE  
Redoine BOURHRARA  
Architecte  
13-15 Bd. Manselli 2<sup>e</sup> Et. Apt. N° 5  
OUJDA (M)