

Société Al-Omrane
Oujda

Royaume du Maroc
Wilaya de la Région Orientale
Province Jerada
Commune Urbaine JERADA

CAHIER DES CHARGES

MODIFICATION DU LOTISSEMENT ZERKTOUNI
et groupes de logements FVIT

VILLE DE JERADA

C.A.M



 Architecte
HOUSSINE BENHAMMOU
42 Bd. Mou Derfaoui, Jeradje n°7
OUJDA T: 0537 71 20 30
E-mail: benhammou_ho@menara.ma
C.A.M

REFERENCES FONCIERES : T.F 16 908/02PARTIE

-ARCHITECTE : BENHAMMOU HOUSSINE

Avril 2015

Autorisé : 10-04-2012



SOMMAIRE

Chapitre I : *Présentation du lotissement.*

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

Chapitre III : *Travaux d'équipement.*

Chapitre IV : *Obligations de lotisseur.*



CHAPITRE I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 : PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Le projet consiste en la modification de lotissement Zerktouni ayant l'avis favorable en date du 10 Avril 2012, et ce suite aux directives des autorités provinciale de Jerada pour dévier la voie d'Aménagement de 30 m en l'éloignant de la conduite de refroidissement de l'usine thermique et suite au PV de la commission mixte signé par la Province de Jerada , le Président du Conseil Municipal de Jerada ,la Direction Régionale de l'habitat et la politique de la ville et la Société Al Omrane Oujda le 28 avril 2015 .

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

Réf. Foncières : T.F 16 908/02 partie

Superficie Totale : 13h 89a 03 ca

Coordonnées au centre : X : 796 000
Y : 416 500

ARTICLE 2 : REGLEMENT EN VIGUEUR

Le présent cahier des charges a pour objet de définir le projet de lotissement ainsi que toutes les prescriptions techniques y afférentes.

Soumis aux dispositions de :

- ◆ La réglementation urbanistique applicable au plan d'aménagement de la ville de Jerada.
- ◆ 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.
- ◆ Dérogation du 3 Aout 2011



ARTICLE 3 : CONSISTANCE DU LOTISSEMENT

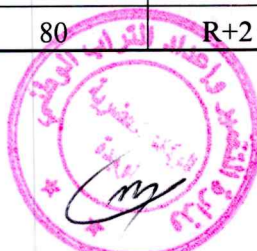
Le présent lotissement situé en bordure de Boulevard Hassan II vers HASSI BLAL est constitué de Trois zones d'habitat de différents types détaillés comme suit :

- A) Zone d'habitat collectif continu B2 à quatre niveaux (R+3)
- B) Zone d'habitat économique continu à trois niveaux (R+2)
- C) Zone d'habitat amélioré à deux niveaux (R+1)
- D) Ilots réservés à un groupe de logements FVIT

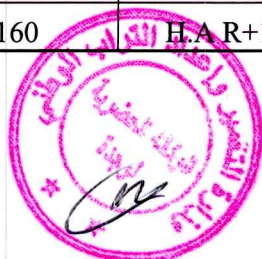


TABLEAU DES CONTENANCES

| Lot n° | Affectation | Superficie | Lot n° | Affectation | Superficie |
|--------|-------------|------------|--------|-------------|------------|
| 1 | R+3 C | 157 | 41 | R+3 C | 144 |
| 2 | R+3 C | 156 | 42 | R+3 C | 160 |
| 3 | R+3 C | 150 | 43 | R+3 C | 160 |
| 4 | R+3 C | 150 | 44 | R+3 C | 160 |
| 5 | R+3 C | 227 | 45 | R+3 C | 160 |
| 6 | R+3 C | 150 | 46 | R+3 C | 160 |
| 7 | R+3 C | 157 | 47 | R+3 C | 160 |
| 8 | R+3 C | 216 | 48 | R+3 C | 144 |
| 9 | R+3 C | 149 | 49 | R+3 C | 147 |
| 10 | R+3 C | 155 | 50 | R+3 C | 144 |
| 11 | R+3 C | 155 | 51 | R+3 C | 185 |
| 12 | R+3 C | 156 | 52 | R+3 C | 185 |
| 13 | R+3 C | 145 | 53 | R+3 C | 154 |
| 14 | R+3 C | 145 | 54 | R+3 C | 154 |
| 15 | R+3 C | 148 | 55 | R+3 C | 154 |
| 16 | R+3 C | 152 | 56 | R+3 C | 154 |
| 17 | R+3 C | 147 | 57 | R+3 C | 186 |
| 18 | R+3 C | 170 | 58 | R+3 C | 166 |
| 19 | R+2 C | 168 | 59 | R+3 C | 167 |
| 20 | R+2C | 188 | 60 | R+3 C | 167 |
| 21 | R+2 C | 177 | 61 | R+3 C | 157 |
| 22 | R+2C | 177 | 62 | R+3 C | 168 |
| 23 | R+2 C | 177 | 63 | R+3 C | 181 |
| 24 | R+2C | 168 | 64 | R+2 C | 116 |
| 25 | R+2 C | 169 | 65 | R+2 C | 157 |
| 26 | R+2C | 169 | 66 | R+2 C | 180 |
| 27 | R+2 C | 169 | 67 | R+2 C | 193 |
| 28 | R+2C | 169 | 68 | R+2 C | 118 |
| 29 | R+2 C | 169 | 69 | R+2 | 103 |
| 30 | R+2 C | 169 | 70 | R+2 C | 132 |
| 31 | R+2 C | 169 | 71 | R+2 | 118 |
| 32 | R+2 C | 169 | 72 | R+2 C | 150 |
| 33 | R+2C | 168 | 73 | R+2 | 125 |
| 34 | R+2C | 177 | 74 | R+2 C | 150 |
| 35 | R+2C | 206 | 75 | R+2 | 130 |
| 36 | R+2C | 207 | 76 | R+2 C | 150 |
| 37 | R+2C | 177 | 77 | R+2 | 130 |
| 38 | R+2C | 168 | 78 | R+2 C | 150 |
| 39 | R+3 C | 144 | 79 | R+2 | 130 |
| 40 | R+3 C | 147 | 80 | R+2 C | 140 |



| Lot n° | Affectation | Superficie | Lot n° | Affectation | Superficie |
|--------|-------------|------------|--------|-------------|------------|
| 81 | R+2 C | 113 | 121 | H.A R+1 | 160 |
| 82 | R+2 C | 99 | 122 | H.A R+1 | 136 |
| 83 | H.A R+1 | 141 | 123 | H.A R+1 | 157 |
| 84 | H.A R+1 | 223 | 124 | H.A R+1 | 135 |
| 85 | H.A R+1 | 135 | 125 | H.A R+1 | 135 |
| 86 | H.A R+1 | 135 | 126 | H.A R+1 | 135 |
| 87 | H.A R+1 | 135 | 127 | H.A R+1 | 135 |
| 88 | H.A R+1 | 135 | 128 | H.A R+1 | 135 |
| 89 | H.A R+1 | 135 | 129 | H.A R+1 | 135 |
| 90 | H.A R+1 | 135 | 130 | H.A R+1 | 135 |
| 91 | H.A R+1 | 135 | 131 | H.A R+1 | 135 |
| 92 | H.A R+1 | 135 | 132 | H.A R+1 | 135 |
| 93 | H.A R+1 | 134 | 133 | H.A R+1 | 135 |
| 94 | H.A R+1 | 135 | 134 | H.A R+1 | 135 |
| 95 | H.A R+1 | 134 | 135 | H.A R+1 | 135 |
| 96 | H.A R+1 | 135 | 136 | H.A R+1 | 150 |
| 97 | H.A R+1 | 134 | 137 | H.A R+1 | 131 |
| 98 | H.A R+1 | 135 | 138 | H.A R+1 | 155 |
| 99 | H.A R+1 | 134 | 139 | H.A R+1 | 161 |
| 100 | H.A R+1 | 137 | 140 | H.A R+1 | 120 |
| 101 | H.A R+1 | 117 | 141 | H.A R+1 | 161 |
| 102 | H.A R+1 | 135 | 142 | H.A R+1 | 165 |
| 103 | H.A R+1 | 163 | 143 | H.A R+1 | 166 |
| 104 | H.A R+1 | 132 | 144 | H.A R+1 | 165 |
| 105 | H.A R+1 | 183 | 145 | H.A R+1 | 166 |
| 106 | H.A R+1 | 140 | 146 | H.A R+1 | 165 |
| 107 | H.A R+1 | 151 | 147 | H.A R+1 | 167 |
| 108 | H.A R+1 | 140 | 148 | H.A R+1 | 222 |
| 109 | H.A R+1 | 149 | 149 | H.A R+1 | 149 |
| 110 | H.A R+1 | 140 | 150 | H.A R+1 | 150 |
| 111 | H.A R+1 | 148 | 151 | H.A R+1 | 186 |
| 112 | H.A R+1 | 140 | 152 | H.A R+1 | 139 |
| 113 | H.A R+1 | 146 | 153 | H.A R+1 | 131 |
| 114 | H.A R+1 | 140 | 154 | H.A R+1 | 184 |
| 115 | H.A R+1 | 145 | 155 | H.A R+1 | 176 |
| 116 | H.A R+1 | 140 | 156 | H.A R+1 | 158 |
| 117 | H.A R+1 | 143 | 157 | H.A R+1 | 158 |
| 118 | H.A R+1 | 161 | 158 | H.A R+1 | 158 |
| 119 | H.A R+1 | 132 | 159 | H.A R+1 | 158 |
| 120 | H.A R+1 | 164 | 160 | H.A R+1 | 158 |



| Lot n° | Affectation | Superficie | Lot n° | Affectation | Superficie |
|--------|-------------|------------|--------|-------------|------------|
| 161 | H.A R+1 | 158 | 201 | H.A R+1 | 135 |
| 162 | H.A R+1 | 158 | 202 | H.A R+1 | 135 |
| 163 | H.A R+1 | 158 | 203 | H.A R+1 | 135 |
| 164 | H.A R+1 | 158 | 204 | H.A R+1 | 135 |
| 165 | H.A R+1 | 158 | 205 | H.A R+1 | 135 |
| 166 | H.A R+1 | 158 | 206 | H.A R+1 | 135 |
| 167 | H.A R+1 | 158 | 207 | H.A R+1 | 135 |
| 168 | H.A R+1 | 158 | 208 | H.A R+1 | 135 |
| 169 | H.A R+1 | 158 | 209 | H.A R+1 | 135 |
| 170 | H.A R+1 | 158 | 210 | H.A R+1 | 135 |
| 171 | H.A R+1 | 158 | 211 | H.A R+1 | 135 |
| 172 | H.A R+1 | 163 | 212 | H.A R+1 | 135 |
| 173 | H.A R+1 | 130 | 213 | H.A R+1 | 135 |
| 174 | H.A R+1 | 163 | 214 | H.A R+1 | 135 |
| 175 | R+2 C | 151 | 215 | H.A R+1 | 135 |
| 176 | R+2 C | 108 | 216 | H.A R+1 | 135 |
| 177 | R+2 C | 112 | 217 | H.A R+1 | 135 |
| 178 | R+2 | 113 | 218 | H.A R+1 | 135 |
| 179 | R+2 C | 112 | 219 | H.A R+1 | 135 |
| 180 | R+2 | 115 | 220 | H.A R+1 | 135 |
| 181 | R+2 C | 112 | 221 | H.A R+1 | 135 |
| 182 | R+2 | 117 | 222 | H.A R+1 | 135 |
| 183 | R+2 C | 112 | 223 | H.A R+1 | 135 |
| 184 | R+2 | 119 | 224 | H.A R+1 | 144 |
| 185 | R+2 C | 146 | 225 | H.A R+1 | 124 |
| 186 | R+2 | 154 | 226 | H.A R+1 | 144 |
| 187 | R+2 C | 166 | 227 | R+2 | 108 |
| 188 | R+2 | 99 | 228 | R+2 | 110 |
| 189 | R+2 | 99 | 229 | R+2 | 99 |
| 190 | R+2 | 99 | 230 | R+2 | 99 |
| 191 | R+2 | 99 | 231 | R+2 | 99 |
| 192 | R+2 | 99 | 232 | R+2 | 99 |
| 193 | R+2 | 99 | 233 | R+2 | 99 |
| 194 | R+2 | 99 | 234 | R+2 | 99 |
| 195 | R+2 | 99 | 235 | R+2 | 99 |
| 196 | R+2 | 99 | 236 | R+2 | 100 |
| 197 | R+2 | 99 | 237 | R+2 | 99 |
| 198 | R+2 | 99 | 238 | R+2 | 99 |
| 199 | H.A R+1 | 174 | 239 | R+2 | 99 |
| 200 | H.A R+1 | 163 | 240 | R+2 | 99 |



| Lot n° | Affectation | Superficie | Lot n° | Affectation | Superficie |
|--------|-------------|------------|--------|-------------|------------|
| 241 | R+2 | 99 | 281 | R+2 | 126 |
| 242 | R+2 | 99 | 282 | R+2 | 104 |
| 243 | R+2 | 99 | 283 | R+2 | 126 |
| 244 | R+2 | 99 | 284 | R+2 | 105 |
| 245 | R+2 | 108 | 285 | R+2 | 105 |
| 246 | R+2 | 110 | 286 | R+2 | 136 |
| 247 | R+2 | 102 | 287 | R+2 | 159 |
| 248 | R+2 | 102 | 288 | R+2 | 116 |
| 249 | R+2 | 102 | 289 | R+2 | 116 |
| 250 | R+2 | 102 | 290 | R+2 | 116 |
| 251 | R+2 | 101 | 291 | R+2 | 116 |
| 252 | R+2 | 102 | 292 | R+2 | 126 |
| 253 | R+2 | 101 | 293 | R+2 | 126 |
| 254 | R+2 | 102 | 294 | R+2 | 76 |
| 255 | R+2 | 101 | 295 | R+2 | 70 |
| 256 | R+2 | 102 | 296 | R+2 | 80 |
| 257 | R+2 | 112 | 297 | R+2 | 80 |
| 258 | R+2 C | 110 | 298 | R+2 | 80 |
| 259 | R+2 C | 118 | 299 | R+2 | 80 |
| 260 | R+2 C | 114 | 300 | R+2 | 80 |
| 261 | R+2 C | 121 | 301 | R+2 | 80 |
| 262 | R+2 | 111 | 302 | R+2 | 80 |
| 263 | R+2 | 111 | 303 | R+2 | 80 |
| 264 | R+2 | 111 | 304 | R+2 | 80 |
| 265 | R+2 | 111 | 305 | R+2 | 80 |
| 266 | R+2 | 111 | 306 | R+2 | 80 |
| 267 | R+2 | 111 | 307 | R+2 | 81 |
| 268 | R+2 | 111 | 308 | R+2 | 81 |
| 269 | R+2 | 111 | 309 | R+2 | 81 |
| 270 | R+2 | 111 | 310 | R+2 | 81 |
| 271 | R+2 | 111 | 311 | R+2 | 80 |
| 272 | R+2 C | 100 | 312 | R+2 | 106 |
| 273 | R+2 | 145 | 313 | R+2 | 100 |
| 274 | R+2 | 122 | 314 | R+2 | 80 |
| 275 | R+2 | 113 | 315 | R+2 | 80 |
| 276 | R+2 | 120 | 316 | R+2 | 80 |
| 277 | R+2 | 126 | 317 | R+2 | 80 |
| 278 | R+2 | 112 | 318 | R+2 | 80 |
| 279 | R+2 | 133 | 319 | R+2 | 80 |
| 280 | R+2 | 119 | 320 | R+2 | 80 |



| Lot n° | Affectation | Superficie | Lot n° | Affectation | Superficie |
|--------|-------------|------------|--------|-------------------------|------------|
| 321 | R+2 | 80 | 361 | R+2 | 99 |
| 322 | R+2 | 80 | 362 | R+2 | 108 |
| 323 | R+2 | 80 | 363 | R+2 | 99 |
| 324 | R+2 | 80 | 364 | R+2 | 108 |
| 325 | R+2 | 80 | 365 | R+2 | 110 |
| 326 | R+2 | 80 | 366 | R+2 | 120 |
| 327 | R+2 | 80 | 367 | R+2 | 90 |
| 328 | R+2 | 116 | 368 | R+2 | 90 |
| 329 | R+2 | 112 | E1 | MOSQUEE | 1380 |
| 330 | R+2 | 111 | E2 | ECOLE | 4817 |
| 331 | R+2 | 123 | E3 | DISPENSAIRE | 320 |
| 332 | R+2 | 123 | E4 | POLICE | 219 |
| 333 | R+2 | 134 | G11 | EQUI INTERET GENERAL | 967 |
| 334 | R+2 | 80 | | | |
| 335 | R+2 | 80 | G12 | EQUI INTERET GENERAL | 894 |
| 336 | R+2 | 120 | | | |
| 337 | R+2 | 80 | BLOC 1 | R+2 (F.V.I.T) | 260 |
| 338 | R+2 | 80 | BLOC2 | R+2 (F.V.I.T) | 260 |
| 339 | R+2 | 80 | BLOC 3 | R+2 (F.V.I.T) | 260 |
| 340 | R+2 | 80 | BLOC 4 | R+2 (F.V.I.T) | 231 |
| 341 | R+2 | 80 | BLOC 5 | R+2 (F.V.I.T) | 260 |
| 342 | R+2 | 80 | BLOC 6 | R+2 (F.V.I.T) | 260 |
| 343 | R+2 | 92 | BLOC 7 | R+2 (F.V.I.T) | 231 |
| 344 | R+2 | 115 | BLOC 8 | R+2 (F.V.I.T) | 260 |
| 345 | R+2 | 198 | | | |
| 346 | R+2 | 156 | | | |
| 347 | R+2 | 111 | | | |
| 348 | R+2 | 99 | | | |
| 349 | R+2 | 104 | | | |
| 350 | R+2 | 99 | | | |
| 351 | R+2 | 97 | | | |
| 352 | R+2 | 99 | | | |
| 353 | R+2 | 99 | | | |
| 354 | R+2 | 110 | | | |
| 355 | R+2 | 99 | | | |
| 356 | R+2 | 121 | | | |
| 357 | R+2 | 152 | | | |
| 358 | R+2 | 110 | | | |
| 359 | R+2 | 99 | | | |
| 360 | R+2 | 108 | | | |



Récapitulation des contenances

| | |
|---|-------------------------|
| Surface total du titre | 13 ha 89 a 03 ca |
| Surface total des lots 368 lots | 04 ha 77 a 81 ca |
| Surface total du Programme Social | 00 ha 20a 22 ca |
| Surface des équipements | 00 ha 85 a 97 ca |
| Surface totale des lots+P.S+équipements | 05 ha 84 a 00 ca |
| Surface totale des chutes , voiries et espace libres | 08 ha 05 a 03 ca |
| Pourcentage des chutes | 57,96% |
| Nombre de lots | 368 lots |

- ◆ 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 par un géomètre agréé .



CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES

AUX CONDITIONS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS ET SUGGESTIONS

1°) L'ensemble des constructions sera soumis aux dispositions du règlement de voirie et de construction applicable à la Préfecture d'Oujda Angad.

2°) Les services compétents se réservent le droit d'imposer toutes les suggestions réglementaires qu'ils pourraient juger nécessaires.

ARTICLE 2 : REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

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

Destination du secteur

- A) Zone d'habitat collectif continu **B1** à Quatre niveaux (**R+3**)
- B) Zone d'habitat économique **E 1** continu à trois niveaux (**R+2**)
- C) Zone d'habitat amélioré **E2** à deux niveaux (**R+1**)

CHAPITRE III

A-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B1

Article A-1 : **DEFINITION DE LA ZONE**

La Zone B1 ou "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 privées.

La Zone B1 est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces et les équipements administratifs.

Article A-2 : **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS INTERDITES**

Sont interdits dans le secteur de la zone B1 :

- Les établissements industriels de première et deuxième catégories ;
- Les dépôts de plus de 500m² ;



- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit.

L'extension limitée ou la modification des installations industrielles existantes peut être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

Article A-3 : REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE B1(R+3)

Toutes les constructions situées dans la zone B1 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 1 m au maximum.

2- Hauteurs des Etages

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

- Locaux à usage d'habitation : 2,80 m
- Bureaux : 2,80 m
- Locaux à usage commercial : 5.25m 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 2,20 m.
- 4- Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5,00 m.
- 5- Les mezzanines doivent être construites en retrait (3m) par rapport à l'alignement.



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 0,40 m surmontée d'une grille, d'une hauteur de 1,00 m.

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

La hauteur sur voie des constructions doit respecter la règle $H=L$ (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 sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur maximale permise pour le secteur.

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- Ordures Ménagères

Des gaines d'évacuation des ordures ménagères seront obligatoirement prévues pour les bâtiments ayant plus de 6 appartements. Les gaines auront une paroi lisse à l'intérieur et munies d'un dispositif de curage au sommet. (Treuil, chapeau galvanisé).

Un local de 4 m² de surface minimale devra être prévu à la cave ou au R.d.C à l'aboutissement de ces gaines d'évacuation. Il devra être bien aéré et muni d'un point d'eau et d'un siphon de cour.

10- Mur Séparatif

Les murs séparatifs des cours ou des espaces de recul ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4,00 m.

11-Balcons, Loggias, Saillies et encorbellements fermés

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80 m au dessus du niveau du trottoir. Ils sont interdits sur les voies dont l'emprise est <8 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 (Surface du RDC non comprise).

Des saillies de 0,20m peuvent être autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux.

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 2,40 m. 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 2,70 m.



Devant chaque fenêtre des pièces d'habitations, aucune construction ne doit marquer la vue dans un espace rectangulaire ayant au minimum 3 m de large dans l'axe de la fenêtre sur la longueur de vues directes imposées et sur toute la hauteur de la baie. Pour les fenêtres éclairant les cuisines, cette largeur sera réduite à 2.5 m. En cas de mur biais, la longueur de vue directe sera mesurée à l'axe de la baie. la superficie de l'espace rectangulaire indiqué ci-dessus étant rigoureusement respectées.

14-Salles de Bain :

Elles auront une surface minimale de 3m² 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.

- Immeuble avec Commerce : S >25m²

16- Escaliers

Les escaliers, dont l'emmarchement minimum est de 1.40m, doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'air libre sur cour, recul ou courette dont la surface minimale devra être de :

-10 m² pour le secteur B1.

17- 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.

18- 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.

- Habitat : une place par logement
- Bureaux : une place pour 80 m² du surface construite hors-œuvre ;
- Commerce : une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre ;

Pour les parkings dépassant 20 places, une sortie et une entrée de 3,5 m de largeur minimale chacune devra être prévue.

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



19- 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.

20- 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.

L'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie et le recours à un autre concierge sont obligatoires chaque fois que le nombre d'appartements dépasse un multiple de dix. La surface minimale du local de conciergerie est 30m².

B) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E1 D'HABITAT ECONOMIQUE CONTINU A TROIS NIVEAUX (R+2)

1) Définition de la zone d'habitat économique continu à trois niveaux (R+ 2)

Dans cette zone, doivent être édifié des constructions à trois niveaux (R+2) destinées à l'habitat

a) Parcellaire

La surface minimale du parcellaire est de 100m², avec une largeur minimale sur façade principale de 9m.

b) Patio

Le patio est obligatoire pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale est de 16 m²

c) Voies de lotissement

Les voies carrossables doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 12m .

2) Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :
(les ateliers de fabrication de quelque nature que se soit les carrières, les activités industrielles ets)



- Les constructions seront battis à l'alignement de la voie exception faire pour les zones ou pour des considérations architecturales, d'autres dispositions auraient été précisées.

3) Hauteur maximale de construction

Zone d'habitat économique à R+2 :

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12m y compris l'acrotère. Au-delà de cette hauteur maximale, peuvent être construit en terrasse des escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2.20m en retrait de 3.00m par rapport à l'alignement de la voie publique.

La hauteur sous plafond des R.D.C à usage commercial de 4.5m. Toutefois cette hauteur peut être ramenée à 4 m dans le cas ou des constructions riveraines existantes présentent une hauteur de 4m.

4) Mitoyenneté

L'implantation des constructions dans les limites riveraines sera procédée de la façon suivante :

1^{er} cas : Si les propriétaires mitoyens se mettent d'accord, moyennant un contrat écrit et légalisé pour prévoir une voie de 12m de large au minimum passant entre les deux propriétés, le problème d'implantation des constructions n'est pas posé.

2eme cas : Dans le cas contraire, les propriétaires sont tenus de créer soit un recul de 5m au minimum chacun, soit implanter des constructions adossées aux limites riveraines

5) Stationnement des Véhicules

a) **Garage**

Un garage pour véhicule de 15m² peut être prévu pour les constructions attenantes aux voies supérieures à 12m. Son usage est strictement réservé au parcage de véhicules

Dans le cas contraire, les propriétaires sont tenus de créer soit un recul de 5m au minimum chacun, soit implanter des constructions adossées aux limites riveraines

b) **Parking**



- Des places de parking doivent être prévues à raison d'une place pour Deux logements. Elles seront regroupées dans des emplacements spécifiques (aériennes ou en sous-sol), soit isolées à l'intérieur des parcelles

**C) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE E2 D'HABITAT
AMELIORE A 2 NIVEAUX (R+1)**

1) Définition de la zone d'habitat amélioré E2 (R+ 1)

Dans cette zone, doivent être édifier des constructions à deux niveaux (R+1) destinées à l'habitat :

a) Patio

A - Le patio est obligatoire pour les lots ne présentant qu'une seule façade. Sa surface minimale est de 16 m²

B- Recul de 3 m par apport de l'alignement de la voie est obligatoire pour cette zone. (Réservé pour jardin, parcage de voiture ou véranda) En aucun cas ne sera couvert.

b – Mur de clôture

Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,40m et pourra être surmonté d'une ferronnerie ou d'un claustra. 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.

c) Voies de lotissement

Les voies carrossables doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 12m pour les voies piétonnes cette largeur est ramenée à un minimum de 10 m.

2) Types d'occupation ou d'utilisation interdite

- Interdiction de créer ou d'installer toutes activités bruyantes ou polluantes :

(Les ateliers de fabrication de quelque nature que se soient les carrières, les activités industrielles etc.)

- Les constructions seront battis à l'alignement de la voie exception faire pour les zones ou pour des considérations architecturales, d'autres dispositions auraient été précisées.



3) Hauteur maximale de construction

1-Zone d'habitat économique amélioré à R+1

* Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 8 m y compris l'acrotère. Au-delà de cette hauteur maximale, peuvent être construit en terrasse des escaliers et une buanderie d'une hauteur maximale de 2.20m en retrait de 3.00m par rapport à l'alignement de la voie publique.

4) Mitoyenneté

L'implantation des constructions dans les limites riveraines sera procédée de la façon suivante :

1^{er} cas : Si les propriétaires mitoyens se mettent d'accord, moyennant un contrat écrit et légalisé pour prévoir une voie de 12m de large au minimum passant entre les deux propriétés, le problème d'implantation des constructions n'est pas posé.

2^{eme} cas : Dans le cas contraire, les propriétaires sont tenus de créer soit un recul de 5m au minimum chacun, soit implanter des constructions adossées aux limites riveraines.

5) Stationnement des véhicules

Garage :

Les propriétaires sont tenus de créer un recul de 5m au minimum chacun



CHAPITRE IV TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : Réseau de Voirie

Le réseau de voirie sera réalisé conformément à l'étude technique établie à cet effet par un B.E.T agréé.

ARTICLE 2 : Réseau d'égout et son raccordement au réseau existant

Le réseau d'égout sera réalisé conformément à l'étude technique établie à cet effet par un B.E.T agréé.

ARTICLE 3 : Réseau d'Alimentation en eau potable

Chaque lot sera desservi et raccordé en eau potable à partir des réseaux principaux correspondants conformément à l'étude établie par l'ONEE (branche Eau)

ARTICLE 4 : Réseau électrique et d'éclairage public

L'installation des lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera réalisée conformément à l'étude de l'ONEE (branche Electricité)

ARTICLE 5 : Réseau téléphonique

Le réseau téléphonique sera réalisé conformément à l'étude approuvée par IAM .

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

Le lotissement sera doté d'une ou plusieurs bouches ou poteaux d'incendie et ce conformément à l'étude de l'ONEE (branche Eau).



CHAPITRE V

OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

* 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 de réception par la commission technique mixte.

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

Le Maître de l'Ouvrage

Directeur Général
de la Société Al Omrane Oujda
Mohamed DERDOURI

L'Architecte



Architecte
Houssine BENHAMMOU
42 Bd. West Darfou, 1er étage n°7
OUJDA, Tél. Fax: 056 71 20 30
E-mail: benhammou_ho@menara.ma

Pour la legalisation de la signature
Posée *ant* en notre présence par
Johamed DERDOURI
Sous le N° qui justifie de
Identifié la responsabilité de la Municipalite
est dégagee quant au contenu de ce document
Jerada le **13 MAI 2015**
Le Résident de la Municipalite

