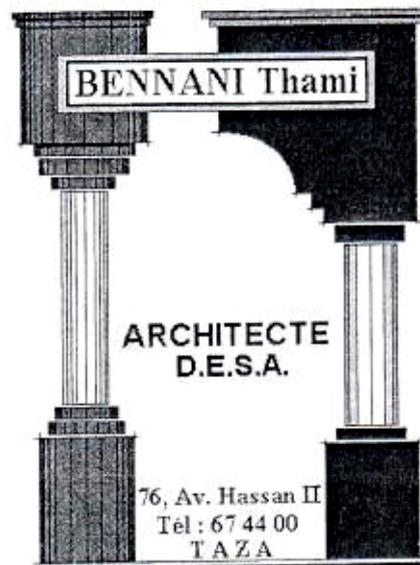


ROYAUME DU MAROC
PROVINCE DE TAZA
COMMUNE URBAINE D'OUED AMLIL

**PROJET D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL N° 3
A LA COMMUNE URBAINE D'OUED AMLIL**

**APPARTENANT A LA
COMMUNE URBAINE D'OUED AMLIL**

CAHIER DES CHARGES



*M. Koudal
C.V.O.A*

1/1/14

ONEE BE

*IBRAHIM
ONEE/Branche Eau Taza
1/10/2014
26/12/2013*

PROJET
D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL N° 3
A LA COMMUNE URBAINE D'OUED AMLIL
PROVINCE DE TAZA

ARTICLE 1 : Présentation du terrain

L'ensemble du terrain appartenant à la Commune Urbaine d'Oued Amlil, couvre une superficie de 02 ha 03 a 26 ca.

Référence Foncière : Une partie du Titre Foncier : 19986/21.

Il est situé sur la propriété dite T.D. D'oued Amlil N° 190 TR, sis Province de Taza, Commune Urbaine D'Oued Amlil.

De coordonnées : X = 603931.46 ; 603943.30 ; 603950.34 ; 603967.63 ; 603913.87 ; 603892.21 ; 603883.52 ; 603856.56 ; 603834.36 ; 603793.71 ; 603778.00 ; 603775.84.

De coordonnées : Y = 399681.15 ; 399599.30 ; 399550.65 ; 399484.88 ; 399477.38 ; 399581.91 ; 399578.16 ; 399586.34 ; 399576.73 ; 399639.51 ; 399659.46.

ARTICLE 2 : Description du terrain :

Le terrain en question est situé comme suit :

*Une première partie du terrain est située en zone R+3 (B3) ;

*La partie restante est grevée par un espace vert à aménager (V39), deux voies d'aménagement de 6 m d'emprise chacune (Rues n° 18 et 19), six voies de 12 m d'emprise chacune dont deux d'aménagement (rue n° 15 et 42), trois voies d'aménagement de 15m d'emprise chacune (rue n° : 16- n°39 et n° 41) et une voie d'aménagement de 18 m d'emprise (rue n° 17) et une partie de la mosquée M1.

ARTICLE 3 : Règlement en vigueur :

Le présent lotissement comprendra le secteur B3.

Il est soumis aux dispositions de :

*La réglementation urbanistique applicable aux secteurs susmentionnés ;

*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 ; ainsi leurs décrets d'application.

* R.P.S. 2000.

* La charte communale / R.G.C.

* Règlement général de construction.

ARTICLE 4 : Nature des lots :

Le présent lotissement comprendra :

*49 Lots en R+3 Etages, avec RDC COMMERCIAL.

*Crèche,

*Douche,

*Mosquée,

*Four,

*Espace vert,

*Parking.

ARTICLE 5 : Tableau des surfaces :

LOT N°	DESIGNATION	SURFACE EN M2
1	R+3 (RDC : Commerce)	199.92
2	R+3 (RDC : Commerce)	139.82
3	R+3 (RDC : Commerce)	139.92
4	R+3 (RDC : Commerce)	140.01
5	R+3 (RDC : Commerce)	140.11
6	R+3 (RDC : Commerce)	140.20
7	R+3 (RDC : Commerce)	159.61
8	R+3 (RDC : Commerce)	161.48
9	R+3 (RDC : Commerce)	140.77
10	R+3 (RDC : Commerce)	140.86
11	R+3 (RDC : Commerce)	139.28
12	R+3 (RDC : Commerce)	121.19
13	R+3 (RDC : Commerce)	120.00
14	R+3 (RDC : Commerce)	120.00
15	R+3 (RDC : Commerce)	125.91
16	R+3 (RDC : Commerce)	148.44
17	R+3 (RDC : Commerce)	120.09
18	R+3 (RDC : Commerce)	120.09

(Handwritten signatures and initials at the bottom of the page)

19	R+3 (RDC : Commerce)	120,09
20	R+3 (RDC : Commerce)	120,09
21	R+3 (RDC : Commerce)	120,09
22	R+3 (RDC : Commerce)	155,84
23	R+3 (RDC : Commerce)	134,36
24	R+3 (RDC : Commerce)	141,58
25	R+3 (RDC : Commerce)	140,37
26	R+3 (RDC : Commerce)	139,15
27	R+3 (RDC : Commerce)	137,93
28	R+3 (RDC : Commerce)	141,19
29	R+3 (RDC : Commerce)	141,79
30	R+3 (RDC : Commerce)	137,45
31	R+3 (RDC : Commerce)	137,07
32	R+3 (RDC : Commerce)	120,77
33	R+3 (RDC : Commerce)	124,25
34	R+3 (RDC : Commerce)	125,87
35	R+3 (RDC : Commerce)	150,00
36	R+3 (RDC : Commerce)	150,00
37	R+3 (RDC : Commerce)	121,06
38	R+3 (RDC : Commerce)	120,33
39	R+3 (RDC : Commerce)	123,54
40	R+3 (RDC : Commerce)	158,25
41	R+3 (RDC : Commerce)	156,43
42	R+3 (RDC : Commerce)	143,30
43	R+3 (RDC : Commerce)	160,00
44	R+3 (RDC : Commerce)	160,00
45	R+3 (RDC : Commerce)	160,00
46	R+3 (RDC : Commerce)	160,00
47	R+3 (RDC : Commerce)	155,27
48	R+3 (RDC : Commerce)	155,27
49	R+3 (RDC : Commerce)	175,24
	CRECHE (RDC+1ETAGE)	202,84
	DOUCHE (RDC + 1ETAGE)	202,29
	FOUR (RDC + 1 ETAGE)	119,06
	M1	150,20

* SURFACE TOTALE DES LOTS	7 578,67
* ESPACE VERT	639,26
* VOIRIE	12 108,07
* SURFACE TOTALE DU TERRAIN	20 326,00

N.B. Les surfaces définitives seront données par les soins du service de cadastre.

ARTICLE 6 : Définition de la Zone B

La zone B (zone d'immeuble alignés) 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 recul indiqués sur le plan d'aménagement. La zone B est prévue pour l'habitat, les bureaux, les commerces, l'artisanat, les équipements administratifs et hôteliers. La zone B comprend 01 secteur : B3(R+3).

ARTICLE 7 : Type d'occupation ou d'utilisation interdits :

Sont interdits dans la zone B :

- * Les établissements industriels de toute catégorie ;
- * Les dépôts de plus de 500 m² ;
- * Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- * L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE 8 : Possibilité maximales d'utilisation du sol :

Le tableau ci-dessous indique pour le secteur B3 la superficie et la largeur minimale de ces parcelles.

Secteur	Surface min	Largeur min sur voie
B3	120 m ²	10 m

L'éclairage et l'aération de toute pièce doit être assuré par ouverture sur façade ou sur cour, le tableau ci-dessous indique la largeur minimale des cours à respecter pour les pièces habitables :

(Handwritten signatures and initials)

Secteur	Largeur minimale des cours
B3	4,5 m

Pour les cours servant à l'éclairage et l'aération exclusifs des cuisines, la largeur minimale peut être réduite à 3 m. L'éclairage et l'aération des cages d'escaliers doivent être assurés par des courettes dont la surface ne peut être inférieure à 3m² avec une largeur minimale de 1,5 m.

Les murs de clôture en mitoyenneté de ces cours doivent avoir une hauteur maximale de 2.80 m.

ARTICLE 9 : Hauteurs maximales des constructions :

Les hauteurs maximales de la construction désignés pour le secteur B3 sont comme suit :

Secteur	Hauteur	Hauteur sous plafond du RDC
B3	(R+3)	5,50 (possibilité d'avoir une mezzanine)
	(R+3)	4,50 (interdiction de la mezzanine)

Les mezzanines ne peuvent être autorisés que si les voies sont ≥ 15 M.

L'étage situé au dessus du rez de chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas, être considéré comme un entresol, non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus. Dans le RDC à hauteur minimal de 5.50 m sont autorisés les mezzanines dont la superficie ne doit pas dépasser 50% du local concerné, et doivent observer un retrait minimal de 3 m par rapport à la façade principale.

Au dessus des hauteurs de la construction, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.20 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

ARTICLE 10 : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publique :

Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voie. La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H < L$. toutefois, la hauteur sur voie des constructions peut être égale ou inférieure à la distance les séparant de l'alignement opposé multipliée par 1,2 : $H < L \times 1,2$ si la largeur de la voie est égale ou inférieure à 15 m. Au-delà de la hauteur maximale autorisée sur voie, des étages peuvent être construits en retrait des façades s'ils s'inscrivent dans un angle de 45° en respectant la hauteur maximale autorisée au secteur.

ARTICLE 11 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande de 15 m peut être portée à 20 m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent en aucun cas, être prévus en mitoyenneté par rapport au fond de la parcelle et la distance entre tous points des constructions au-dessus du RDC et aux dites limites sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L > 1/2 H$, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 12 : Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance séparant les façades en vis-à-vis comportant des ouvertures éclairant des pièces habitables des constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur la plus élevée : $L > H$.

Pour les constructions à usages de bureaux ou d'hôtellerie, la distance séparant les façades en vis-à-vis comportant des ouvertures principales de constructions édifiées sur une même propriété, ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > 1/2 H$.

La distance séparant les façades en vis-à-vis, ne peut être en aucun cas, inférieure à 4 m.

ARTICLE 13 : Droit de retour :

La hauteur maximale pour toute la construction sise à l'angle de deux voies d'inégale largeur peut être gardée sur la petite voie jusqu'à une profondeur maximale égale à deux fois la largeur de la petite voie.

ARTICLE 14 : Stationnement des véhicules :

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

Habitat : Une place pour une moyenne de 200 m² de surface construite hors œuvres.

Bureaux : Une place pour 80 m² de surface construite hors œuvres.

Commerces : Une place pour 80 m² de surface construite hors œuvres.

Hôtel : Une place pour 4 chambres et une place pour 28 m² de salle de restauration.

ARTICLE 15 : Sécurité et hygiène

Les sous sols doivent être assainis et aérés et avoir comme hauteur sous plafond 2,40 m.

ARTICLE 16 : Les encorbellements :

Les encorbellements fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 2,80 m au dessus du niveau du Trottoir. Les encorbellements sont interdits sur les voies dont l'emprise est inférieure à 10 m sauf des saillies décorative dans une profondeur ne dépassant pas 0,20 m.

la largeur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellements fermés, ne dépassera pas le 1/10^{ème} de la largeur de l'emprise de la voie publique non privée sans excéder 1,20 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 le 2/3 de la surface totale de la façade au-dessus du RDC.

ARTICLE 17 : Servitudes Architecturales :

Les constructions édifiées en continuité sur voie ne peuvent avoir une distance avec un seul front, bâti allant au-delà de 100 m, comptée à partir de la première voie latérale et finissant à la seconde perpendiculaire ou non à la voie sur laquelle donnent ces constructions.

ARTICLE 18 : Travaux d'équipements :

- La construction de voies de desserte, l'aménagement des trottoirs et voies carrossables, piétonnes et parking.
- Raccordement de voies et réseaux divers internes aux municipaux.
- Distribution d'eau potable, ainsi que l'assainissement.
- Equipement en moyens de lutte contre l'incendie.
- L'aménagement des espaces vert.
- L'éclairage des voies et espace vert à l'intérieur du lotissement.

L'autorisation de lotir ne peut être délivrée qu'après l'élaboration des études géotechniques, les études des V.R.D. Ces travaux sont à la charge du lotisseur et seront exécutés sur la base des études établis par des ingénieurs spécialisés qui assurent également le suivi de leur réalisation après examen par les services concernés.

Tous les travaux de viabilisation désignés ci-dessus devront être réalisés conformément au projet présenté à l'administration et approuvé par elle.

Les travaux doivent être réalisés à la base des études techniques établis par des BET agréés et aussi sur la base de l'étude géotechniques.

Il ne sera procédé à aucune vente avant que les travaux de VRD indiqués au programme du projet présenté ne soient exécutés et réceptionnés par les services concernés.

Assainissement :

Les travaux d'assainissement seront réalisés à la charge du lotisseur par une entreprise agréée conformément au dossier technique approuvé par les services compétents et seront contrôlés et surveillés par les agents concernés.

Electricité et eau potable :

Les travaux seront réalisés à la charge du lotisseur par une entreprise agréée conformément au dossier technique approuvé par les services de l'ONE et l'ONEP et seront contrôlés et surveillés par ses agents.

Voirie :

Les voies du lotissement sont à la charge du lotisseur. *Améliorer l'entretien des trottoirs*
Les voies carrossable et parking en enrobé à chaud, conformément au dossier technique établis par un bureau d'étude spécialisé et soumis à l'approbation du lotisseur.

Réseau téléphonique :

Le lotisseur est tenu d'équiper le lotissement d'un réseau téléphonique selon les règles, à la base d'une étude approuvée par les services concernés.

Sécurité incendie :

Le lotisseur s'engage à exécuter les moyens de sécurité suivant plans autorisés (Poteaux d'incendie).

ARTICLE 19 : Espace libre et plantations :

Tous les espaces libres seront aménagés (V39), (implantation des arbres à haute tige espacés de 4m).

ARTICLE 20 : Réception des travaux d'équipement du lotissement :

Après achèvement de l'ensemble des travaux d'équipement, la commission devra dresser un procès verbal de réception provisoire selon la réglementation en vigueur, *qui doit être accompagnée d'un plan de recollement ainsi que les attestations de conformité des travaux exécutés, en présence du lotisseur, les services extérieurs, les entrepreneurs, l'architecte, le géomètre et les ingénieurs spécialisés.*

ARTICLE 21 : Bornage des lots :

La surface définitive de chaque lot sera définie après les opérations de bornage et l'établissement des dossiers cadastraux.

ARTICLE 22 : Morcellement :

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

LE PROPRIETAIRE :



Signé: Abdelkhalik QUARROUTI

L' ARCHITECTE :

BENNANI THAMI
ARCHITECTE
Tél: 095 87 44 00

Handwritten signatures of the property owner and other stakeholders.

Handwritten signature of the architect, BENNANI THAMI.