



A

Madame HAJAJ Jihane
Hay Al moustakbal rue al ourwa N 15 Oujda

OBJET : Note de renseignements urbanistiques relative au terrain objet du : **T.9017/77**, sis à La COMMUNE D'AHIL ANGAD, PREFECTURE D'OUJDA-ANGAD

REF : Votre demande n° **0004/2024** en date du **05/06/2024**

PJ : 02;

En réponse à votre demande citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que d'après les dispositions du plan d'aménagement de la Ville d'Oujda et une partie de ses zones périphériques de la Préfecture Oujda-Angad approuvé par décret n° 2.15.248 en date du 17 avril 2015 (BO n° 6357 en date du 04 Mai 2015), le terrain en question est situé en zone d'habitat économique (E), secteur (E) à (R+2).

De même, vous trouverez ci-joint une copie de la réglementation urbanistique applicable aux zones susvisées ainsi qu'un extrait du plan d'aménagement.

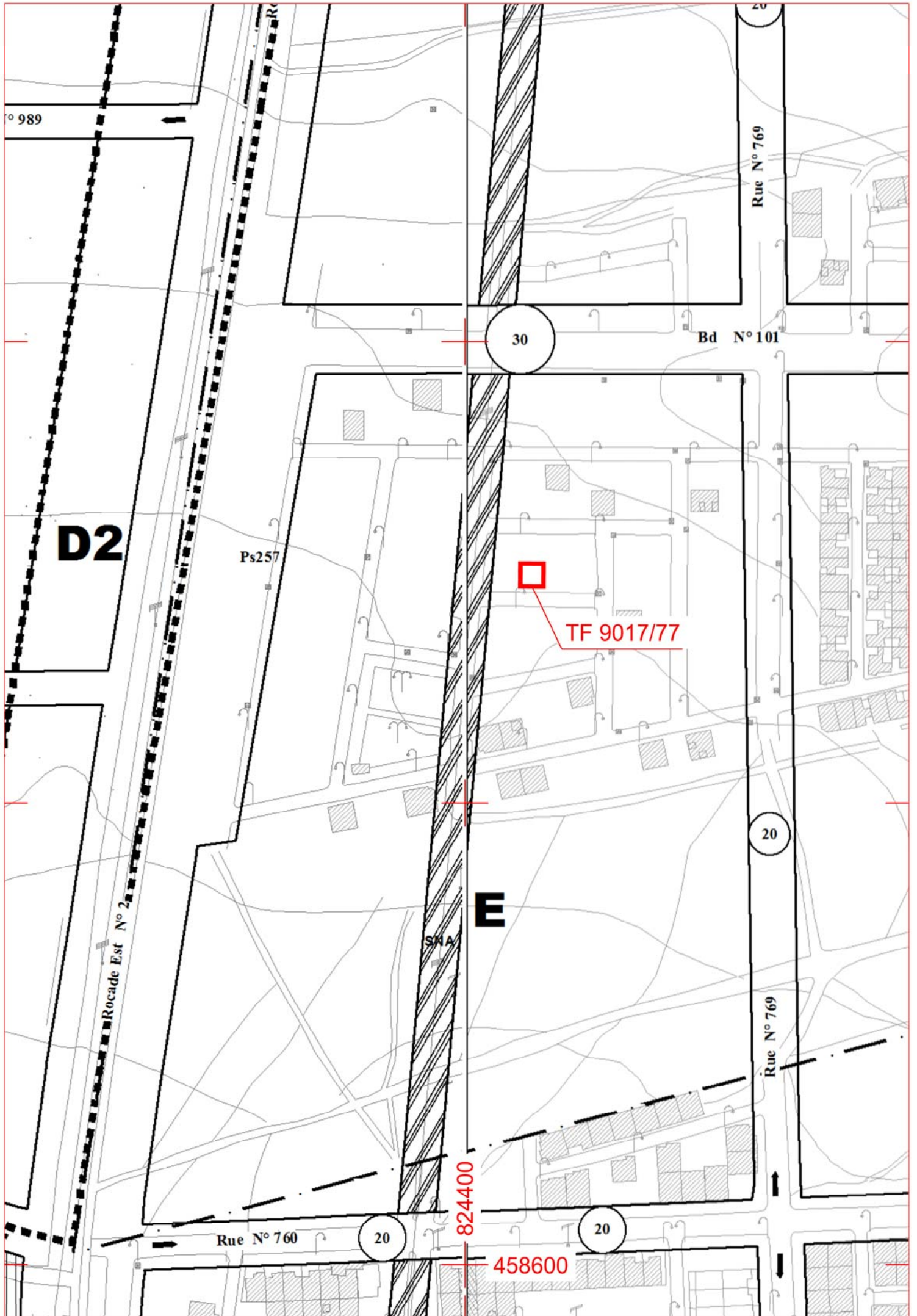
Par ailleurs, il est à préciser que la présente note est délivrée sur la base des données fournies par le demandeur et ne peut, donc attester de leur véracité et n'équivaut, en aucun cas, à un accord de principe pour la réalisation d'un quelconque projet, lequel doit respecter :

- Les dispositions de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par le Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), telle qu'elle a été modifiée et complétée, et son décret d'application ;
 - les dispositions de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), telle qu'elle a été modifiée et complétée, et son décret d'application ;
 - Les dispositions du Dahir n°1-60-063 du 30 Hijja 1379 (25 Juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales, tel qu'il a été modifié et complété ;
 - Décret n°2.18.577 du 8 chaoual 1440 (12 Juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application;
 - Les alignements communaux ;
 - Les dispositions des lotissements approuvés et leurs cahiers des charges.
- Et de manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur..

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Code de vérification : D822586FCDEC30EBE





TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou projetés permet d'admettre l'urbanisation conformément aux indications du présent plan d'aménagement.

CHAPITRE I – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE « E »

Article 1.E - Définition

Il s'agit d'une zone d'habitat continu individuel ou collectif à R+2 (à l'exception de l'opération d'Émirats près de l'opération Riad-Isly à conserver en RDC).

La zone E comprend deux secteurs : le secteur E et le secteur EA

Dans **le secteur E**, les constructions dans le tissu existant, sont édifiées à l'alignement sauf prescription particulière des cahiers des charges des lotissements autorisés ou à volonté des pétitionnaires.

Dans **le secteur EA**, Habitat économique amélioré, les constructions sont édifiées en respectant un retrait de 3 m par rapport à la limite de la parcelle privative donnant sur l'emprise de la voie publique.

Le boulevard Omar Ibnou Al Khattab est une voie commerçante toute en respectant un recul de 3,00 m.

Article 2.E : Types d'occupation ou d'utilisation interdite

Sont interdits dans cette zone :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, et les locaux d'activités indépendantes et toute activité artisanale nuisible (tôlerie, mécanique, menuiserie...),
- Les hangars et les dépôts indépendants,
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3.E- Possibilité d'utilisation du sol.

Pour les nouveaux lotissements, dans le secteur E, deux cas de figure se présentent :

- Premier cas : Les secteurs qui se trouvent en contiguïté avec les quartiers non réglementaires ,jusqu'à les premières voies d'aménagement qui l'entourent
Dans ces secteurs, la surface nette du terrain à lotir est à prévoir en combinant deux typologies comme suit:

- - 50% (typologie 1) en lots d'habitat économique de 70 m² de surface minimale de chaque lot avec 7 m de largeur minimale de façade ;
- - 50% (typologie 2) en lots d'habitat économique dont la surface minimale de chaque lot est définie en fonction de la largeur de l'emprise de la voie comme suit :

Situation des lots selon largeur de l'emprise	Surface minimale de chaque lot	largeur minimal de façade sur rue
Emprise comprise		
Entre 12 m et 15m	100m ²	9m
Emprise de 20m	120m ²	10m
Emprise de 30 m et plus	150m ²	10m

Dans un souci d'harmonisation des trois éléments constitutifs du tissu urbain à savoir : la voirie, le parcellaire et le bâti, la typologie du parcellaire de 70 m² de surface minimale sera placée en continuité immédiate des quartiers redressés ou à redresser suivi par la deuxième typologie.

- Deuxième cas : Dans les secteurs qui se situent en continuité des lotissements autorisés ou sur des terrains constructibles ouverts à l'urbainsation, la surface nette du terrain à lotir est à prévoir comme suit:

1°/ 30% en lots d'habitat économique de 70 m² de surface minimale de chaque lot avec 7 m de largeur minimale de façade au choix du promoteur) ;

2°/ 30% en lots d'habitat économique amélioré de 110 m² de surface minimale de chaque lot, 9m de largeur minimale de façade et un recul de 3 m de profondeur sur les 2/3 de la longueur de la façade. Ces reculs doivent être jumelés au niveau du plan de lotissement.

3°/ 40% en lots d'habitat économique dont la surface minimale de chaque lot est définie en fonction de la largeur de l'emprise de la voie comme suit :

Situation des lots selon largeur de l'emprise	Surface minimale de chaque lot	largeur minimal de façade sur rue
Emprise comprise ente 12m et 15m	100m ²	9m
Emprise de 20m	120m ²	10m
Emprise de 30 m Et plus	150m ²	10m

La surface nette à lotir dans le cadre des projets de lotissement ou groupe d'habitation est obtenue après déduction :

- des surfaces des emprises de la voirie, espaces verts et places publiques prescrits par le plan d'aménagement ;
- des surfaces des équipements publiques de toute nature prévus par le plan d'aménagement.
- des surfaces des servitudes de toute nature prévues par le Plan d'aménagement

Le secteur E peut recevoir sur la totalité de l'assiette foncière des opérations de promotions immobilières d'habitat social sous forme de groupes de logement sociaux. Ces opérations peuvent s'établir :

- soit sous forme d'un groupe de logements sociaux en R+3 aux conditions suivantes à savoir : le respect de l'emprise minimale de la voirie de 15m, le respect d'un recul minimal de 5m par rapport aux limites de la propriété objet de l'opération d'habitat social ;
- soit sous forme d'un groupe de logements sociaux en R+1 à condition de respecter le minimum parcellaire de 64m² et l'emprise minimale de la voirie de 10m.

Pour le secteur EA, pour les nouveaux lotissements, il faut respecter un minimum parcellaire de 120 m² et 10 m minimum de largeur de la façade sur voie publique.

Les quartiers de redressement font l'objet de plans de redressement qui définissent les règles d'utilisation du sol appropriées, sachant que la hauteur maximale ne peut dépasser 12m et R+2 sauf prescription particulière du présent PA.

Article 4.E : Hauteurs maximales des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+2 et 12m.

Au-delà de cette hauteur, peut être tolérée un surplus de 1.60m en termes de hauteur pour les parcelles donnant sur les voies d'emprise $\geq 20m$.

Article 5.E : Implantation des constructions par rapport aux Voies et emprises publiques

Se conformer aux dispositions de l'article 3.E.

Pour le secteur EA, un recul de 3,00 m doit être observé le long de la façade publique.

La hauteur des constructions sur alignement de la voie publique doit être égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H = L$.

Toutefois, dans la zone de la nouvelle médina (quartier koudane, Boudir, Bouaziz ...) cette règle peut être ramenée à $H = 1.2 L$

H étant la hauteur de la construction sur alignement et L la largeur de la voie.

Le calcul des retraits est fait par rapport à la limite sur voie de la parcelle privative.

Un recul de 4 m est prescrit sur le parcellaire situé sur la rive ouest du Boulevard Chouhada dont l'alignement est engagé.

Article 6.E : 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 du bâtiment le plus élevé.

Article 7 E : Les surfaces des cours

Les surfaces des cours sont définies en fonction des vues directes minimales à respecter à savoir 4m pour les chambres et 3m pour les cuisines.

La parcelle ayant plus d'une façade peut se passer de la cour si toutes les pièces et cuisine sont directement éclairées et aérées.

Article 8.E : Encorbellements et balcons

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés uniquement sur les voies qui ont une emprise minimale de 10 m. Leur profondeur sera au maximum égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans dépasser 1.50 m en porte à faux.

La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser les deux tiers de la surface totale de la façade déduction faite de la surface du RDC. Les encorbellements et balcons sont interdits sur les limites mitoyennes sur une distance d'au moins 1m.

Article 9.E : Escaliers- ventilation

L'embranchement des escaliers doit respecter un minimum de 1m.

Pour l'aération des cabinets de toilettes et salles d'eau, et si ces derniers ne donnent pas sur l'air libre, il faut prévoir des gaines d'aération de 0.25m *0.4m de section.

Article 10.E : Soubassement

Les constructions peuvent comporter des soubassements par rapport aux niveaux de trottoir. Leur hauteur ne peut cependant pas dépasser 0.80 m calculée au niveau de l'entrée principale du bâtiment.

Article 11.E : Stationnement des véhicules

Dans la zone, le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques.

Pour les nouveaux lotissements, des places de stationnement public doivent être prévues au niveau du lotissement à raison de ¼ de place par lot.

Lorsqu'il s'agit de construction de groupes d'habitations, des aires de stationnement collectives doivent être prévues et peuvent être aménagées en sous sol.

Il est précisé que toute construction d'aires de stationnement en sous-sol ou en élévation extérieure sera soumise aux règles de sécurité d'incendie. Les issues de secours et le système de ventilation devront donc être conformes aux normes en vigueur.

Article 12.E : Plantations

Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations, les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Article 13.E : Conciergerie

Conformément au Dahir n° 1-76-258 du 24 Choual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergerie dans les immeubles d'habitations, tout groupe d'habitations comprenant de vingt à quarante appartements doit comporter un local à usage de conciergerie d'une surface minimale de 45m² ; si le nombre d'appartements dépasse quarante, l'aménagement d'un nouveau local à usage de conciergerie est obligatoire, il aura une surface minimale de 30m² si le nombre d'appartements pour la tranche supplémentaire est inférieure à 30, sinon il aura une surface minimale de 45m² si le nombre d'appartements pour la tranche supplémentaire est compris entre 30 et 40.

Article 14.E : Mur séparatifs

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

Article 15.E : Voirie de lotissement

Les emprises minimales des voies carrossables et chemins piétonniers à respecter lors de créations de lotissements ou groupes d'habitations sont : 12m au minimum pour les voies carrossables et 10m au minimum pour les chemins piétonniers.

Article 16.E Pièces d'habitation

A l'intérieur d'une habitation, toute pièce habitable doit avoir une surface supérieure ou égale à 9 m² et doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure au 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6 m² avec une largeur minimale de 2,5m.

La largeur des pièces d'habitation ne pourra pas être inférieure à 2,70m.

Article 17.E : Le commerce

Lors de la réalisation de nouveaux lotissements ou groupes d'habitations, des zones dédiées au petit commerce et services de proximité doivent être prévues d'une manière isolée.

Des commerces de proximité non polluants peuvent être tolérés en RDC sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.

Article 18.E : Les espaces libres

Dans tous les secteurs, Il doit être prévu dans le cadre de chaque lotissement ou groupe d'habitations des espaces publics à raison de 5m² d'espace libre pour chaque unité de logement.

Ces espaces libres doivent être aménagés sous forme de places, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de mini-terrains de sport.

Article 19.E : Les caves

Les caves sont tolérées dans les conditions suivantes :

- Assurer l'éclairage et l'aération par le biais de cours anglaises ou de châssis hauts,
- Assurer l'évacuation des eaux usées et pluviales en concertation avec les services de la RADEEO,
- En cas de parking, il faut respecter une pente de 20% pour la rampe et l'échappée de 1.80m

Article 20.E : article spécial

Tout terrain non grevé par des équipements publics du présent plan d'aménagement, objet d'un nouveau lotissement ou groupe d'habitations doit prévoir 5% de la surface brute dudit terrain aux équipements publics. Ces équipements peuvent recevoir des équipements d'intérêt général (indice G) tels que : école privée, clinique, espace d'animation.

Article 21.E :

Les zones mitoyennes ou contiguës à la zone RB (carrière) doivent être soumises à des études géotechniques préalables.