

ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DELEGUE CHARGE
DE L' HABITAT ET DE L' URBANISME

SECRETARIAT D' ETAT A L' HABITAT

DEPARTEMENT DE L' HABITAT

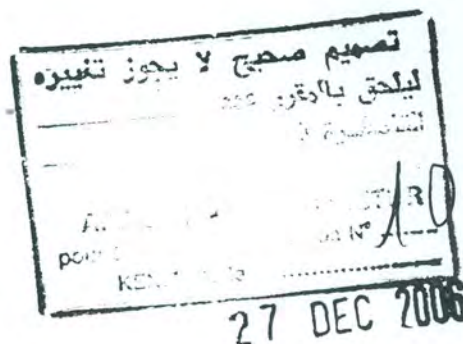
ETABLISSEMENT REGIONAL
D' AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
REGION NORD-OUEST

**Wilaya De La Région
Du Gharb Cherarda – Beni Hsen
Province De Kenitra**

**Opération AL ASSAM
Kenitra**

T.F. : 20267/R

CAHIER DES CHARGES



| | |
|---|--|
| Amal MKINSI Architecte D.P.L.G. 49, angle rues Michlifen et Jbel Ayachi 4 ^{ème} étage, appt. n° 17 - Agdal - RABAT Tél. : 037 67 02 02 / Fax : 037 67 08 75 | Khalid MOLATO Architecte D.P.L.G. 46, Avenue Fal Ould Oumeir Agdal - RABAT Tél. : 037 77 34 06 / Fax : 037 77 04 67 |
|---|--|

Vu :

- le Dahir n° 1/92/31 du 15 Dou Lhijja 1412 (17 juin 1992)
portant promulgation de la loi n° 12/90 relative à l'Urbanisme.

- le Dahir n° : 1/92/7 du 15 Dou Lhijja 1412 (17 juin 1992) portant
promulgation de la loi n° : 25/90 relative aux lotissements, groupes
d'habitations et morcellements.

- le Décret n° : 2/92/833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993)
pris pour l'application de la loi 225/90 pris pour l'application de la loi
25/90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et
morcellements.

- Les règlements en vigueur.

OPERATION AL ASSAM

I - PREAMBULE :

Dans le cadre des efforts de l'état pour la production de logements sociaux (objectif de 100.000 unités par an) et dans le cadre de la capitalisation du foncier public, il a été mis à la disposition de l'ERAC dans la ville de Kenitra un foncier de 40 HA pour la réalisation de l'opération AL ASSAM.

Cette opération rentre dans la catégorie des grands projets d'aménagement qui consiste à réaliser les équipements d'infrastructure et produire des ilots de terrains qui peuvent recevoir au maximum 2500 ménages.

Vu le règlement d'aménagement de la ville de Kenitra, une partie de ce projet sera conçue pour produire des ilots semi-équipés qui seront mis à la disposition des promoteurs immobiliers (environ 13 HA) ; le reste du projet sera traité comme un lotissement ordinaire.

Ces ilots seront vendus à travers un appel à manifestation d'intérêt à des promoteurs publics ou privés avec des conditions encourageantes et ce dans l'objectif de réaliser des logements sociaux à des prix abordables et ceci conformément aux hautes Directives Royales qui donnent la priorité à la promotion de l'habitat social et à la lutte contre l'habitat insalubre.

II-SITUATION :

Le terrain d'une superficie de 40 HA, dépend du titre foncier 20267/R et se situe dans la commune urbaine de Kenitra au milieu du quartier AL ASSAM.

Il est limité physiquement par la route principale Kenitra Tanger au sud, et par la voie ferrée Kenitra Sidi Kacem au nord.

III - SITUATION URBANISTIQUE :

D'après le plan d'aménagement homologué, le projet se situe dans la zone ZP III telle que définie par le règlement d'aménagement de la ville.

Le zonage prévu est le suivant :

- 50% pour les immeubles discontinus en R + 4
- 30% pour l'habitat continu en R + 2
- 20% pour les villas.

IV - EQUIPEMENT, DIFFERENTS RESEAUX :

L'ERAC/ NO réalisera les travaux d'équipements des différents réseaux : Assainissements, Voiries, Alimentation en eau potable, Electrification et Téléphone et ce conformément au plan « NE VARIETUR » et aux dossiers techniques autorisés.

Pour la zone immeuble en R + 4 destinée à la Promotion de l'Habitat aux profits des Promoteurs Immobiliers (6 ilots), l'ERAC/ NO réalisera uniquement les réseaux principaux et les Promoteurs acquéreurs de ces ilots auront à leurs charges la viabilisation complète à savoir les réseaux secondaires et tertiaires selon les normes et lois en vigueur ainsi que tout aménagement intérieur propre à leurs projets.

Chaque projet devra être soumis pour autorisation de construire aux services techniques concernés.

1 • ASSAINISSEMENT :

L'ERAC réalisera les réseaux d'assainissement in site et hors site, et ce conformément au dossier technique approuvé par la RAK.

2 • VOIRIE :

Les voiries prévues par le plan de lotissement seront réalisées par le Maître d'Ouvrage et ce conformément au dossier technique.

3 • EAU ET ELECTRICITE :

Ces installations devront satisfaire aux prescriptions du cahier des charges de la distribution publique d'eau et d'électricité (RAK).

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

4 • TELEPHONE :

L'équipement des Ilots en téléphone se fera conformément aux cahiers des charges de I.A.M.

V - PRESCRIPTION GENERALES :

Le lotisseur, en l'occurrence l'ERAC N/O s'engage à respecter le droit du 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 général pour les travaux dépendants de l'administration tel qu'il est applicable au MAROC.

VI - BORNAGE DES ILOTS ET LOTS :

Les Lots seront bornés par le lotisseur conformément au plan « NE VARIETUR » délivré par la Municipalité de Kenitra.

VII - SURFACE DES LOTS :

Les surfaces définitives seront données par le soin du service de la conservation foncière lors du report des lots sur plan de la propriété.

VIII - DESTINATION DE L'OPERATION AL ASSAM :

L'opération AL ASSAM comprend les zones suivantes :

- 1• Zone habitat en R + 4
- 2• Zone habitat en R + 2 (à RDC commercial ou habitable)
- 3• Zone habitat en villas
- 4• Zone d'activité
- 5• Show Room
- 6• Equipement scolaire
- 7• Equipement Sportifs et Sociaux Educatifs
- 8• Espace vert, Mosquée, et Aire de jeux

IX - ESPACE VERT :

Un espace vert est fixé :

- Avec une largeur de 5m
 - En façade de la rue n° 3 côté immeuble en R + 4
 - En façade de la rue n° 5 côté immeuble en R + 4
 - En façade de la rue n° 8 le long de la façade des Show-room donnant sur la RP1
- Avec une largeur de 6m
 - Sur le refuge de l'accès principal
- En plate forme
 - Autour de la mosquée
 - A côté de l'équipement scolaire (îlot 10)

Les essences d'arbre retenues sont le Platane, le Jacaranda et le Palmier Washingtonia.

- REGLEMENT D'URBANISME ET AUTORISATION DE CONSTRUIRE :

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant d'en avoir obtenu l'autorisation de construire.

Le règlement d'urbanisme de la ville de Kenitra sera appliqué et il fixe pour l'ensemble des zones, hauteur, les vis-à-vis, l'éclairage, les espaces commerciaux, les espaces verts, les équipements de proximité, les parkings, les conciergeries ...etc.

Les constructions édifiées devront être établies en conformité aux prescriptions des arrêtés municipaux, règlement d'urbanisme, sécurité et de salubrité en vigueur et devront respecter :

I- REGLEMENT D'EXPLOITATION ET DE CONSTRUCTION DES ILOTS :

- ZONE R+4

Les ilots dégagés par l'opération AL ASSAM seront vendus par appel à manifestation d'intérêt, selon un contrat précis entre l'ERAC et les promoteurs immobiliers.

Les promoteurs devront soumettre le projet d'autorisation de construire pour accord aux autorités compétentes (Commune Urbaine, Agence Urbaine, Province, RAK, IAM, Protection Civile) et devront respecter les points suivants :

- Se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur.
- Procéder à l'équipement secondaire et tertiaire de l'ilot (Assainissement, eau et électricité).
- Réaliser les voiries internes des ilots suivant leurs programmes.
- Prévoir des espaces verts, et des équipements de proximité selon les normes et règlements d'urbanisme en vigueur dans la ville de Kenitra.
- Respecter les servitudes d'espace vert prévu par le plan de lotissement faisant partie du titre foncier de chaque ilot.

Hauteurs Maximales Des Constructions

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

| IMMEUBLES | HAUTEURS MAXIMALES | |
|-----------|-----------------------------|------------------------------|
| | A REZ-DE-CHAUSSEE HABITABLE | A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL |
| R+4 | 17,00 m | 20,00m |

Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet. Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de :

- 6,00m selon qu'il comprend une mezzanine ou un entresol ;
- 4,50m s'il n'en comprend pas.

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisées les cages d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20m et sans dépasser 2,50m hors-tout.

B- ZONE R+2

ARTICLE 1 : DEFINITION DES ZONES D'HABITAT CONTINU EN R+2

La zone d'habitat continu en R+2 est une zone urbaine dans laquelle la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Il est à signaler que les lots qui donnent sur des voies ≥ 15 m seront à RDC commercial .

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts.
- Les commerces sur les parcelles dont les RDC sont réservés aux habitations.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caves et sous-sol sont interdits pour les constructions à R+2 et R+1.

ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans ces zones, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles des prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

ARTICLE 4 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales de façade sur rue de :

| CONSTRUCTIONS | SUPERFICIES MINIMALES | LARGEURS MINIMALES DE FACADE |
|---------------|-----------------------|------------------------------|
| R+2 | 90m ² | 9m |

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

| CONSTRUCTIONS | HAUTEURS MAXIMALES | |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|
| | A REZ-DE-CHAUSSEE HABITABLE | A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL |
| R+2 | 11,00 m | 12,00m |

Le rez-de-chaussée commercial peut couvrir la totalité de la parcelle et sur une hauteur maximale de 4,50m hors œuvre.

Au-dessus de la dalle supérieure de la construction, pour les terrasses accessibles sont autorisés une buanderie de 4m² et la cage d'escaliers d'une hauteur maximale sous-plafond de 2,20m et sans dépasser 2,50m hors-tout.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies ou en recul, tel qu'il figure sur le plan d'aménagement.

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'habitat continu, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1,2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

| CONSTRUCTION | AUX NIVEAUX R-D-C ET R+1 | | AU NIVEAU R+2 | |
|--------------|---|--------------------|---|-----------------|
| | SUPERFICIE MINIMALE DE COUR OU DU VIDE SUR COUR | PROSPECT MINIMA | SUPERFICIE MINIMALE DE COUR OU DU VIDE SUR COUR | PROSPECT MINIMA |
| R+2 | 12m ² | 3m | 12m ² | 3m |

Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes.

Les prospects doivent obligatoirement tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir en continuité et en complément des dégagements existants, quand il est possible de le faire.

Pour permettre l'intégration de la construction à un tissu existant par rapport aux parcelles mitoyennes, le maître d'œuvre doit présenter un plan d'assemblage des prospects de la parcelle concernée et des cours mitoyennes justifiant cette intégration quand il est possible de le faire.

Les lots d'angles peuvent être dispensés de cour à condition que les pièces habitables et les cuisines soient éclairées directement sur façades.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C habitable est de 3,00m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80m.

Le rez-de-chaussée peut être commercial lorsque la vocation de la voie le permet (emprise ≥ 15 m). Dans ce cas, il peut couvrir la totalité de la parcelle, soubassement compris, sur une hauteur H.O. de 4,50m.

Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

MEZZANINE

La mezzanine est autorisée dans un local à condition de respecter les conditions suivantes :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins 2,00m.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,00m sous poutres et ne peut dépasser 2,20m sous dalle, la mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

B - ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80m.

ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le 1/10ème des emprises des voies égales ou supérieures à 12m de large et sans dépasser 1,20m et 0,30m sur les rues d'emprises inférieures.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements ouverts et fermés ne doivent pas occuper la superficie totale de la façade.
- Le maître d'œuvre a la possibilité, en disposant d'une liberté relative, de traiter les encorbellements ouverts et fermés de la façade en un jeu multiforme et entrecoupé : différentes profondeurs, largeurs et hauteurs.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.

- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions en R+2 : seul un garage de $15,00\text{m}^2 = 3,00\text{m} \times 5,00\text{m}$ au niveau du rez-de-chaussée est autorisé pour chaque lot d'habitation donnant sur une voie carrossable et ne comportant pas de parking.

- Pour les constructions, en R+2, à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par 80m^2 de plancher hors œuvre.

- Pour un groupement d'habitat social : il y a lieu de prévoir une place de stationnement pour 100m^2 de plancher hors-œuvre.

- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m^2 utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 10 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE

Pour certains projets et dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, un dossier, comprenant des plans d'ordonnancement architecturaux ou d'intégration au cadre bâti et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux ..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement.

Il est obligatoire de recourir à l'instruction des projets par une commission d'esthétique.

C- ZONE DE VILLAS R + 1

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

La zone d'habitat de type villa est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel mono familiale ou bi familiale sous ses différentes formes : isolée, jumelée ou en bande. Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies, des limites séparatives et mitoyennes et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITES

- Les types d'habitat autres que les villas.
- Tous les établissements industriels et les dépôts.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Toute activité commerciale.

Toutefois, si l'importance d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas est admise en s'intégrant à l'aspect résidentiel. Un tel projet est soumis à la commission d'esthétique.

ARTICLE 3 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales sur rue de :

| VILLAS INDIVIDUELLES | SUPERFICIES MINIMALES | LARGEURS MINIMALES |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| ISOLEES | 450m ² | 18m |
| JUMEELES | 280m ² | 14m |

Toutefois, tout projet situé sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions précitées applicables à sa zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

ARTICLE 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain et celle de l'étage sont limitées à :

| VILLAS INDIVIDUELLES | SUPERFICIE MAXIMALE CONSTRUCTIBLE AU SOL | SURFACE MAXIMALE A L'ETAGE PAR RAPPORT A CELLE PERMISE AU R.D.C |
|----------------------|--|---|
| ISOLEES | 35% | 85% |
| JUMEEES | 40% | 85% |

Pour chaque cas, l'aménagement d'un sous-sol est autorisé sur la totalité de la construction.

ARTICLE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 8m et le nombre de niveaux à R+1 et ce, sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Au-dessus de la dalle supérieure, pour les terrasses accessibles sont autorisés les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20m.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m en arrière de l'alignement des voies. Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, peut empiéter sur la marge de recul par rapport au domaine public, avec une superficie s inférieure ou égale à la moitié la superficie de la façade S : $s \leq 1/2 S$.

Les murs de clôture en maçonnerie sur l'alignement doivent avoir une hauteur de 1,20m. Ils peuvent être surmontés d'un élément ajouré à claire-voie de 70cm.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance minimale de 4m. Cette mesure ne concerne pas les villas en bande ni les pignons aveugles construits en mitoyenneté des villas jumelées.

Toutefois, lorsque les règles d'emprise au sol le permettent, et lorsque la construction ne comporte pas de sous-sol, des constructions de faible importance, notamment des garages ou dépendances d'une surface maximale de 30m² peuvent être édifiées au fond des limites séparatives sous réserves :

- Que leur hauteur, acrotères compris, ne dépasse pas 2,50m et qu'aucune ouverture ne donne accès sur leurs terrasses qui, en aucun cas, ne peuvent recevoir de surélévation.

- Qu'elles soient implantées en arrière de la marge de recul imposée à partir du domaine public.

La projection au sol des encorbellements ou balcons, fermés ou non, ne peut empiéter sur les marges de recul imposées à partir des limites séparatives ou mitoyennes.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m.

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES VOITURES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé dans le cadre des niveaux du sous-sol ou au rez-de-chaussée et sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement doivent satisfaire les normes ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour deux lots.
- Pour les constructions à usage commercial ou service : une place de stationnement par 80m² de plancher hors œuvre.

- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

D- ZONE D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est une zone réservée aux activités à condition qu'elles soient non polluantes ainsi qu'aux activités auxiliaires à l'activité principale.

La possibilité est donnée de construire un logement personnel à l'étage.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels de 1^{er}, et 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- L'hôtellerie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales de façade sur rue de :

| CONSTRUCTIONS | SUPERFICIES MINIMALES | LARGEURS MINIMALES DE FACADE |
|---------------|-----------------------|------------------------------|
| R+2 | 150m ² | 9m |

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

ARTICLE 4 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

| CONSTRUCTIONS | HAUTEURS MAXIMALES |
|---------------|---------------------------------------|
| | REZ-DE-CHAUSSEE RESERVE AUX ACTIVITES |
| R+2 | 12,00 m |

Le rez-de-chaussée et les étages doivent respecter un recul de 5m sur la totalité de leurs façades sur cour filante telle que prévu dans le plan de lotissement et sur une hauteur maximale de 4,50m hors œuvre.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les cours ou patios peuvent être situés contre la limite séparative à condition d'être limités par un mur d'une hauteur égale à celle du R.D.C.

Les superficies minimales des cours et patios, ou des vides qui y donnent dessus, ainsi que les prospects minima sont déterminés de la façon suivante :

| CONSTRUCTION | AUX NIVEAUX R-D-C ET R+1 | | AU NIVEAU R+2 | |
|--------------|---|-----------------|---|-----------------|
| | SUPERFICIE MINIMALE DE COUR OU DU VIDE SUR COUR | PROSPECT MINIMA | SUPERFICIE MINIMALE DE COUR OU DU VIDE SUR COUR | PROSPECT MINIMA |
| R+2 | (Lot angle) | 5m | (Lot angle) | 5m |

N.B. : Dans aucun cas, les cours ne peuvent être couvertes et doivent respecter le plan du lotissement « NE VARIETUR »

Les prospects doivent obligatoirement tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir en continuité et en complément des dégagements existants, quand il est possible de le faire.

Les lots d'angles doivent respecter le minimum de cours ($25m^2$) pour s'intégrer dans le système de cours filantes qui doit assurer l'éclairage des locaux destinés aux zones d'activités et aux autres pièces habitables.

Pour les locaux non habitables, dégagements, salles d'eau, W-C et cages d'escaliers, la gaine de ventilation est obligatoire et doit être de $0,60 m^2$ minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de $0,60m$.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser $0,80m$.
- Le rez de-chaussée doit avoir la vocation zone d'activité et sa hauteur H.O. sera de $4,50m$.
- Le niveau du seuil du local doit être de $0,10m$ à $0,15m$ par rapport au niveau $\pm 0,00m$ du trottoir.

MEZZANINE

La mezzanine est autorisée dans le local à condition de respecter les conditions suivantes et surtout de ne pas dépasser la hauteur totale autorisée de $12m$ du bâtiment :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade à au moins $2,00m$.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à $2,00m$ sous poutres et ne peut dépasser $2,20m$ sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

B - ETAGE OU NIVEAU HABITABLE

La hauteur minimal sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de $2,80m$.

ENCORBELLEMENTS

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

- Les saillies des encorbellements peuvent atteindre le $1/10^{\text{ème}}$ des emprises des voies égales ou supérieures à $12m$ de large et sans dépasser $1,20m$ et $0,30m$ sur les rues d'emprises inférieures.
- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements ouverts et fermés ne doivent pas occuper la superficie totale de la façade.
- Le maître d'œuvre a la possibilité, en disposant d'une liberté relative, de traiter les encorbellements ouverts et fermés de la façade en un jeu multiforme et entrecoupé : différentes profondeurs, largeurs et hauteurs.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour les constructions, en R+2, à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par $80m^2$ de plancher hors œuvre.

- La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de $15m^2$ utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 8 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE

Pour certains projets et dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, un dossier, comprenant des plans d'ordonnancement architecturaux ou d'intégration au cadre bâti et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux ..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement.

Il est obligatoire de recourir à l'instruction des projets par une commission d'esthétique.

ARTICLE 9 : CONSTRUCTION EN BORDURE DES PLACES ET CARREFOURS

Lorsqu'une construction est édifée en bordure d'une place ou d'un carrefour, un traitement d'angle peut être imposé par la commission d'examen des plans ou d'esthétique quant au respect de nouvelles dispositions réglementaires complémentaires et exceptionnelles au présent règlement. Le projet ne doit pas porter préjudice aux constructions avoisinantes et doit tenir compte de l'intégration du projet au cadre bâti. Lesdites conditions doivent être communiquées dans ce cas au maître d'œuvre au moment opportun.

ARTICLE 10 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Toute construction nouvelle doit respecter les contraintes du plan de lotissement et des servitudes de 5 m sur les cours filantes en façade arrière. Les façades mitoyennes droites et gauches sont collées pour assurer la continuité.

ARTICLE 11 : VOIRIE

Les conditions techniques applicables aux voiries secondaires et aux voiries de desserte sont les suivantes :

- La largeur minimum des voies de desserte sera de 15m. Les voies seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.
- Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 12 : SOUS-SOL

Quand la nature du sol le permet et que les impératifs techniques l'exigent un sous-sol peut éventuellement être autorisé, avec 1m de soubassement, sous réserve de la prise en charge de l'assainissement par le propriétaire.

E – ZONE SHOW ROOM

ARTICLE 1 : DEFINITION DE LA ZONE

C'est une zone réservée aux Show Room exclusivement et ceci pour constituer une vitrine d'exposition sur la route principale de Kenitra Tanger.

Les constructions seront de types isolés avec respect des zones de servitudes avant, arrière et mitoyennes de 5m.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories, les dépôts et les zones d'activités.
- Les commerces primaires, l'habitation, l'hôtellerie, crèches et écoles, Hammam et équipement divers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans ces zones, il n'est fixé ni Coefficient d'Occupation du Sol, ni taux maximal d'emprise au sol. Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles des prospects et des plafonds de hauteur ci-dessous.

ARTICLE 4 : DIMENSIONS DES PARCELLES

Pour être constructibles, les parcelles de terrains doivent avoir des superficies minimales et des largeurs minimales de façade sur rue de :

| CONSTRUCTIONS | SUPERFICIES MINIMALES | LARGEURS MINIMALES DE FACADE |
|---------------|-----------------------|------------------------------|
| R+1 | 1000m ² | 25m |

Tout projet sur un parcellaire existant, ne répondant pas aux dispositions applicables à sa zone, sera soumis à l'étude par la commission d'examen des plans.

ARTICLE 5 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère de 1,20m maximal compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

| CONSTRUCTIONS | HAUTEURS MAXIMALES |
|---------------|------------------------------|
| | A REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL |
| R+1 | 10 m |

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit s'implanter conformément au plan de lotissement avec les reculs spécifiés

La hauteur de tout point d'une construction, sans dépasser les limites de hauteurs maximales et le nombre de niveaux fixés pour chaque type de zonage d'habitat continu, doit toujours être égale ou inférieure à 1,2 fois la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé : $H \leq 1,2 \times L$.

Au-delà de la hauteur maximale et du nombre de niveaux tolérés à l'alignement, les étages permis par le zonage correspondant doivent être construits en retrait en s'inscrivant dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée sans dépasser la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés pour chaque catégorie d'habitat de la zone.

Ces dispositions sont également applicables aux parcelles se trouvant en face de débouché de voie adjacente, dont la profondeur ne peut intervenir dans le calcul des prospects.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, SEPARATIVES OU MITOYENNES

Un recul de 5m sera obligatoire sur toutes les façades et ne peut en aucun cas être construit (isolé).

Les prospects doivent obligatoirement tenir compte de l'état des lieux des constructions existantes et venir en continuité et en complément des dégagements existants, quand il est possible de le faire.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS ALLANT DU REZ-DE-CHAUSSEE A L'ETAGE COURANT

A - REZ-DE-CHAUSSEE

- La hauteur minimale sous-plafond du R-D-C est de 4,00m et la hauteur maximale du soubassement ne doit pas dépasser 0,80m.

- Le rez-de-chaussée doit avoir une vocation uniquement Show Room d'exposition.

- Le niveau du seuil du local commercial doit être de 0,10m à 0,15m par rapport au niveau $\pm 0,00$ m du trottoir.

MEZZANINE

La mezzanine en tant que complément du rez-de-chaussée est autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- La mezzanine doit être en retrait de la façade de 4m.

- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,20m sous poutres.

- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

- La construction de la mezzanine devra s'intégrer dans la hauteur totale du bâtiment fixée à 10m.

B - 1^{ER} ETAGE

Le premier étage est destiné soit en complément de Show Room, soit pour l'administration du Show Room.

La hauteur minimale sous-plafond à l'étage ou niveau habitable est de 2,80m.

ENCORBELLEMENTS

L'encorbellement du premier étage est autorisé sur la façade principale et arrière avec un maximum de 1m, et il est interdit sur les servitudes mitoyennes.

- La hauteur sous encorbellements doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.
- Les encorbellements ouverts et fermés ne doivent pas occuper la superficie totale de la façade.
- Le maître d'œuvre a la possibilité, en disposant d'une liberté relative, de traiter les encorbellements ouverts et fermés de la façade en un jeu multiforme et entrecoupé : différentes profondeurs, largeurs et hauteurs.
- Les encorbellements ouverts ou fermés doivent s'intégrer au cadre bâti.
- Tout encorbellement ouvert ou fermé ne doit pas porter préjudice aux constructions mitoyennes et avoisinantes.

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération à raison d'une place de stationnement pour 80m² de plancher hors œuvre.

La superficie nécessaire à une place de stationnement est déterminée à raison de 15m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

ARTICLE 10 : SERVITUDE D'ARCHITECTURE ET D'ESTHETIQUE

Pour certains projets et dans le souci d'obtenir une qualité esthétique, architecturale et urbanistique, un dossier, comprenant des plans d'ordonnancement architecturaux ou d'intégration au cadre bâti et un cahier des charges définissant les caractéristiques architecturales des constructions à réaliser à savoir : volumes, hauteurs, encorbellements, zones de retrait, couleurs, matériaux..., peut être exigé pour accompagner le dossier de construction ou de lotissement.

Il est obligatoire de recourir à l'instruction des projets par une commission d'esthétique.

F : ZONE EQUIPEMENTS PUBLICS, ECOLES ET CRECHES

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics dont la nomenclature est indiquée ci-après. Dans ces terrains sont interdits les lotissements, la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces installations. Y sont interdits également les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle elles sont imposées. Cependant, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifieront, les règles de hauteur ne seront plus applicables.

Toutefois, il y a lieu de se référer aux conditions d'hygiène, de sécurité et de commodité : intimité, éclairage, vis-à-vis etc. des constructions avoisinantes.

Les zonages d'habitat ou autres du plan d'aménagement peuvent recevoir les équipements publics ou à usage du public si les dispositions réglementaires auxquelles elles sont assujetties leurs seront applicables et s'ils s'y intègrent et sans causer de préjudice à la vocation résidentielle ou autre du secteur.

Ceci reste applicable aux équipements à usage du public.

Lorsque le terrain est affecté à un équipement public dépasse la superficie normative ou les besoins stricts au projet, le restant de la parcelle peut être converti au zonage d'habitat ou autre du secteur et recevoir d'autres équipements, le cas échéant.

ARTICLE 1 : ACCES AUX PERSONNES HANDICAPES

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments et des lieux publics et à usage du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation doivent être tels que ces locaux et installations doivent être munis de passages (rampes), ascenseurs et installations en vue de faciliter leur usage et leur accès par les personnes handicapées.

ARTICLE 2 : HAUTEURS DES CONSTRUCTION

GARDERIE R+2 dans la zone R+2 Hauteur maximum 12m

CRECHE R+1 dans la zone villas Hauteur maximum 8m

EQUIPEMENTS SCOLAIRES ES en R+1 Hauteur maximum 8m

EQUIPEMENTS SOCIO ECONOMIQUES en R+2 Hauteur maximum 12m

TERRAINS DE SPORTS non constructibles

G : ESPACES VERTS PUBLICS, ESPACES BOISES RECREATIFS

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics ou d'espaces boisés plantés et récréatifs.

A- Espaces verts publics :

Ce sont des terrains réservés à usage de jardins ou de parcs publics à l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules de 15m² de superficie maximale et de 3m de hauteur complétant l'aménagement de ces parcs, toute onstruction y est interdite.

B- Espaces boisés récréatifs :

Ce sont également des terrains réservés aux jardins ou aux parcs à usage du public mais dans lesquels pourront trouver place, en nombre limité, des équipements à usage du public à caractère récréatif ou sportif qui ne devront, en aucun cas, entraîner de déboisements.

La création de lotissements, la construction de logements, de bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, à l'exception de kiosques ou restaurants de petites dimensions : moins de 100m² hors œuvre et en rez-de-chaussée uniquement liés à ces espaces, y sont strictement interdits ainsi que les constructions publiques autres que celles indiquées ci-dessus.

H : CESSION AU PROFIT DE LA COMMUNE

Après la Réception définitive du lotissement et des équipements , l'ERAC/ NO cédera au profit de la commune par procédure administrative, les voiries, parkings, espaces verts...etc.

OPERATION AL ASSAM

XIII – TABLEAU DE CONSISTANCE :

| Désignation | Superficies des lots (en m ²) |
|---|---|
| - <u>Show Room :</u> | |
| • Ilot n° 1 | 1400.00 m ² |
| • Ilot n° 2 | 3887.50 m ² |
| • Ilot n° 3 | 3887.50 m ² |
| • Ilot n° 4 | 7600.00 m ² |
| Total : | 16 775.00 m² |
| - <u>R + 4 :</u> | |
| • Ilot n° 6 | 15242.69 m ² |
| • Ilot n° 7 | 15520.62 m ² |
| • Ilot n° 11 | 15642.13 m ² |
| • Ilot n° 12 | 15362.05 m ² |
| • Ilot n° 15 | 10964.91 m ² |
| • Ilot n° 16 | 11165.31 m ² |
| Total : | 83 897.71 m² |
| - <u>R + 2 :</u> | |
| • Ilot n° 9 | 19375.00 m ² |
| • Ilot n° 14 | 13800.00 m ² |
| • Ilot n° 17 | 17825.00 m ² |
| • Ilot n° 23 | 10620.00 m ² |
| Total : | 61 620.00 m² |
| - <u>Zone Villa :</u> | |
| • Ilot n° 5 | 46537.50 m ² |
| Total : | 46 537.50 m² |
| - <u>Zone d'activités 3^{ème} catégorie :</u> | |
| • Ilot n° 8 | 19587.50 m ² |
| • Ilot n° 19 | 17775.00 m ² |
| Total : | 37 362.50 m² |
| - <u>Equipement caractère sportif et culturel :</u> | |
| • Ilot n° 18 | 5984.68 m ² |
| Total : | 5 984.68 m² |
| - <u>Equipement socio économique :</u> | |
| • Ilot n° 20 | 5814.88 m ² |
| Total : | 5 814.88 m² |
| - <u>Equipement scolaire :</u> | |
| • Ilot n° 10 | 4879.97 m ² |
| • Ilot n° 13 | 9549.46 m ² |
| • Ilot n° 22 | 5772.82 m ² |
| Total : | 20 202.25 m² |
| - <u>Mosquée :</u> | |
| • Ilot n° 21 | 1600.00 m ² |
| Total : | 1 600.00 m² |