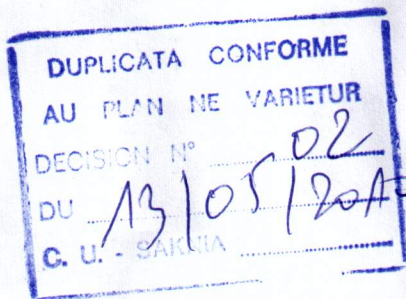


ROYAUME DU MAROC
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme
et de l'Aménagement de l'Espace

=====



Société Al Omrane Rabat



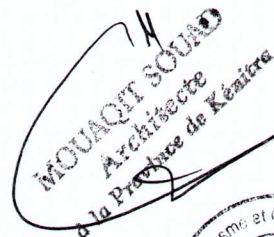
10 MAI 2010
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE

Laila HOMSI
Architecte à l'Agence Urbaine
de Kenitra - Sidi Kacem

LOTISSEMENT AL AMAL
(MODIFICATIF)

A KENITRA

CAHIER DE CHARGES



06 MAI 2010



A.K.

Atelier d'architecture - Abdelhamid MESDALI - ARCHITECTE D.P.L.G.

Khalid KADIRI - ARCHITECTE D.P.L.G - Urbaniste

KHALID KADIRI
Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
14, Bd Mly Abderrahmane 14000
Kenitra - Maroc
Tél. : (+212) 37 37 58 00
Fax : (+212) 37 37 34 44

ARCHITECTE D.P.L.G.
20, Bd Abou Bakr El-Sayid
KENITRA

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Situation du lotissement

Le présent lotissement tient lieu dans la commune de Kénitra (Secteur Saknia). S'élevant sur une superficie de 53Ha, ce dernier se situe à l'orée de la Route d'Aïn Sebaa, jouxtant le nouveau lotissement SOUK SEBT et EL WAFA.

Il est limité

Au Nord par le Collectif 44.

Au Sud par la Route d'Aïn Sebaa.

A l'Est par la réquisition 2343/13.

A l'Ouest par le Domaine Privé de l'Etat 49195 R.

Ce lotissement est déjà approuvé et intégré dans le plan d'aménagement.

Le parti architectural et urbain

De par sa situation, le lotissement AL AMAL est composé autour d'un axe principal donnant sur le Boulevard El Massira, d'une largeur de 30m, menant vers la Place Administrative et la Mosquée. Cet axe structure le lotissement et permet une lecture harmonieuse de l'ensemble.

Ce grand axe sera doté de part et d'autre d'une galerie commerciale, qui se terminera sur la place Administrative et la mosquée en formant ainsi un couronnement du Mail Central.

Cette galerie, présente par ses parkings, sera surmontée de Bâtiments à 3 niveaux, le tout synchronisé dans une texture architecturale bien ordonnée.

Le Mail Central s'ouvrira sur l'Avenue El Massira par un jardin autour duquel prendront place des immeubles en demi cercle.

Ces Immeubles s'étaleront le long de l'avenue EL Massira et de part et d'autre de l'ouverture du Mail, permettant ainsi une vue ou une perspective sur cet axe principal.

Cette Bande d'immeuble donnant lieu sur la grande avenue, sera dotée d'une galerie commerciale et sera traitée dans une architecture ordonnée.

Autour des grands axes du Projet, se tiendront des îlots d'habitations permettant ainsi une intimité urbaine à l'intérieur de l'îlot. L'axe commercial de 20 m sera perpendiculaire à l'axe principal au niveau de la zone administrative.

Le parti d'urbanisme nous a été dicté en quelque sorte par la synthèse de certains paramètres naturels, physiques et techniques.

En effet, de part la présence de la zone de protection de l'ONEP où se tient la nappe phréatique, et aussi celle du collecteur hors site des Lotissements EL WAFFA passant à travers le Lotissement AL AMAL, nous avons essayé de faire une composition qui prend en compte tous ces paramètres. Sur cet axe se tiendront les activités, les espaces verts, et les équipements structurants.

Ainsi, le parti urbain se personnalise par le Mail Central autour duquel s'articule toute la structure du lotissement qui diverge vers le boulevard périphérique en créant des îlots animés et des sous îlots plus intimes.



CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de réglementer la construction dans le lotissement d'habitat crée dans le cadre de l'Opération AL AMAL: une opération destinée au recasement.

ARTICLE 1 : SITUATION DU LOTISSEMENT

Le terrain objet du présent lotissement tient lieu à l'intérieur du périmètre urbain de la ville de Kénitra.

ARTICLE 2 : CONTENANCE

Faisant partie du collectif C44, le terrain objet de la Présente Opération comprend une superficie de 53 HA environ.

ARTICLE 3 : COMPOSITION DE L'OPERATION AL AMAL

1/ Elément de programmes et surfaces :

L'opération AL AMAL (Ouled Arfa) et un projet destiné en majorité au recasement, il comprend trois zones : zone d'immeubles, elle comprend **28** Immeubles et trois Promotions Immobilières en R+4, dont la superficie de chaque immeuble varie entre 300 et 400 m², zone d'habitat économique, elle comprend **2470 lots d'une superficie variée entre 60 et 120 m²**, et zone administrative sera réservées aux administrations, Banques, Arrondissements etc...

2/ Consistance :

a – Equipements :

- 3 Etablissements scolaires
- 1 Crèches
- 1 Maison de Service Public
- 1 Terrain de sports
- 1 Dispensaire
- 1 Mosquée
- 3 Hammams
- 4 Equipements
- 1 Foyer Féminin
- 1 Equipement Commercial

b – Nombre des lots :

Immeubles	R+4	28 lots Sup. 300 – 400 m ²
Collectif	R+3	196 lots Sup. 120 m ²
Economique	R+2	983 lots Sup. 80 - 100 m ²
Et	R+1	1291 lots Sup. 60 - 70 m ²

ARTICLE 4 :

1 – Prescription Générales :

Le promoteur, (AL OMRANE) s'engage à respecter le droit de 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 générales pour les travaux dépendants de l'administration de ponts et chaussées tel qu'il est applicable



au Maroc.

Le projet Al Amal est réalisé en deux tranches séparées. Ces tranches sont opérationnelles et autonomes.

2 – Installation d'Adduction et Distribution d'eau :

Ces installations devront satisfaire aux prescriptions du cahier des charges de la distribution publique d'eau de la R.A.K. et du devis général réglant les conditions d'exécution des travaux de fourniture et de pose des conduites d'eau. Les travaux seront exécutés par R.A.K.

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

3 – Les Installation d'Alimentation et de Distribution d'énergie électrique :

Les installations devront satisfaire aux prescriptions :

- Du cahier des charges de la distribution publique de l'électricité cité par la R.A.K.
- De l'arrêté interministériel du 30 avril 1951 déterminant les conditions techniques aux quels doivent satisfaire.
- Les branchements particuliers des constructions seront exécutés obligatoirement par la gérance de la distribution publique.

4 – Réseau d'Egout :

Réseau d'Egout sera exécuté conformément aux plans d'exécution du lotissement.

Les branchements particuliers seront entrepris par le promoteur tout en remettant en l'état la chaussée.

Les branchements particuliers des constructions seront raccordés sur les regards des visites.

Les regards des visites seront prévus tous les 30m environs de part et d'autre de la chaussée (sous trottoirs).

Il seront obstrués par des tampons en fonte type léger, et seront munies ensuite de paniers ramasse boue, on appareils siphonides

5 – Les Voiries :

L'ensemble des voiries prévues dans le lotissement seront réalisées par le lotisseur, et selon les prescriptions techniques qui seront définies dans le dossier technique du lotissement tel qu'il est précisé sur le Dahir de 1.92.7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) et qui approuvés par les services techniques concernés.

6 – Installation du réseau téléphonique :

Elle sera exécutée aux frais du promoteur conformément à la réglementation en vigueur pour les zones concernées et devra satisfaire aux prescriptions de cahier des charges de L'ONPT.

7 – Mise en l'Etat :

Après l'achèvement de tous les travaux, il aura procédé à la mise au profit

ARTICLE 5 : Superficie et bornage des lots :

Les superficies des lots sont définies dans le tableau des contenances annexé au présent cahier des charges. Les lots seront bornés par les soins du lotisseur conformément au plan « NE VARIETURE » dressé par le maître de l'œuvre et approuvé par les services techniques de la municipalité de Kenitra.



ARTICLE 6 : Voirie :

Après réception du lotissement le lotisseur s'engage à céder gratuitement à la commune le réseau V.R.D. les espaces verts et les parkings par P.V. de remise conformément aux dispositions du Dahir relatif au lotissement morcellement et groupe d'habitation.

De fournir à la commune en cinq exemplaires les plans d'après bornage et les plans faisant ressortir les équipements précités.

ARTICLE 7 : Autorisation de construire :

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

Tous les terrains devront être tenus en parfait état de propreté.

Aucun dépôt de boue, d'immondices ou d'ordures ne sera toléré sur les lot voisins ou sur la voie publique, ni le mélange de béton et dépôt de matériaux sur les rues.

Les constructions édifiées devront être établies en conformité aux prescriptions des arrêtés municipaux et du règlement en vigueur.

ARTICLE 8 : Servitudes :

Les acquéreurs jouissent des servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs.

ARTICLE 9 : Morcellement:

Les parcelles définies dans les plans de l'opération AL AMAL (Ouled Arfa) joints au présent cahier des charges ne peuvent en aucun cas, faire l'objet d'un morcellement.

ARTICLE 10 :

L'opération AL AMAL (Ouled Arfa) est une opération destinée en majorité au recasement.

Toute pratique d'activité pouvant nuire aux riverains est strictement interdite.

ARTICLE 11 : Règlement de construction

Les constructions devront être obligatoirement conformes aux plans de constructions autorisés. Aucune modification, altération, diminution ou augmentation ne pourront être possibles sans l'approbation de l'architecte et l'autorisation de la commune Urbaine de Kénitra.

A/ LA ZONE IMMEUBLE :

Située le long de la route d'Aïn Sebaa cette zone serait assujettie à la réglementation en vigueur de la zone d'immeuble à Kénitra.

Disposition Général :

C'est une zone urbaine dans laquelle les constructions le long de la voie EL Massira sont souhaitées de façon à créer des continuités bâties en R+4 suivant le zonage correspondant. Les règles d'urbanisme favorisent la construction de mitoyen à l'alignement des voies.

L'habitat, le commerce, les bureaux, les hôtels, les équipements administratifs peuvent y trouver place.



1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS:

Les établissements industriels et les dépôts.
L'ouverture et l'exploitation des carrières.

2- POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Dans cette zone, 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 cités ci-dessous.

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 :

IMMEUBLES	SUPERFICIES MINIMALES	LARGEURS MINIMALES DE FACADE
R+4	280m ²	12m

4- HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, avec acrotère de 1,20 m maximaux 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.

5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIET

Sur une même propriété les prospects minimums et la superficie minimale libre y afférente, pour les pièces habitables et les cuisines sont de :

NIVEAUX	PROSPECTS MINIMALES	SUPERFICIES MINIMALES
3 ^{ème} , 4 ^{ème} et 5 ^{ème}	- soit de 8,00m	- soit d'une superficie minimale libre de 64m ² et d'au moins un côté ne pouvant être inférieur à 6,00m et lorsque celui-ci ne concerne pas des pièces habitables et cuisines



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 m² minimum et d'au moins un côté ne pouvant être en dessous de 0,60m.

6- DISPOSITIONS ALLANT DU SOUS-SOL A L'ETAGE COURANT :

SOUS-SOL

- Les sous-sols doivent être suffisamment éclairés et ventilés par des lanterneaux de 2,00m x 2,00m minimum en fond de parcelle et par des lanterneaux sur façade sans dépasser une hauteur de 1,00m.
- La hauteur sous-plafond des sous-sols et rampes ne peut être inférieure à 2,20m sous poutres et ne peut dépasser 2,50m sous dalle.
- La rampe du garage doit être entamée à partir de l'alignement de la construction et sans dépasser une pente de 18 %.

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

LOGEMENT DE GARDIEN

- Un logement de concierge est obligatoire pour toute cage d'escaliers d'immeuble et doit être de préférence au rez-de-chaussée en donnant sur l'accès de l'immeuble. Sinon et en plus dudit logement, une loge devra être prévue sur l'accès de l'immeuble.
- Le logement de concierge doit contenir au minimum une pièce habitable, une salle d'eau et une kitchenette

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 3,00m.
- L'ouverture des fenêtres ou des châssis peut occuper toute la largeur de la façade de l'immeuble, auquel cas les ouvertures individuelles doivent s'aligner, en vertical, sur les largeurs des ouvertures du rez-de-chaussée.
- La hauteur sous plafond de la mezzanine ne peut être inférieure à 2,20m sous poutres et ne peut dépasser 2,50m sous dalle.
- La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local.

ENTRESOL

L'entresol est autorisé à condition de respecter les conditions suivantes :

- La hauteur sous poutre de l'entresol sera d'au moins 2,20m.
- L'entresol doit avoir un éclairage direct.
- L'ouverture des fenêtres ou des châssis peut occuper toute la largeur de la façade de l'immeuble, sinon les ouvertures individuelles doivent s'aligner, en vertical, sur les largeurs des ouvertures du rez-de-chaussée.
- L'entresol doit avoir un accès de l'extérieur.

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 sur 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 1,50m 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.

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 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 chaque logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale, y compris les bâtiments administratifs : une place de stationnement par 80m² de plancher hors œuvre.
- Pour un groupement d'habitat social, il y a lieu de prévoir une place de stationnement pour 200 m² de plancher hors-œuvres.
- 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.

B /- LES DIFFERENTES ZONE D'HABITAT :

En plus de la zone d'Immeuble le lotissement comprenant différents types de lots, ces derniers seront répartis comme suit:

- HE1 : Lots en RDC +1 Etage à usage d'habitat ;
- HE2 : Lots en RDC +2 Etages à usage d'habitat ;
- HC2 : Lots en RDC +2 Etages à usage mixte (R.D.C commercial).
- HC3 : Lots en RDC +3 Etages à usage mixte (R.D.C commercial).
- Equipements : lots en R.D.C + 1 Etage

ARTICLE 1: Dispositions extérieures

1/Hauteur des bâtiments:

La hauteur maximum des bâtiments, cage d'escalier et buanderie non comprises sera de:

- RDC + 2 Etages avec RDC à usage d'habitat 11.00 mètres
- RDC + 2 Etages avec RDC à usage commercial 12.00 mètres
- RDC + 3 Etages avec RDC à usage commercial 15.00 mètres.
- Equipements : 8.50 m

2/ Encorbellements:

Des encorbellements ouverts ou fermés sont autorisés pour les lots à façade sur rue de plus de douze (12.00) mètres d'emprise. La saillie sera au maximum égale au 1/12 de l'emprise sans dépasser 1.00 mètre. La surface verticale des encorbellements fermés ne doit pas dépasser le 1/3 de la surface de la façade. Pour les lots à façade sur rue d'une emprise inférieure à douze (12.00) mètres, une saillie de trente (30.00) centimètres maximum est tolérée.

3/ Accès aux terrasses:

L'accès aux terrasses est toléré pour les logements, cependant seule la construction d'une buanderie d'une superficie inférieure ou égale à 4.00 m² et de hauteur sous plafond de 2.20 mètres peut être autorisée.



Il est strictement interdit pour les équipements.

4/ Garages:

Les garages sont autorisés sur les voies carrossables supérieures ou égales à 12.00 mètres. Leurs dimensions seront de 3.00 mètres de largeur et de 5.00 mètres de profondeur.

5/ Cote de seuil:

La cote de seuil sera de 0.15 mètre au dessus de la cote de la voirie sauf indication contraire imposée par la configuration du terrain.

6/ Evacuation des eaux pluviales et ménagères :

L'évacuation des eaux pluviales et ménagères doit s'effectuer par des canalisations reliées au réseau d'assainissement. Les gueulards déversants les eaux pluviales sur le domaine public sont interdits.

ARTICLE 2: Dispositions intérieures

1/ Hauteur sous plafond:

La hauteur sous plafond pour les lots à usage mixte est de 4.50 mètres au rez de chaussée et de 2.80 mètres aux étages à usage d'habitation. Pour les lots à usage d'habitation uniquement la hauteur sous plafond est de 3.00 mètres au rez de chaussée et de 2.80 mètres aux étages.

Les équipements auront une hauteur sous plafond de 4.50 au R.D.C et de 3.00 mètres à l'étage.

2/ Servitudes de cour:

Les servitudes de cour seront respectées telles qu'elles sont dessinées sur le plan de lotissement autorisé « NE VARIATUR ». Elles seront au minimum de 9.00m² pour les lots en RDC +1 étage, 12.00 m² pour l'ensemble des lots en RDC + 2 Etages et de 16.00 m² pour les lots en RDC + 3 Etages.

3/ Dimensions des pièces:

Toute pièce habitable doit avoir une superficie minimale égale à 9.00 m² sans que la plus petite dimension ne soit inférieure à 2.50 mètres.

Les cuisines peuvent avoir une superficie minimale de 6.00 m² sans que la plus petite dimension ne soit inférieure à 1.80 mètres.

4/ Cabinets d'aisance et Salles d'eau:

Tous les logements doivent avoir des cabinets d'aisance et des salles d'eau en nombre suffisant par rapport au nombre d'usagers.

5/ Eclairage :

Toute pièce d'habitation, ainsi que toute cuisine devront avoir un éclairage direct soit sur rue, soit sur cour.

6/ Ventilation:

Les salles de bain ainsi que les sanitaires non éclairés directement doivent être ventilés par une gaine de ventilation de 0.60 m² minimum.

ARTICLE 3: Obligations des acquéreurs

Les acquéreurs, après avoir pris connaissance du présent cahier des charges s'engagent à:

A/ Tenir dans un état convenable de propreté le lot acquis;

B/ Faire établir pour la construction de leur lot de :

- Un plan d'architecture et un contrat de suivi des travaux par un architecte autorisé à exercer;
- Un plan de béton armé par un ingénieur agréé tenant compte du R.P.S 2000.



C/ Ne commencer aucune construction avant d'en avoir obtenu l'autorisation de la part des autorités compétentes;

D/ Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt ou de préparation pour les mortiers et/ou les bétons.

E/ Veiller à la protection des bordures de trottoirs;

F/ Effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet.

Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection facturés à la charge de l'attributaire concerné et/ou de poursuites judiciaires.

ARTICLE 4: Obligation du lotisseur

Le lotisseur s'engage à respecter le règlement général de voirie et de construction de la ville de Kenitra, les dispositions du présent cahier des charges, le dahir n° 1-92-7 du 05 Hija 1412 correspondant au 17 Juin 1992 relatif aux lotissements, groupe d'habitations et morcellements, ainsi qu'à toute autre réglementation en vigueur.

C/ LA ZONE ADMINISTRATIVE

Cette zone sera réservée uniquement aux ADMINISTRATIONS. Aucune autre activité de quelque ordre que ce soit ne pourrait être autorisée dans cette zone.

1/ Hauteur des Constructions :

Les Hauteurs s'étaleront sur 4 niveaux de R+3, soit 15m de hauteur et réparties comme suit :

Sous Bassement	=	1.00 m
Rez de Chaussée	=	4.00 m
Etage	=	3.00 m (DC)
Parapet	=	1.00 m

2/ Superficies Constructibles

Le coefficient d'occupation des sols est de 100% au Rez de Chaussées.

La superficie constructible sera assujettie à la réglementation de la zone Immeubles.

3/ Encorbellement

Les encorbellements ne peuvent en aucune manière dépasser les 50% de la surface de la façade.

4/ Matériaux de Construction pour les façades des lots Administratifs.

Il sera exigé un matériau noble pour le traitement des façades tels que le marbre, granite ou autres matériaux similaires.

