



Holding d'aménagement
al omrane

ETUDE DE LOTISSEMENT RIAD KENITRA MODIFICATIF

CAHIER DES CHARGES ZONE VILLA



تصميم وتنفيذ لـ **الرياح**
.....
.....
.....
APPROUVE N°
Pour être jointe à l'annexe N°
Kénitra:

73 NOV 2017

1674 / M



ZRA ALI
Vice-Président
.....
.....

ABAHJA DRISS
Chef de Service
des Autorisations
LIMAAHMOU
C.U.K.

LOTISSEMENT RIAD KENITRA TRANCHES I & 2

ARTICLE 1 : DESCRIPTION GENERALE

Le lotissement sera réalisé en trois tranches objet du présent cahier des charges et conçu sur un terrain de superficie **38 ha** sis à l'entré Ouest de la ville de Kenitra.

Le lotissement est composé de lots à usage d'habitations individuelles type villas et d'équipements, l'ensemble formant un secteur autonome. Ce secteur est protégé du secteur mitoyen par un espace vert, il est desservi par deux voies, une voie reliée à la **RP2** et une deuxième voie reliée aux artères principales du voisinage. A côté de ces voies principales est prévue une voirie secondaire et une circulation piétonne avec places et placettes permettant la hiérarchisation des espaces.

Le secteur est doté d'un noyau central comprenant des équipements de moyenne influence tel que Mosquée, terrain de sport, Maison de jeunes etc....

Vu la spécificité de certains services, ces derniers, sont implantés en dehors du noyau central, ainsi un collège et une école sont implantés en jonction avec la zone A au sud du lotissement.

ARTICLE 2 : TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Ces travaux comprennent /

- A** – La réalisation des chaussées
- B** – La réalisation du réseau d'égout et du raccordement au collecteur.
- C** – L'alimentation en eau potable
- D** – L'équipement électrique
- E** – L'équipement téléphonique

A – VOIRIE :

La voirie sera exécutée selon les plans et profils en long joints ultérieurement au dossier de lotissement

COMPOSITION DU REVETEMENT DES VOIES CARROSSABLES

Le revêtement des voies carrossables se compose d'un complexe comprenant :

- Une couche de fondation en tout venant **0/80** d'une épaisseur de **0,25 m** après cylindrage.
- Une couche de base exécutée en tout venant semi concassé **0/31,5** Réglé, arrosé à raison de **15 L** au mètre carré et compacté, cette couche devra être de **12 cm** après cylindrage.
- Un revêtement bicouche avec imprégnation en bitume fluidifié **0,1**
1^{er} chaînage **1,1 kg / m² et 12 L** de gravette **10/14**
2^{eme} chaînage **0,1 kg/m² et 15 L** de gravette **6 /10**

Les bordures de trottoirs seront de type **T4**



B- ASSAINISSEMENT :

Le réseau d'assainissement sera effectué conformément aux prescriptions du devis général pour les travaux d'assainissement et aux plans des profils en long approuvés

Les collecteurs situés à l'intérieurs du lotissement seront réalisés en des buses de béton de ciment comprimé, les joints seront lisses de **0,12 m** de largeur et à **0,5** d'épaisseur.

Les branchements particuliers seront entrepris par le lotisseur avant le revêtement de la chaussée pour éviter les dégradations ultérieures de la chaussée.

Les branchements particuliers seront raccordés à des regards de visite prévus tous les 30 m environ dans les alignements droits et tous les croisements de rues.

Les regards sous trottoirs recevront des tampons en fonte type léger (**100kg**) et les regards sous chaussée recevront des tampons en fonte type lourd (**150kg**).

Des bouches d'égout seront réalisées au droit des croisements de rues et tous les 30m dans les alignements droits, elles seront obturées par des tampons en fonte type léger et munis de cloches siphoides.

C – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'équipement du réseau d'eau potable est à la charge du lotisseur et devra satisfaire aux prescriptions exigées par la réglementation en vigueur, les branchements particuliers des logements seront faits par et sous la responsabilité de la Régie Autonome de distribution d'eau et d'électricité local (**RAK**)

D- L'EQUIPEMENT ELECTRIQUE

L'installation du réseau d'électricité est à la charge du lotisseur, elle devra satisfaire aux prescriptions exigées par la réglementation en vigueur. Les branchements particuliers seront faits par et sous la responsabilité de la Régie Autonome de distribution d'eau et d'électricité locale (**RAK**)

ARTICLE 3 : BORNAGE DES LOTS

L'implantation des lots sera faite par un géomètre choisi par le lotisseur

Les lots seront bornés conformément au plan « approuvé par la commune de Maamora Kenitra .Toute modification de limite devra faire l'objet d'un accord entre les tiers intéressés et d'une autorisation communale

ARTICLE 4 : SURFACE DES LOTS

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



[Handwritten signature]

ARTICLE 5 : 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

Tous les terrains devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun dépôt de boue, d'immondices ou ordures ne sera toléré ni sur les lots ni sur la voie publique.

ARTICLE 6 : MATERIAUX PROHIBES

Sont interdits, pour la construction des lots de type urbain, les matériaux périssables et putrescibles ainsi que l'utilisation des tôles, chaumes, baraquements et plaques ondulées.

ARTICLE 7 : REGLES GENERALES CONCERNANT LES VILLAS

PLAN COTE : L'acquéreur est tenu de faire appel à un géomètre agréé pour le rétablissement des bornes, cet acte fera l'objet d'un procès verbal

IMPLANTATION : Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement et de **4m** par rapport aux limites mitoyennes

HAUTEUR : La hauteur des villas mesurée au milieu de la façade ne doit pas excéder **8,00 m** y compris le mur d'acrotère

CAVE : Les caves sont déconseillées, en raison des contraintes d'assainissement, en cas d'aménagement des caves, des solutions techniques doivent être prises pour assurer l'assainissement selon les règles de l'art et de façon pérenne

ENCORBELLEMENT : La projection au sol des encorbellements ne pourra en aucun cas empiéter de plus de **0,30 m** sur les zones de retrait de **4m** et de plus de **0,80m** sur la zone de retrait de **5m**

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Elles doivent faire corps avec la construction principale et peuvent occuper les servitudes excepté la zone de **5m**

- la surface des constructions ne doit pas dépasser **10%** de la superficie du lot avec un plafond de **40 m²**
- La hauteur totale des constructions annexes ne peut pas dépasser **2,50m**
- L'accès à la terrasse des constructions annexes situées dans les servitudes n'est pas autorisé

MUR DE CLOTURE

- Le mur de clôture ne devra pas dépasser une hauteur de **1,40m**, il peut cependant être surmonté d'une haie en ferronnerie ou en bois d'une hauteur maximale de **0,60m**
- En pente le mur de clôture devra être traité en escalier en tronçons de **4m**
- Le traitement du mur de clôture sera en partie courant en enduit lisse ou crépi et partiellement en pierre de ton clair



AMENAGEMENT EXTERIEUR

- Les zones de servitude devront être aménagées essentiellement en espace vert
- Le revêtement des trottoirs devra être en carreaux Rêv –sol de couleur principal ocre.

REGLES PARTICULIERES A CHAQUE TYPE DE VILLAS

Le plan du lotissement comprend trois types de lots de villas :

- les villas isolées
- les villas jumelées
- les villas en bande

VILLAS ISOLEES

- La surface constructible au Rez – de –chaussée ne doit pas dépasser **1/3** de la surface du terrain
- La surface constructible à l'étage ne doit pas dépasser **85%** de la surface d'emprise du Rez – de – chaussée
- Le pourcentage des toitures en pente éventuelles ne doit pas dépasser **25%**

VILLAS JUMEELES

- La surface constructible au Rez de chaussée ne doit pas dépasser **2/5** de la surface du terrain avec un minimum de **100m²**
- La surface constructible à l'étage ne doit pas dépasser **85%** de la surface d'emprise du **R.D.C**
- Tout traitement décoratif d'acrotère devra se limiter à **3m** des façades mitoyennes

VILLAS EN BANDE

- la surface constructible au **R.D.C** ne doit pas dépasser le **2/5** de la surface du terrain avec un minimum de 100m².
- la surface constructible à l'étage ne doit pas dépasser **85%** de la surface d'emprise du **R.D.C**

REGLES D'ARCHITECTURE CONCERNANT LES VILLAS

VOLUMES

- Les surfaces dégagées à l'étage et aménagées en terrasse ne devront pas être couvertes en dalles pleines afin de créer une animation dans la composition volumétrique de couvert, mais peuvent être agrémentés par une pergola en bois, ferronnerie ou en béton enduit

FACADE

- Interdiction d'associer les auvents horizontaux aux ouvertures en forme d'arcs
- Interdiction de reconstituer des formes d'arcs uniquement en enduit
- L'utilisation des auvents en pente et en particuliers ceux revêtus de tuiles devront être traités avec souplesse au niveau de la sous face.
- Le bordage en saillie des ouvertures est interdit ainsi que l'emploi des arrondis aux angles
- D'une façon générale la façade devra être traitée avec le plus grand soin
- Seuls sont autorisés les enduits lissés ou crépis, toute autre forme d'enduit est interdite. Le type d'enduit devra être indiqué sur les plans d'autorisation de construction



- Tout traitement d'élément décoratif particulier notamment en zelliges devra être détaillée, dessiné à l'échelle **1/20** et présenté lors de la demande d'autorisation de construire

ENDUIT ET COULEURS

- seules sont autorisés les enduits lisses ou crépis toute autre forme d'enduit est interdite
- Seule les couleurs blanche et gris clair sont admis comme le stipule le règlement de voirie de la ville de Kenitra

ARTICLE 8 : OBLIGATION IMPOSEES A L'ACQUEREUR D'UN LOT DU LOTISSEMENT

- L'acquéreur est tenu de requérir dans les délais de 6 mois à compter du jour de l'acquisition et à ses frais à l'immatriculation à son profit du lot acquis .
- Il est tenu de s'adresser à un Architecte pour l'établissement des plans. Cet architecte doit respecter le cahier des charges.
- Il s'engage à se raccorder obligatoirement aux réseaux d'eau potable, d'égout et d'électricité.
- Il doit se conformer aux dispositions de voirie et d'aménagement du secteur.
- Il supportera les charges de toutes natures auxquelles pourra être soumis le lot acquis

ARTICLE 9: ACTE DE VENTE

La vente des lots sera constatée par un acte authentique passé par **ALOMRANE** et le bénéficiaire.

L'acte portera obligatoirement toutes les clauses du présent cahier des charges.

ARTICLE 10: SERVITUDES

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

ARTICLE 11 : RECEPTION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux d'une ou de l'ensemble des tranches, le lotisseur pourra demander leur recollement partielle de chaque tranche et il sera dressé un procès verbal constatant que les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'Art. Le recollement constate que le lotisseur a satisfait aux obligations légales.

ARTICLE 12 : OBLIGATION DU LOTISSEUR

Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier des charges et se conformer aux dispositions relatives aux morcellements et lotissements



TABLEAU DES CONTENANCES
ZONE VILLA (tranche I-1)

LOT N°	TYPE	SUPERFICIE m²	LOT N°	TYPE	SUPERFICIE m²
210	J	323	261	J	364
211	J	310	262	J	364
212	J	310	263	J	342
213	J	310	264	J	366
214	J	310	265	J	312
215	J	310	266	J	329
216	J	310	267	J	369
217	J	310	268	J	434
218	J	310	269	J	331
219	J	310	270	J	304
220	J	310	271	J	304
221	J	332	272	J	330
222	J	322	273	J	346
123	J	285	274	J	319
224	J	285	275	J	319
225	J	302	276	J	346
226	J	302	277	J	347
227	J	330	278	J	320
228	J	330	279	J	320
229	J	330	280	J	347
230	J	330	281	I	471
231	J	354	282	I	569
232	J	492	283	I	569
233	J	385	284	I	569
234	J	344	285	I	600
235	J	344	286	I	600
236	J	344	287	I	569
237	J	344	288	I	569
238	J	344	289	I	569
239	J	344	290	I	498
240	J	344	291	I	526
241	J	364	292	J	346
242	J	286	293	J	306
243	J	384	294	J	383
244	J	308	295	J	285
245	J	347	296	J	362
246	I	480	297	J	343
247	I	480	298	J	343
248	I	481	299	J	343
249	I	598	300	J	343
250	I	545			
251	I	560			
252	I	615			
253	J	334			
254	J	332			
255	J	330			
256	J	350			
257	J	380			
258	J	418			
259	J	390			
260	J	374			



(Handwritten signature)

TABLEAU DES CONTENANCES
ZONE VILLA (tranche II)

LOT N°	TYPE	SUPERFICIE m ²
1	Be	247
2	B	201
3	B	211
4	B	277
5	B	279
6	B	227
7	B	236
8	B	246
9	Be	361
10	Be	367
11	B	229
12	B	239
13	Be	504
14	Be	399
15	B	268
16	Be	375
17	Be	282
18	B	202
19	B	202
20	B	202
21	B	262
22	B	249
23	B	201
24	B	201
25	Be	291
26	Be	342
27	B	200
28	B	200
29	B	200
30	B	200
31	B	200
32	Be	260
33	Be	260
34	B	220
35	B	220
36	B	220
37	Be	374
38	Be	324
39	B	220
40	B	220
41	B	220
42	Be	260
43	B	260
44	B	200
45	B	200
46	B	200
47	B	200
48	B	200
49	Be	372
50	Be	277

LOT N°	TYPE	SUPERFICIE m ²
51	B	200
52	B	200
53	B	200
54	B	200
55	B	200
56	Be	260
57	Be	260
58	B	220
59	B	220
60	B	220
61	B	220
62	Be	292
63	Be	411
64	B	220
65	B	220
66	B	220
67	B	220
68	Be	260
69	Be	260
70	B	200
71	B	200
72	B	200
73	B	200
74	B	200
75	Be	307
76	Be	303
77	B	216
78	B	216
79	B	216
80	Be	281
81	Be	281
82	B	216
83	B	216
84	B	216
85	Be	302
86	Be	289
87	B	216
88	B	216
89	Be	401
90	Be	386
91	B	216
92	B	216
93	B	216
94	B	216
95	Be	289
96	Be	303
97	B	216
98	B	216
99	B	216
100	Be	281

LOT N°	TYPE	SUPERFICIE m ²
101	Be	281
102	B	216
103	B	216
104	B	216
105	Be	337
106	Be	315
107	B	225
108	B	225
109	B	225
110	B	225
111	B	225
112	Be	314
113	Be	314
114	B	225
115	B	225
116	Be	381
117	Be	386
118	B	225
119	B	225
120	Be	314
121	Be	314
122	B	225
123	B	225
124	B	225
125	B	225
126	B	225
127	Be	318
128	I	464
129	I	455
130	I	502
131	I	502
132	I	469
133	I	510
134	I	499
135	I	499
136	I	469
137	I	502
138	I	502
139	I	455
140	I	464
141	I	470
142	I	528
143	I	520
144	I	526
145	I	522
146	I	542
147	I	520
148	I	528
149	I	490

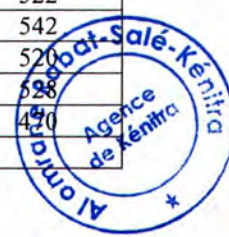


TABLEAU DU CONTENANCE DES EQUIPEMENTS

DESIGNATIONS	SUPERFICIE m ²
Foyer féminin	580,00
Poste de police	260,00
Maison de jeunes	580,00
Bureau de poste	260,00
Centre de santé	650,00
Hammam 1	560,00
Hammam 2	560,00
Garderie -crèche	460,00
Centre commercial 1	1540,00
Centre commercial 2	1540,00
Centre commercial 3	1400,00
Centre commercial 4	1400,00
Salle couverte	650,00
Maison de service public	460,00
Aire de jeux	2243,00
Mosquée	2070,00
Terrain de sport	2762,00
Ecole	4000,00
Collège	8400,00
Station de pompage	720,00

Total villa

12 807	
12 166	
18 343	
16 257	
17 270	
20 058	
15 950	
19 741	
25 520	
12 467	
170 579	TOTAL



(Handwritten signature)

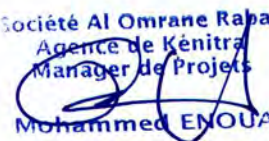
**OPERATION RIAD A KENITRA
PLAN MODIFICATIF**

CAHIER DES CHARGES

L'ARCHITECTE

AGENCE AL OMRANE DE KENITRA


ATEF DOSS
Architecte D.P.L.E.
Abdo Awlad / Ibn Zyad
Boulevard Omar Ibn al-Khattab
Kenitra Tél / Fax: 037 27 51 83


Société Al Omrane Rabat
Agence de Kenitra
Manager de Projets
Mohammed ENOUA

**AGENCE URBAINE
DE KENITRA / SIDI KACEM**

PROVINCE DE KENITRA

