

ROYAUME DU MAROC

AL OMRANE AGADIR S.A



**NOTE DE PRESENTATION ET
CAHIER DES CHARGES
PÔLE URBAIN DE TINGHIR
AL MAJD 2^{ème} TRANCHE**

Maître d'œuvre : Architectes

AHMED BENLYAMANI ET CHARAFI MED LARBI

Hay Sidi Hssaine II, Rue de Dades N° 2

Ouarzazate Tél . 024-88-50-50 – Fax 024-88-79-95

E.mail : archyam@menara.ma



PROJET : POLE URBAIN DE TINGHIR

AL MAJD 2^{ème} TRANCHE

I / INTRODUCTION :

La présente opération investie par le holding AL OMRANE AGADIR a pour objet la réalisation d'un pôle urbain à la municipalité de TINGHIR dans le cadre de la desserte des agglomérations du sud en habitations et équipements bien structurés.

Cette action permettra de doter la ville d'un centre urbain bien agencé répondant aux normes urbanistiques en vigueur.

L'opération AL MAJD II fait partie intégrante du pôle urbain de Tinghir dont une première tranche (AL MAJD I) est en cours de réalisation.

Les objectifs de cette opération dans sa globalité sont :

- Contenir l'urbanisation des zones d'extensions de la ville de Tinghir dans un même site en regroupant les équipements pour desservir l'ensemble de la population.
- Favoriser un développement économique de la ville par la création de zone d'activité artisanale, touristique et de service.
- Rapprocher les équipements socio éducatifs et sportifs de la population en les intégrant dans les quartiers d'habitations pour les associer aux pratiques quotidiennes des citoyens.

II / DISPOSITION DU SITE :

- Le pôle urbain de Tinghir dont fait partie le Lotissement AL MAJD II objet de cette opération se situe à 2km au Nord West de la Ville de Tinghir sur la Route Nationale N° 10 qui le traverse en son milieu.

La superficie du terrain est définie comme suit :

- Le pôle urbain : 200ha 00a 00ca
- AL MAJD I : 51ha 37a 60ca
- AL MAJD II objet de l'étude : 148ha 62a 40ca

- Le site du projet se prête correctement à une opération de lotissement et présente une dénivellation du terrain des deux côtés vers l'axe de la route Nationale.
- Une ligne de moyenne tension longe une partie du lotissement sur son côté Sud-Est, son déplacement sera prévue lors des études d'équipements.
- Aucune activité agricole ou pastorale ne s'exerce actuellement sur le site du projet; les oasis avoisinants sont situés au Nord du projet et assez loin du terrain.



III / CHOIX D'AMENAGEMENT ET TRAME DE VOIRIE :

- Le projet du pôle urbain sera réalisé en deux tranches une première tranche déjà en cours de réalisation se situe au milieu du terrain : cette disposition permet de distinguer trois parties du lotissement chacune constituant une structure autonome et complémentaire.
- Le secteur central (AL MAJD I) est essentiellement réservé à l'habitat et intègre les équipements socio éducatif, sportif et culturel de voisinage.
- Les deux autres secteurs (AL MAJD II) comportent en plus de l'habitat, des équipements administratifs, des zones d'activités artisanales et touristiques et des espaces de loisirs et de sport, (à l'échelle de la ville) qui devront répondre aux besoins de toute la population de Tinghir.
- Les trois secteurs du pôle sont reliés entre eux par des voies fluides axées sur des repères identifiables tel que mosquée – bibliothèque – place, etc...
- Chaque secteur est marqué par un axe de circulation perpendiculaire à la R.N : important, rapide et identifiable permettant un accès rapide aux différents quartiers du secteur.
- La route Nationale a reçu un aménagement spécifique en double voie avec mail central favorisant la pénétration rapide aux trois secteurs du pôle et un passage verdoyant marquant l'entrée de la ville.

IV / ZONING :

1/ Zone d'habitat :

- Les zones d'habitats ont été projetées pour constituer un tissu urbain peu dense dégageant un aspect de ville verte ; l'axe principal du pôle qui est le tronçon de la R.N N°10 est aménagé en mail central planté, les deux abords de la voie sont longés par des constructions ceinturées de verdure : villa individuelle, bâtiments administratifs avec réserve d'espace vert : commerce organisé autour des places aménagées.
- A l'encontre d'un urbanisme qui encourage le commerce sur l'axe principal de la ville, le pôle urbain de Tinghir favorise un axe verdoyant qui constitue l'entrée de la ville : c'est l'image des oasis du sud.
- Les variétés de types d'habitat répondant aux demandes potentielles recensées et reconnues par AL OMRANE du sud sont déterminées comme suit :
 - Habitat social sur lots individuels à R+2
 - Habitat collectif sur lots à R+3
 - Villa à taille moyenne et villa économique
- La répartition de ces types d'habitat sur le tissu du pôle répond à une volonté de réaliser une ville verte aux portes de l'agglomération de Tinghir.



2/ Zone d'activité artisanale :

- Deux zones d'activité artisanales sont prévues au lotissement, une au Sud-est et l'autre au Sud-west, elles offrent des petits lots de 100 m² à 260 m² destinés à l'industrie de 3^{ème} catégories, permettant la créations d'ateliers au R.D.CH et d'habitation à l'étage.
- Ces zones sont prévues pour pérenniser et encourager le travail des artisans de la ville de Tinghir connues à travers les ages pour leur fin travail de cuivre, d'argent et de bois.

3/ Zone touristique :

- Une Zone d'une superficie de 5ha est réservée aux lots touristiques d'une surface moyenne de 5000 m².
 - Cette Zone encourage la destination de la province de Ouarzazate comme Zone touristique et participe à la création d'emploi dans un secteur soutenu.
- La zone est située sur un plateau surélevé surplombant la ville de Tinghir et les Oasis avoisinants.

4/ Zone Administrative :

- Une zone administrative est prévue au lotissement pour répondre aux besoins future de la ville : aucune désignation n'est arrêtée pour les lots à fin de permettre l'affectation des lots situées sur les grandes voies aux services qui comptes réaliser la construction immédiatement cela évitera l'aspect de rupture urbaine au niveau de l'axe principal du pôle et compromettra la mobilisation des terrains sur une longue période.

5/ Zone d'équipement de loisirs et de sport :

- Les zones d'équipements de loisirs et de sport désignées sur le lotissement sont aménagées sous forme d'espace de promenade ; parc de jeux d'enfants et terrain de sport, ces affectations permettront la pérennité de l'entretien de ces espaces et une fréquentation assurée par la population.

6/ Zone de boisement :

- Une Zone de boisement est désignée au lotissement sur son côté West elle constitue un écran vert signalant l'entrée du pôle.

7/ Zone d'espace vert et place :

- Chaque îlot dans le lotissement dispose d'un ou plusieurs espaces vert inscrit dans une place intérieure ou extérieure ; cette disposition permettra de perpétuer le contact de la population avec la verdure et de s'inscrire dans un mode d'habitat traditionnel spécifique au Ksour et Kasbah.



REGLEMENT RELATIF AU LOTISSEMENT ALMAJD II
A LA MUNICIPALITE DE TINGHIR
PROVINCE DE OUARZAZATE

Le Lotissement Objet du Présent Cahier des Charges est d'une superficie de 148ha 62a 40ca est composé de :

Désignation	Nombre de niveaux possible	Superficie Moyenne du lot	Nombre s des lots
Zone d'habitat : Sup. de la zone: 68 ha			
- Lots économiques	R+2	90 m ² -100 m ² - 120 m ²	1602 U
- Lots économiques pour éventuelle opération faible VIT	R+3	144 m ²	214 U
- Lots économiques avec jardin	R+2	120 m ²	114 U
- Lots commerciaux	R+2	120m ² -130m ²	71 U
- Lots commerciaux	R+3	150 m ²	585 U
- lots villas moyennes		200 m ² - 250 m ²	694 U
- Lots Villas économiques	R+1	160 m ²	
		Total	3280 U
Zone d'activité artisanale : Sup. de la zone: 11 ha			
	R+1	90 m ² - 240 m ²	314 U
Zone touristique : Sup. de la zone: 5 ha			
	Variable R.D.CH et R+1	3000 m ²	9 U
Equipement administratif à désigner: Sup. de la zone: 4 ha			
	R+3	72680 m ²	32 U
Equipements Désignés			
- 1 Hôpital	R+1	7250 m ²	1 U
- 1 Lycée	R+3	10000 m ²	1 U
- 1 Collège	R+3	9000 m ²	1 U
- 3 Ecoles	R+2	3 x 4000 m ²	3 U
- 1 Marché couvert	R.D.CH	3400 m ²	1 U
- 4 Mosquées	R.D.CH	4 x 2700 m ²	4 U
- 1 Bibliothèque	R+1	2000 m ²	1 U
- 1 Complexe sportif	R+1	8800 m ²	1 U
- 2 Terrains de sport		7550 m ²	2 U
- 6 Hammams et fours	R.D.CH	3750 m ²	6 U
- 3 Foyers Féminin et Garderies	R+2	1100 m ² -1000 m ² -600 m ²	3 U
- 4 Maison des jeunes	R+2	500 m ² -1000 m ² -700 m ² - 450 m ²	4 U
- 3 Parcs : jeux d'enfants		20000 m ²	3 U

La Construction de l'ensemble des parcelles est régie par le règlement général de voirie et de la construction en vigueur, et des dispositions générales du présent cahier des charges.

I / DISPOSITIONS GENERALES :

Le présent cahier des charges jouit de la force loyale de contrat, pour gérer le rapport entre la Société AL OMRANE AGADIR S.A en tant que Lotisseur,



l'Architecte en tant que maître d'oeuvre et l'Acquéreur en tant que bénéficiaire, communément ou séparément .

Tout attributaire d'un lot du Lotissement objet du présent cahier des charges est tenu à respecter les dispositions générales annoncées ci-après.

A.1- Ne pas utiliser les voies publiques et les trottoirs pour les dépôts de matériaux ou pour la préparation des mortiers et bétons.

A.2- Veuillez à la protection des bordures de trottoirs.

A.3- Ne pas déverser des déchets et des déblais sur la voie ou sur les terrains avoisinants

A.4- Effectuer les branchements dans les boites prévues à cet effet.

A.5- Aménager l'espace jardin annexé à son lot et garantir l'arrosage et l'entretien.

✓ **Travaux D'aménagements Incombant au Lotisseur :**

Le Lotisseur est tenu de réaliser les travaux d'infrastructure suivants :

- Les terrassements (nivellement du terrain).
- Le bornage des lots.
- Aménagement des voies, parking, trottoir, place publics et jardins.
- Le réseau d'assainissement, d'électricité, eau potable et réseau téléphonique.
- La réalisation des trottoir et leurs bordures.

✓ **Travaux d'entretien Incombant à la Municipalité :**

- Après réception définitive du Lotissement, la Municipalité se chargera de l'éclairage public des espaces communs (places, publics, parking, voie...), ainsi que l'évacuation quotidienne des déchets ménagers.
- L'entretien des voies et des trottoirs qui deviendront sa propre propriété.

A/ ZONE D'HABITAT :

I / DISPOSITIONS EXTERIEURES :

*** Lot Economique et Commercial :**

1) Hauteur :

La Hauteur maximum des bâtiments est fixée à :

- 10,60 m pour les Lots (R+2) Economiques.
- 11,60 m pour les Lots (R+2) Commerciaux.
- 14,60 m pour les Lots (R+3) commerciaux
- Les cages d'escaliers peuvent être surélevés de 1,40 m.



2) Galerie :

- La galerie commerciale aura trois mètres (3 m) de profondeur.
- La Hauteur sous plafond des magasins est de (3,70 m) minimum.
- L'utilisation de la ferronnerie pour les ouvertures serait permise, à condition que les motifs s'inspirent du rythme géométrique local.

3) Encorbellement :

Des encorbellements ouverts ou fermés seront autorisés pour les lots à façades sur rue de plus de (10 m), leur largeur ne pourra en aucun cas dépasser (1,00 m), ils devront être traités en harmonie avec le voisinage.

Pour les lots à façade sur rue d'une emprise inférieure à (10 m) une saillie de 30 cm maximum est tolérée et ce pour sauvegarder une volumétrie d'ensemble harmonieuse.

Nota : Les encorbellements et les saillies ne doivent pas occuper plus du 1/3 de la façade et devront être séparés des constructions mitoyennes d'au moins 1,30 m.

4) Terrasse :

Une buanderie et une toilette seront prévues au dernier niveau de tous les bâtiments, en recul par rapport aux façades sans pour autant dépasser 2,50 m de hauteur sous plafond, leur terrasse est inaccessible et l'acrotère ne dépasse pas 50 cm.

5) Couleur :

Seule la couleur Rose Ouarzazate est autorisée sur les façades avec de légères nuances de la même couleur pour la mise en valeur des motifs d'architecture locale.

Les Portes et les persiennes seront de couleur marron ou bois vernis naturel.

6) Enduit :

Les enduits seront lisses, toute autre forme d'enduit et strictement interdite sur la façade.

II / DISPOSITIONS INTERIEURES :

1 - Hauteur sous plafond :

- Pour les lots commerciaux : La hauteur sous plafond est de (3,70 m) au rez-de-chaussée et de (3,00 m) aux étages.
- Pour les lots économiques : la hauteur sera de (3 m) pour chaque niveau (y compris R.D.CH.).



2 - Dimensions des pièces :

Toute pièce habitable (chambre ou salon) doit avoir au minimum une superficie de 9 m² sans que la plus petite dimensions ne soit inférieure à 3,00 m.

Les Cuisines peuvent avoir une superficie minimale de 6 m² et 2 ml pour la plus petite dimension de l'une de côtés.

Tout Local à usage d'habitation doit avoir au moins une pièce de superficie minimum de 16 m².

3 - Salle d'eau :

Tous les locaux doivent avoir des salles d'eau en nombre suffisant par rapport au nombre d'usagers.

Dans tous les cas ces salles devront être aérées directement ou avoir une gaine d'aération verticale.

4 - Cour :

Tous les lots à usage économique ou commercial doivent avoir une cour minimale de 16 m² avec un côté minimal de 4 ml conformément au plan d'impact ci-joint ; toutefois les lots à deux façades ou trois façades peuvent être dispensés de la cour.

* **NOTA** : Les locaux commerciaux doivent avoir impérativement un point d'eau au R.D.CH avec évacuation.

III / DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOTS ECONOMIQUES R+2 AVEC JARDIN SUR FAÇADE PRINCIPALE :

Tous les lots économiques R+2 avec jardin sur façade principale doivent avoir une hauteur maximal de 10.60 mL.

Le recul pour l'espace jardin occupe toute la largeur de la façade sur une profondeur de 3 mL.

La largeur de l'espace jardin est donc de 3mL et la hauteur du mur de clôture est de 2.20 mL dont 1.60 en maçonnerie et 0.60 mL en ferronnerie locale.



IV / DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOTS DE VILLAS

- Tous les lots villas doivent avoir une hauteur maximale de 8,50 m soit un R.D.CH + Un étage.

Le lotissement dispose d'un seul type de villa : Villas en bandes

• **Mur de clôture :**

Il est de 2,20 m de hauteur dont 1,60 en maçonnerie et 0,60 en ferronnerie locale.

• **Recul : Espace jardinier**

Le recul est de 4 m sur la façade principale et est de 4 m pour la façade arrière.

Pour les lots en fin de bandes le recul est aussi exigé pour la façade latérale et est de 4 m : cet espace sera traité en jardin comme pour les autres reculs.

B / ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE :

La zone d'activité artisanale est constituée de lots destinés à l'activité industrielle de 3^{ème} catégorie dont le R.D.CH est réservé à un atelier et l'étage est destiné au logement de l'artisan à raison d'un logement par lot.

Cette zone ne peut comporter d'activités polluantes évitant ainsi tout risque de pollution tels que définis par le dahir du 3 chaoual 1332 (25 Août 1914) portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux de l'arrêté visiruel du 22 Jomada II 1352 (13 Octobre 1934) portant classement des établissements insalubres ou dangereux.

Sont interdits dans cette zone :

- Les locaux à usage exclusivement d'habitat.
- Les équipements socio collectifs
- Les équipements de tourisme.
- Les constructions à caractère provisoire et à caractère précaire.

1/ Hauteur :

La hauteur maximale du bâtiment est fixée à :

- 9,50 m, soit R+1

Les cages d'escaliers peuvent être surélevés de 1,40 m.



2/ Encorbellement :

Des encorbellements ouverts ou fermés seront autorisés pour les lots à façades sur rue de plus de (10 m), leur largeur ne pourra en aucun cas dépasser (1,00 m), ils devront être traités en harmonie avec le voisinage.

Pour les lots à façade sur rue d'une emprise inférieure à (10 m) une saillie de 30 cm maximum est tolérée et ce pour sauvegarder une volumétrie d'ensemble harmonieuse.

3/ Terrasse :

Une buanderie et une toilette seront prévues au dernier niveau de tous les bâtiments, en recul par rapport aux façades sans pour autant dépasser 2,50 m de hauteur sous plafond, leur terrasse est inaccessible et l'acrotère ne dépasse pas 50 cm.

4/ Couleur :

Seule la couleur Rose Ouarzazate est autorisée sur les façades avec de légères nuances de la même couleur pour la mise en valeur des motifs locaux.

Les Portes et les persiennes seront de couleur marron ou bois vernis naturel.

6/ Enduit :

Les enduits seront lisses, toute autre forme d'enduit et strictement interdite sur la façade.

* Dispositions particulières

- Pour tous les lots de la zone artisanale la hauteur sous plafonds est de 4.50mL au R.D.CH et 3,00 mL à l'étage.

* Dimension des ateliers et ouvertures :

- Un seul atelier est autorisé pour chaque lot et ne peut en aucun cas être aménagé en plusieurs locaux ; chaque atelier doit disposer d'un local de toilette, un espace d'exposition avec vitrine spécifique, un espace de travail en fond d'atelier et un dépôt sur la partie arrière.

* Recul :

- Conformément au plan d'impact un recul de 3 mL est prévu sur toute la partie arrière du lot, aucune construction n'est tolérée sur ce retrait : ce retrait permettra une isolation physique par rapport aux mitoyens
- La clôture de ce recul ne dépassera pas 2.20 m de hauteur du côté du mitoyen et du côté de la rue.



*** Matériaux de construction :**

- Les bâtiments seront construits en matériaux non inflammables le bois étant exclu.

C / ZONE TOURISTIQUE :

La zone touristique comportera les hôtels et les équipements accompagnants cette activité tel que : Restaurant, café, camping classé, auberge classé, maison d'hôtes et galerie d'exposition artistique ou artisanale.

Sont interdits dans cette zone les logements principaux ou secondaires, les activités artisanales ou industriels, les bureaux et les équipements collectifs.

a) - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE TOURISTIQUE :

1) Hauteur :

La hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder Huit mètres Cinquante (8,50 mL)

Ce pendant la hauteur en façades ne peut dépasser :

- 8,50 mL pour les Lots destinés pour projets d'hôtels et maison d'hôtes (R.D.CH ou R+1)
- 8,50 m pour les Lots destinés pour projets de restaurants, cafés, et galeries d'expositions (R+1 Obligatoirement)
- 5 m pour les Lots destinés pour projets d'auberges et campings (R.D.CH. Obligatoirement).

2) Le Coefficient d'occupation du sol est :

- Pour les Lots destinés aux projets de restaurants, cafés, et galeries d'expositions, le coefficient d'occupation du sol est de 50 %.
- Pour les Lots destinés aux projets d'auberges et campings, le coefficient d'occupation du sol est de 25 %.
- Pour les Lots destinés aux projets d'hôtels et maison d'hôtes, le coefficient d'occupation du sol est de 35 %.
- Le reste du terrain sera occupé par des aménagements en jardin, terrasse et allée.
- Toutefois pour tous les lots un recul de 6 m par rapport au mur de clôture est obligatoire pour l'implantation de toute construction.

b) - DISPOSITIONS INTERIEURES :

Se conformer à la réglementation en vigueur concernant le classement des établissements touristiques.



D / ZONE ADMINISTRATIVE :

- Cette zone peut comporter aussi bien les administrations publiques que les administrations privées tel que centre d'affaire, centre ou agence de communication, bureaux des fonctions libérales, les cabinets médicaux ou cliniques.
- Le nombre des établissements privés ne doit pas dépassé le 1/3 du nombre total des lots existants et la priorité est toujours acquise pour les établissements publics, en particuliers : les équipements de santé tel centre de santé et les équipements de sécurités à savoir poste de police, arrondissement de police.
- Sont interdit dans cette zone les équipements collectifs, les ateliers d'artisanats et d'industries et les locaux hôteliers.

Nota : le 3^{ème} étage peut comporter les logements de fonctions pour le personnel des bureaux.

Hauteur :

- La zone comportera au maximum un R.D.CH + 3 niveaux et une hauteur de 14,50 mL.

Retrait :

- Chaque lot doit observer un recul de 4 mL minimum sur la limite de la façade principale : ce recul doit être aménagé en espace vert.
- Le mur de clôture de cette espace doit être de 1,20 mL dont 0,60 mL en maçonnerie et 0,60 mL en ferronnerie locale.

E / ZONE DE BOISEMENT :

- C'est une zone située à l'accès du pôle sur sont côté West ; elle participera à rafraîchir le climat aride du pôle ; elle servira de même comme écran contre les vents dominants.
- C'est aussi une ceinture verte qui limitera l'extension de l'urbanisation au-delà du pôle vers la ville de Tinghir.

Type d'occupations interdites dans cette zone :

- Toute construction d'habitat.
- Les établissements industriels et touristiques.
- Les lotissements et morcellements.
- Les équipements collectifs et sportifs
- Les activités agricoles intenses.



F / ZONE D'EQUIPEMENT DE SPORT ET DE LOISIRS :

- Les espaces délimités pour les équipements de sport et de loisirs sont destinés pour les activités suivantes :
 - Park jeu d'enfants.
 - Complexe sportif.
 - Terrain de sport.
 - Jardin public.
- Dans ces zones, ne sont autorisés que les équipements accompagnant directement ces activités : salles omnisports, piscines, etc...
- La clôture de ces équipements si elle est nécessaire, doit être exécutée en ferronnerie ne dépassant pas 1,60 mL de hauteur dont 0,60 mL de soubassement en maçonnerie de moellons appareillés.
- Le C.O.S dans ces espaces ne doit pas dépassés 20 %

