

PRÉAMBULE

Opération RYAD, est une nouvelle entité urbaine, sur le territoire de la Commune Sidi Hajjaj oued Hassar, Province de Médiouna, Wilaya de la Région de Casa-Settat.

Sa création est motivée par la volonté des pouvoirs publics, de répondre aux besoins en logements et en aménagements fonciers, mais aussi à la mise à niveau et au rééquilibrage urbain de l'agglomération, face à la progression considérable de l'habitat insalubre et non réglementaire dans la Région du Grand Casablanca.

L'opération en question, représente une opportunité réelle pour le recasement de plus de 6102 familles dans des conditions très favorables, avec à leur disposition une multitude de services de proximité, d'équipements publics et d'espaces verts : des mosquées, des commerces, des centres de santé, Four/Hammam, des collèges, etc.

265lots seront destinés à la commercialisation, afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération, en outre, cela permettra de créer une mixité sociale évitant de ce fait les problèmes de ségrégation.

Ce nouveau projet devra permettre :

- La résorption des bidonvilles de différents douars relevant de la région du Grand Casablanca, ainsi que l'absorption d'une partie de la croissance urbaine que connaît la zone, accentuée par la création de l'activité industrielle (besoins en logements de diverses catégories) ;
- La valorisation et la mise à niveau de l'armature urbaine de la Province de Médiouna et le développement harmonieux de ladite zone d'activités et de services pour cette partie du territoire ;
- L'implantation d'équipements de haut niveau et l'injection de fonctions urbaines attractives.

Recasement TR 2

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N° 1	80	N° 14	71
N° 2	80	N° 15	80
N° 3	80	N° 16	80
N° 4	80	N° 17	80
N° 5	73	N° 18	80
N° 6	82	N° 19	80
N° 7	80	N° 20	80
N° 8	80	N° 21	80
N° 9	80	N° 22	80
N° 10	80	N° 23	80
N° 11	80	N° 24	80
N° 12	80	N° 25	80
N° 13	80	N° 26	81
Total	1035	Total	1032

Surface Total Général en

(m²)

2067

Front Bati S/Sol.R+4 TR2

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N° 1 P	249	N°21 P	250
N°2 P	250	N°22 P	250
N°3 P	250	N°23 P	250
N°4 P	254	N°24 P	320
N°5 P	252	N°25 P	250
N°6 P	251	N°26 P	250
N°7 P	272	N°27 P	235
N°8 P	288	N°28 P	249
N°9 P	320	N°29 P	250
N°10 P	251	N°30 P	250
N°11 P	254	N°31 P	241
N°12 P	251	N°32 P	242
N°13 P	251	N°33 P	250
N°14 P	233	N°34 P	310
N°15 P	255	N°35 P	323
N°16 P	250	N°36 P	271
N°17 P	250	N°37 P	250
N°18 P	250	N°38 P	250
N°19 P	250	N°39 P	257
N°20 P	346		
Total	5227	Total	4948

Surface Total

Général en (m²)

10175

Front Bati R+3 TR2

N°Lot	Superficie
N° 201p	232
N°202p	160
N°203p	160
N°204p	160
N°205p	160
N°206p	160
N°207p	160
N°208p	160
N°209p	160
N°210p	160
N°211p	160
N°212p	160
N°213p	160
N°214p	160
N°215p	160
N°216p	231
Total	2703

Tranche 2

Recasement TR3

Front Bati S/Sol.R+4 TR 3

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N° 463	80	N° 493	80	N°523	80	N°553	85	N°583	80
N° 464	80	N° 494	80	N°524	80	N°554	80	N°584	80
N° 465	80	N° 495	80	N°525	80	N°555	80	N°585	80
N° 466	80	N° 496	80	N°526	80	N°556	80		
N° 467	80	N° 497	80	N°527	80	N°557	80		
N° 468	80	N° 498	80	N°528	80	N°558	80		
N° 469	80	N° 499	80	N°529	80	N°559	80		
N° 470	80	N° 500	80	N°530	80	N°560	80		
N° 471	80	N° 501	80	N°531	80	N°561	80		
N° 472	80	N° 502	80	N°532	80	N°562	80		
N° 473	80	N° 503	80	N°533	80	N°563	80		
N° 474	80	N° 504	80	N°534	80	N°564	80		
N° 475	80	N° 505	80	N°535	80	N°565	80		
N° 476	80	N° 506	80	N°536	80	N°566	80		
N° 477	80	N° 507	80	N°537	80	N°567	80		
N° 478	80	N° 508	80	N°538	80	N°568	80		
N° 479	80	N° 509	80	N°539	80	N°569	80		
N° 480	80	N° 510	80	N°540	80	N°570	80		
N° 481	80	N° 511	80	N°541	80	N°571	80		
N° 482	80	N° 512	80	N°542	80	N°572	80		
N° 483	80	N° 513	80	N°543	80	N°573	80		
N° 484	80	N° 514	80	N°544	80	N°574	100		
N° 485	80	N° 515	80	N°545	80	N°575	100		
N° 486	80	N° 516	80	N°546	80	N°576	80		
N° 487	80	N° 517	80	N°547	80	N°577	80		
N° 488	80	N° 518	80	N°548	80	N°578	80		
N° 489	80	N° 519	80	N°549	80	N°579	80		
N° 490	80	N° 520	80	N°550	80	N°580	80		
N° 491	80	N° 521	80	N°551	80	N°581	80		
N° 492	80	N° 522	80	N°552	100	N°582	80		
Total	2400	Total	2400	Total	2420	Total	2445	Total	240

N°Lot	Superficie
N° 125 P	250
N° 126 P	250
N° 127 P	250
N° 128 P	250
N° 129 P	250
N° 130 P	250
N° 131 P	250
N° 132 P	250
N° 133 P	250
N° 134 P	250
N° 135 P	250
N° 136 P	250
N° 137 P	250
N° 138 P	250
N° 139 P	250
N° 140 P	250
Total	4000

Surface Total Général en (m²)

9905

Tranche 3

Recasement TR 4

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N°586	117	N°616	80	N°646	80	N°676	80		
N°587	117	N°617	80	N°647	80	N°677	80		
N°588	80	N°618	80	N°648	80	N°678	80		
N°589	80	N°619	80	N°649	80	N°679	80		
N°590	80	N°620	80	N°650	80	N°680	80		
N°591	80	N°621	80	N°651	80	N°681	80		
N°592	80	N°622	80	N°652	80	N°682	80		
N°593	80	N°623	80	N°653	80	N°683	80		
N°594	80	N°624	80	N°654	80	N°684	80		
N°595	80	N°625	80	N°655	80	N°685	80		
N°596	80	N°626	80	N°656	80	N°686	80		
N°597	80	N°627	80	N°657	80	N°687	80		
N°598	80	N°628	80	N°658	80	N°688	80		
N°599	80	N°629	80	N°659	80	N°689	80		
N°600	80	N°630	80	N°660	80	N°690	80		
N°601	80	N°631	80	N°661	80	N°691	80		
N°602	80	N°632	87	N°662	79	N°692	80		
N°603	80	N°633	105	N°663	99	N°693	80		
N°604	80	N°634	80	N°664	80	N°694	80		
N°605	80	N°635	80	N°665	80	N°695	80		
N°606	80	N°636	80	N°666	80	N°696	80		
N°607	80	N°637	80	N°667	80	N°697	84		
N°608	80	N°638	80	N°668	80				
N°609	80	N°639	80	N°669	80				
N°610	80	N°640	80	N°670	80				
N°611	80	N°641	80	N°671	80				
N°612	80	N°642	80	N°672	80				
N°613	80	N°643	80	N°673	80				
N°614	80	N°644	80	N°674	80				
N°615	80	N°645	80	N°675	80				
Total	2474	Total	2432	Total	2418	Total	1764		

Front Bati S/Sol.R+4 TR 4

N°Lot	Superficie
N°141 P	250
N°142 P	250
N°143 P	250
N°144 P	250
N°145 P	250
N°146 P	250
N°147 P	334
Total	1834

Surface Total Général en (m²)

9088

Tranche 4

Recasement TR5

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N° 698	80	N° 738	80	N° 778	80
N° 699	80	N° 739	80	N° 779	80
N° 700	80	N° 740	80	N° 780	80
N° 701	80	N° 741	80	N° 781	80
N° 702	80	N° 742	80	N° 782	80
N° 703	80	N° 743	80	N° 783	80
N° 704	80	N° 744	80	N° 784	80
N° 705	80	N° 745	80	N° 785	80
N° 706	80	N° 746	80	N° 786	80
N° 707	80	N° 747	80	N° 787	80
N° 708	80	N° 748	80	N° 788	90
N° 709	80	N° 749	80	N° 789	90
N° 710	80	N° 750	80	N° 790	80
N° 711	80	N° 751	80	N° 791	80
N° 712	80	N° 752	80	N° 792	80
N° 713	80	N° 753	80	N° 793	80
N° 714	80	N° 754	80	N° 794	80
N° 715	80	N° 755	80	N° 795	80
N° 716	80	N° 756	80	N° 796	80
N° 717	80	N° 757	80	N° 797	80
N° 718	80	N° 758	80	N° 798	80
N° 719	80	N° 759	80	N° 799	80
N° 720	80	N° 760	80	N° 800	80
N° 721	80	N° 761	80	N° 801	80
N° 722	80	N° 762	80	N° 802	80
N° 723	80	N° 763	80	N° 803	80
N° 724	80	N° 764	80	N° 804	80
N° 725	80	N° 765	80	N° 805	80
N° 726	80	N° 766	80	N° 806	80
N° 727	80	N° 767	80	N° 807	80
N° 728	80	N° 768	80	N° 808	80
N° 729	80	N° 769	80	N° 809	80
N° 730	80	N° 770	80	N° 810	80
N° 731	80	N° 771	80	N° 811	80
N° 732	80	N° 772	80	N° 812	80
N° 733	80	N° 773	80	N° 813	80
N° 734	80	N° 774	80	N° 814	110
N° 735	80	N° 775	80	N° 815	110
N° 736	80	N° 776	80	N° 816	80
N° 737	80	N° 777	80	N° 817	80
Total	3200	Total	3200	Total	3280

Surface Total Général en (m²) 9680

Recasement TR5

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N° 818	80	N° 858	80	N° 898	80	N° 938	80
N° 819	80	N° 859	80	N° 899	80	N° 939	80
N° 820	80	N° 860	80	N° 900	80	N° 940	80
N° 821	80	N° 861	80	N° 901	80	N° 941	80
N° 822	80	N° 862	80	N° 902	80	N° 942	80
N° 823	80	N° 863	80	N° 903	133	N° 943	80
N° 824	80	N° 864	80	N° 904	90	N° 944	80
N° 825	80	N° 865	80	N° 905	80	N° 945	80
N° 826	80	N° 866	80	N° 906	80	N° 946	80
N° 827	80	N° 867	80	N° 907	80	N° 947	80
N° 828	80	N° 868	80	N° 908	80	N° 948	80
N° 829	80	N° 869	80	N° 909	80	N° 949	80
N° 830	80	N° 870	80	N° 910	80	N° 950	80
N° 831	80	N° 871	80	N° 911	80	N° 951	80
N° 832	110	N° 872	110	N° 912	80	N° 952	80
N° 833	110	N° 873	110	N° 913	80	N° 953	80
N° 834	110	N° 874	80	N° 914	80	N° 954	80
N° 835	110	N° 875	92	N° 915	80	N° 955	80
N° 836	80	N° 876	80	N° 916	80	N° 956	113
N° 837	80	N° 877	80	N° 917	80	N° 957	80
N° 838	80	N° 878	109	N° 918	80	N° 958	70
N° 839	80	N° 879	80	N° 919	80	N° 959	80
N° 840	80	N° 880	80	N° 920	80	N° 960	80
N° 841	80	N° 881	80	N° 921	80	N° 961	80
N° 842	80	N° 882	80	N° 922	80	N° 962	80
N° 843	80	N° 883	74	N° 923	80	N° 963	80
N° 844	80	N° 884	111	N° 924	80	N° 964	80
N° 845	80	N° 885	80	N° 925	80	N° 965	80
N° 846	80	N° 886	80	N° 926	80	N° 966	80
N° 847	80	N° 887	80	N° 927	80	N° 967	80
N° 848	80	N° 888	80	N° 928	80	N° 968	80
N° 849	80	N° 889	80	N° 929	80	N° 969	83
N° 850	80	N° 890	80	N° 930	80	N° 970	90
N° 851	80	N° 891	83	N° 931	80		
N° 852	110	N° 892	90	N° 932	80		
N° 853	110	N° 893	83	N° 933	80		
N° 854	110	N° 894	90	N° 934	80		
N° 855	110	N° 895	80	N° 935	80		
N° 856	80	N° 896	80	N° 936	80		
N° 857	80	N° 897	80	N° 937	80		
Total	3440	Total	3352	Total	3263	Total	2676

Surface Total Général en (m²) 12731

Front Bati S/Sol.R+4 TR5

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N°148 P	346		
N°149 P	250		
N°150 P	250		
N°151 P	250		
N°152 P	346		
N°153 P	250		
N°154 P	250		
N°155 P	250		
N°156 P	350		
N°157 P	310		
N°158 P	250		
N°159 P	250		
N°160 P	250		
N°161 P	250		
N°162 P	250		
N°163 P	250		
N°164 P	310		
N°165 P	281		
N°166 P	250		
N°167 P	250		
N°168 P	250		
N°169 P	250		
N°170 P	256		
N°171 P	341		
N°172 P	250		
N°173 P	250		
N°174 P	250		
N°175 P	265		
Total	7655		

Front Bati R+3 TR5

N°Lot	Superficie	N°Lot	Superficie
N° 242p	209		
N° 243p	160		
N° 244p	160		
N° 245p	160		
N° 246p	160		
N° 247p	160		
N° 248p	160		
N° 249p	160		
N° 250p	160		
N° 251p	160		
N° 252p	160		
N° 253p	160		
N° 254p	160		
N° 255p	160		
N° 256p	160		
N° 257p	160		
N° 258p	160		
N° 259p	160		
N° 260p	160		
N° 261p	160		
N° 262p	160		
N° 263p	160		
N° 264p	160		
N° 265p	206		
Total	3935		

Tranche 5

Recasement TR 6

Front Bati	
S/Sol.R+4 TR6	Superficie
N°176 P	299
N°177 P	250
N°178 P	250
N°179 P	250
N°180 P	298
N°181 P	244
N°182 P	250
N°183 P	250
N°184 P	297
N°185 P	250
N°186 P	250
N°187 P	250
N°188 P	261
N°189 P	325
N°190 P	250
N°191 P	250
N°192 P	326
N°193 P	250
N°194 P	250
N°195 P	250
N°196 P	250
N°197 P	250
N°198 P	250
N°199 P	250
N°200 P	286
Total	6586

N°Lot	Superficie	Total								
N°971	86	N°1014	80	N°1057	80	N°1100	80	N°1143	80	
N°972	107	N°1015	80	N°1058	80	N°1101	80	N°1144	80	
N°973	80	N°1016	80	N°1059	80	N°1102	80	N°1145	80	
N°974	80	N°1017	80	N°1060	80	N°1103	80	N°1146	80	
N°975	80	N°1018	80	N°1061	80	N°1104	80	N°1147	80	
N°976	80	N°1019	80	N°1062	80	N°1105	80			
N°977	80	N°1020	80	N°1063	80	N°1106	80			
N°978	80	N°1021	80	N°1064	80	N°1107	80			
N°979	84	N°1022	80	N°1065	80	N°1108	80			
N°980	116	N°1023	80	N°1066	80	N°1109	80			
N°981	80	N°1024	80	N°1067	80	N°1110	80			
N°982	80	N°1025	80	N°1068	80	N°1111	80			
N°983	80	N°1026	80	N°1069	80	N°1112	80			
N°984	80	N°1027	84	N°1070	80	N°1113	80			
N°985	80	N°1028	80	N°1071	80	N°1114	80			
N°986	80	N°1029	80	N°1072	80	N°1115	80			
N°987	80	N°1030	80	N°1073	80	N°1116	80			
N°988	80	N°1031	80	N°1074	80	N°1117	80			
N°989	80	N°1032	80	N°1075	80	N°1118	80			
N°990	80	N°1033	80	N°1076	80	N°1119	80			
N°991	84	N°1034	80	N°1077	80	N°1120	80			
N°992	122	N°1035	80	N°1078	80	N°1121	80			
N°993	80	N°1036	80	N°1079	80	N°1122	80			
N°994	80	N°1037	80	N°1080	80	N°1123	80			
N°995	80	N°1038	80	N°1081	80	N°1124	80			
N°996	80	N°1039	80	N°1082	80	N°1125	80			
N°997	80	N°1040	80	N°1083	80	N°1126	80			
N°998	80	N°1041	80	N°1084	80	N°1127	80			
N°999	80	N°1042	80	N°1085	80	N°1128	80			
N°1000	80	N°1043	80	N°1086	80	N°1129	80			
N°1001	80	N°1044	80	N°1087	80	N°1130	80			
N°1002	80	N°1045	80	N°1088	80	N°1131	80			
N°1003	80	N°1046	80	N°1089	80	N°1132	80			
N°1004	80	N°1047	80	N°1090	80	N°1133	80			
N°1005	80	N°1048	80	N°1091	80	N°1134	80			
N°1006	80	N°1049	80	N°1092	80	N°1135	80			
N°1007	84	N°1050	80	N°1093	80	N°1136	80			
N°1008	129	N°1051	80	N°1094	80	N°1137	80			
N°1009	80	N°1052	80	N°1095	80	N°1138	80			
N°1010	80	N°1053	80	N°1096	80	N°1139	80			
N°1011	80	N°1054	80	N°1097	80	N°1140	80			
N°1012	80	N°1055	80	N°1098	80	N°1141	80			
N°1013	80	N°1056	80	N°1099	80	N°1142	80			
Total	3612	Total	3444	Total	3440	Total	3440	Total	400	

Surface Total Général en (m²)

14336

Tranche 6

AL OMRANE T14702/C,45700/C

Equipements AL OMRANE

NOMENCLATURE	SURFACE	Localisation
Lycée 1 (R+3)	9000m ²	TR 2
Lycée 2 (R+3)	8064m ²	TR 6
Ecole 1 (R+2)	3487m ²	TR 1
Collège (R+2)	5520m ²	TR 1
Foyer féminin (R+1) sans logement	746m ²	TR 2
Maison des jeunes (R+1) sans logement	746m ²	TR 2
Poste de police (RDC) sans logement	310m ²	TR 1
Poste de police (R+1) sans logement	300m ²	TR 5
Centre de santé (R+1) sans logement	745m ²	TR 5
Mosquée1 (R+1)	1639m ²	TR 1
Mosquée2 (R+1)	1621m ²	TR 5
TOTAL	32 178 m²	

EQUIPEMENT PRIVE

NOMENCLATURE	SURFACE	Localisation
Hammam (R+1) sans logement	400m ²	TR 5
Four (R+1) sans logement	203m ²	TR 5
Crèche maternelle (R+1)	463m ²	TR 1
TOTAL	1 066 m²	
Nombre des commerces	114 lots commercial (indicatif)	

Surface Total Général recasement en (m ²)	93040
---	-------

Nombre lot recasement	1147
-----------------------	------

Nombre lots front bati R+3	65
----------------------------	----

Nombre lots front bati S/Sol.R+4	200
----------------------------------	-----

Surface Total Général en (m ²)	52686
--	-------

Nombre lots front bati S/Sol.R+4	200
----------------------------------	-----

Surface Total Général en (m ²)	10944
--	-------

Nombre lots front bati R+3	65
----------------------------	----

CAHIER DES CHARGES DE L'OPÉRATION RYAD

La vocation du projet « OPÉRATION RYAD » est donc multiple :

La priorité du recasement, conformément à la volonté du maître d'ouvrage.
Le logement économique et social, par la création du front bâti en R+4 et en R+3, avec des rez-de-chaussée commerciaux.

L'amélioration du cadre de vie par l'implantation d'équipements socio-collectifs et le développement d'activités commerciales liées aux potentialités du secteur.

I/ LE SITE :

Assiette foncière :

Dans le cadre de la résorption des bidonvilles de la Région du Grand Casablanca, la société Al Omrane Casablanca réalisera le projet « OPÉRATION RYAD » d'une superficie de 52Ha 89a 98ca environ.

Le projet «OPÉRATION RYAD » se situe à la Commune Rurale de Sidi Hajjaï Oued Hassar, Province de Médiouna.

Il est relié à cette dernière par la RP3010.

Le projet est aussi traversé par une voie goudronnée non classée qui le relie à la RP3010 et à la RP3015. Elle sera élargie en voie double d'emprise 30m. Il est aussi bordé le long de son extrémité SUD par Oued Mouilha.

Géométriquement, les composantes du projet s'étalent sur une superficie totale de 52Ha 89a 98ca environ constituée de deux titres fonciers TF N° :

- 45 700/C ;
- 14 702/C ;

Toutes propriétés de la Société Al Omrane Casablanca.

Contraintes d'urbanisation du site :

L'aménagement du site a intégré les données suivantes :

- **La topographie du terrain** : le terrain présente une topographie accidentée du fait de sa mitoyenneté avec Oued Mouilha ce qui présente par endroit une dénivelée de plus de 10m. Le projet est venu se greffer sur le site en respectant sa topographie.

- **Les infrastructures existantes** : la voie traversant le projet et reliant la RP3010 et la RP3015.

II/ L'AMÉNAGEMENT GENERAL :

En général, l'opération RYAD, abritera essentiellement des zones d'habitat de recasement, des zones d'immeubles avec activité commerciale, et des équipements structurants. L'ensemble est desservi par un réseau de voirie conçu pour permettre des déplacements fluides autant à l'intérieur du lotissement qu'avec les périmètres et secteurs environnants.

L'opération RYAD est scindée en une partie, composée de 6 tranches comme schématisé dans le plan de lotissement.

L'opération RYAD trouve son équilibre urbain dans le dosage des différentes composantes d'aménagement :

❖ L'habitat :

Pour répondre aux différents besoins et notamment en habitat social, le projet intègre des zones d'habitat de deux standings différents :

- Les lots de recasement Bi familiaux en R+3 (1147 lots) implantés sur des voies de lotissement de second rang ;
- Les lots de mixité sociale en R+4 (200lots) implantées sur les axes structurants de l'opération permettant ainsi d'apporter un cachet architectural soigné aux principales artères de l'opération ;
- Les lots de mixité sociale à R+3 (65 lots) permettant une mixité sociale entre différentes strates sociales ;

❖ Zones d'équipements :

Vu la superficie du terrain et de sa morphologie, les équipements publics ont été distribués de façon à ce que lesdites zones soient accessibles à faibles distances à tous les habitants de l'opération.

La superficie totale des équipements est de **3ha32a44ca** environ.

1- Centralité et Trame de voirie :

1.1- Généralité :

La configuration du terrain a conduit à privilégier une structure viaire plus ou moins orthogonale suivant la voie existante non classé et les lignes HT existantes qui sont un véritable point d'accrochage du projet, les limites de l'assiette constituent de fortes contraintes ceinturées de voies de 16m minimum.

Les équipements sont positionnés de telle manière à accentuer la centralité et marquer d'avantage l'axe principal du projet, En plus d'être à proximité de l'ensemble de l'opération.

1.2- Trame de voirie :

Les voiries seront réalisées selon les normes en vigueur.

❖ Accès au projet :

Le système de voirie a pris en considération, d'une part la réalité topographique, et d'autre part l'accessibilité multiple au site et sa liaison avec les centres d'intérêt de son environnement immédiat.

Les accès principaux du projet ont reçu un traitement particulier avec la mise en place d'un zonage valorisant (les lots de péréquation).

Toutes les voies seront accessibles aux engins des sapeurs-pompiers.

❖ Trame interne :

Le site est ceinturé par une voie de 16 mètres qui permet l'accès rapide à tout point du projet. Une série de voies transversales, de 16 et 25 mètres d'emprise, composent le maillage de voiries intérieures.

Ce maillage, fortement lié à la configuration du site et au respect des servitudes, intègre le système des îlots autonomes permettant une circulation spécifique par des voies piétonnes intérieures de 12 mètres, en marge de la voie extérieure.

Le maître d'ouvrage aménagera des allées, au niveau des vois piétonnes, en béton reflué. Ces allées sont d'une largeur de 6m, 3m de part et d'autre de l'axe de la voie pitonnée de 12m.

2- Zones d'habitat :

Les zones d'habitat ont été projetées en fonction des principales recommandations retenues en collaboration avec le maître de l'ouvrage :

- Des zones d'habitat social rapidement mobilisables ;
- Une typologie d'habitat devant répondre au principe de mixité sociale et aux conditions du partenariat avec le secteur privé : homogénéité et souplesse de programmation ;
- Une optimisation de l'utilisation des sols et des infrastructures ;
- La prise en compte des potentialités paysagères du site en recadrant des percées visuelles sur les parties remarquables.

RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT

INTRODUCTION :

Ce présent règlement d'aménagement, concerne l'opération Ryad.

SITUATION :

Le projet de lotissement, est situé dans la commune Rurale de Sidi Hajjaj Oued Hassar, à la Province de Médiouna.

COMPOSITION DU LOTISSEMENT :

Le lotissement se compose de

- ✓ 1147 lots de recasement en R+3 ;
- ✓ 200 lots péréquation en R+4 implantées le long des voies structurantes principales ;
- ✓ 65 lots de péréquation en R+3 ;
- ✓ Des équipements sur une superficie globale de 3Ha32a 44ca environ;
- ✓ Des zones d'espaces verts sur une superficie globale de 3Ha41a75ca;
- ✓ Postes électriques.

TITRE 1 : Règlement d'Aménagement Général :

Article 1 : Le présent règlement est commun à celui de la ville de Médiouna et au Secteur du projet.

Article 2 : L'opération est soumise aux dispositions :

- De la réglementation urbanistique applicable aux secteurs susmentionnés.
- Du Dahir N°1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N° 12-90 relative à l'Urbanisme.
- Du Dahir N°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi.

En application des articles : 29-30-31 du Dahir N° 1.92.7 du 17.6.1992 concernant les lotissements, les morcellements, et groupement d'habitation le lotissement cède automatiquement à la Commune de Sidi Hajjaj Oued Hassar, les voies carrossables, les parkings publics, les places publiques, les espaces verts et les arbres.

- a) Font partie du domaine public, les voies primaires et secondaires, et celles du lotissement qui figurent sur le plan.
- b) Font partie du domaine public les parkings figurés sur les plans.
- c) Font partie du domaine public Municipal les places publiques figurées sur les plans.
- d) Font partie du domaine public les espaces verts, et les arbres.

TITRE 2 : Dispositions Applicables au zoning du lotissement

Chapitre I : LOTS ÉCONOMIQUES EN RDC+3 « RECASEMENT » :

Article 1 : Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat de recasement à Rez-de-chaussée plus trois étages, la superficie minimale du lot est de 80 m² à 85 m² environ. Elle fera l'objet de « Plan Type » déposé par la société AL OMRANE CASABLANCA pour approbation.

Article 2 : Les commerces

Les commerces sont prévus que pour les lots situés sur les emprises qui dépassent ou égale 16m de largeur.

Article 3 : Hauteur maximal des constructions

La hauteur autorisée pour les lots d'immeubles RDC+3 est 13,00m.

Cote seuil :

Dans les lots de recasement à RDC habitation, la cote seuil est de (+0.80m)

-les sous/sols sont interdits dans les lots de recasement.

Article 4 : Dimensions des cours

La superficie des cours est de 12m² (3.00 m x 4.00m) longueur des vues directes entre locaux de différentes propriétés 8.00 minimum, quel que soit leur affectation.

Article 5 : Encorbellement et saillis des immeubles

Les étages prévus en construction pourront observer un encorbellement de 0.80m maximum sur le 1/3 de la longueur de la façade donnant sur la voie.

Article 6 : Locaux commerciaux

Hauteurs sous plafond du RDCH commercial : 4.00m

Les commerces doivent être équipé en bloc sanitaire.

Article 7 : stationnement des voitures

À l'extérieur des lots, il sera prévu plusieurs places de parking le long des voies de circulation ou placette.

Chapitre II : LOTS RDC+3 « PÉRÉQUATIONS » :

Article 1 : Cette zone est destinée à recevoir l'habitat de péréquation, c'est une zone d'immeubles alignés .La superficie minimale des lots est de 160m² environ.

Les dossiers de construction seront déposés par lot par le propriétaire final, et instruits conformément aux dispositions de la Réglementation en vigueur.

Article 2 : Hauteur maximal des constructions

La hauteur autorisée pour les lots d'immeubles RDC+3 est 14,50m. Quant à la hauteur du RDC il est de 5.25m et ce pour recevoir l'activité commerciale.

Les sous sols seront réservés uniquement au stationnement et seront considérés comme partie indivise liée à la copropriété.

Article 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit respecter l'alignement par rapport à la voie projetée.

Article 4 : Stationnement des voitures

Il est exigé une place de stationnement par logement et une place pour 80m² de commerce.

Article 5 : Implantation des constructions sur une même propriété

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux, d'une même propriété, quelque soit leur affectation, sont déterminées par le tableau suivant en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m :

HAUTEUR DES FAÇADES SUR COUR	MINIMUM DE SURFACE DE COUR	Vue directe sur cour (Mesure prise dans l'axe de la baie et perpendiculairement à la façade)
4 à 7 m	45,00 m ²	9,00 m
8 m	52,50 m ²	9,15 m
9 m	60,00 m ²	9,30 m
10 m	67,50 m ²	9,45 m
11 m	75,00 m ²	9,90 m
12 m	82,50 m ²	10,80 m
13 m	90,00 m ²	11,70 m
14 m	97,50 m ²	12,60 m
15 m	105,00 m ²	13,50 m

Chapitre III : LOTS RDC+4 « PÉRÉQUATIONS » :

Article 1 : Cette zone est destinée à recevoir l'habitat de péréquation, c'est une zone d'immeubles alignés. La superficie minimale est de 250m² environ.

Les dossiers de construction seront déposés par lot par le propriétaire final, et instruits conformément aux dispositions de la Réglementation en vigueur.

Article 2 : Hauteur maximal des constructions

La hauteur autorisée pour les lots d'immeubles RDC+4 est 17,50m. Quant à la hauteur du RDC il est de 5.25m et ce pour recevoir l'activité commerciale.

Les sous sols seront réservés uniquement au stationnement et seront considérés comme partie indivise liée à la copropriété.

Article 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit respecter l'alignement par rapport à la voie projetée.

Article 5: Stationnement des voitures

Il est exigé une place de stationnement par logement et une place pour 80m² de commerce.

Article 6 : Implantation des constructions sur une même propriété

La superficie des cours et la longueur des vues directes entre locaux, d'une même propriété, quel que soit leur affectation, sont déterminées par le tableau suivant en fonction de la façade la plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

HAUTEUR DES FAÇADES SUR COUR	MINIMUM DE SURFACE DE COUR	Vue directe sur cour (Mesure prise dans l'axe de la baie et perpendiculairement à la façade)
4 à 7 m	45,00 m ²	9,00 m
8 m	52,50 m ²	9,15 m
9 m	60,00 m ²	9,30 m
10 m	67,50 m ²	9,45 m
11 m	75,00 m ²	9,90 m
12 m	82,50 m ²	10,80 m
13 m	90,00 m ²	11,70 m
14 m	97,50 m ²	12,60 m
15 m	105,00 m ²	13,50 m

Chapitre IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE D'ÉQUIPEMENTS

Article 1 : Définition de la zone d'équipements du plan de lotissement.

Ces lots, destinés aux équipements publics, sont indiqués sur le zonage du plan de lotissement par une légende appropriée :

Article 2 : Coefficient d'emprise au sol

Il n'y a pas de limitation du coefficient d'emprise au sol.

Article 3 : Coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Il n'y a pas de limitation du coefficient d'occupation du sol.

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Le nombre des étages des constructions est déterminé sur le plan de lotissement. Toute affectation prévue, quel que soit le niveau, doit être entièrement compatible avec l'affectation projetée de l'équipement.

Article 5 : Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis à vis des constructions sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé. Les équipements publics s'implanteront à l'alignement de la voie.

RÉCAPITULATIF :

ÉQUIPEMENTS (SURFACES D'EMPRISE) :

RYAD :**Équipements Publics :**

EQUIPEMENTS PUBLICS	
Désignations	Superficie en m ²
Mosquée 1(R+1)	1639 m ²
Mosquée 2 (R+1)	1621 m ²
Foyer féminin (R+1) sans logement	746 m ²
Maison des jeunes (R+1) sans logement	746m ²
Centre santé (R+1) sans logement	745 m ²
1 Poste de police RDC sans logement	310 m ²
1 Poste de police RDC+1 sans logement	300 m ²
1 Ecole (R+2)	3487 m ²
1Collège R+2	5520 m ²
Lycée 1 (R+3)	9000 m ²
Lycée 2 (R+3)	8064 m ²
Total :	32 178 m²

Équipements Privés :

- 1 Four (R+1) sans logement	:	203 m ²
- 1 Hammam (R+1) sans logement	:	400 m ²
- Crèche maternelle (R+1)	:	463 m ²
Nombre des commerces	:	114 lots commercial (indicatif)

Division du Lotissement :

Superficie minimale habitation R+3 : 160 m² environ

Superficie minimale R+4 habitation : 250 m² environ

Recasement R+3 : de 80m² à 85m² environ

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

Tranche 1 :

- Nombre de recasement R+3 : 436 lots
 - Nombre de Front Bâti R+3 RDC commerce : 25 lots
 - Nombre de Front Bâti R+4 RDC commerce : 85 lots
 - Equipement public : Ecole (R+2), Collège R+2, Poste de police RDC sans logement, Mosquée 1(R+1).
 - Equipement privé : Crèche maternelle s= 463 m² (R+1).
- (lot N°120P: crèche au RDC, maternelle au 1^{er} étage, et 2ème, 3ème, 4^{ème} étages en logement)

Tranche 2 :

- Nombre de recasement R+3 : 26 lots
- Nombre de Front Bâti R+3 RDC commerce : 16 lots
- Nombre de Front Bâti R+4 RDC commerce : 39 lots
- Equipement public : Lycée 1 (R+3), Foyer féminin (R+1) sans logement, Maison des jeunes (R+1) sans logement.

Tranche 3 :

- Nombre de recasement R+3 : 123 lots
- Nombre de Front Bâti R+4 RDC commerce : 16 lots

Tranche 4 :

- Nombre de recasement R+3 : 112 lots
- Nombre de Front Bâti R+4 RDC commerce : 7 lots

Tranche 5 :

- Nombre de recasement R+3 : 273 lots
- Nombre de Front Bâti R+3 RDC commerce : 24 lots
- Nombre de Front Bâti R+4 RDC commerce : 28 lots
- Equipement public : Poste de police RDC+1 sans logement, Centre santé (R+1) sans logement, Mosquée 2 (R+1).
- Equipement privé: Four (R+1) sans logement, Hammam (R+1) sans logement.

Tranche 6 :

- Nombre de recasement R+3 : 177 lots
- Nombre de Front Bâti R+4 RDC commerce : 25 lots
- Equipement public : Lycée 2 (R+3)

Chapitre V : RÈGLEMENT PROPRE AU LOTISSEMENT :

Le lotissement sera réalisé en six (06) tranches.

Article 1 -Réception provisoire et définitive

La réception définitive sera tacitement prononcée une année après la réception provisoire si aucune remarque n'a été formulée durant cette période.

Article 2- Occupations :

L'instruction des dossiers d'autorisation de construire déposés à la Commune Sidi Hajjaj Oued Hassar doit prendre en compte la destination des constructions dans le cadre du projet de recasement.

Article 3- Plantes d'alignement :

Le type de plantes d'alignement sera indiqué sur les plans lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

Article 4- Protection Civile :

Toutes les Voies sont accessibles aux engins de secours des sapeurs-pompiers.

Article 5- Électrification :

Le projet sera alimenté par :

- 02 nouveaux départs à partir du poste source SIDI OTHMANE moyennant, la pose d'environ 20 km de câble ;
- 01 nouveau départ de secours à partir du poste source ZENATA moyennant la pose d'environ 13 km de câble.
- 28 poteaux DP de 4mx8m projetés à l'intérieur du projet, comme indiqué sur le plan de masse ;
- 02 postes de réflexions de dimensions 4mx8m et 6mx8m ;

Ces postes feront partie du patrimoine de l'autorité délégataire de la gestion de l'électricité de Casablanca (LYDEC).

L'étude d'électrification in site du projet sera faite par le promoteur et validée par LYDEC.

Les travaux d'électrification in site du projet seront réalisés par l'entreprise désignée par le promoteur, et agréée par LYDEC, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges LYDEC, et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

Le promoteur devra s'acquitter au préalable des :

- Frais correspondants aux travaux d'électrification hors site (selon quote-part);
- Frais de la participation et peines et soins sur les travaux in site ;

Le promoteur est tenu de faire assister les agents de LYDEC avant le commencement des travaux d'équipement ou de construction des postes, et ce, afin d'assurer une meilleure coordination et assistance de leurs parts, et éviter tout risque d'endommagement d'éventuels ouvrages existants.

L'alimentation du projet est subordonnée par l'ouverture et le nivellement des voies d'accès au projet et au poste.

Article 6 – Éclairage public

Le promoteur est tenu de présenter à LYDEC, pour approbation, un dossier technique de l'éclairage public établi par un bureau d'étude agréé.

Les travaux d'éclairage public du projet seront réalisés par une entreprise désignée par le promoteur, et agréée par LYDEC, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges LYDEC et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

Le promoteur devra s'acquitter au préalable des frais des peines et soins correspondants aux travaux d'éclairage public.

Article 7– Assainissement

Le système d'assainissement adopté pour le projet est le séparatif ;

Les eaux usées seront évacuées vers l'hors site du projet Ryad, via 03 stations de pompage des eaux usées de capacités respectives 3571/s, 1291/s et 1001/s, dont la première sera réalisée par Lydec à la charge du promoteur. Les autres seront réalisées par le promoteur suivant les exigences de la Lydec. Ces stations seront raccordées à l'hors site du projet dont la Lydec se chargera de la réalisation, avec le financement du promoteur, à hauteur de sa quote-part par rapport aux projets qui seront servis par les mêmes infrastructures. Ces infrastructures d'hors site comportent :

- Conduite gravitaire en DN800 sur 2450ml ;
- Galerie type fer à cheval (H=2m ; l=2m) sur environ 1700 ml ;
- Conduite de renforcement du transfert EU de Tit Mellil par un DN 1000 sur environ 8630 ml ;
- Conduite de refoulement en DN560 sur 1700ml ;
- Renforcement du SAP EST.

Les eaux pluviales seront évacuées vers 04 bassins d'orage, de volume utile 26.040 m³, 1.980 m³, 1.890 m³ et 1.135 m³ respectivement ;

Le débit de fuite des eaux pluviales sera acheminé vers Oued Mouilha, gravitairement ou sous pression par le biais d'une station de pompage de capacité 35 l/s, après décantation et régularisation des débits aux bassins suscités.

Les travaux d'assainissement in site seront réalisés à la charge du promoteur par une entreprise agréée conformément au dossier technique établi par le promoteur et approuvé par LYDEC, et seront contrôlés et surveillés par ses agents.

Les travaux d'assainissement ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations, quotes-parts et frais correspondants.

Article 8 – Poteaux d'incendie

21 poteaux incendies de Ø 110mm seront réalisés conformément au plans approuvés par Lydec. et contrôler par le service de la protection civile lors de la réception provisoire.

Article 9 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable de ce projet est assurée par les ouvrages suivants (à réaliser par Lydec et sous la charge du promoteur) :

Infrastructures à réaliser en dehors du projet :

- Station de pompage 1 800l/s au voisinage de l'aérodrome de Tit Mellil ;
- Conduite de refoulement en DN 1000 sur 7 100 ml ;
- Conduite d'alimentation secours en DN315 sur 3100ml ;
- Conduite de refoulement en DN 800 sur 2 600 ml ;

Infrastructures à réaliser à l'intérieur du projet :

- Un réservoir semi-enterré à la côte 153 m NGM de 15 000 m³ ;
- Un château d'eau à la côte 190 m NGM de 1 000 m³ ;
- Une station de reprise (Q = 442 l/s ; HMT = 48 m).

L'étude et la réalisation de ces infrastructures se fera par la Lydec à la charge du promoteur.

Les travaux in site d'alimentation en eau potable à l'enceinte du projet (réseaux de distribution) seront réalisés par le promoteur sous sa propre charge.

Les travaux devront être effectués sous le contrôle et la surveillance des agents de LYDEC.

Le promoteur devra au préalable s'acquitter des :

- Frais correspondants aux travaux d'alimentation ;
- Frais de la participation aux grandes infrastructures (PGI) ;
- Participation au premier établissement Assainissement (PPE) ;
- Peines et soins de la Lydec ;
- Frais des quotes-parts ;
- Frais de l'extension du réseau ;
- Frais d'éventuels déplacements du réseau existant.

L'alimentation en eau potable est subordonnée :

- Au nivellement des voies de ce projet ;
- Au bornage des lots ;
- À l'ouverture des voies d'accès.

Le financement des ouvrages sus mentionnés sera réparti sur les différents acteurs qui vont en bénéficier, selon leurs quotes-parts, dont le détail fera l'objet d'une convention entre Lydec, Al Omrane Casablanca

LA SOCIÉTÉ AI OMRANE CASABLANCA s'engage à :

- S'acquitter de l'ensemble des frais précités :
- Fournir les dossiers techniques pour la réalisation des travaux des réseaux à l'enceinte du projet, conformément au cahier des charges et règlements techniques de LYDEC ;
- Réaliser les travaux d'assainissement et d'eau potable conformément aux spécifications mentionnées ci-dessus et aux dossiers techniques, à faire approuver par LYDEC ;
- Accompagner la Lydec pour l'obtention des autorisations d'ouverture des voies auprès des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Autoroute du Maroc, Etc. ...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet ;
- Accompagner Lydec pour l'obtention des titres fonciers pour les infrastructures d'hors site, et la résolution des facteurs exogènes pouvant gêner les travaux.
- Céder gratuitement les parcelles des stations de pompage, de relevage, et du réservoir d'eau potable à la commune.

PRÉSIDENT DE LA COMMUNE SIDI HAJJAJ OUED HASSAR

MAITRE D'OUVRAGE

Sidi BENSSOULI
Directeur de l'Agence Casa Sud

L'ARCHITECTE

Yahia BEN MOUSSA
Architecte DPLG
Urbaniste DESS
4, Rue TAMARQFT - BOURGOGNE - CASA
Tél.: 0522 26 92 10 - Fax: 0522 26 92 22