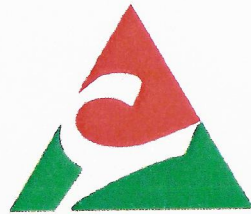


ROYAUME DU MAROC

MINISTRE DE L'INTERIEUR
PROVINCE DE MEDIOUNA

MUNICIPALITE DE MEDIOUNA

12 Jul 2018



al omrane
Casablanca



La Président de la Commune
de Mediouna
Salaheddine ABOULE...

LOTISSEMENT KASBAH (B)

Tranches b1 et b2

TITRE FONCIER N° 33246c (P3)

Vice-Directeur des
Services Communaux
Brahim M. CHASSE...

NE VARIETUR

CAHIER DES CHARGES

AVIS FAVORABLE	CGP. 34	DATE 2 JUIN 2018
Divile	COMM.	
Lyd.Elec.	PRE.	
Lyd.Ass.	A.U.C.	
Lyd.Eau	D.R.E.	
O.N.E.E (eau -ass.)	O.N.E.E (elec)	
ONPT		

Azzeddine BAJI
Chef Service d'Urbanisme
Commune de Mediouna



12 JUIN 2018

ARCHITECTE

ALOUANI Said

Casablanca Tél. 0662027304

LOTISSEMENT KASBAH B (tranches b1 et b2)

PRÉSENTATION

L'opération dit « KASBAH » à Médiouna est initiée par la Société al Omrane de Casablanca dans le cadre de l'opération nationale de « Villes sans bidonvilles » engagée depuis le début des années 2000 par l'Etat. Elle comporte deux lotissements: lotissement KASBAH(A) et lotissement KASBAH(B).

Le présent cahier de charges concerne KASBAH(B), revu et actualisé suite à l'établissement d'un projet modificatif pour répartir ce lotissement en deux tranches (b1 et b2) au sein de la même assiette foncière du projet initial, autorisé sous n°20147 le 20/02/2013 et se trouvant actuellement au stade de l'achèvement de l'équipement en V.R.D. Le programme de l'opération n'a subi aucun changement suite à cette modification ainsi que les superficies des lots, des voies, parkings et des espaces libres (places, espaces verts).

Cette répartition du lotissement en deux tranches est dictée par la nécessité d'achever au plus vite l'exécution des travaux d'équipement restants et de procéder à leur réception. Ce qui permettra de livrer à la construction les lots de recasement aux ménages attributaires des bidonvilles concernés par ce projet dans les meilleurs délais sans attendre la libération complète de l'assiette foncière du projet. A rappeler que certaines constructions à démolir existent encore sur la partie du terrain où il est projeté des lots d'immeubles, ce qui bloquerait la réception des travaux d'équipement si l'on décidait d'attendre que celle-ci serait prononcée pour tout le lotissement.

La répartition de ce dernier en deux tranches permettra de lever ce blocage en ce sens que la partie du lotissement dénommée tranche b1 est quasi libre puisque le peu de constructions (piscine désaffectée) à démolir qui existent encore sur le site ne posent aucun problème. Donc l'achèvement et la réception des travaux d'équipement de cette tranche (b1) se feront sans aucune difficulté. Sa délimitation est faite de façon qu'elle doit comporter tous les lots de recasement de ménages de bidonvilles en plus de la moitié des lots d'immeubles projetés.

La tranche b2 concernera par contre la partie du terrain du lotissement où existent encore des constructions à rez-de-chaussée occupées pour la plupart et dont la démolition demanderait un délai pour que la commune de Médiouna en collaboration avec l'autorité, al omrane et les occupants de ces constructions trouvent une solution convenable devant permettre de libérer ces terrains pour achever ensuite l'équipement de cette tranche (b2).

Il est donc clair que la délimitation du lotissement en deux tranches est judicieuse et présente un grand intérêt au niveau du raccourcissement du délai de réalisation des travaux d'équipement et partant permettre à al omrane de livrer les lots de recasement à leurs bénéficiaires pour les construire et se reloger le plus tôt possible.

Rappelons que le terrain support foncier de ce lotissement est de superficie totale de 2Ha53a18Ca, d'origine domaniale, acquis, après distraction du titre mère n°33246c, dans le cadre d'une convention conclue entre l'administration des Domaines de l'Etat et la Société al omrane casablanca. Sa situation est au nord de la Municipalité de Médiouna, dans un secteur assez urbanisé et où l'on trouve plusieurs équipements administratifs et communaux. Quant à la superficie approximative de chacune des deux tranches b1 et b2 du lotissement, elle est respectivement de 2ha35a08ca et 18a10ca.

RÉGLEMENTATION DU LOTISSEMENT

La réglementation des constructions de ce lotissement respectera les obligations et les servitudes des différents types l'habitat proposés tels définis dans les textes réglementaires cités dans l'article 5 ci-dessous.

Article1: Objet

- Le présent cahier des charges précise:
- la situation et présentation du projet;
 - Les obligations du lotisseur et des acquéreurs des différents lots;
 - Le règlement des constructions des lots projetés dans le lotissement.

Article 2: Situation

Comme annoncé ci – haut, Le lotissement KASBAH (B) se réalise sur un terrain d'une superficie de 2.5 hectares environ; situé dans la zone Nord du centre de Médiouna, à proximité du croisement de la route Casablanca- Marrakech (R.R.315) et de la route secondaire menant à Tit Mellil (R.N.9). Cette position, l'environnement du projet (bâti et naturel), la configuration du terrain et sa topographie, les réseaux d'infrastructure, ne présentent pas de contraintes à la réalisation et à l'insertion du projet dans le tissu urbain environnant.

Article 3: Présentation du projet

Tout en essayant de répondre au mieux au programme du Maître de l'ouvrage, La conception des lotissements «KASBAH» A et B, est basée sur la recherche d'assurer, d'une part, le respect des dispositions des règlements d'urbanisme et de construction en vigueur, d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant d'autre part.

a) Programme:

La consistance du lotissement KASBAH (B) est répartie comme suit :

- 79 Lots de recasement au profit de ménages de bidonville(s);
- 12 Lots d'immeubles pour la réalisation de logements et éventuellement de bureaux en copropriété.

Selon les deux tranches (b1 et b2):

Tranche b1: - 79 Lots de recasement au profit de ménages de bidonville(s);

- 06 Lots d'immeubles pour la réalisation de logements (et éventuellement des bureaux).

Tranche b2: - 06 Lots d'immeubles pour la réalisation de logements (et éventuellement des bureaux).

b) Typologie des lots:

- Lots de recasement (tranche b1):

79 lots à R+3, de superficie moyenne de 81.49m². Les superficies varient de 72.78.m² à 106.44m². Le rez-de-chaussée est destiné au commerce pour les lots donnant sur les voies carrossables d'emprise 16 mètres et les étages sont réservés à l'habitation. Pour le reste des lots (lots donnant sur des chemins piétonniers), tous les niveaux sont destinés exclusivement à l'habitation.

- Lots d'immeubles:

Tranche b1:

06 lots de à R+4, de superficie unitaire moyenne de 300.00m². Le rez-de-chaussée est commercial pour tous ces lots. Les étages sont destinés à l'habitation ou aux bureaux.

Tranche b2:

06 lots de à R+4, de superficie unitaire moyenne de 302.00m². Le rez-de-chaussée est commercial pour tous ces lots. Les étages sont destinés à l'habitation ou aux bureaux.

c) Superficies cessibles des différents types de lots:

Le cumul de la superficie cessible des lots d'habitat dans les deux tranches est de 10050.00m². Ce qui donne un indice d'utilisation du sol de l'ordre de 39.70% par rapport à la délimitation de l'assiette foncière de l'opération telle qu'elle est représentée dans le plan de masse du projet.

La superficie totale cessible est ventilée comme suit :

Tranche b1:

- lots de recasement: 6437.70 m²
- lots d'immeubles : 1800.00m²

Tranche b2:

- lots d'immeubles : 1812.30m²

Article 4: Obligations du lotisseur et des acquéreurs des lots des 2 tranches b1 et b2

4.1 - Sont à la charge du lotisseur:

- Les travaux de viabilisation et d'aménagement ;
- La voirie (bordures des trottoirs, chaussées et parkings);
- Le réseau d'assainissement et son raccordement au réseau public existant;
- Les réseaux d'eau potable, d'électrification et d'éclairage public; Le réseau des télécommunications pour les lots devant en bénéficier et ce conformément à l'article 19 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme, avec leur raccordement aux réseaux existants.

4.2 - Sont à la charge des acquéreurs:

- L'établissement des plans d'architecture et le suivi des travaux de construction des lots d'habitat seront effectués par des architectes du secteur privé. Toutefois, pour les **bénéficiaires de lots de recasement** et en accord avec les administrations de l'urbanisme et de la commune, al Omrane pourrait remettre aux bénéficiaires de ces lots les plans types d'architecture, établis par des cabinets d'architectes privés, approuvés par les instances précitées et autorisés par la commune. Ce groupement d'architectes assurera évidemment le suivi des travaux de construction;

-L'établissement de l'ensemble des études techniques (plans de béton armé...) par des BET agréées pour la bonne réalisation des constructions telles que exigées par le règlement de voirie. Signalons que les plans de béton armé peuvent eux aussi être remis par al Omrane (avec les plans types) aux bénéficiaires de lots de recasement si l'option de la remise des plans types d'architecture est retenue.

A la charge aussi des acquéreurs de lots la réalisation du réseau du téléphone interne, la réimplantation et le rétablissement des bornes (qui seraient démontées) par des géomètres agréés et toutes les tâches techniques qui sont normalement de leur ressort;

- Le respect du plan de lotissement et des prescriptions du présent cahier des charges.
- La demande des autorisations de construire et de branchements aux réseaux divers du centre de Médiouna et le paiement des taxes y afférentes.
- La réalisation des constructions par un entrepreneur patenté et homme de l'art serait encouragée;
- L'exécution des branchements aux réseaux de la ville et de(s) partie(s) de trottoirs le long des façades.
- La demande de permis d'habiter ou de conformité conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5: Dispositions générales réglementaires (tranches b1 et b2)

Le lotisseur sera soumis aux dispositions réglementaires en vigueur contenues dans:

- Le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12/90 relative à l'urbanisme.
- Le Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25/90 relative aux Lotissements, Groupes d'Habitation et Morcellements.
- Le Décret n° 2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 à l'urbanisme.
- Le Décret n° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux Lotissements, Groupes d'Habitation et Morcellements.

Article 6: Réglementation des constructions (tranches b1 et b2)

Au sein du lotissement, et dans le souci d'assurer l'unité et l'homogénéité, aussi bien en façades qu'en groupements, il est exigé des acquéreurs de lots de se conformer à la réglementation suivante:

6.1: Coefficients d'occupation et d'utilisation du sol

6.1.1- Cos, Coefficient d'occupation du sol:

Le C.O.S est calculé au niveau du plan de lotissement. Pour les parcelles privatives d'habitat après morcellement, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sol. La surface de plancher à construire pour chaque parcelle est déterminée par les règles de construction telles que définies par les articles ci-après.

6.1.2- CUS, Coefficient d'utilisation du sol:

Le C.U.S. est calculé au niveau du plan de lotissement pour les parcelles privatives d'habitat dont le coefficient d'utilisation de sol est fixé, après morcellement, par les surfaces des cours portées sur le plan de lotissement à l'exception des lots d'immeubles n° 6 et 7 qui ont un C.U.S. de 80% en raison du passage piétonnier projeté au rez-de-chaussée de deux futurs immeubles.

6.2 Implantation par rapport aux emprises publiques:

Dans l'ensemble du lotissement, les constructions s'implanteront à l'alignement.

6.3. Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes:

Les constructions seront implantées en limites séparatives latérales sauf, comme annoncé dans le paragraphe 6.1.2., pour les lots d'immeubles n° 6 et 7 qui accuseront par rapport à leur limite séparative commune de 20 mètres (profondeur) un retrait de trois mètres (3) de part et d'autre de cette limite pour former un passage couvert de 6 mètres de large au niveau du rez- de-chaussée de ces lots.

6.4: Cours de Service (prévues uniquement dans les lots de recasement dans la tranche b1)

Les cours de service auront les dimensions telles qu'elles sont portées sur le plan de masse et définies ci- dessous, à savoir:

- Lots à R + 3 étages, à façade unique. La surface de la cour est: 12 m² (4.00m.x 3.00m) et est prévue à partir du rez de chaussée ;
- Pour les lots R+3 recevant du commerce au RDC, leur cour, de 12 m² également, est prévue à partir du premier étage ;
- Les lots d'angle, à 2 façades opposées ou à 3 façades n'ont pas de cour. Les murs séparatifs entre les cours auront une hauteur de 2,20 m dans le cas où elles sont prévues au RDC et 1,80 m dans le cas où elles sont prévues à partir du premier étage. Aucune construction ou couverture totale ou partielle de la cour n'est admise.
- Comme mentionné ci-haut, Les lots à R+4, n'auront pas de cour vu qu'ils bénéficient tous d'au moins deux façades.

6.5: Hauteur des constructions

Le nombre des niveaux est défini comme suit:

-Tranche b1:

6.5.1- Lots R+3 étages (lots de recasement). Hauteur maximale de la construction: 14,00m.

Tous les lots à 4 niveaux, soit R+3 étages, auront une hauteur maximale des constructions de 14,00 m.

- RDC commercial: Hauteur = 4.50 m avec une côte de seuil définie à l'avance;
- Etages habitation : Hauteur = 2,80 m
- RDC habitation : Hauteur = 3, 00m avec une côte de seuil définie à l'avance;
- Etages habitation: Hauteur = 2,80 m

Au-delà de ces hauteurs, seuls seront autorisés les parapets dont l'élévation maximum est de 1,20 m; les cages d'escaliers en terrasse auront une hauteur de 2,20 m. Les terrasses seront accessibles.

Aucune servitude de galerie dans ces lots n'est prévue dans le plan de masse du présent lotissement; également aucun retrait d'étage n'y est prévu.

Les R.D.C. sont destinés au commerce pour les lots donnant sur les voies carrossables et les étages à l'habitation. Pour les autres lots, tous les niveaux sont réservés exclusivement à l'habitation.

6.5.2- Lots R + 4 étages (lots d'immeubles)/ Hauteur maximale de l'immeuble: 18,00 m.

Tous les lots sont à 5 niveaux, soit R+4 étages. Ils auront une hauteur maximale de 18,00 m.

- RDC/Commercial : Hauteur = 4.50 m, avec une côte de seuil définie à l'avance. La surface de la mezzanine est de 50% de celle du local commercial. La hauteur sous mezzanine est de 2.25m.
- Etages: Hauteur de 2,80 m,

Au-delà de ces hauteurs et pour les deux tranches, seuls sont autorisés les parapets de 1,20 m et les cages d'escalier en terrasse auront une hauteur de 2,20m. Les terrasses seront accessibles.

Aucune servitude de galerie dans ces lots n'est prévue dans le plan de masse du présent lotissement; Egalement, aucun retrait d'étage n'est prévu dans le présent lotissement

Les constructions à l'étage sont destinées à l'habitation ou aux bureaux.

-Tranche b2:

6.5.3 -Lots R + 4 étages (lots d'immeubles)/ Hauteur maximale de l'immeuble: 18,00 m.

Idem que 6-5-2

6.6 : Les saillies en façade (tranches b1 et b2)

- Aucun encorbellement n'est autorisé pour les lots de recasement.

- Pour les lots d'immeubles à R+4 (tranches b1 et b2), les saillies en façade devront laisser un passage libre au droit de l'alignement d'une hauteur de 4 mètres au dessus du point haut du trottoir.

Les saillies autorisées seront de largeur 0.80 m.

En aucun cas la surface des saillies ne doit dépasser le tiers (1/3) de la surface totale de la façade (y compris les parapets et acrotères).

Pour les lots d'angles ou à plusieurs façades ou en cas de pan coupé, la surface de saillies peut être calculée globalement au choix de l'Architecte, en tenant compte des façades pouvant recevoir les saillies conformément au paragraphe plus haut.

6.7: Sous sol

- Tranche b1:

6.7.1: Lots d'habitat à R + 3 étages

Les constructions de ces lots ne peuvent recevoir de sous-sol, même partiellement.

6.7.2: Lots d'habitat collectif à R + 4 étages:

Les constructions peuvent recevoir un sous-sol sur une partie ou la totalité de la construction. Ce niveau doit être réalisé en respectant les règles de construction, de sécurité et d'hygiène définies par les textes réglementaires en vigueur. Les sous-sols sont réservés exclusivement à usage de parking. Aucun autre usage de logement, d'entrepôt ou de locaux de services, etc. ..., n'est toléré.

- Tranche b2:

Idem que 6-7-2.

LES DEUX TRANCHES DU LOTISSEMENT SONT CONCERNEES PAR LES REGLEMENTS CI-DESSOUS DU 6.8 AU 6.16:

6.8.: Terrasses :

Les terrasses des lots d'habitation sont accessibles. Elles ne peuvent recevoir aucune pièce habitable ni autre construction à l'exception des cages d'escalier ou locaux de machinerie en cas d'ascenseur.

Les parties des terrasses accessibles auront du côté de la façade un parapet de 1,20 m faisant objet de garde corps. Les parties des terrasses non accessibles pourront avoir un acrotère de hauteur maximum de 60 cm.

6.9: Trottoirs

La construction des bordures de trottoirs (bordures et remblais) sont à la charge du lotisseur.

Le revêtement des parties des trottoirs le long des façades est à la charge des acquéreurs de lots. Les matériaux à employer et la nature des carreaux de revêtement sont ceux fixés par les Services des Travaux Municipaux de la Municipalité de Médiouna. Pour les chemins piétonniers qui ne sont pas à la charge du lotisseur, les propriétaires des parcelles donnant sur ces passages piétonniers réaliseront à leurs frais le revêtement des portions des chemins piétonniers au droit de leur lot jusqu'à l'axe de la voie assurant les jonctions avec les parties réalisées par les acquéreurs des lots opposés. Ces ouvrages seront en béton armé reflué ou lissé suivant les recommandations du Service des Travaux Municipaux.

6.10: Couverture des bâtiments

Ce type de toiture n'est pas autorisé pour les lots d'habitation.

6.11: Tuiles et carreaux en façades

L'utilisation des tuiles ou l'application des carreaux céramiques pour le revêtement des façades ne sont pas autorisées pour l'ensemble des lots d'habitation du lotissement.

6.12: Ferronneries et grilles de protection

Il est strictement interdit de poser les grilles de protection des portes et des fenêtres en saillies par rapport au plan de la façade. Les ferronneries resteront logées dans les embrasures des baies. En cas de faible épaisseur des murs des façades, ces grilles doivent être fixées sur les huisseries des fenêtres.

6.13: Couleurs

Les enduits de façades seront teintés aux couleurs de l'ordonnancement architectural. En absence de cette étude, les couleurs des menuiseries, ferronnerie et façades seront définies par les Services des Travaux Municipaux.

D'une manière générale les couleurs sur façades seront de teinte blanchâtre mais des couleurs pastel peuvent être appliquées dans le respect de l'étude de l'ordonnancement et ou de l'harmonie d'ensemble.

Certains matériaux garderont leurs couleurs naturelles tels que: bois vernis, béton brut, pierres de taille, etc. ..., au choix de l'Architecte.

6.14: Le morcellement des parcelles

Le morcellement des lots tels qu'ils sont délimités par le plan du lotissement est strictement interdit.

6.15: Nature des constructions

Aucune construction à caractère provisoire ne sera autorisée. Sont aussi interdits l'utilisation des tôles, les baraquements, les poulaillers, les écuries, les dépôts ou toutes constructions autres que celles définies par le plan de lotissement et le présent cahier des charges. Aucune activité industrielle (toutes catégories confondues), polluante ou causant des nuisances aux habitants ne doit être autorisée.

6.16: Bornage

Le lotisseur est tenu de réaliser le bornage des lots et des parcelles d'équipement et d'établir les dossiers techniques cadastraux, par un géomètre agréé, conformément au plan de lotissement « NE VARIETUR ».

Article 7: Prescriptions Générales pour la totalité du lotissement (tranches b1 et b2):

7-1: Prescriptions Générales et obligations du lotisseur:

Le Lotisseur s'engage à prendre en charge la totalité de l'équipement VRD in- site du projet et assurer toutes les tâches dont il est redevable; conformément au chapitre II de la loi 25/90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements (Articles 12 à 19, 22).

Le Lotisseur 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 dépendant de l'Administration des Travaux Publics tel qu'il est applicable au Maroc et selon les prescriptions techniques prévues dans les marchés-devis descriptifs des travaux de viabilisation à réaliser.

7.2 Assainissement:

- Le système d'assainissement adopté pour le projet est le séparatif;
- Les eaux usées seront évacuées vers le collecteur Ø 300 prévu dans le cadre du lotissement « KASBA TRANCHE A » le long du Bd « Mohamed V » moyennant une extension de collecteur en Ø300 à la charge du promoteur;

- Les eaux pluviales seront évacuées vers le collecteur Ø 800 prévu dans le cadre du lotissement « KASBA TRANCHE A » le long du Bd « Mohamed V » moyennant une extension de collecteur en Ø 600 à la charge du promoteur;
- Les eaux pluviales seront ensuite évacuées dans un bassin d'orage de surface 3000 m² prévu dans le cadre du lotissement « AL KASBA TRANCHE A » à réaliser par le promoteur, en dehors de l'assiette foncière du projet;
- Les travaux d'assainissement seront réalisés à la charge du promoteur par une entreprise agréée conformément au dossier technique établi par le promoteur et approuvé par la LYDEC et seront contrôlés et surveillés par les agents de celle-ci;
- Les travaux d'assainissement ne devront être entamés qu'après règlement à la Lydec par le promoteur des participations et frais correspondants.

7.3 Eau potable:

- L'alimentation en eau potable de ce projet sera effectuée à partir de la conduite DN200 existante dans la voie R.N.9 (ex R.S 107), moyennant une extension de conduites en DN 200;
- L'étude d'alimentation en eau potable se fera par le promoteur.
- Les travaux d'alimentation en eau potable se feront soit par la LYDEC soit par une entreprise agréée au choix du promoteur, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges de la LYDEC et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.
- Le promoteur devra au préalable s'acquitter des:
 - Frais correspondants aux travaux d'alimentation;
 - Frais de la participation aux grandes infrastructures (PGI);
 - Frais de la quote-part;
 - 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;
 - A l'ouverture des voies d'accès.

Le promoteur s'engage à:

Fournir le dossier technique d'assainissement conformément au cahier des charges de la LYDEC et aux règlements techniques de cette dernière.

- ⇒ S'acquitter de l'ensemble des frais de:
 - a. Participation au premier établissement assainissement (PPE),
 - b. Participation aux grandes infrastructures Eau Potable (PGI),
 - c. Quotes-parts relatives aux travaux d'infrastructure d'assainissement et d'eau potable.
- ⇒ Réaliser les travaux d'assainissement et d'eau potable conformément aux spécifications mentionnées ci-dessus et aux dossiers techniques à faire approuver par LYDEC.
- ⇒ Acquérir, à sa charge une parcelle de terrain nécessaire pour l'implantation du bassin d'orage devant desservir les deux tranches A et B du lotissement KASBAH;
- ⇒ Financer et réaliser les travaux du bassin d'orage et de la station de pompage selon les indications techniques de LYDEC;
- ⇒ Obtenir les autorisations d'ouverture des voies auprès des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Etc ...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet.
- ⇒ Ne pas demander la réception du projet qu'après réalisation par le promoteur des travaux des travaux in site, de raccordement et du bassin d'orage.

7.4 Electricité:

- Le raccordement en moyenne tension nécessite l'ouverture des voies d'accès à partir des artères existantes;
- L'étude d'électrification du lotissement sera faite par l'ONE;
- Les travaux d'électrification seront réalisés à la charge du promoteur soit par l'ONE, soit par une entreprise agréée par l'ONE conformément à l'étude précitée et au cahier de charges ONE, sous le contrôle et la surveillance de ses agents;
- Le promoteur devra au préalable s'acquitter des frais correspondants aux travaux d'électrification, de la mise en conformité des réseaux électriques existants, et de la participation aux grandes infrastructures;
- Les parcelles de terrain des postes de transformation MT/BT prévus pour l'alimentation de ce lotissement seront cédés à l'ONE gratuitement;
- Le promoteur est tenu de faire assister les agents ONE avant le commencement des travaux d'équipement et de construction afin d'éviter tout risque d'accident mortel dû aux arrachements des câbles électriques.

7.5 Voiries:

La réalisation des voies carrossables du lotissement sont à la charge du lotisseur. Le corps des chaussées sera exécuté selon les prescriptions à définir sur le cahier des charges techniques de VRD selon les recommandations du service technique de la Municipalité de Médiouna.

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

7.6: Branchement des réseaux:

Les propriétaires des lots d'habitation sont tenus de relier à leur charge leur construction aux réseaux d'eau, d'électricité, d'égout et de téléphone du lotissement.

7.7: Réception des travaux d'équipement des tranches b1 et b2 du lotissement:

Après l'achèvement de l'ensemble des travaux d'équipement de chacune des deux tranches de ce lotissement, le lotisseur devra demander la réception des travaux correspondants à la tranche achevée auprès des services compétents de la Municipalité.

7.8: Stationnement des voitures

Le Lotisseur exécutera les parkings de stationnement des véhicules usagers tel que porté sur le plan de lotissement approuvé et ce suivant les mêmes prescriptions que les travaux des voies carrossables.

7.9 Protection civile:

Le lotissement sera équipé en moyens de sécurité incendie suivant les normes en vigueur. En général, le code de la protection civile est à respecter au niveau de l'équipement du lotissement en V.R.D., de la conception et la réalisation des constructions des lots:

a) Poteaux d'incendie:

Il est prévu un réseau maillé d'incendie qui respectera un débit réglementaire de 4 à 8 bars; Les poteaux d'incendie de 100mm de diamètre doivent être implantés sur les trottoirs et placés tous les 150 mètres maximum. Le projet nécessite 03 poteaux d'incendie.

b) Caractéristiques des voies:

Voies engins :

- Les voies doivent être utilisables pour les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La largeur des voies doit être supérieure ou égale à 4 mètres;
- La surcharge doit être de 130KN;
- Le rayon (R) supérieur ou égal à 11 mètres;
- Sur une largeur de : $15/R$ si R (rayon) est inférieur ou égal à 50mètres;
- La pente (P) est égale ou inférieure à 15%.

Voies échelle

- Longueur supérieure ou égale à 10mètres;
- Largeur supérieure ou égale à 4 mètre;
- P(pente) est égale ou inférieure à 10%;
- Résistance au poinçonnement égale à 100KN.

7.10. Espaces libres et plantations privés:

Les espaces libres privés non réservés au stationnement des véhicules devront être traités en jardins et entretenus. Aucune construction n'y est autorisée.

7.11. Espaces verts publics ou privés et espaces boisés:

A l'exception de petits annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou complétant leur aménagement, aucune construction n'y est autorisée.

8. Engagement du lotisseur:

Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier de charges une fois approuvé par les instances responsables conformément aux lois et règlements en vigueur.

LOTISSEMENT KASBAH (B)
Tranches b1 et Tranche b2.

1) CONTENANCES DES LOTS:

-TABLEAUX RECAPITULATIFS:

Tranche b1:

Type de lot	N° de Lots	Nbre de lots	Hauteur de la construction	Cour	Dimensions de la Cour	Observations
<p><u>Lots d'immeubles à R + 4 étages.</u></p> <p>RDC: Commercial ETAGES: destinés à habitation ou bureaux.</p>	1A à 06A	06	18.00 m	Pas de cour	.....
<p><u>Lots de recasement à R + 3 étages.</u></p> <p>RDC: Commercial pour lots donnant sur voies d'emprise 16m. ETAGES: destinés à habitation.</p> <p>- Pour le reste des lots, habitation à tous les niveaux.</p>	265 à 343	79	14.00m	Indiquée sur Plan du lotissement	3m x 4 m	-----
<p>Total lots d'habitat de la tranche b1</p>	..... ...	85	.....	.....	.....	.....

Tranche b2:

Type de lot	N° de Lots	Nbre de lots	Hauteur de la construction	Cour	Dimensions de la Cour	Observations
<p><u>Lots d'immeubles à R + 4 étages.</u></p> <p><u>RDC: Commercial</u> <u>ETAGES: destinés à habitation ou bureaux</u></p>	7A à 12A	06	18.00 m	Pas de cour	.....
Total des lots d'habitat des 2 tranches b1 et b2	.....	91	.....	.....	.....	.....

2- VOIES CARROSSABLES ET PARKINGS (Tranches b1 et b2):

DESIGNATION	EMPRISE	OBSERVATIONS
<u>VOIES CARROSSABLES</u>		
Voie d'aménagement	16m	A réaliser
Voie de lotissement n°1	16m	A créer
Voie de lotissement n°2	16m	A créer
<u>PARKINGS</u>		
Parking n°1	.....	A créer
Parking n°2	.....	A créer
Parking n°3	.....	A créer
Parking n°4	.....	A créer

3- CALCUL DES SURFACES ET DES RATIOS:

3.1 CALCUL DES SURFACES:

Type de parcelle	Nbre de lots	Surface moyenne	Emprise au sol approximative	Observations
Tranche b1:				
Lots d'habitat R + 3	79	81.49m ²	5789.70 m ²	Surf. Totale - cours
Lots d'habitat ou bureaux à R + 4	06	300.00m ²	1800.00m ²	Pas de cours mais passage couvert de 120m ² dans lots 6A et 7A
Tranche b2:				
Lots d'habitat ou bureaux à R + 4	06	301.66m ²	1812.30m ²	Pas de cours mais passage couvert de 120m ² dans lots 6A et 7A
Total	91	-----	9402.00m²	-----

3.2 CALCUL DES RATIOS:

Désignation	Surface	Désignation	% Surface
Surface totale du terrain du lotissement (1)	25318.00m ²	Pourcentage Habitat (2) / (1)	39.70 %
Total des surfaces des lots d'habitat (2)	10050.00m ²		
Tranche b1:.....	8237.70m ²		
Tranche b2 :.....	1812.30m ²		
Total Equipements	.....	
Total: Voirie, espaces verts et chutes (3) = (1) - (2)	15268.00m ²	Pourcentage Voirie & parking (3)/ (1)	60.30%

L'architecte

Lu et Approuvé par la Société al
Omrane de Casablanca


ALOUANI SAÏD
ARCHITECTE DPLU