

Royaume du Maroc
Wilaya de la région CASABLANCA-SETTAT
Province Sidi Bennour
CT OUALIDIA

Partie du TF 18252/75

CAHIER DES CHARGE

LOTISSEMENT AMAL LITORAL

SIS A LA COMMUNE OUALIDIA-PROVINCE SIDI BENNOUR



TOUCH.Y Sarl Au

N° 559/5 ANGLE RUE MAURITANIE ET RUE PALESTINE VN - SAFI-TEL/FAX 05 24 63 09 35

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Ce cahier des charges est établi conformément à la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupement d'habitations et morcellement, et du décret n° 2.92.833 pris pour l'application de ladite loi. Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature grevant le lotissement ainsi que le volume et l'emprise et les conditions d'implantation des constructions.

Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation du lotissement et la construction des blocs lots et équipements, et de déterminer les prescriptions architecturales et techniques de la voirie, trottoirs, jardins, branchement d'eau et électricité

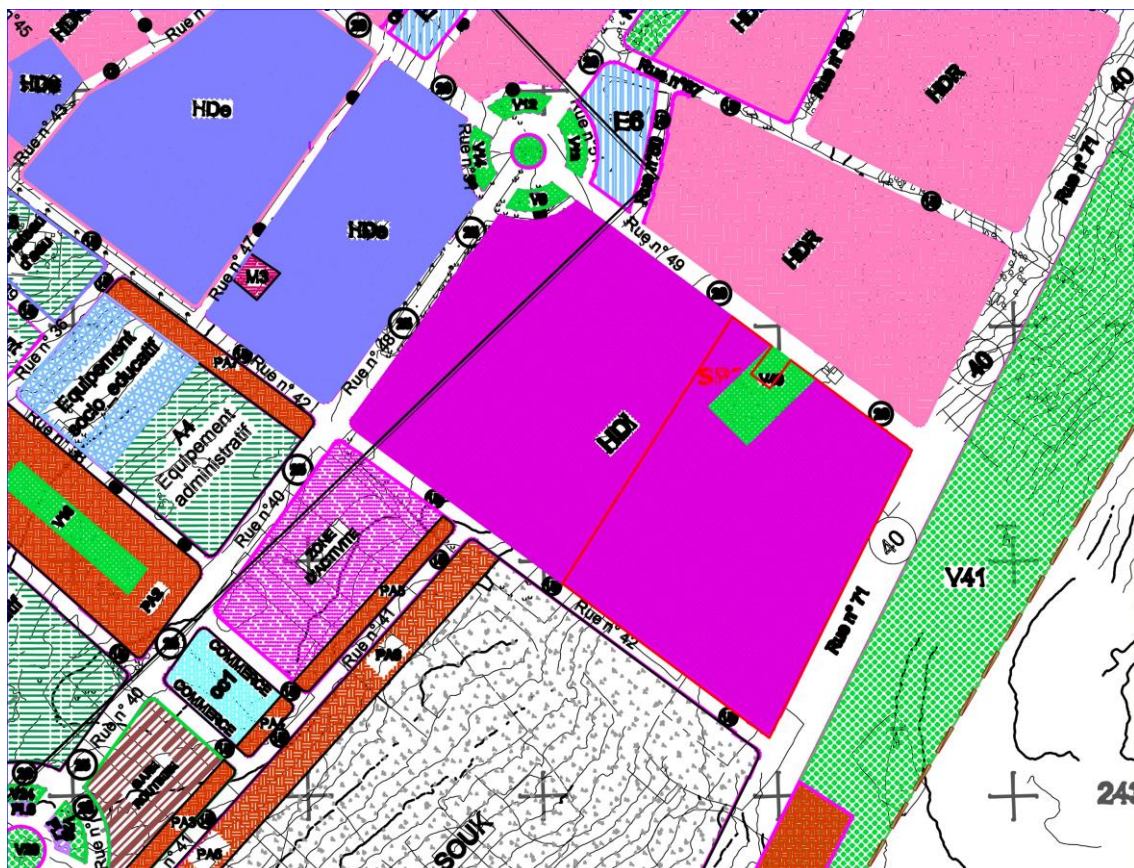
ARTICLE 2 : CADRE JURIDIQUE

Le projet sera soumis aux dispositions réglementaires en suivantes :

- 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 dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) relatif à l'urbanisme.
- Le décret n° 2-92-832 du 27 Rabiaa II 1414 (14 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12/90.
- Le décret n° 2-92-833 du 25 Rabiaa I 1414 (12 Octobre) pris pour l'application de la loi n° 25/90 relative aux lotissements groupe d'habitation et de morcellements.

ARTICLE 3 : SITUATION

Ce projet envisagé par Société AL OMRANE Casablanca-Settat, représenté par Mr **MOHAMED MOKHTAR EL ADLOUNI**, consiste en la réalisation d'un lotissement AMAL LITORAL en R+2 ET RC+2. Dans la commune d'OUALIDIA, province Sidi Bennour, sur la parcelle objet de la partie de TF 18252/75



ARTICLE 4 : CONSISTANCE DU PROJET

L'accès au projet se fera à partir (Les voies d'aménagement 49, 71 et 42)

Le projet est conçu sous forme d'un lotissement comprenant 253 lots en R+2 et RC+2

- **COORDONNEES :**

Coordonnées de l'assiette foncière		
MAT	X	Y
B.1	160760.40	243607.29
B.2	160791.05	243583.54
B.3	160735.98	243531.70
B.4	160770.83	243495.55
B.5	160813.49	243535.35
B.6	160858.14	243499.60
B.7	160875.00	243518.48
B.8	160913.58	243488.59
B.9	160785.43	243245.14
B.10	160616.72	243381.27
B.11	160720.88	243545.01

- TABLEAU DE CONTENANCE

LOTS HABITAT R+2 ET LOTS HABITAT A RDC COMMERCIAL (RC+2)														
N° DE LOT	SURF. m²	NATURE	N° DE LOT	SURF. m²	NATURE	N° DE LOT	SURF. m²	NATURE	N° DE LOT	SURF. m²	NATURE	N° DE LOT	SURF. m²	NATURE
1	129	RC+2	68	131	RC+2	136	107	R+2	204	171	RC+2	229	131	RC+2
2	100	RC+2	69	100	R+2	137	107	R+2	205	131	RC+2	230	130	RC+2
3	125	RC+2	70	129	RC+2	138	107	R+2	206	150	RC+2	231	133	RC+2
4	100	R+2	71	100	R+2	139	107	R+2	207	140	RC+2	232	135	RC+2
5	126	RC+2	72	126	RC+2	140	107	R+2	208	131	RC+2	233	131	RC+2
6	100	R+2	73	108	RC+2	141	107	R+2	209	130	RC+2	234	146	RC+2
7	126	RC+2	74	107	RC+2	142	107	R+2	210	130	RC+2	235	191	RC+2
8	100	R+2	75	118	R+2	143	107	R+2	211	131	RC+2	236	130	RC+2
9	126	RC+2	76	102	R+2	144	107	R+2	212	134	RC+2	237	140	RC+2
10	100	R+2	77	111	R+2	145	107	R+2	213	147	RC+2	238	140	RC+2
11	127	RC+2	78	100	R+2	146	107	R+2	214	145	RC+2	239	130	RC+2
12	100	R+2	79	100	R+2	147	112	R+2	215	131	RC+2	240	132	RC+2
13	127	RC+2	80	100	R+2	148	123	R+2	216	131	RC+2	241	132	RC+2
14	100	R+2	81	104	R+2	149	111	RC+2	217	130	RC+2	242	135	RC+2
15	128	RC+2	82	100	R+2	150	104	RC+2	218	130	RC+2	243	135	RC+2
16	100	R+2	83	100	R+2	151	100	R+2	219	131	RC+2	244	141	RC+2
17	101	RC+2	84	100	R+2	152	100	R+2	220	130	RC+2	245	135	RC+2
18	100	R+2	85	100	R+2	153	100	R+2	221	131	RC+2	246	129	RC+2
19	100	RC+2	86	100	R+2	154	100	R+2	222	130	RC+2	247	129	RC+2
20	100	R+2	87	100	R+2	155	100	R+2	223	131	RC+2	248	129	RC+2
21	100	RC+2	88	100	R+2	156	100	R+2	224	130	RC+2	249	129	RC+2
22	100	R+2	89	100	R+2	157	100	R+2	225	131	RC+2	250	130	RC+2
23	100	RC+2	90	100	R+2	158	100	R+2	226	130	RC+2	251	130	RC+2
24	100	R+2	91	100	R+2	159	100	R+2	227	131	RC+2	252	130	RC+2
25	100	RC+2	92	100	R+2	160	100	R+2	228	130	RC+2	253	131	RC+2
26	100	R+2	93	110	RC+2	161	100	R+2						
27	100	RC+2	94	101	RC+2	162	100	R+2						
28	100	R+2	95	104	RC+2	163	100	R+2						
29	102	RC+2	96	101	R+2	164	100	R+2						
30	106	RC+2	97	102	RC+2	165	117	R+2						
31	111	R+2	98	101	R+2	166	100	RC+2						
32	110	R+2	99	102	RC+2	167	101	RC+2						
33	103	R+2	100	101	R+2	168	100	R+2						
34	103	R+2	101	102	RC+2	169	100	R+2						
35	103	R+2	102	101	R+2	170	100	R+2						
36	103	R+2	103	102	RC+2	171	100	R+2						
37	103	R+2	104	101	R+2	172	100	R+2						
38	103	R+2	105	102	RC+2	173	100	R+2						
39	103	R+2	106	101	R+2	174	100	R+2						
40	103	R+2	107	102	RC+2	175	100	R+2						
41	130	RC+2	108	100	R+2	176	100	R+2						
42	134	RC+2	109	100	RC+2	177	100	R+2						
43	100	R+2	110	108	R+2	178	100	R+2						
44	100	R+2	111	100	RC+2	179	100	R+2						
45	100	R+2	112	103	R+2	180	100	R+2						
46	100	R+2	113	107	RC+2	181	100	R+2						
47	100	R+2	114	103	RC+2	182	100	R+2						
48	100	R+2	115	134	RC+2	183	100	R+2						
49	100	R+2	116	116	RC+2	184	111	RC+2						
50	100	R+2	117	111	RC+2	185	104	RC+2						
51	100	R+2	118	105	R+2	186	100	R+2						
52	100	R+2	119	115	RC+2	187	100	RC+2						
53	115	RC+2	120	105	R+2	188	100	R+2						
54	118	RC+2	121	119	RC+2	189	100	RC+2						
55	100	R+2	122	105	R+2	190	100	R+2						
56	133	RC+2	123	122	RC+2	191	100	RC+2						
57	100	R+2	124	105	R+2	192	100	R+2						
58	134	RC+2	125	126	RC+2	193	100	RC+2						
59	100	R+2	126	105	R+2	194	100	R+2						
60	134	RC+2	127	130	RC+2	195	100	RC+2						
61	100	R+2	128	105	R+2	196	100	R+2						
62	135	RC+2	129	134	RC+2	197	100	RC+2						
63	100	R+2	130	105	R+2	198	100	R+2						
64	135	RC+2	131	128	RC+2	199	100	RC+2						
65	100	R+2	132	111	R+2	200	100	R+2						
66	133	RC+2	133	121	RC+2	201	100	RC+2						
67	100	R+2	134	114	RC+2	202	100	R+2						
			135	107	R+2	203	108	RC+2						
										SURF. T. LOTS				
										28301				
										DESIGNATION		SURF. m²		
										Mosquée RDC et MEZZANINE		220		
										Equipement Privé D'intérêt Général en R+2		373		
										Suf. équipements		593		
										ESPACE VERT		608		
										VOIRIE ET PARKING		20205		
										SURF. TERRAIN		49707		

ARTICLE 5 : TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

L'équipement VRD du terrain se fera en une tranche et sera affecté aux éléments du programme précité. Il concerne la réalisation de tous les réseaux voirie, assainissement, eaux usées et eaux pluviales avec prévision de points de raccordement.

Les travaux d'équipement du présent projet sont à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 5.1 : Implantation du projet :

Les travaux topographiques d'implantation du projet dans toutes ses composantes seront réalisés par un Ingénieur Topographe inscrit au tableau de l'Ordre national des I.G.T.

Les dossiers techniques cadastraux des constructions projetées seront établis par cet Ingénieur conformément aux normes et règlement en vigueur.

ARTICLE 5.2 : Terrassements généraux :

Les terrassements généraux constituent la première phase dans la réalisation du projet. Les travaux porteront sur :

- La réalisation des plates-formes des constructions sur la base des côtes de seuil fixées par l'Architecte ;
- La mise à la côte du réseau de voirie ;
- L'ouverture des tranchées pour les différents réseaux ;
- Le compactage des remblais devra être exécuté par couches de 0.20 m sous la responsabilité d'un laboratoire de Sol agréé par l'Etat.

ARTICLE 5.3 : Le dossier VRD :

Le maître d'ouvrage s'engage à établir à ses frais, par un bureau d'étude agréé, le dossier technique relatif aux travaux d'équipements énumérés ci-dessus.

Ce dossier comportera un descriptif exact des travaux envisagés (Section des buses, profils en long et en travers des voies ... etc.) in site et prévoira des points de raccordement au réseau futur d'assainissement du centre.

ARTICLE 5.4 : Mise en viabilisation de la chaussée en goudronnée:

Le réseau de voirie du projet sera équipé d'une chaussée revêtue en goudron sur une largeur de 7m, suivant les normes en vigueur. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par les BET et approuvés par les services compétents. Le revêtement de la chaussée en godronne peut être reporté à l'achèvement des constructions.

ARTICLE 5.5 : Alimentation en eau potable :

Le réseau d'eau potable sera étudié par le service compétent (RADEEJ) aux frais du maître de l'ouvrage. La réalisation de l'adduction en eau potable du projet sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par la RADEEJ. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

ARTICLE 5.6 : Réseau d'électricité et éclairage public :

L'alimentation du projet en électricité sera étudiée par les services de l'ONEE (Branchement électricité) aux frais du maître de l'ouvrage. La réalisation de l'équipement en électricité et éclairage public du projet sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréée par l'ONEE (Branchement électricité).

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

ARTICLE 5.7 : Réseau téléphonique :

Les études et les travaux relatifs au branchement téléphonique seront exécutées aux frais du lotisseur par une société agréée par l'ONPT et ce conformément aux clauses et conditions arrêtés par cet organisme.

ARTICLE 6 : SURVEILLANCE ET MATRISE DU CHANTIER

La maîtrise du chantier est assurée par l'architecte et bureau d'études techniques qui dans le cadre de la mission de pilotage et de coordination des différents corps d'état sont appelés à établir des rapports mensuels sur l'état d'avancement des divers travaux d'équipement.

La réalisation des travaux d'équipement doit être impérativement contrôlée par le service technique de la commune.

ARTICLE 7 : DECLARATION DE LA FIN DES TRAVAUX :

Le maître d'ouvrage doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipements prévus par le projet.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu à la réception provisoire qui sera déclarée par une commission provinciale.

ARTICLE 8: ETABLISSEMENT DES PLANS APRES BORNAGE :

Le maître d'ouvrage établira, à ses frais, un plan après bornage par un ingénieur topographe agréé et ce avant la réception provisoire du projet. Ce plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé le maître d'ouvrage est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière l'éclatement du titre mère en copropriété.

ARTICLE 9 : RECEPTION PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

La réception provisoire des ouvrages réalisés sera prononcée par le Maître d'ouvrage, conformément à la répartition des tranches indiquées au niveau du plan masse. Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétents. Sont convoqués à cette réunion, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre.

Cette réunion se soldera par un procès-verbal de réception provisoire.

Si la commission constate un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés ou des malfaçons, le maître d'ouvrage sera tenu de satisfaire les remarques de ladite commission.

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire suscitée, il sera procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres cités dans l'article 1 ci-dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas où des malfaçons seraient relevées, le maître d'ouvrage sera invité à y remédier.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES (ZONE D'HABITAT DENSE HD ET HDI)

Définition :

La zone « H.D. » est destinée à l'implantation d'opérations intégrées ou de lotissements d'habitat continu individuel ou collectif à trois niveaux (R+2). Peuvent s'adjoindre à cette catégorie les activités qui en sont prolongement et les équipements nécessaires à la vie de la communauté.

Le lotissement ne peut être prévu qu'après l'équipement de la zone en réseau d'assainissement.

Dans cette zone pour chaque lot ou ilots donnant sur la voie publique, les balcons et saillis ne peuvent dépasser les 2/3 du nu de la façade.

Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit :

Sont interdits dans la zone « H.D. » :

- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à caractère provisoire.
- Les ateliers sous toutes leurs formes.
- Les caves et sous-sol sous les habitations.

Utilisation du sol et dimension minimale des parcelles :

Les dimensions minimales des parcelles privatives de terrain sont de 100m² et 10m de largeur de façade.

La surface minimale de la cour est de 16m² dans le cas d'assemblage de cour. Toutefois dans le cas de cour individuelle un vis-à-vis de 4m (pour cuisine) et 5m (pour pièce habitable) doit être respecté.

Les parcelles situées sur des voies de plus de 12 mètres peuvent recevoir un commerce au rez de chaussée sur la base d'un ordonnancement.

Les parcelles situées sur des voies commerciales (de plus de 12 mètres) et habitat de (10 mètres), l'accès commercial sera sur voies (de plus de 12 mètres) et des vitrines sur voies habitat de (10 mètre).

Il est interdit de mélanger commerce et habitation sur une même voie car les hauteurs permises sont différentes.

En cas de vis-à-vis inférieure à 10 mètres (cas du lot 233) les ouvertures se feront par châssis hauts.

Les parcelles ayant une seule façade doivent avoir une cour de 16m² minimum sur fond de parcelle.

Ces cours doivent être groupés par 4 et mentionnés sur les plans de lotissement en trait discontinu.

Le tableau suivant récapitule l'utilisation du sol de la zone

Habitat à Moyenne densité	Superficie minimale	Largeur min de parcelle	Superficie Minimal de la cour	Vis -à-vis min pour pièce habitable	Vis -à-vis min pour local de service
H.D	100m ²	10	16m ²	5	4m

Hauteur maximal des constructions :

Dans cette zone, toute construction ne doit en aucun cas dépasser la hauteur d'un rez de chaussée +2 étage (R+2). Soit une hauteur maximale de 11,5 mètres, mur d'acrotère compris, mesurée à partir du niveau du trottoir et au milieu de la façade.

La hauteur sous plafond des habitations est 2.8m. Lorsque le rez de chaussée est à usage commercial la hauteur sous plafond est de 4.5m.

L'accès aux terrasses est autorisé. La hauteur maximale de la cage d'escalier ne doit pas dépasser 2.40, acrotère compris.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes construction dans cette zone doit respecter l'alignement de la voie publique. Dans le cas d'une opération intégrée, un recul planté peut être prévu. Dans ce cas l'alignement est assuré par un mur de clôture répondant aux mêmes conditions que ceux de la zone de villas.

Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis des bâtiments construits sur une même parcelle doit être égale à moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé $L=H/1.2$ avec un minimum de 9m.

La distance séparant les façades aveugles ou des façades comportant des pièces de service doit être égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut avec un minimum de 5.00m.

Stationnement de véhicules :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain propre du projet et en dehors des emprises de voies publics. Le dimensionnement des aires de stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins des constructions prévues.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu au moins un emplacement de voiture par parcelle.

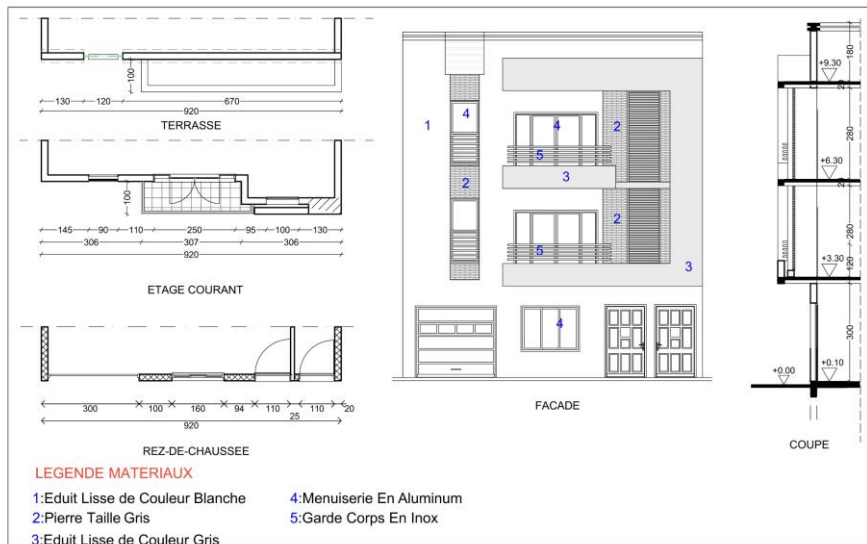
Pour les constructions autres que le logement ; il doit être prévu un emplacement couvert ou non pour 100m² hors œuvre.



ORDONNEMENT DES R+2

LOTISSEMENT AMAL LITORAL

ORDONNEMENT ARCHITECTURALE R+2



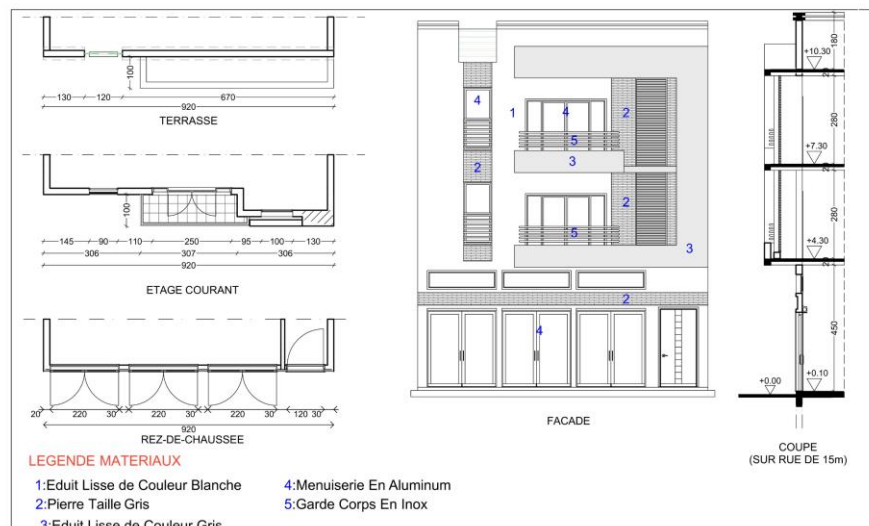
LOTISSEMENT MAAL LITORAL



ORDONNEMENT DES RC+2

LOTISSEMENT AMAL LITORAL

ORDONNANCEMENT ARCHITECTURALE RC+2



LOTISSEMENT AMAL LITORAL

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « AMAL LITORAL »

LU ET APPROUVE

MAITRE D'ŒUVRE


TOUCH Y S.A.U
595 / 5 Rue Mauritanie
Ville Nouvelle - Safi

MAITRE D'OUVRAGE


Mohamed Mohand EL ADLOUNI
D'Équipement et d'Urbanisme

PROVINCE

AGENCE URBAINE

COMMUNE

RADEEJ

TELECOM

PROTECTION CIVILE