

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'INTERIEUR
PROVINCE DE BEN SLIMANE
COMMUNE AL MANSORIA

PROJET DE LOTISSEMENT POUR RECASEMENT
DES BIDONVILLES DE BENCHEQCHEQ ET EL KOURI.

Sis à : Commune Al Mansoria - Province de ben Slimane



TF = 4 787/C ET TF = 19 736/C

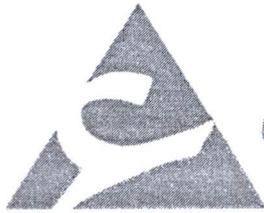
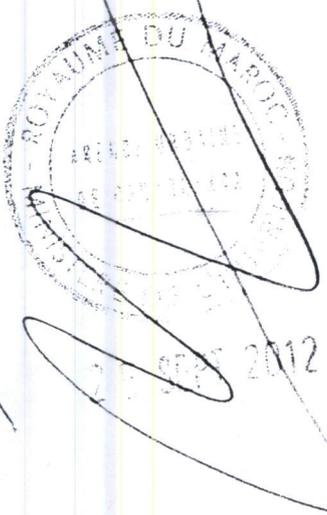
20 SEPT 2012



MODIFICATION DE LOTISSEMENT ET CREATION DES TRANCHES SUITE A
AVIS FAVORABLE A L'AUTORISATION N°02-09 DU 29-05-2009



Maître d'Ouvrage



Société
al omrane
Casablanca



Septembre 2012

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent cahier des charges précise le règlement d'aménagement et de construction relatif au lotissement d'habitat pour recasement des bidonvilles de « Bencheqcheq » et « El Kouri », dénommé « AL MANSOURIA ».

I) REGLEMENTATIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT :

ARTICLE I-1-SITUATION DU LOTISSEMENT :

Le présent lotissement sera réalisé sur les propriétés constituée de TF : 4787/C de superficie 26 Ha 99 a 00 ca et TF : 19736/C de superficie 1 Ha 79 a 70 ca, soit un total de 28 Ha 78 a 70 ca, situées à la Commune Rurale AL MANSORIA - Province de Ben Slimane.

ARTICLE I-2-PROGRAMME :

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions durables d'habitat continu du type : **(R+3), (R+2) pour Recasement des Bidonvilles de « Bencheqcheq » et « El Kouri », (R+2) Economiques, (R+2) Economiques améliorés et Villas en bandes ou jumelées.**

ARTICLE I-3-DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU LOTISSEMENT :

Le lotissement sera soumis aux dispositions réglementaires contenues dans :

- Le dahir n°1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Le dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Ainsi qu'à tous les règlements en vigueur.

ARTICLE I-4-TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

a) Prescriptions Générales :

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.

b) Installation d'adduction et de distribution d'eau :

Ces installations devront satisfaire aux prescriptions du cahier des charges de la LYDEC et du devis général réglant les conditions d'exécution des travaux de fourniture et de pose des conduites d'eau.

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



c) ASSAINISSEMENT :

Les travaux seront réalisés à la charge du promoteur par une entreprise agréée conformément au dossier technique approuvé par LYDEC et seront contrôlés et surveillés par ses agents.

Les travaux d'équipement en assainissement ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations et frais correspondants.

Le mode d'assainissement préconisé est le séparatif.

Les eaux pluviales seront rejetées vers l'oued existant à proximité du projet.

Les eaux usées seront raccordées sur le réseau projeté le long de la voie RS 222 moyennant une station de pompage à réaliser par le promoteur, à sa charge.

Les autorisations des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Agence des Bassins,...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout lancement des travaux.

Les travaux In site du projet ne pourront être réceptionnés qu'après le raccordement du projet sur le réseau existant à la charge du promoteur.

Les travaux sous la voie publique seront obligatoirement réalisés par LYDEC à la charge du promoteur.

Le promoteur s'engage à :

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

Réaliser les travaux, à sa charge, conformément aux stipulations mentionnées ci-dessus et au dossier technique.

Réaliser à ses frais et sous son entière responsabilité les travaux de la station de pompage et des conduites de refoulement jusqu'aux réseaux existants.

Réaliser à ses frais et sous son entière responsabilité les travaux des fosses septiques provisoire en cas de retard dans les travaux d'infrastructure prévue par LYDEC dans ce secteur.

d) EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable nécessite une extension du réseau en conduite, à la charge du promoteur.

L'étude d'adduction en eau potable se fera par LYDEC.

Les travaux d'alimentation en eau potable se feront soit par LYDEC, soit par une entreprise selon le choix du promoteur à faire agréer par LYDEC conformément à l'étude précitée et au cahier des charges LYDEC.

Le promoteur devra au préalable s'acquitter des :

Frais correspondants aux travaux d'alimentation ;

Frais de la participation aux grandes infrastructures (PGI) ;

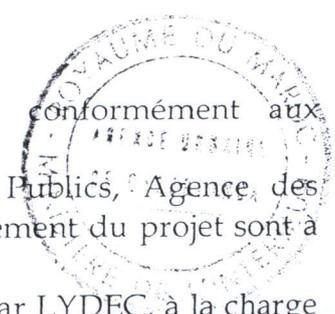
Frais de l'extension du réseau ;

Frais d'éventuels déplacements du réseau existant.

Le promoteur réalisera les travaux d'équipements in site, conformément aux prescriptions techniques de LYDEC.

Les autorisations des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Agence des Bassins,...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout lancement des travaux.

Les travaux sous la voie publique seront obligatoirement réalisés par LYDEC, à la charge du promoteur.



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.

e) ELECTRICITE :

Le projet sera alimenté à partir des sept postes de distribution publique dont 2 postes de 4m x 8m et cinq postes de 4mx5m, projetés dans le lotissement.

L'étude d'électrification du projet sera faite par LYDEC,

Les travaux d'électrification du projet seront réalisés soit par LYDEC soit par une entreprise agréée au choix du promoteur, 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.

Frais de la participation.

Le promoteur est tenu de faire assister les agents de LYDEC avant le commencement des travaux d'équipement ou de construction, et ce, afin d'éviter tout risque d'accidents mortels dus aux arrachements des câbles Haute Tension existants (cellule Anti-arrachement - Tél : 022 549099).

Les travaux sous domaine public seront réalisés obligatoirement par LYDEC à la charge du promoteur.

f) Voirie :

Les voies du lotissement sont à la charge du lotisseur :

- Voies carrossables : selon les règles de l'art.
- Chemins piétonniers : exécutés sur une bande centrale de 2.50 m le long du chemin.

Le reste, de part et d'autre sera réservé pour la plantation.

g) Réseau Téléphonique :

Le lotisseur est tenu d'équiper le lotissement d'un réseau téléphonique selon les règles de l'art.

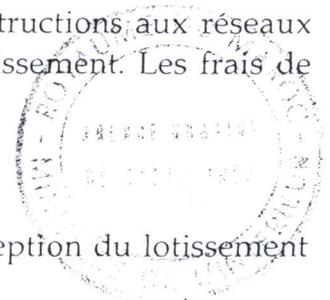
Les frais d'équipement seront à la charge du lotisseur.

h) Branchements aux réseaux :

Les propriétaires des lots d'habitat sont tenus de relier leurs constructions aux réseaux d'eau, d'électricité, d'égout et éventuellement de téléphone du lotissement. Les frais de branchement sont à leur charge.

i) Réception des travaux d'équipement du lotissement :

Après achèvement de l'ensemble des travaux d'équipement, la réception du lotissement est obligatoire et se fera par les services municipaux.



de

j) Espaces libres et plantations :

Espace libre :

Tous les espaces libres devront être plantés en espace vert. Ils pourront être affectés au stationnement des véhicules à condition qu'ils soit aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 50 m.

k) Bornage des lots :

La surface définitive de chaque lot sera définie après les opérations de bornage et l'établissement des dossiers cadastraux.

L'acquéreur du lot est tenu à sa charge de procéder à la vérification du bornage de son lot par un géomètre agréé.

l) Morcellement :

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

m) Aucune construction à caractère provisoire ne sera autorisée :

Sont aussi interdits, l'utilisation des tôles, des baraquements, des poulaillers, des écuries etc....

n) Réalisation du lotissement :

Le lotissement peut être réalisé par tranches ou secteurs.

Toutefois, le lotisseur est tenu dans ce cas d'assurer la réalisation de la totalité du dit lotissement et de son équipement.



Je

II) REGLEMENTATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION :

II-1- LOTS A (R + 3) :

a) Définition :

Les Lots à R + 3 sont destinés à recevoir des immeubles alignés et qui constituent, de mitoyen à mitoyen, des continuités bâtis.

Ces Ilots sont prévus pour l'habitat collectif auquel peuvent s'adjoindre des activités commerciales de proximité, des bureaux, de l'artisanat et des équipements hôteliers.

b) Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

Sont interdits :

- Les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toute nature.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

c) Possibilité maximale d'utilisation du sol :

- Surface constructible = 80%.

d) Hauteur maximale des constructions :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur de 14,50 m et le nombre de niveau : **(R+3)**.

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normale et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un « entre-sol », non décompté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

e) Implantation et hauteurs des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques :

Toute construction doit être implantée à l'alignement sur voie et selon le plan de lotissement.

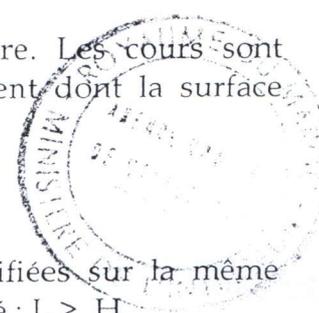
La hauteur sur voie des constructions est inférieure ou égale à la distance les séparant de l'alignement opposé : $H \leq L$.

f) Implantation et hauteurs des constructions :

Les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Les cours sont implantés au centre de la construction selon le plan de lotissement dont la surface minimale est de 100 m² et la largeur minimale est de 10 m.

g) Implantation et hauteurs des constructions sur même propriété :

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$.



Handwritten signature or mark.

h) Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes, dans les conditions suivantes :

- Habitat : Une place par logement.
- Bureaux : Une place pour 80 m² de surface construite hors-œuvre.
- Commerces : Une place pour 50 m² de surface construite hors-œuvre.
- Hôtels : Une place pour quatre chambres et une place pour 20 m² de salle de restauration.

i) Plantations :

Les surfaces libres de constructions ou d'aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

II-2- LOTS A (R + 2) :

a) Définition :

Ces lots sont réservés à l'Habitat Continu, Individuel ou Collectif, sous forme d'habitation s'ouvrant sur cour.

Le ~~Rez-de-chaussée~~ des bâtiments, situés sur les ~~voies de 15 m~~ et plus, peut être occupé par de l'artisanat liés aux activités de tourisms ou de petit commerce de proximité.

b) Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et de 2^{ème} catégories, et les dépôts.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

c) Possibilités maximales d'utilisation du sol :

—√ Lot pour recasement des bidonvilles à (R+2) :

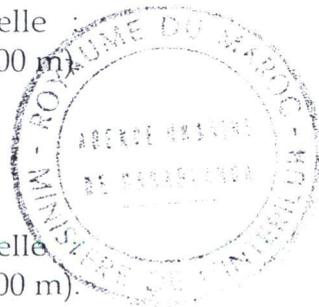
- Surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle :
La cour doit avoir une superficie minimale de 12 m² : 3,00 m (dans le sens de la largeur de la parcelle) x 4,00 m (dans le sens de la longueur de la parcelle).

√ Lot économique à (R+2) :

- Surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle :
La cour doit avoir une superficie minimale de 25 m² (5,00 m x 5,00 m).

√ Lot économique amélioré à (R+2) :

- Recul sur le devant de la parcelle est de 3,00 m.
- Surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle :
La cour doit avoir une superficie minimale de 25 m² (5,00 m x 5,00 m).



de

d) Hauteurs maximales des constructions :

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser les hauteurs et le nombre de niveaux suivants : 11 m et R+2.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,20 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

e) Stationnement des véhicules :

Les stationnements des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu sur la parcelle privative.

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 300 m² de surface hors-œuvre de logement.
- Une place pour 100 m² de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

f) Plantation :

Une partie de la superficie du lotissement, est réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardinsqu'il faut planter.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

II-3- LOTS VILLAS :

a) Définition :

Les lots villas sont destinés à l'habitat individuel sous différentes formes de villas jumelées ou en bande.

b) Types d'occupation ou d'utilisation interdits :

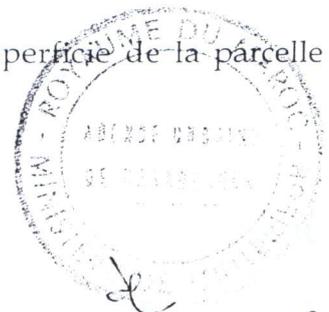
Sont interdits :

- Tous les établissements industriels, commerciaux, de bureaux, d'artisanat et les dépôts.
- La réalisation de constructions destinées à l'habitat collectif.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'accès à la terrasse.

c) Possibilités maximales d'utilisation du sol:

- La surface constructible au sol maximale, par rapport à la superficie de la parcelle privative :

Villas en bande	:	50%
Villas jumelée	:	40%



d) Hauteur maximale des constructions:

Les constructions, acrotère comprise, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 8 m et R + 1.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être surélevé de plus de 1 m par rapport au niveau de la parcelle à l'emplacement de la construction.

e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement sur voie.

f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes:

les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale de 4 m par rapport à une des limites latérales et du fond de parcelle pour les villas jumelées et de 4 m par rapport au fond de parcelle pour les villas construites en bande, avec deux mitoyennetés.

g) Stationnement des véhicules :

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises, à raison de : une place par logement.

III- REALISATION DU LOTISSEMENT :

Le lotissement sera réalisé en trois tranches conformément au plan de lotissement :

- **1^{ier} TRANCHE :**

Cette tranche comprend les lots suivants :

- ✓ (Lots de 1 à 11 et 20, 21 et de 313 à 434 et de 435 à 459).

- **2^{ième} TRANCHE :**

Cette tranche comprend les lots suivants :

- ✓ (Lots de 80 à 229 et de 460 à 617 et de 621 à 626 et 628).

- **3^{ième} TRANCHE :**

Cette tranche comprend les lots suivants :

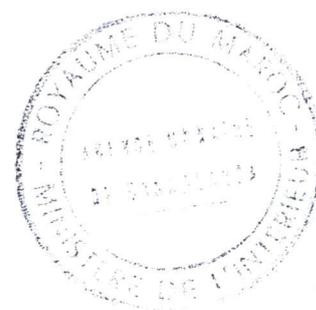
- ✓ (Lots de 12 à 19 et de 22 à 79 et de 230 à 312 et 618 à 620 et 627).



ARTICLE III- TABLEAU DES CONTENANCES :

LOTS A (R + 3)			
N° DES LOTS	SURFACE (M ²)	N° DES LOTS	SURFACE (M ²)
1	1248,73	11	1239,00
2	1363,18	12	1097,38
3	1314,71	13 et 14	975,00
4	978,95	15	1007,50
5	990,53	16 et 17	975,00
6	998,42	18	1007,50
7	975,00	19	1010,11
8	1007,50	20	1331,90
9	975,00	21	1946,17
10	955,00		
TOTAL			23 347,30 M²

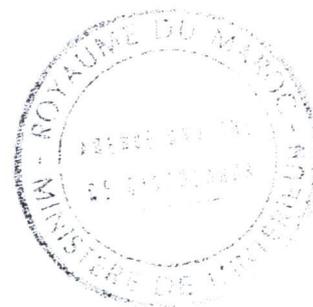
LOTS POUR RECASEMENT DES BIDONVILLES A (R + 2)	
N° DES LOTS	SURFACE (M ²)
22 à 416 539 (Lots)	70
TOTAL	27 650,00 M²



[Handwritten signature]

LOTS ECONOMIQUES (R + 2)					
417 à 428	145,37	474	141,29	495 à 497	125,00
429 à 434	120,00	475 à 478	121,50	498 à 502	121,50
435 à 440	129,42	479 à 482	127,71	503	118,36
441 à 453	125,16	483 à 486	121,50	504	120,52
454 à 459	129,42	487	121,22	505	120,31
460 à 467	126,89	488	121,07	506	120,98
468 à 471	121,50	489	122,01	507 à 511	121,50
472	129,78	490	122,57	512	128,00
473	135,53	491 à 494	121,50	513 à 516	115,50
TOTAL				12 665,00 M²	

LOTS ECONOMIQUES AMELIORES (R + 2)					
N° DES LOTS	SURFACE (M ²)	N° DES LOTS	SURFACE (M ²)	N° DES LOTS	SURFACE (M ²)
517	216,54	529	158,77	541	159,61
518	205,65	530	156,85	542	210,19
519	190,92	531	163,79	543	253,86
520	170,33	532	168,70	544	178,84
521	176,17	533	202,33	545	169,49
522	163,39	534	264,75	546	165,92
523	152,56	535	152,44	547	180,97
524	258,42	536	154,52	548	165,78
525	234,50	537	155,57	549	163,51
526	150,20	538	160,35	550	157,32
527	150,83	539	155,44	551	204,25
528	152,60	540	156,52		
TOTAL				6 282,00 M²	



26

LOTS VILLAS

N° DES LOTS	SURFACE (M ²)	N° DES LOTS	SURFACE (M ²)	N° DES LOTS	SURFACE (M ²)
552	465,29	571	443,75	598	382,50
553	291,76	572	393,03	599 à 601	253,42
554	289,15	573 à 578	260,03	602	395,47
555 et 556	277,33	579 et 580	385,02	603	421,42
557 et 558	265,51	581 à 586	260,03	604 à 606	253,42
559	253,69	587	387,69	607	382,50
560	251,28	588	391,93	608	399,13
561	373,30	589	254,87	609 à 611	281,37
562	429,63	590	257,30	612	404,42
563	250,19	591	259,74	613	477,13
564 et 565	259,60	592	375,75	614	300,30
566 et 567	271,42	593	385,02	615	292,73
568 et 569	283,24	594 à 596	249,87	616	285,16
570	292,44	597	388,98	617	422,90
TOTAL				20 317,34 M²	

EQUIPEMENTS

N° DES LOTS	SURFACE (M ²)	N° DES LOTS	SURFACE (M ²)
618 - Administration (P11)	1 287,05	628 - Administration Sûreté Nationale	2 000,00
619 - Poste de commandement (P12)	2 964,40	PT.1	20,00
620 - Siège de la commune (P13 et P14)	10 852,60	PT.2	20,00
621 - Mosquée	2 162,05	PT.3	32,00
622 - Four Hammam	981,80	PT.4	20,00
623 - Maison de Jeunes	613,00	PT.5	20,00
624 - Garderie	609,00	PT.6	32,00
625 - Terrain de Sport SP 01	4 109,10	PT.7	20,00
626 - Enseignement E 10	3 546,30	Espace vert (Lotissement)	15 000,00
627 - Station pompage E.U	400,00	Voirie (Lotissement)	134 659,34

L'ARCHITECTE :



LE MAITRE D'OUVRAGE :

Société Al Omrane Casablanca S.A.
 LOUKERNATI Jihoul
 Directeur de l'Agence de
 Mohammed El-Bachir

de