

Royaume du Maroc
WILAYA DE LA REGION CASABLANCA - SETTAT
PROVINCE DE MADIOUNA
COMMUNE DE MADIOUNA



SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA – SETTAT
Bd Raphael, 20100 Casablanca
Agence Casa - Sud



OPERATION « MADIOUNA HILLS »
CONSTRUCTION D'UN GROUPEMENT D'HABITATIONS EN R+3/SOUS-SOL
CREATION D'UNE GALERIE COMMERCIALE AU RDC

Titre foncier N° 158.306/12
Avenue Allal Ben Abdellah, Médiouna
Commune de Médiouna – Province de Médiouna

CAHIER DES CHARGES



Mohamed Essaid BENKIRAN - Architecte DPLG
Espace Commons, 179, Bd de la Résistance, 20250 Casablanca



INTRODUCTION

Le groupe Al Omrane est un opérateur public, né de la volonté de l'état de se doter d'un outil fort d'exécution de la politique gouvernementale dans le secteur d'habitat et du développement urbain. Il dispose d'une expertise dans la conception et la construction de projets immobiliers écologiques et durables et s'efforce de minimiser l'impact environnemental de ses projets.

L'opération « Médiouna Hills », est un projet pilote de construction de logements de moyen standing, envisagé à Médiouna.

Champs d'application

Le présent cahier des charges et des prescriptions architecturales est établi conformément au titre premier, article 4 de la loi N° 25-90, relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement. Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de toute nature, ainsi que le volume et les conditions d'implantation des constructions. Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation et de déterminer les prescriptions architecturales applicables.

Cadre juridique

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci-après :

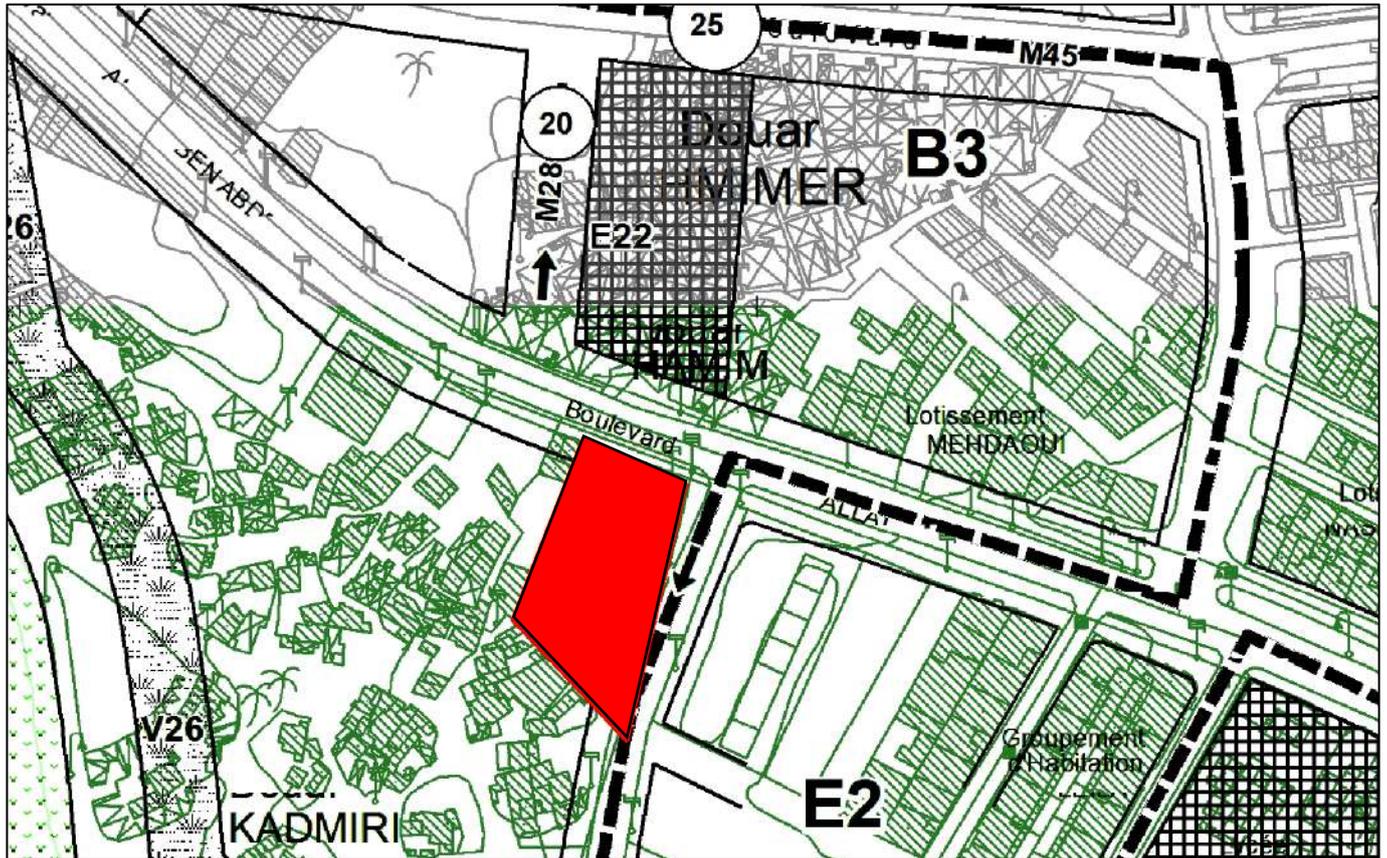
- Dahir N° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme et le décret N° 2-92-832 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993), pris pour son application,
- Dahir N° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi N° 25-90 relative au lotissement, groupes d'habitations et morcellements et le décret N° 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993), pris pour son application,
- Décret N° 2-14-499 du 20 Hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions,
- Décret N° 2-13-874 du 20 Hijja 1435 (15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment,
- Décret N° 2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application,
- Dahir N° 1.21.74 du 3 Hijja 1442 (14 juillet 2021) portant promulgation de la loi N° 57.19, relative au régime foncier des collectivités territoriales,
- L'arrêté municipal permanent applicable à Casablanca.



DONNEES DE LA NOTE DE RENSEIGNEMENT

Titre foncier N° 158 306/12, sis à la Commune Médiouna

Référence : Note de renseignement N° 4346/2022 du 19/09/2022



Extrait du plan d'aménagement

D'après les dispositions du plan d'aménagement de la Commune de Médiouna approuvé par décret N° 2.19.668 en date du 29 août 2019, la situation du terrain est comme suit :

- Partie en zone B, secteur B3 ;
- Partie réservée à des voies d'aménagement.

Le projet doit se conformer strictement aux lois et règlements en vigueur notamment :

- Les dispositions de la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir N° 1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) et de la loi N° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le dahir N° 1.92.7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) telles qu'elles ont été modifiées et complétées, ainsi que leurs décrets d'application ;
- Les dispositions du décret N° 2.18.577 du 08 Chaoual 1440 (12 juin 2019), approuvant le règlement général de construction ;
- Les alignements communaux ;
- Et de manière générale, le projet doit satisfaire aux lois et règlements en vigueur.



DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 03. Desserte des terrains, accessibilité et stationnement

3.1. *Desserte et accès par les voies publiques ou privées*

Dans les secteurs où la réalisation des voies de desserte et réseaux divers (VRD) est régie dans un cadre conventionnel avec la collectivité locale, l'autorité locale et tout autre partenaire concerné, l'autorisation de construire reste tributaire de la participation du pétitionnaire à la réalisation desdites infrastructures (VRD).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Doivent être créés dans les constructions ouvertes au public des cheminements praticables adaptés à l'état des personnes à mobilité réduite pour leur permettre de circuler en toute liberté et facilité. Les constructions, voies et espaces extérieurs sont considérés comme facilement accessibles lorsque la personne handicapée peut y entrer, en sortir, s'y mouvoir, utiliser leurs différents services et bénéficier de toutes les fonctions pour lesquels ils ont été créés, dans les conditions normales d'utilisation et sans contradiction avec la nature du handicap.

3.1.1. Voirie et espace publics

Les voies d'aménagement publiques sont figurées sur le plan d'aménagement graphique.

Le plan d'aménagement localise les voies dont l'assiette est à modifier et les voies à créer. La nomenclature précise les largeurs de leurs emprises.

3.2. *Réseaux publics*

3.2.1. Eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes raccordé au réseau public.

3.2.2. Eau pluviale

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure, dans le cas de l'aménagement d'aires de stationnement d'une surface supérieure ou égale à 100m².

3.2.3. Électricité

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3.2.4. Assainissement

Toute construction ou installation à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.



3.2.5. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux collectifs de stockage des déchets suffisamment grands et dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée. Les locaux seront isolés et fermés.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si caractéristiques ne le permettent pas.

3.3. **Stationnements, aires de livraison et de dépose**

3.3.1. Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur la parcelle privative, en sous-sol ou au sol à l'intérieur des volumes créés. La création d'aires de stationnement dans les cours ou dans les marges de recul par rapport aux limites mitoyennes n'est pas autorisée.

Pour les parkings d'une capacité inférieure à 50 places, il est admis de réaliser une rampe commune pour l'entrée et la sortie des véhicules d'une largeur minimum de 2.80m. La largeur de la porte d'accès au parking sera également de 2.80m minimum.

La cote de seuil des trémies d'accès aux parkings en sous-sol doit être prise à l'alignement de la façade sur rue. Aucun dépassement des rampes n'est autorisé sur l'espace public. Sur une distance de 4m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur voirie de la rampe, la pente de celle-ci ne doit pas excéder 5%.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les normes à respecter sont les suivantes :

- Habitat : une place minimum par logement,
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m² de SHON.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m² par place de voiture.

Article 06. Composition urbaine et architecturale et aspect extérieur des constructions

6.1. Prescriptions architecturales

6.1.1. Garde-corps et acrotères

Les gardes corps et acrotères, ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

6.1.2. Eaux pluviales

Toute descente d'eau pluviale, ou de trop plein de réservoirs, sera intégrée dans le traitement architectural de la façade ; les simples gargouilles en projection de façade sont interdites.

6.1.3. Antennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes ne sont pas admises en façade : lorsqu'elles sont implantées sur les toits, elles doivent être implantées au moins à 3m en arrière de la façade. Pour les logements collectifs, il sera prévu un seul dispositif d'antennes paraboliques ou hertziennes ; toute installation d'antennes individuelles y est interdite.



6.2. Recommandations architecturales

6.2.1. Recommandations générales

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (terrasses, retraits...).

Pour ce qui est des modifications et des surélévations des constructions existantes, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

Seules les constructions objet de surélévations, ou modifications ne présentant aucune anomalie dans leur structure porteuse en Béton armé, et ce. après rapport de diagnostic établi par un bureau d'étude agréé et visé par un bureau de contrôle agréé, désignés à cet effet, pourront bénéficier des dispositions réglementaires prévues par le dit plan d'aménagement.

Un bureau d'étude et un bureau de contrôle se chargeront de statuer sur la stabilité de toutes les constructions existantes et de celles destinées à connaître une surélévation ou une modification conformément aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement, de même pour les constructions mitoyennes à celles concernées par les modifications.

Les mêmes bureaux d'étude et de contrôle doivent s'engager sur le suivi de la mise en œuvre du projet une fois autorisé.

S'il est attesté par le bureau d'étude ou le bureau de contrôle des défaillances constatées au niveau des structures porteuses de la construction, des travaux de consolidation devront être réalisés, suivis d'une attestation du bureau d'étude et du bureau de contrôle attestant de la conformité de la construction aux règles et normes en vigueur en matière de stabilité.

6.2.2. Façades

La protection des façades devra employer les éléments de l'architecture traditionnelle marocaine ou moderne : les brises soleil horizontaux ou verticaux, les projections au-dessus des ouvertures, les écrans du type persienne, les claustras et pergolas, les voiles tendues...

Toute construction devra intégrer les systèmes de climatisation dans la composition architecturale extérieure aussi bien pour les façades principales que pour les façades intérieures.

6.2.3. Couleurs

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons clairs blancs ou crème sauf en cas d'utilisation de matériaux locaux tel que marbre ou pierre dans une proportion ne dépassant pas 25%.

6.3. Saillies d'éléments de construction

Les balcons et encorbellements fermés ne pourront être établis au-dessus du sol de la une hauteur inférieure à 4m.

La hauteur la plus basse des corbeaux et consoles des balcons et encorbellements fermés ne pourra être située en dessous du plancher haut du rez-de-chaussée et en toute hypothèse à une hauteur minimale de 3m au-dessus de la cote du trottoir.



6.4. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1.20m surmonté d'une grille ajourée d'une hauteur maximale de 50cm.

La hauteur des clôtures en limite séparative entre propriétés ne doit pas dépasser 2,50m surmontées d'une grille ajourée de 50cm.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Article 07. Espaces libres et plantations

7.1. *Caractéristiques des espaces libres*

Les espaces libres doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement de l'îlot. les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres, sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte.

Tout terrain non constructible résultant des assiettes foncières qui ont fait l'objet d'opérations de lotissement ou d'aménagement, sera considéré comme étant un espace libre et devra être aménagé en tant qu'espaces publics, espaces verts, places ou parkings.

7.2. *Plantations*

Les espaces libres entourant les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces surfaces recevront des aires engazonnées, des arbustes et au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de surface végétalisée.

Article 08. Prise en compte des enjeux environnementaux

8.1. *Le climat*

Les maîtres d'œuvre doivent tirer parti des conditions climatiques pour diminuer les consommations énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des usagers. Trois axes d'action sont à développer :

- Améliorer la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens pour optimiser les besoins de chauffage,
- Maîtriser la demande en électricité pour ses différents usages (éclairage, bureautique, électroménager),
- Limiter le recours à la climatisation.



Pour atteindre ces objectifs, les nouveaux projets doivent suivre les recommandations suivantes :

- Dimensionner les ouvertures en fonction de leurs orientations afin de capter les rayons solaires l'hiver et de s'en protéger l'été,
- Renforcer l'utilisation des volumes, des pergolas, des vélums, des plantations... qui projettent de l'ombre et protègent ces orientations,
- Utiliser des loggias, des jardins et des toits terrasses, bien ombragés, pour étendre les espaces habitables suivant l'orientation,
- Installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire.

Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, il conviendra de favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'utilisation des énergies renouvelables.

8.2. Risques et pollution

Aucune activité ne sera admise en secteur urbain si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie ou d'explosion.

Aucune activité ne sera admise si elle crée des désagréments pour la population alentours, et notamment en termes de bruit, de poussière, de vibrations aériennes ou transmises par le sol et d'émission de fumées polluantes, vapeurs ou odeurs.

Pour les terrains ayant servis à des activités particulières jugées nocives ou à risque (substances toxiques, chimiques, explosifs, etc.) le pétitionnaire doit fournir une expertise de décontamination du site établie par des spécialistes et validée par les services compétents, avant toute autorisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"

Article 09. Définition de la zone

La zone "B" est une zone urbaine mixte où la création et le développement du logement, d'activités de commerce, de bureaux, d'hôtellerie, d'artisanat, de services et d'équipements publics et privés d'intérêt général y est possible.

La zone "B" comprend un seul secteur, "B3".

Article 10. Occupations et utilisations interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m².
- Les caves destinées à toutes autres activités que les parkings de stationnement.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravans.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 11. Constructibilité des parcelles

Dans le secteur "B3", il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ni de pourcentage d'emprise au sol (C.U.S).

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement doivent avoir une superficie minimale de 250m² et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour le secteur "B3".



Article 12. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans le secteur "B3" est fixée à 14.50m (RDC+3 étages).

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1.20m. les cases d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Article 13. Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement dans le secteur "B3".

Toutefois, dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie sous forme d'ouvertures.

L'exigence d'implantation à l'alignement ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions sera toujours égale ou inférieure à la distance multipliée par 1.2 comptée horizontalement, qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé.

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Article 14. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale. Si elles sont implantées en retrait de ces limites elles devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Au-delà de la bande de 15m. en limite séparative latérale et en fond de parcelle les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois des constructions pourront être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur de 6m prise à partir du sol naturel, avec minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir du plan horizontal du niveau supérieur de la dalle qui couvre le rez-de-chaussée.

L'implantation sur une limite séparative pourra être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment ancien en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 15. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

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

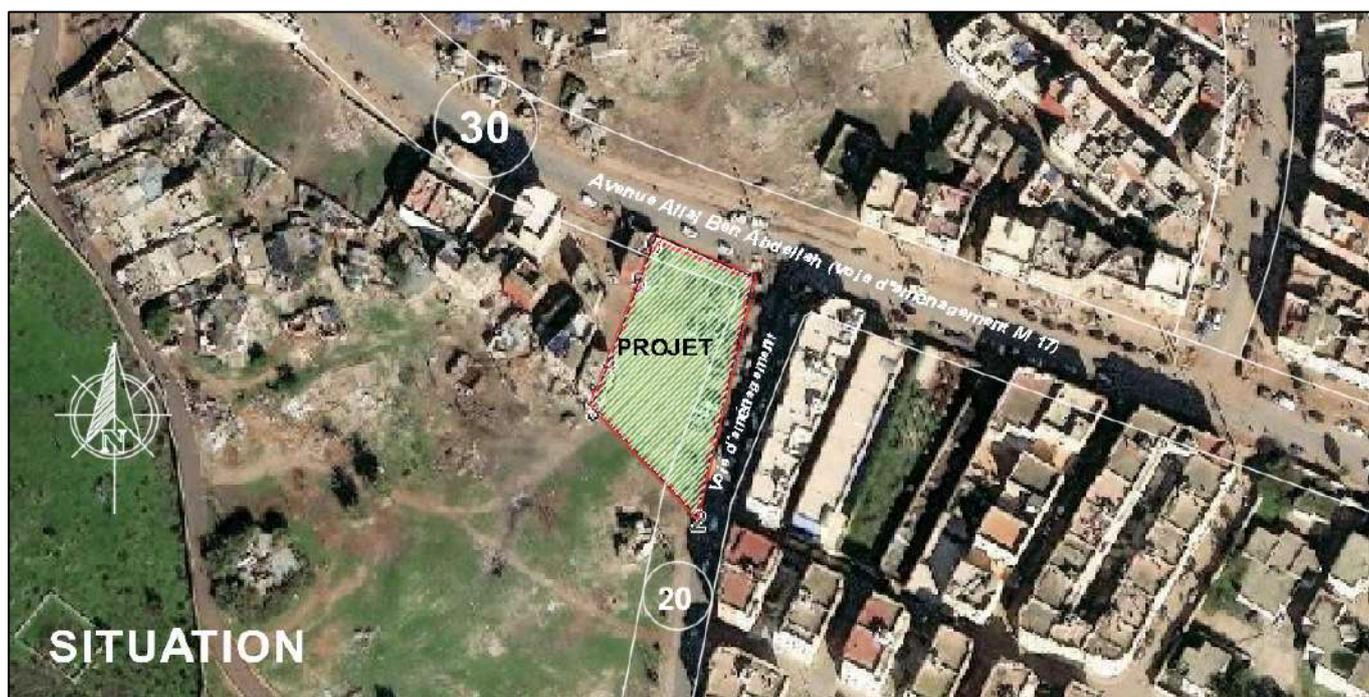


Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour (m ²)		Vue directe sur cour (m) (Mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables	Pour pièces de services	Pour pièces habitables vues principales	Pour pièces de services vues secondaires
4 à 7 m	45.00	22.50	9.00	6.00
8 m	52.50	24.75	9.15	6.00
9 m	60.00	30	9.30	6.00
10 m	67.50	33.75	9.45	6.00
11 m	75.00	37.50	9.90	6.00
12 m	82.50	41,25	10.80	6.00
13 m	90.00	45.00	11.70	6.00
14 m	97.50	48.75	12.60	6.00
15 m	105.00	52.50	13.50	6.00

Au-delà de cette hauteur, des étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

SITUATION

Le projet « Médiouna Hills » est envisagé sur le terrain objet du titre foncier N° 158.306/12, d'une superficie de 2.135 m², situé sur l'avenue Allal Ben Abdellah à la Commune de Médiouna – Province de Médiouna. Le terrain est bordé au nord-est par l'avenue Allal Ben Abdellah (voie d'aménagement M 17) de 30 m d'emprise et au sud-est par une voie d'aménagement de 20 m d'emprise ; il est plat et ne comporte aucune construction.





État actuel

PARTI ARCHITECTURAL

Le parti architectural adopté est dicté par le souci d'adéquation entre l'esthétique et le confort avec la volonté d'offrir aux usagers une réalisation de qualité :

- L'organisation des logements est pensée pour offrir une hiérarchisation entre espaces de jour et espaces de nuit,
- La conception des façades est contemporaine : le dispositif proposé, consiste en un jeu de contraste léger avec un traitement des enduits extérieurs par un calepinage de joints creux,
- Les choix des matériaux et des solutions techniques mises en œuvre sont dictés par les objectifs de limitation des charges futures en termes de coûts d'entretien et de durabilité pour le ralentissement du rythme de vieillissement des bâtiments.

Éléments pris en compte

Eco construction : Cela passe avant tout par le choix de matériaux locaux et une conception qui n'utilise qu'un nombre minimum de machines. L'éco construction se doit d'être peu gourmande en énergie, utiliser un système de récupération d'eau, voire même prévoir une production d'énergie photovoltaïque. Par ailleurs, le chantier du projet devra être mené selon une démarche qui aura pour but d'encadrer les entreprises pour réaliser des économies d'énergie et d'eau et pour gérer les déchets.

Confort thermique : Pour atteindre un état de satisfaction des usagers vis-à-vis de l'environnement thermique, il est prévu une ventilation naturelle par des ouïes ouvertes en hauteur pour maintenir un niveau optimal d'humidité de l'air (entre 40 et 60 %) et une optimisation des surfaces vitrées.

Confort acoustique : La réduction du bruit à la source est obtenue par une organisation des espaces ; la réduction du bruit à la propagation est obtenue par les proportions des espaces clos. Une attention particulière sera donnée aux modes de fixation des installations des équipements sanitaires.

Confort visuel : La satisfaction de cet aspect passe d'abord par un confort lumineux (lumière naturelle), obtenu par le dimensionnement, la position et l'uniformité de répartition des fenêtres, ensuite par l'optimisation des couleurs et de leurs intensités et enfin par la communication visuelle vers l'extérieur (hauteurs d'allèges).



CONSISTANCE

Le projet consiste en 4 immeubles en R+3 / sous-sol, totalisant 6 650 m² couverts et comprenant :

Au sous-sol (1 525,00 m² couverts) :

- 49 places de parking en sous-sol (33 pour les logements et 16 pour les commerces),
- Les accès aux niveaux supérieurs (escaliers et ascenseurs) avec sas,
- Les locaux poubelles des 4 immeubles et un débarras.

Au rez-de-chaussée (1 525,00 m² couverts) :

- 7 commerces sur voie avec toilettes (possibilité de construire une soupenne par l'acquéreur),
- Une galerie commerciale avec 11 boutiques, 1 bureau pour la gestion de la galerie et 2 blocs sanitaires publiques, (les commerces totalisent 810,00 m²),
- Un poste transformateur.

En soupenne (150,00 m² couverts) :

- 1 logement de concierge de 40,00 m²,
- Cages des escaliers.

Aux 3 étages (3 x 1 100,00 m² = 3 300,00 m² couverts) :

Consistance par étage :

- 8 appartements T4 avec 1 salon, 3 chambres, 1 cuisine et 2 salles de bain,
- 1 appartement T3 avec 1 salon, 2 chambres, 1 cuisine et 1 salle de bain,
- 2 appartements T2 avec 1 salon, 1 chambre, 1 cuisine et 1 salle de bain.

Soit au total 33 appartements (24 T4, 3 T3 et 6 T2).

En terrasse (150,00 m² couverts) :

- Cages des escaliers et machineries.

Surfaces des logements

N°	Désignation	Type	S utile	S ext
01	Appart A 11	T3	60,20	36,60
02	Appart A 12	T4	69,00	12,85
03	Appart B 11	T4	101,05	20,90
04	Appart B 12	T4	75,00	9,95
05	Appart B 13	T2	51,20	12,50
06	Appart C 11	T4	71,40	9,60
07	Appart C 12	T4	72,30	23,55
08	Appart C 13	T4	72,30	23,55
09	Appart C 14	T4	71,40	9,60
10	Appart D 11	T4	80,20	10,50
11	Appart D 12	T2	45,45	20,60
13	Appart A 21	T3	60,20	2,80
14	Appart A 22	T4	69,00	5,95
15	Appart B 21	T4	101,05	6,60
16	Appart B 22	T4	75,00	2,95
17	Appart B 23	T2	51,20	3,45
18	Appart C 21	T4	71,40	2,60

N°	Désignation	Type	S utile	S ext
19	Appart C 22	T4	72,30	2,65
20	Appart C 23	T4	72,30	2,65
21	Appart C 24	T4	71,40	2,60
22	Appart D 21	T4	80,20	3,50
23	Appart D 22	T2	45,45	2,90
25	Appart A 31	T3	60,20	2,80
26	Appart A 32	T4	69,00	8,05
27	Appart B 31	T4	101,05	6,60
28	Appart B 32	T4	75,00	2,95
29	Appart B 33	T2	51,20	3,45
30	Appart C 31	T4	71,40	2,60
31	Appart C 32	T4	72,30	2,65
32	Appart C 33	T4	72,30	2,65
33	Appart C 34	T4	71,40	2,60
33	Appart D 31	T4	80,20	3,50
33	Appart D 32	T2	45,45	2,90
Totaux			2308,50	269,60



OUVRAGES ET MATERIAUX ENVISAGES

01. Gros-œuvre

- Terrassements et assainissement avec branchement au réseau,
- Structure en béton armé avec planchers préfabriqués (poutrelles et hourdis),
- Maçonneries en agglomérés et en briques et enduits au mortier de ciment,
- Isolation phonique et thermique en mousse de polyuréthane

02. Étanchéité

- Étanchéité monocouche par membrane de 4 mm soudée, gargouilles en plomb et protection en carreaux de ciment.

03. Revêtements

- Revêtement de sol en carreaux de grès,
- Revêtement des murs sanitaires en carreaux de faïence.

04. Plomberie - sanitaire

- Installation de plomberie avec branchement au réseau,
- Sanitaire en grès vitrifié avec robinetterie et tous les accessoires.

05. Électricité

- Installation électrique avec branchement au réseau (éclairage à lampes économiques),
- Installation téléphonique et de télévision.

06. Menuiseries

- Portes d'entrée des immeubles métalliques,
- Portes d'entrée des appartements massives en sapin rouge,
- Portes isoplanes pour les chambres, les cuisines et les salles de bains,
- Fenêtres en aluminium vitrées,
- Grille de protection provisoire pour les commerces.

07. Peinture

- Peinture rexolite en extérieur,
- Peinture vinylique pour l'intérieur,
- Signalisation horizontale et marquages.

08. Aménagements extérieurs

- Trottoirs,
- Espaces verts : arbres à feuillage persistant et arbuste.

Maintenance et entretien : Les matériaux et composants sont faciles d'entretien et de remplacement : les références sont standard, toujours disponibles sur le marché.



ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR

01. Généralités

Le Promoteur s'engage à respecter les dispositions de l'article N° 11 de la loi 25-90 et l'article N° 44 de la loi 57-19 (BO N° 7006 du 22/06/21).

02. Travaux de viabilisation

Les travaux de viabilisation du projet sont à la charge du Promoteur ; ils comprennent :

- La réalisation des voies d'aménagement,
- L'assainissement,
- L'alimentation en eau potable,
- Le raccordement électrique et l'éclairage public,
- L'équipement téléphonique,
- La construction et le revêtement des trottoirs.

03. Dossier technique VRD

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

04. Réalisation des voies d'aménagement

Les travaux nécessaires pour la réalisation des voies d'aménagement seront exécutés par une entreprise agréée, conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET.

05. Assainissement

Les travaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux usées, nécessaires à la desserte des immeubles et leur raccordement avec le réseau public seront exécutés par une entreprise agréée, conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET et approuvés par les services de l'ONEE – Branche Eau et sous le contrôle de ce dernier et la surveillance de ses agents. Les dimensions du réseau d'assainissement seront établies sur la base d'une note de calcul à élaborer par le BET.

06. Alimentation en eau potable

L'étude d'adduction en eau potable sera établie en concertation avec les services de l'ONEE – Branche Eau, aux frais du Promoteur.

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec le réseau public seront exécutés par une entreprise agréée, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges de l'ONEE – Branche Eau.

07. Électricité et éclairage public

L'étude d'électrification sera établie en concertation avec les services de l'ONEE – Branche Électricité, aux frais du Promoteur.

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension, d'éclairage public et leur raccordement avec le réseau public seront exécutés par une entreprise agréée, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges de l'ONEE – Branche électricité.

Un poste de transformation électrique est intégré au RDC.



08. Téléphone

Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes de l'ANRT et exécutés aux frais du Promoteur.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général de téléphone sera réalisée par une entreprise spécialisée.

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

09. Trottoirs

Les trottoirs et voies piétonnes seront exécutés conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents. Ils seront revêtus en matériaux antidérapants.

10. Panneau de chantier

Un panneau de chantier, indiquant en caractères lisibles la date et le numéro de l'autorisation du projet, sera installé de façon apparente dès l'ouverture du chantier et restera en place jusqu'à l'établissement du procès-verbal de réception provisoire du projet.

11. Tenue du chantier

La circulation des poids lourds qui alimenteront le chantier fera l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux, en vue de protéger les voies existantes.

La sécurité des piétons sera envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux de viabilisation, notamment ceux relatifs à l'assainissement).

Des aires et des dépôts de matériaux ainsi que le bureau de chantier, seront construits provisoirement et démolis en fin de chantier.

Le chantier sera constamment maintenu en parfait état de propreté.

12. Cession des équipements à la Commune

La cession au domaine public communal des réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité ainsi que des espaces libres qu'ils soient dallés ou aménagés en parkings, aura lieu lors de la délivrance du certificat de conformité du projet.

Dressé par l'Architecte,

Mohamed Essaïd BENKIRAN

Architecte DPLG - Urbaniste

Mohamed Essaïd BENKIRAN
Architecte DPLG - Urbaniste
E: Jace Commons, 178 Bd de la Résistance
20250 - Casablanca