

**ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE MARRAKECH - SAFI
PREFECTURE DE MARRAKECH
COMMUNE RURALE DE TASSOULTANTE**

**RESTRUCTURATION DU DOUAR LAHBICHAT
LOTISSEMENT AL WIAM**

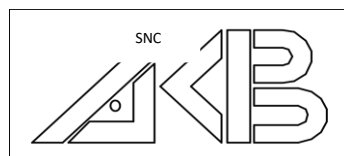
CAHIER DES CHARGES

MAITRE D'OUVRAGE :

AL OMRANE MARRAKECH



MAITRE D'OEUVRE :



**Ahmed Khalil BOUCETTA ARCHITECTE D.P.L.G. AKB SNC
55, BD ZERKTOUNI GUELIZ MARRAKECH
Tel: 0524 436 436 Fax : 0524 44 94 04 e-mail : akbarchi@gmail.com**

INTRODUCTION

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et la résorption des douars de la ville de Marrakech et de sa périphérie, Al Omrane Marrakech envisage la restructuration du Douar Lahbichat, situé dans la Commune Rurale de Tassoultante, Préfecture de Marrakech, Wilaya de Marrakech Tensift Al Haouz.

Situé à l'Ouest de la RP n° 2017, reliant Marrakech à Ourika, Douar Lahbichat, vient également dans le prolongement de l'avenue Mohamed VI (Zone Hôtelière Agdal). Cet emplacement stratégique nécessite une approche de restructuration particulière qui devra répondre à un triple objectif :

- Maîtriser l'urbanisation anarchique, par une intervention sur le tissu urbain vernaculaire, et ce en l'inscrivant dans un nouveau processus d'urbanisation réglementée.
- Création d'un pôle urbain intégré, par l'équipement, à la fois des parcelles d'habitat existantes, de lots d'habitat, de lots d'hébergement et/ou d'animation touristique, de lots commerciaux et de lots d'équipements structurants.
- Permettre l'accession à la propriété des ménages concernés, par leur participation au coût des travaux de viabilisation des parcelles existantes maintenues.

I- PARTI D'AMENAGEMENT

- Aménagement des abords de la RP n° 2017, par la création d'un front bâti, destiné à recevoir des activités touristiques d'hébergement et/ou d'animation, (Route de l'Ourika).
- Mise en place d'une Ceinture Urbaine, composée de lots de villa en bande tout le long de la périphérie de ce pôle urbain.
- Création d'un mail central desservant le cœur névralgique du lotissement (grande place et équipements structurants : grande mosquée, école...).
- Viabilisation des parcelles existantes et création d'espaces verts, et de détente, devant atténuer les effets de la forte densité de la population.
- Equipement de lots destinés au recasement et/ou à la promotion, et s'inscrivant dans une trame urbaine radioconcentrique, facilitant de ce fait une mixité urbaine, encouragée par les pouvoirs publics, dans le but de l'optimisation de la gestion urbaine.
- Création de lots d'équipement structurant et d'équipement de proximité, judicieusement répartis sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet.

II- ASSIETTE FONCIERE

Cette opération sera réalisée sur un terrain propriété d'Al Omrane Marrakech, objet du TF n° 8654/M (P2) et dont la superficie est de 39ha 25a 33ca.

Il est limité à l'Est, par la RP 2017, au Nord et à l'Ouest, par des terrains agricoles (chameau-drome) et au Sud par l'opération Lagouassem.

Liste des coordonnées

MATRICULE	X	Y
B.8	255415.38	110576.00
B.9	254521.91	110649.04
B.10	254665.23	110747.98
B.11	254809.78	110845.68
B.12	254922.73	110923.80
B.13	255157.30	110228.84
B.14	255024.94	110143.91
B.15	254760.39	110150.42
B.16	254455.27	110157.91

III- PROGRAMME ET REPARTITION PREVISIONNELLE DE LA POPULATION

Type de lot	Nbr de lots	Nbr de logements/lot	Nbr de logements	Nbr d'habitants
Lots de recasement R+2	434	1	434	2170
Lots de recasement commerciaux R+2	188	1	188	940
Total lots de recasement	622	1	622	3110
Lots Promotionnels R+2	39	1	39	195
Lots Promotionnels Commerciaux R+2	175	1	175	875
Total Lots Promotionnels	214		214	1070
Lots Immeubles R+3	22	4	160	800
Lots villas en bande R+1	94	1	94	470
Lots villas jumelles R+1	24	1	24	120
Lots villas économiques en bande R+1	48	1	48	240
Lots villas économiques d'angle R+1	8	1	8	40
Total de lots villas	174	1	174	870
Lots d'activité touristique R+2	29			
Total	1061			
Parcelles existantes à viabiliser	672	1	672	3360
Lots Equipements	12			
Commerces de recasement	53			
Commerces promotionnels	13			
Total Commerces	66			
Kiosques	2			
Total Général	1876		1876	9210

IV- REALISATION PAR TRANCHES

La viabilisation du Lotissement Al Wiam se fera en trois tranches distinctes :

T1 : Parcelles existantes sur l'assiette foncière du lotissement.

T2 : Parcelles projetées.

T3 : Tronçon de la voie N° 4 secteur Nord-Est.

T4 : Parcelles existantes secteur Sud-Ouest.

T5 : Voie de 12 m Nord-Ouest.

V- CAHIER DES CHARGES

GENERALITES

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions d'urbanisme, ainsi que les règles générales de construction applicables aux différentes zones urbaines du Lotissement Al Wiam.

Il fixe, à cet effet, les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout, ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif, de ventes ou de locations successives.

Le lotissement comporte, outre les parcelles existantes à viabiliser, des lots d'habitat individuel et collectif, des lots commerciaux ainsi que des lots réservés aux équipements structurants et de proximité.

Les occupants des parcelles créées après l'établissement du plan de mise à jour 2008 et de l'état parcellaire de 2006 devront supporter les frais de viabilisation et équipement desdits ménages.

CHAPITRE 1 : PRESCRIPTIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

- Tout acquéreur sera tenu de :
 - Faire établir les plans d'architecture par un Architecte autorisé à exercer la profession.
 - Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt pour les matériaux ou de préparation pour le mortier ou le béton.
 - Veiller à la protection des bordures de trottoirs en créant notamment des rampes pour les camions.
 - Ne pas édifier et exploiter sur le lotissement des fabriques, des usines ou entrepôts, classés ou non, parmi les établissements dangereux insalubres ou incommodes ainsi que les points de distribution de carburant, station-service et atelier – garage.
 - Ne pas édifier des ateliers, exercer des métiers ou exploiter des industries ou commerces, qui par leurs présences, leurs odeurs, leurs émanation ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux riverains.
 - Ne pas édifier des constructions provisoires, ou de caractère précaire telles que volière, poulaillers, clapiers et étables.
 - Effectuer les branchements dans les boîtes prévues à cet effet, en évitant impérativement de toucher aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone. Les branchements sauvages aux réseaux sont strictement interdits.

- Les espaces de recul donnant sur les voies publiques doivent être aménagés en jardin avec plantations florales et arbustives.
- Chaque parcelle doit procéder à la plantation d'au moins un arbre à haute tige dans la mesure où ces plantations ne nuisent pas à la salubrité des constructions.
- L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit.
- Le lotissement Al Wiam étant pleinement soumis aux dispositions prévues par Dahir n° 1.92.7 du 17/06/92 et le Dahir n° 1.92.31 du 17/06/92, il est strictement interdit à tout acquéreur de procéder au morcellement du lot qui lui est affecté, ni au changement de sa destination telle qu'elle est prévue par le plan de lotissement.
- Les ménages occupant les 11 parcelles empiétant sur les emprises de voies de lotissement, devront procéder à une régularisation de leurs parcelles, à la demande de l'autorisation de construire.

Parcelles	Voies
1282-1351-1406-1474-1475-1563-1565-1566-1665	Rue n° 3
1314-1315	Rue n°11

- Les 19 parcelles empiétant sur des lots projetés ou sur la chaussée des voies de lotissement devront faire l'objet de démolition partielle ou totale en accord avec Al Omrane Marrakech et les autorités de tutelle.

Parcelles	Lots projetés
1670-1671	Rue n° 1
1667 (Ecole)	Rue n°2 (lot de recasement n° 1116-1118)
1279-1281-1352-1353-1354-1476-1564	Rue n° 3
1671	Rue n° 4
1897-1898	Rue n° 10
1668 Château d'eau + Boutiques	Lots d'Activité Touristique n°11
1669 (Puits)	Lots d'Activité Touristique n°11
1312-1313	Rue n°11
1893	Rue n°13
1822 (Mosquée)	Rue n°14

ARTICLE 2 : OCCUPATION DES LOTS

- Chaque acquéreur devra implanter sa construction à l'intérieur des limites de son lot.
- Pour les lots à usage d'habitation, l'acquéreur devra obligatoirement se conformer aux limites de reculs et aux dispositions des jardins, des patios et des servitudes de galeries, tel que cela est prévu par le plan d'impact du lotissement.
- Les encorbellements de 1,00 m ne seront autorisés que sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 m.
- L'encorbellement qui couvrira le 1/3 de la façade, devra être réalisé à 1,30m de la mitoyenneté, sauf accord du mitoyen.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT DES FAÇADES

- Seule la couleur rouge –Marrakech est admise sur la façade
- Seuls sont autorisés les enduits lisses et crépis, tout autre enduit est interdit
- Tout emploi d'un matériau ou d'une couleur autre que ce qui est prévu ci-dessus devra être clairement indiqué sur les plans déposés pour autorisation, y compris quand il s'agira de béton brut, de zellige, de céramique ou tout autre revêtement.
- D'une façon générale, la façade devra être traitée avec le plus grand soin.

CHAPITRE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS D'HABITAT CONTINU A R+2

ARTICLE 4 : Le lotissement Al Wiam a été conçu pour permettre, outre une mixité urbaine, la création d'un réseau viaire radioconcentrique et hiérarchisé desservant les lots destinés à l'habitat individuel à R+2 (**lots de recasement et lots promotionnels**).

Galerie 2m, HSP de RDC commercial 3.80m.

ARTICLE 5 : Seuls les lots situés sur les voies carrossables (voie dont l'emprise est 10 m) peuvent recevoir un garage par lot pour véhicules, non transformables en locaux commerciaux.

ARTICLE 6 : La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 10,50 m. Toutefois, sont autorisés les parapets des terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m.

ARTICLE 7 : Les patios auront une surface de 16m² avec un minimum de côté de 4 m et seront groupés conformément au plan d'impact du lotissement.

CHAPITRE 3 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS D'HABITAT COLLECTIF A R+3

ARTICLE 8 : Des lots immeubles à R+3 viennent structurer de part et d'autre le Mail Central du lotissement. Cette artère principale (voie double avec terre-plein central) dont l'emprise est de 36 m dessert le cœur névralgique de ce nouveau pôle urbain (Grande mosquée et équipements structurants).

ARTICLE 9 : Les lots immeubles à R+3 avec RDC commercial sont destinés à l'habitat collectif.

ARTICLE 10 : Les lots immeubles à R+3, dont la hauteur ne dépassera pas 14m (hors cage d'escalier), seront obligatoirement dotés de commerces en RDC, dont la hauteur sous plafond sera égale à 4,50 m.

ARTICLE 11 : Une servitude d'arcades, de 3 m de largeur et de 4,50 m de hauteur sous plafond, devra être impérativement respectée, afin d'assurer une fluidité de la circulation piétonne couverte, tout le long du Mail Central.

CHAPITRE 4 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS D'HABITAT INDIVIDUEL DE TYPE VILLA

ARTICLE 12 : REGLES COMMUNES A TOUS LES TYPES DE LOTS VILLA

- La villa pourra avoir un Rez de chaussée et un 1^{er} étage sur un soubassement maximum de 0,90 m.
- La villa pourra être édifiée avec un sous-sol à condition de l'équiper d'une pompe de relevage.
- La hauteur maximum de la construction est de **8,50 m** mesurée au milieu de la façade sur rue.
- Une place de stationnement doit être prévue dans chaque parcelle.
- L'accès à la terrasse est autorisé avec une buanderie de 6,00m².

ARTICLE 13 : REGLES RELATIVES AUX VILLAS EN BANDE

- **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**
Pour les villas en bande le coefficient d'emprise au sol est limité au maximum **60%** de la surface totale du lot.
- **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**
Le coefficient d'occupation du sol maximum est limité à **120%**.
- **Implantation par rapport à la voie publique aux limites séparatives :**
Les constructions seront implantées impérativement conformément au plan d'impact du lotissement.

ARTICLE 14 : REGLES RELATIVES AUX VILLAS JUMEELES

- **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**
Pour les villas objets de cet article, le coefficient d'emprise au sol est limité au maximum à **40%** de la surface totale du lot.
- **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**
Le coefficient d'occupation du sol maximum est limité à **85%**.
- **Implantation par rapport à la voie publique aux limites séparatives :**
Les constructions seront implantées impérativement conformément au plan d'impact du lotissement.

ARTICLE 15 : REGLES RELATIVES AUX VILLAS ECONOMIQUES EN BANDE

- **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**

Pour les villas objets de cet article, le coefficient d'emprise au sol est limité au maximum à **65%** de la surface totale du lot.

- **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) :**

Le coefficient d'occupation du sol maximum est limité à **140%**.

- **Implantation par rapport à la voie publique aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées impérativement conformément au plan d'impact du lotissement.

ARTICLE 15 bis : REGLES RELATIVES AUX VILLAS ECONOMIQUES JUMELLEES

- **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**

Pour les villas objets de cet article, le coefficient d'emprise au sol est limité au maximum à **40%** de la surface totale du lot.

- **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) :**

Le coefficient d'occupation du sol maximum est limité à **85%**.

- **Implantation par rapport à la voie publique aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées impérativement conformément au plan d'impact du lotissement.

CHAPITRE 5 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS D'ACTIVITES TOURISTIQUES D'HEBERGEMENT ET/OU D'ANIMATION.

ARTICLE 16 : REGLES GENERALES

Les lots d'activités touristiques d'hébergement et/ou d'animation sont destinés à recevoir des équipements hôteliers de restauration et d'animation touristiques.

- Ces constructions pourront avoir un rez de chaussée et 2 étages sur un soubassement maximum de 0,90 m.
- La hauteur sous plafond de Rez de Chaussée doit être supérieure ou égale à 4.50m.
- Elles pourront être édifiées avec un sous-sol à condition de l'équiper d'une pompe de relevage.
- La hauteur maximum de la construction est de **13 m** mesurée au milieu de la façade sur rue.
- Les places de stationnement seront calculées en fonction de la capacité d'hébergement ou de couvert.
- L'accès à la terrasse est autorisé.
- Les constructions annexes (dépendances et garage) pourront occuper une partie du jardin aux conditions suivantes :
 - Leur superficie maximale ne peut dépasser 25 m²
 - Leur hauteur ne peut dépasser 2,50 m
 - Elles ne peuvent empiéter sur les zones de retrait par rapport aux emprises publiques.
 - Elles ne peuvent être surélevées.
 - Encorbellements : la projection au sol des encorbellements ouverts ou fermés aux étages ne pourra en aucun cas empiéter sur les zones de retrait
- **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**
Pour les villas objets de cet article, le coefficient d'emprise au sol est limité au maximum à **35%** de la surface totale du lot.
- **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) :**
Le coefficient d'occupation du sol maximum est limité à **100%**.
- **Implantation par rapport à la voie publique aux limites séparatives :**
Les constructions seront implantées impérativement conformément au plan d'impact du lotissement.

CHAPITRE 6 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ARTICLE 17 : Les mosquées seront construites en Rez de chaussée, cependant, une mezzanine, faisant office de salle de prière pour femmes, peut être envisagée. Ces bâtiments pourront recevoir un sous-sol à condition de l'équiper d'une pompe de relevage. La hauteur du bâtiment sera de **13,50 m**, le CES sera de **70%** ; une tolérance sera accordée en tenant compte de l'orientation du bâtiment, mur de QIBLA.

ARTICLE 18 : Les fours –hammams ainsi que les centres commerciaux seront à Rez de chaussée et leur hauteur ne dépassera pas **4,50 m**. Le CES sera de **100%**. Aucune construction à l'étage ne sera tolérée. Il sera nécessaire de prévoir des places de parking sur la parcelle privative. Ces équipements Ils devront être dotés d'installations adéquates, évitant toute pollution environnementale.

ARTICLE 19 : Les équipements collectifs auront une hauteur de **13,50 m (R+2)** et pourront recevoir un sous-sol à condition de l'équiper d'une pompe de relevage. L'implantation des constructions devra respecter les plans d'impacts de chacun des équipements. Le CES sera de **50%**, le reste de la parcelle devra être aménagé en place de parking et en espaces verts. Toutefois, une tolérance pourra être accordée lors de l'instruction du dossier de demande de permis de construire desdits équipements.

CHAPITRE 7 : TRAVAUX D'EQUIPEMENTS EN V.R.D.

ARTICLE 20 : En application du Dahir n° 1.92.7 du 17 juin 1992 et le Dahir n° 1.92.31 du 17 juin 1992, relatifs aux lotissements et aux morcellements, les travaux d'équipements, de viabilité et de salubrité sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 21 : Consistance des travaux

Les travaux d'équipements comprennent :

- La voirie
- Le réseau d'assainissement
- L'adduction d'eau potable
- L'électricité du lotissement
- Le réseau téléphonique

- **La voirie :**

Les études et l'exécution des chaussées et parking seront effectuées conformément aux prescriptions et plans, dûment approuvés par les autorités locales, dans le respect des règles en vigueur.

- **L'assainissement :**

L'évacuation des eaux usées et pluviales est prévue par un système d'égouts et avaloirs, en accord avec les prescriptions administratives en vigueur.

- **L'alimentation en eau potable :**

L'alimentation en eau et le raccordement au réseau intérieur de distribution seront effectués conformément aux prescriptions et aux plans approuvés par les services compétents de la RADEEMA.

- **L'alimentation en électricité :**

Le raccordement au réseau de distribution d'électricité et au réseau d'éclairage intérieur et extérieur sera effectué conformément aux prescriptions et aux plans approuvés par les services compétents de l'ONEE (branche électricité).

- **Le réseau téléphonique :**

L'équipement du lotissement d'un réseau téléphonique sera réalisé conformément aux prescriptions techniques approuvées par les autorités compétentes.