

**ROYAUME DU MAROC  
WILAYA DE LA REGION CASABLANCA - SETTAT  
PREFECTURE DES ARRONDISSEMENTS CASABLANCA - ANFA  
ARRONDISSEMENT DE MAARIF**



**al omrane**

**SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA – SETTAT. SA**

## ***LOTISSEMENT ANDALOUSSIA 2***

**Lotissement de la propriété dite « Saint George 1 »**

**T F N° 19001/71**

### **CAHIER DES CHARGES**



**SOCIETE D'ARCHITECTURE**

Rachid OUDRHIRI - Architecte  
Avenue Haut Atlas, Secteur 8, Immeuble 16, Hay Essalam – Salé  
Tél : 05 37 80 16 77 Fax : 05 37 80 16 76 Email : [agoraconcept@yahoo.fr](mailto:agoraconcept@yahoo.fr)

### Généralités

Le présent cahier des charges a pour but de déterminer les conditions d'aménagement du lotissement dit **Andaloussia 2** sis à Casablanca, arrondissement Maarif. Ce lotissement sera soumis aux dispositions du présent cahier des charges ainsi qu'aux dispositions de la loi n°25/90 relative aux lotissements et morcellements et à la loi n°12/90 relative à l'urbanisme.

#### I-1 : Présentation du site

Le terrain support du présent projet de lotissement est situé à Derb Ghallef, arrondissement Maarif, Casablanca dans la continuité de l'opération Andaloussia.

Le projet est, en fait, prévu sur la partie non occupée du terrain objet du titre foncier n°19001/71. La partie contenant les immeubles réalisée ne subira aucune modification en dehors de la liaison des voies existantes au réseau viaire du projet. Le total dégageant définitivement les voies à céder au domaine public municipal.

Le terrain est couvert par le plan d'aménagement de Maarif qui y prévoit des voies d'aménagement de 30m et 16m, une zone C3, une zone B3s et une zone A6.

#### I-2 : Rappel des dispositions du plan d'aménagement

##### Article 1 : Champ d'application

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux groupes d'habitation, aux lotissements, aux constructions nouvelles.

Les lotissements approuvés "Ne-varietur" avant la date d'homologation du présent plan d'aménagement continuent à être valides, cependant l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux conformément à l'article 18 de la loi 25-90 relatives aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement, à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation.

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visé à l'article 48 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

L'extension limitée ou la modification des installations classées existantes peut être autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du danger et des nuisances et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et ne modifient pas le caractère de la zone.

##### 1.1. Application du règlement au regroupement des parcelles par un même propriétaire :

Dans le cas de regroupement de parcelles contiguës par un même propriétaire, les dispositions des différents articles du présent règlement s'appliquent à la nouvelle unité foncière ainsi constituée.

##### 1.2. Application du règlement aux constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité, ou visant à améliorer la performance énergétique, ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions.

##### 1.3. Adaptations mineures :

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Toutefois les dispositions relatives aux zones urbaines et secteurs urbains concernant la hauteur maximum, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des constructions sur la même propriété doivent être respectées.

## **Article 2 : Division du territoire en zones et en secteurs**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement du secteur d'Arrondissement MAARIF regroupe cinq zones urbaines et une zone d'activité tertiaire.

### **2.1. Les zones urbaines:**

- Une zone urbaine constituée d'habitat, de commerces, de bureaux, et d'équipements hôteliers indiquée par la lettre "A".
- Une zone urbaine mixte constituée essentiellement d'immeubles d'habitat à l'alignement indiquée par la lettre "B".
- Une zone urbaine d'habitat en immeubles orientés indiquée par la lettre "C".
- Une zone urbaine d'habitat individuel de type villa indiquée par la lettre "D".
- Une zone urbaine à dominance d'habitat multifamilial ou collectif indiquée par la lettre "E".

### **2.2. Une zone d'activités économiques à vocation industrielle ou de bureau indiquée par la lettre "I"**

## **DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

## **Article 3 : Desserte des terrains, accessibilité et stationnement**

### **3.1. Desserte et accès par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

L'autorisation de construire peut être refusée sur un terrain qui ne sera pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **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 leurs largeurs d'emprise.

Les voies existantes figurant sur le plan d'aménagement sans indications particulières sont maintenues avec leur largeur d'emprise actuelle.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Le plan d'aménagement localise également les places et esplanades d'usage public ainsi que leurs principales caractéristiques.

Pour les parcs de stationnement, la nomenclature indique leur nature : parc en surface, parc en souterrain sur un ou plusieurs niveaux. Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50m sur 5,00m.

Les conditions techniques applicables aux voies carrossables publiques nouvelles et les voies de lotissements sont les suivantes :

- Dans les zones de villas : la largeur minimale des emprises des voies est de 12m.
- Dans les zones d'immeubles collectifs : la largeur minimale des emprises des voies est de 16m.

- Dans les zones d'activités industrielles : la largeur minimale des emprises des voies est de 20m.
- Les voies en impasse sont interdites.

### **3.1.2. Accès piétons :**

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, à créer ou à modifier, les constructions doivent laisser un passage libre de dimensions adaptées à la circulation des usagers.

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite conformément aux lois et règlements en vigueur.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

### **3.1.3. Accès des véhicules:**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur les lieux.

### **3.2. Desserte par les réseaux et collecte des déchets :**

La desserte des parcelles par les réseaux publics (d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, d'électricité et de téléphone) est conditionnée comme suit:

#### **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 100m<sup>2</sup>.

#### **3.2.3. Electricité:**

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 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 leurs

caractéristiques ne le permettent pas.

### **3.3. Aires de stationnement, de dépose et de livraison :**

#### **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.

Pour les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places, il conviendra de réaliser une rampe à double sens de 5.50m de large ou deux rampes séparées pour l'entrée et la sortie chacune d'une largeur de 2,80m minimum. Dans ce cas les portes d'accès au parking auront une largeur minimale respectivement de 5,50 et 2,80m.

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 4 m 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;
- Bureau : une place minimum pour 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre;
- Industrie : une place minimum pour 120m<sup>2</sup> de surface hors œuvre;
- Commerce et services : à déterminer selon leur nature et leur localisation avec un minimum d'une place par 50m<sup>2</sup> de SHON ;
- Hôtel : une place minimum pour 6 chambres et une place de bus pour 100 chambres.

Les superficies des parkings sont calculées à raison de 25m<sup>2</sup> par place de voiture.

#### **3.3.2. Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :**

Les constructions dédiées à l'activité (hôtelière, commerciale ou industrielle) doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants.

En cas de changement de destination les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

##### **- Bureaux :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette de bureaux dépassant 2 500m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain, en plus des places de stationnement réglementées, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

##### **- Commerce, artisanat, industrie :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface hors œuvre nette relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

#### **- Entrepôt :**

Sur tout terrain comportant une surface hors œuvre nette à destination d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

#### **- Hébergement hôtelier :**

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4m. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

#### **- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

#### **Article 4 : Equipements publics et privés d'intérêt général**

Le plan d'aménagement réserve des terrains pour des équipements publics. La nomenclature et la destination de ces terrains sont indiquées en annexe. Leur occupation pour toute autre destination y est interdite notamment les lotissements, la construction de logements autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au prolongement de ces équipements.

Sur ces terrains s'appliquent les règles de hauteur, d'implantation de recul sur les voies et sur les limites séparatives de la zone sur laquelle ils sont situés. Toutefois, lorsque des nécessités propres au fonctionnement particulier d'un équipement le justifient, les règles de hauteur pourront ne pas être applicables.

Les équipements publics à créer ou à réaménager, ou dont les emprises peuvent être densifiées sont localisés sur le plan d'aménagement. Les nomenclatures en annexe précisent, s'il s'agit d'équipements existants ou d'équipements à créer ainsi que leur nature et leur affectation.

Les réserves pour équipements publics sont identifiées comme suit :

- Les services publics culturels, sociaux ou commerciaux, repérés par l'indice "P" ;
- Les établissements d'enseignement, repérés par l'indice "E" ;
- Les établissements pour la santé publique, repérés par la l'indice "S" ;
- Les mosquées, repérées par l'indice "M" ;
- Les équipements sportifs, repérés par l'indice "SP"
- Les cimetières, repérés par l'indice "C" ;
- les équipements privés d'intérêt général, repérés par l'indice "G" ;

#### **Article 5 : Servitudes**

Les emprises nécessaires aux installations d'infrastructures ainsi qu'à la zone de protection du littoral, du patrimoine historique et archéologique, des cimetières sont classées comme suit :

##### **5.1. Servitude liée aux chemins de fer :**

La servitude ferroviaire doit être prévue conformément aux normes arrêtées par l'Office National des Chemins de Fer. 11 s'agit d'une bande non constructible longeant de part et d'autre la ligne de chemin de fer.

##### **5.2. Servitude liée aux infrastructures :**

Les servitudes non-ædificandi relatives au passage d'infrastructures de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique, de gaz, des télécommunications et des produits pétroliers doivent être prévues conformément aux normes arrêtées par les services compétents.

Les lignes électriques aériennes disposent d'une servitude de 8m minimum de part et d'autre de l'axe de la

ligne de haute tension, cette servitude peut être supérieure selon la nature et le nombre de lignes conformément aux normes arrêtées par les services de l'Office National d'Electricité.

Les conduites d'eau potable ont des emprises variant entre 20m et 30m selon les diamètres des conduites et leurs nombres. Ces emprises doivent être préservées sur toute leur largeur en terrain non-ædificandi, exemptes de toute construction et /ou aménagement de voiries, de collecteurs d'assainissement ou tout autre ouvrage public. Tout aménagement ou toute traversée de ces emprises par une voie ou par un collecteur d'eau usée doit se faire conformément aux directives de l'Office National d'Eau Potable.

### **5.3. Servitudes liées à la protection du patrimoine historique et archéologique :**

Des servitudes non-ædificandi et non altius-tollendi de protection du patrimoine historique et archéologique sont imposées autour des monuments historiques, de part et d'autre des murailles, portes, murs et tours et autour des sites archéologiques.

### **5.4. Servitude autour du Palais et Demeure Royal :**

Le plan d'aménagement a pris en compte la proximité de la demeure royale pour la définition des secteurs réglementaires et particulièrement en ce qui concerne la hauteur des constructions dans les secteurs réglementaires situés dans cette zone de proximité de la demeure royale.

Toutefois, il y a lieu de demander l'avis de l'autorité concernée au cas par cas pour tout projet de construction, de modification, de morcellement ou de groupe d'habitations, situés dans la zone de proximité de la demeure royale.

Par ailleurs, à l'intérieur de cette zone les terrasses des constructions doivent être inaccessibles et la hauteur ne dépassera pas 8m (RDC+1 étage).

### **5.5. Servitude liée à La protection des cimetières :**

Les cimetières sont entourés par une servitude non-ædificandi au sein de laquelle toute construction est interdite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **5.6. Protections architecturales :**

La conservation des Monuments Historiques et des sites classés sera soumise pour chaque cas aux directives du Ministère des Affaires Culturelles conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **Article6 : 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'antenne ; 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 attestation du bureau d'études et du bureau de contrôle, 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 et une modification conformément aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement.

Dans le cas d'une contrainte, 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.

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

#### **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.

#### **6.2.4. Couleurs :**

Les couleurs dominantes des façades doivent rester dans les tons clairs blanc 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 voie publique à 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 3 m 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 7 : 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.

## **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 100m<sup>2</sup> de surface végétalisée.

## **Article 8 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A" SECTEUR "A6"

### Article 9 : Définition de la zone

La zone "A" est une zone où le développement et la création de logements, de commerces, de bureaux et d'équipements hôteliers sont encouragés.

Le secteur "A6" est destiné à la création de quartiers d'immeubles de logements, avec commerces au rez-de-chaussée, services et hôtellerie et dont la hauteur est limitée à 23,50m.

### Article 10 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravansings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article 11 : Constructibilité des parcelles

Dans le secteur "A6", 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 terrains créées après lotissement, postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes :

- 400 m<sup>2</sup> de surface minimale et une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 18m.

### Article 12 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "A" est fixée comme suit:

- 23,50m (RDC+6 étages) pour le secteur "A6".

Toutefois, dans le cas d'établissements hôteliers ou d'immeubles à usage de bureaux, la hauteur maximale peut être portée à :

- 30m (RDC+8 étages) dans le secteur "A6";

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés, pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages 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.

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.

Dans le secteur "A6", 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 ou de la marge de recul imposée, les constructions nouvelles peuvent être implantées, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Au-delà de la bande constructible et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel avec un minimum de 4m.

Toutefois dans le secteur "A6", des constructions pourront être implantées en limite séparative jusqu'à une hauteur de 11.50m.

Les parties de construction dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque le rez-de-chaussée est couvert totalement ou partiellement, la hauteur est prise à partir 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 en bon état, déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine, sans excéder ses dimensions ni la hauteur maximale 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 à maintenir quelque soit leur affectation, sont déterminées par le tableau suivant en fonction de la façade plus haute, la largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

Hauteur des Façades sur cour	Minimum de surfaces de cours		Minimum de vue directe (mesure prise dans Taxe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces Service (2)	Pour pièces Habitables (1) Vues principales	Pour pièces Service (2) Vues secondaires
4 à 7m	30.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	6.00m	4.00m
8m	35.00m <sup>2</sup>	17.50m <sup>2</sup>	6.10m	4.00m
9m	40.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	6.20m	4.00ra
10m	45.00m <sup>2</sup>	22.50m <sup>2</sup>	6.30m	4.00m
11m	50.00m <sup>2</sup>	25.00m <sup>2</sup>	6.60m	4.00m
12m	55.00m <sup>2</sup>	27.50m <sup>2</sup>	7.20m	4.00m
13m	60.00m <sup>2</sup>	30.00m <sup>2</sup>	7.80m	4.00m
14m	65.00m <sup>2</sup>	32.50m <sup>2</sup>	8.40m	4.00m
15m	70.00m <sup>2</sup>	35.00m <sup>2</sup>	9.00m	4.00m
16m	75.00m <sup>2</sup>	37.50m <sup>2</sup>	9.60m	4.00m
17m	80.00m <sup>2</sup>	40.00m <sup>2</sup>	10.20m	4.25m
18m	85.00m <sup>2</sup>	42.50m <sup>2</sup>	10.80m	4.50m
19m	90.00m <sup>2</sup>	45.00m <sup>2</sup>	11.40m	5.00m
20m	100.00m <sup>2</sup>	50.00m <sup>2</sup>	12.00m	5.00m
21m	110.00m <sup>2</sup>	55.00m <sup>2</sup>	12.60m	5.25m
22m	122.00m <sup>2</sup>	61.00m <sup>2</sup>	13.20m	5.50m
23m	134.00m <sup>2</sup>	67.00m <sup>2</sup>	13.80m	5.75m
24m	146.00m <sup>2</sup>	73.00m <sup>2</sup>	14.40m	6.00m
25m	158.00m <sup>2</sup>	79.00m <sup>2</sup>	15.00m	6.25m
26m	170.00m <sup>2</sup>	85.00m <sup>2</sup>	15.60m	6.50m

27m	182.00m <sup>2</sup>	91.00m <sup>2</sup>	16.20m	6.75m
28m	194.00m <sup>2</sup>	97.00m <sup>2</sup>	16.80m	7.00m
29m	206.00m <sup>2</sup>	103.00m <sup>2</sup>	17.40m	7.25m
30m	218.00m <sup>2</sup>	109.00m <sup>2</sup>	18.00m	7.50m
31m	230.00m <sup>2</sup>	115.00m <sup>2</sup>	18.60m	7.75m
32m	242.00m <sup>2</sup>	121.00m <sup>2</sup>	19.20m	8.00m
33m	245.00m <sup>2</sup>	122.50m <sup>2</sup>	19.80m	8.25m
34m	266.00m <sup>2</sup>	133.00m <sup>2</sup>	20.00m	8.50m
35m	278.00m <sup>2</sup>	139.00m <sup>2</sup>	20.20m	8.75m
36m	290.00m <sup>2</sup>	145.00m <sup>2</sup>	20.40m	9.00m
37m	302.00m <sup>2</sup>	151.00m <sup>2</sup>	20.60m	9.25m
38m	314.00m <sup>2</sup>	157.00m <sup>2</sup>	20.80m	9.50m
39m	326.00m <sup>2</sup>	163.00m <sup>2</sup>	21.00m	9.75m
40m	338.00m <sup>2</sup>	169.00m <sup>2</sup>	21.20m	10.00m
41m	350.00m <sup>2</sup>	175.00m <sup>2</sup>	21.40m	10.25m

(1) Ainsi que pour toute pièce de plus de 6m<sup>2</sup>, quelle que soit son affectation, à l'exception des cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.

(2) Pour cuisines salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.

Au delà de ces hauteurs, 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 cette hauteur en façade autorisée, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "B"- SECTEUR "B3s"

### **Article 16 :** 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.

### **Article 17 :** Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les entrepôts et les dépôts de plus de 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 18 :** Constructibilité des parcelles

Dans les secteurs "B3s", 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 devront avoir après lotissement les dimensions suivantes:

- 300m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie supérieure ou égale à 12m pour les secteurs "B3s".

### **Article 19 :** Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "B"- secteur "B3s" 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 cages 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 20 :** Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement. Les marges de recul devront être cédées au profit de la voirie.

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 21 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives latérales. 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 sur les limites séparatives latérales et sur les limites en fond de parcelles les constructions devront s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Toutefois des constructions pourront être implantées en limites séparatives jusqu'à une hauteur de 6m.

Les parties de construction dépassant cette hauteur devront s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de leur hauteur prise à partir du sol naturel, avec un minimum de 4m.

Lorsque les 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 22 : 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, quelque 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 <sup>2</sup> )		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 7m	45,00	22,50	9,00	6,00
8m	52,50	24,75	9,15	6,00
9m	60,00	30,00	9,30	6,00
10m	67,50	33,75	9,45	6,00
11m	75,00	37,50	9,90	6,00
12m	82,50	41,25	10,80	6,00
13m	90,00	45,00	11,70	6,00
14m	97,50	48,75	12,60	6,00
15m	105,00	52,50	13,50	6,00
16m	112,50	56,25	14,40	6,00
17m	120,00	60,00	15,30	6,40
18m	127,50	63,75	16,20	6,75
19m	135,00	67,50	17,10	7,10
20m	142,50	75,00	18,00	7,50
21m	150,00	82,50	18,90	7,80
22m	187,50	93,75	19,80	8,25
23m	198,00	99,00	20,70	8,60
24m	216,00	108,00	21,60	9,00
25m	234,00	117,00	22,50	9,40
26m	253,50	126,75	23,40	9,75
27m	274,50	137,25	24,30	10,15

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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "C" – SECTEUR C3

### **Article 23 :** Définition de la zone

La zone "C" est une zone urbaine destinée essentiellement aux ensembles de logements collectifs s'ouvrant sur des espaces verts libres communs sous forme d'immeubles collectifs.

Dans la zone "C", peuvent s'adjoindre aux logements, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipement doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche maternelle et pharmacies.

### **Article 24 :** Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone "C":

Tous les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures.

Les commerces incorporés à l'immeuble.

Les constructions à caractère provisoire, campings et les caravanings.

Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m<sup>2</sup>.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article 25 :** Constructibilité des parcelles

Dans la zone "C"- Secteur C3, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.2

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain est limitée par des pourcentages d'emprise au sol à 35%.

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible au sol se calculent à partir de la superficie de la parcelle après lotissement, s'il n'y a pas de lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraite les surfaces réservées aux équipements ou à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales de 5000m<sup>2</sup> et 40m de large.

### **Article 26 :** Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans le secteur est fixée à 14,50m (R+3 étages).

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

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages 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.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

### **Article 27 :** Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

**Article 28 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à leur hauteur avec un minimum de 8m.

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

**Article 29 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

La distance minimale séparant les façades en vis-à-vis sera de trois fois la moitié de leur hauteur avec un minimum de 15m.

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale est ramenée à 8m.

## Chapitre II

### Présentation du projet

Conformément aux dispositions du plan d'aménagement, et à la nécessité de s'adapter à un tissu existant, le parti d'aménagement du présent lotissement est essentiellement structuré autour des trois axes suivant :

- En matière de continuité du tissu urbain existant, le lotissement prend en compte les connexions entre les voies d'aménagement et les voies existantes, notamment en assurant la continuité de l'ancienne voie d'aménagement de 15m longeant le bâtiment Maroc Télécom d'une part, la liaison des voies de l'ensemble Andaloussia avec la voie d'aménagement M04 et le prolongement de la voie d'aménagement M18 pour lequel, le promoteur prend l'engagement de réaliser ce tronçon de voie sur le terrain mitoyen de 114.58m<sup>2</sup>.
- En matière de types de zonages, le projet préserve le zonage A6 en prévoyant des lots de 400m<sup>2</sup> au moins, et adapte les zonages B3s et C3 à la réalité du terrain tout en préservant les dispositions de constructibilité et ce à travers la prévision de lots destinés à recevoir des ensembles immobiliers en R+3 soumis à l'article relatif à l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- En matière d'équipements collectifs, le projet prévoit un lot noyau d'équipement assurant la jonction entre la partie existante et la partie projetée. Ce lot destiné à un équipement privé d'intérêt général devra recevoir un équipement non nuisible pour les riverains tels qu'un groupe scolaire, une clinique, un centre commercial, un centre de soins et spa, une salle de sport, un centre de loisirs...etc.

Le lotissement **Andaloussia 2** comprend 11 lots répartis comme suit :

- 5 lots d'immeubles alignée R+6 ayant des surfaces unitaires allant de 406 à 686m<sup>2</sup> et soumis aux dispositions de la zone A-Secteur A6.
- 2 ilots pour la construction d'immeubles en R+3 dans le cadre de l'article relatif à plusieurs constructions sur une même propriété, ayant des surfaces unitaires de 5 148 et 4 753m<sup>2</sup> et soumis aux dispositions de la zone B-Secteur B3s.
- 3 lots d'immeubles alignés R+3 ayant des surfaces unitaires de 373 et 374m<sup>2</sup> et soumis aux dispositions de la zone B3s.
- 1 lot de 1 122m<sup>2</sup> destiné à recevoir un équipement privé d'intérêt général en R+3 conformément aux dispositions complémentaires du présent cahier des charges.

### Obligations diverses

**Article 30 :** Les surfaces des lots apparaissent sur le tableau exécuté sur le plan de masse du lotissement et le présent cahier des charges.

La surface définitive de chaque lot sera calculée après bornage et exécution des dossiers techniques cadastraux.

**Article 31 :** Chaque lot est livré avec le branchement d'eau, d'électricité d'égout et de téléphone.

**Article 32 :** En ce qui concerne toutes les installations éventuelles quel qu'elles soient, notamment le carrelage des trottoirs, le branchement à l'égout, à l'eau potable, à l'électricité (installation de compteurs particuliers) et au téléphone, l'acheteur fera son affaire personnelle de toutes les démarches et dépenses auprès des services intéressés.

**Article 33 :** Les branchements aux égouts municipaux seront exécutés par le lotisseur.

Les branchements particuliers à l'eau potable seront exécutés par les services de la LYDEC aux frais de l'acquéreur.

Les branchements seront exécutés en même temps que les réseaux sous terrains et préalablement à l'exécution des voies.

Les branchements téléphoniques seront exécutés avant la réception provisoire de lotissement.

**Article 34 :** Les voies publiques et espaces verts à la charge du lotisseur sont cédées au domaine public de la ville de Casablanca conformément aux lois d'urbanisme en vigueur.

#### **Obligations du lotisseur**

Le maître d'ouvrage est tenu de :

**Article 35 :** Réaliser tous les travaux de viabilisation du site y compris les voies carrossables et piétonnes, les branchements aux réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de téléphone ainsi que la pose des poteaux d'incendie et d'éclairage public.

**Article 36 :** Aménager et planter les espaces verts et les arbres d'alignement prévus par le plan de lotissement.

**Article 37 :** Tous les travaux devront être réalisés et exécutés conformément au projet présenté à l'administration et approuvé par elle. Les travaux devront être réceptionnés par l'administration avant leur mise en service. Les voies publiques, terrains de sport de quartier et espaces verts seront cédés au domaine public conformément aux lois d'urbanisme en vigueur.

#### **Obligation de l'acquéreur**

Tout acquéreur sera tenu de :

**Article 38 :** Respecter le plan architectural autorisé et visé ne varieture. Toute modification lors de la construction devra faire l'objet, au préalable d'un plan modificatif à soumettre à la commune.

**Article 39 :** Il ne sera pas accordé de permis d'habiter si la construction réalisée n'est pas conforme aux plans visés ne varieture.

**Article 40 :** Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt pour les matériaux ou de préparation pour le mortier ou le béton et veiller à la protection des bordures de trottoirs en créant notamment des rampes pour les camions.

**Article 41 :** Ne pas déverser les rébus, déchets de matériaux ou déblais sur la voie ni sur les terrains avoisinants

#### Dispositions relatives au lot d'équipement privé d'intérêt général

##### Article 42 : Destination

Le lot est destiné à recevoir un équipement privé d'intérêt général ne présentant pas de nuisance pour les voisins. Il pourra être affecté à un centre commercial, une clinique, un groupe scolaire, centre d'animation et de loisirs, salle de sports, SPA ou centre de soins et de bien être.

##### Article 43 : Implantation

La construction devra être implantée sur les limites du lot.

##### Article 44 : Hauteur maximales de la construction :

La construction, acrotères compris, ne peut dépasser 17.5m de hauteur et R+3. La terrasse étant inaccessible et le sous sol autorisé.

##### Article 45 : Encorbellements

La projection au sol des encorbellements ouverts ou fermés aux étages ne devra pas dépasser 1,50m.

Rapportée à la surface de la façade, la surface des encorbellements fermés ne doit pas dépasser le tiers de celle-ci, la surface des encorbellements ouverts sera inférieure ou égale à la moitié de la surface de la façade.

Il est à noter que le calcul de la surface de référence de la façade ne tient pas en compte l'aire de la façade du rez-de-chaussée.

##### Article 46 : Traitement des façades

Interdiction d'associer les auvents horizontaux aux ouvertures en forme d'arcs

Interdiction de reconstituer des formes d'arcs uniquement en enduit.

L'utilisation des auvents ou les couronnements d'acrotères en pentes et en particulier ceux revêtus de tuiles devront être traités avec souplesse au niveau de la sous-face et ne pas dépasser 40cm d'avancée.

Le bordage en saillie des ouvertures est interdit ainsi que l'emploi des arrondis aux angles.

En cas d'utilisation de capteurs solaires, ces derniers devront être indiqués et représentés en façades. Leur traitement devra être étudié de manière à assurer leur intégration dans les façades ou tout au moins éviter leur visibilité de la rue.

Il en est de même pour les paraboles.

##### Article 47 : Enduits et couleurs

Seuls sont autorisés les enduits lissés et crépis, toute autre forme d'enduit est interdite. Le type d'enduit devra être indiqué sur les plans d'autorisation de construire. L'absence d'indication suppose la prévision d'un enduit simple lissé.

Les enduits bâtards et irréguliers sont strictement interdits.

Comme le stipule le règlement de voirie de la ville de Casablanca, seule la couleur blanche est admise sur les façades.

Tout emploi d'un matériau d'une couleur autre que le blanc devra être indiqué clairement sur les plans avant leur approbation, y compris quand il s'agira de zelliges, céramiques ou tout autre revêtement...

L'absence d'indications précises entraînera obligatoirement la suppression des revêtements réalisés avant l'obtention du permis d'habiter.

D'une façon générale, la façade devra être traitée avec le plus grand soin.

## Chapitre IV

### Travaux de viabilisation

#### 4-1 – Article Eau potable :

- >L'alimentation en eau potable du projet sera assurée à partir des réseaux existants, moyennant une extension de conduites à la charge du promoteur.
- >Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier technique d'alimentation en eau potable établi par un bureau d'études agréé.
- > Les travaux d'alimentation en eau potable seront réalisés à la charge du lotisseur :
- > Les travaux d'eau potable seront réalisés à la charge du promoteur :
  - soit par Lydec ;
  - soit par une entreprise agréée, selon le choix du promoteur, à faire agréer par Lydec conformément à l'étude précitée et au cahier des charges Lydec, et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux d'eau potable par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable de la participation aux grandes infrastructures PGI et des peines et soins appliqués au coût des travaux valorisés sur la base des quantités réellement exécutées.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux d'eau potable à Lydec, il devra s'acquitter de la participation au premier établissement PGI, des frais d'équipement et des peines et soins appliqués au coût des travaux.
- > Pour tout projet nécessitant une extension, le lotisseur devra s'acquitter, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, outre les participations et les peines et soins, d'une quote-part du coût des travaux calculé au prorata du débit affecté au projet du lotisseur par rapport au débit global de la zone tel que défini par le schéma directeur en vigueur.
- > Les travaux d'eau potable ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des participations, frais d'équipement, peines et soins et quote-part afférente à l'extension le cas échéant, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Les travaux de raccordement du projet au réseau d'eau potable sont subordonnés à l'ouverture des voies d'accès. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet.
- >Les autorisations des différents es entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement de travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'eau potable et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Après la date de la réception provisoire, Lydec se réserve le droit d'exploiter et de modifier, sans y être obligée, les réseaux et ouvrages d'eau potable. Dans tous les cas, les risques inhérents aux réseaux et ouvrages réalisés par le promoteur demeureront à sa charge jusqu'à la réception définitive et remise d'ouvrage à Lydec par la commune concernée.

- > Le promoteur s'engage à informer par écrit ses clients des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.
- > Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :
  - déposer à la conservation foncière un dossier objet de l'autorisation de lotir après l'obtention de ladite l'autorisation ;
  - procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière.
- > Dans le cadre des projets sociaux, le promoteur s'engage à communiquer à Lydec le certificat de conformité à la convention Etat / Promoteur, et ce au plus tard un mois à compter de la date de la réception provisoire.
- > En cas d'empiètement sur un réseau existant LYDEC, le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déplacement des ouvrages et réseaux existants.
  - > Lors des dépôt des projets de construction, il y a lieu de prévoir au sous sol de chaque lots un local pour bêche à eau et surpresseur
- > Conformément au cahier des charges de la gestion déléguée, LYDEC s'engage à assurer une pression minimale de 2 bars au pied des immeubles. Le promoteur est tenu de prendre les mesures et dispositions techniques nécessaires (bêche de rupture, surpresseur) afin de garantir à chaque unité de ses immeubles (magasin, bureau, appartement,...) une pression convenable aux étages.

#### **4-2 - Article Assainissement :**

- > L'assainissement du projet sera assuré à partir des réseaux existants, moyennant une extension de conduites à la charge du promoteur.
- > Après accord de principe de l'autorité compétente, le promoteur soumettra à l'approbation de Lydec l'étude complète des ouvrages d'assainissement de son lotissement ainsi que le phasage des réalisations. Ces études doivent être établies par un bureau d'études agréé en la matière conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- > Le promoteur est tenu d'informer Lydec de la date de commencement des travaux d'assainissement ainsi que de leur délai d'exécution. Un agent de Lydec sera désigné pour le suivi et le contrôle des réalisations.
- > Les travaux d'assainissement seront réalisés à la charge du promoteur :
  - soit par Lydec ;
  - soit par une entreprise agréée par Lydec conformément au dossier technique autorisé par Lydec. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la  
Réglementation en vigueur.
- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux d'assainissement par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable de la participation au premier établissement PPE et des peines et soins appliqués au coût des travaux valorisés sur la base des quantités réellement exécutées.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux d'assainissement à Lydec, il devra s'acquitter de la participation au premier établissement PPE, des frais d'équipement et des peines et soins appliqués au coût des travaux.

•> Pour tout projet nécessitant une extension, le lotisseur devra s'acquitter, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, outre les participations et les peines et soins, d'une quote-part du coût des travaux calculé au prorata du débit affecté au projet du lotisseur par rapport au débit global de la zone tel que défini par le schéma directeur en vigueur.

•> Les travaux d'assainissement ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des participations, frais d'équipement, peines et soins et quote-part afférente à l'extension le cas échéant, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.

•> Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.

•> Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.

•> Les travaux de raccordement du projet au réseau d'assainissement sont subordonnés à l'ouverture des voies d'accès. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet.

•> Les autorisations des différentes entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement de travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.

•> Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'assainissement et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.

•> Après la date de la réception provisoire, Lydec se réserve le droit d'exploiter et de modifier, sans y être obligée, les réseaux et ouvrages d'assainissement. Dans tous les cas, les risques inhérents aux réseaux et ouvrages réalisés par le promoteur demeureront à sa charge jusqu'à la réception définitive et remise d'ouvrage à Lydec par la commune concernée.

•> Le promoteur s'engage à informer par écrit ses clients des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.

•> Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Déléguée, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.

•> Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Déléguée, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.

•> Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :

- après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;
- procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Déléguée à la conservation foncière.

•> Dans le cadre des projets sociaux, le promoteur s'engage à communiquer à Lydec le certificat de conformité à la convention Etat / Promoteur, et ce au plus tard un mois à compter de la date de la réception provisoire.

•> En cas d'empiètement sur un réseau LYDEC existant, le promoteur s'engage à prendre en charge les frais de déplacement des ouvrages et réseaux existants.

#### **4-3 - Article Électricité :**

•> Le projet TF N° : 19001/71, sera alimenté à partir d'un poste DP de 4x8 m, 8m de façade donnant sur la voie public. Ce poste pourra être intégré à la masse constructible du lot où il se trouve. Au dessus de ce poste, des étages pourront être construits.

- > Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier technique d'alimentation en électricité établi par un bureau d'études agréé.
- > Les travaux d'électrification seront réalisés :
  - soit par Lydec ;
  - soit par une entreprise agréée par Lydec choisie par le promoteur, et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des charges Lydec, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux d'électrification par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable des participations et des peines et soins.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux d'électrification à Lydec, il devra s'acquitter des participations, des dépenses réelles relatives à l'équipement in site, et des peines et soins.
- > Dans tous les cas, les travaux d'électricité ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des participations, frais d'équipement et des peines et soins, conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Tout lotissement qui a fait l'objet d'une autorisation définitive (plan Ne Varietur) des autorités compétentes doit être viabilisé par son promoteur pour la partie in site.
- > Les travaux sur les voies publiques sont réalisés par Lydec à la charge du promoteur.
- > Le promoteur est tenu de faire assister les agents Lydec avant commencement des travaux d'équipement ou de construction et ce, afin d'éviter tout risque d'accidents mortels dus aux arrachement des câbles haute tension existants.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toute vérification qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Le raccordement au réseau d'électricité est subordonné à l'ouverture des voies d'accès au projet. Le promoteur s'engage à prendre en charge et assurer les procédures d'ouverture des voies d'accès pour le raccordement du projet
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout commencement des travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau public d'électricité et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Le promoteur s'engage à informer ses clients par écrit des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de son projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Pour les besoins de l'alimentation en énergie électrique des abonnés, Lydec se réserve le droit de demander aux lotisseurs la cession gratuite de parcelles de terrains ou la mise à disposition de locaux de dimensions suffisantes pour l'installation des postes de transformation adaptés aux besoins du réseau de distribution.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Déléguée, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Déléguée, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.

- > Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :
- Après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;
- procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière.

#### **4-4 - Article Éclairage public**

- > Le promoteur s'engage à fournir à Lydec, au moment de la demande du devis d'équipement, un dossier d'étude de l'éclairage public.
- > Les travaux d'éclairage public seront réalisés, à la charge du promoteur :
  - soit par Lydec ;
  - soit par une entreprise agréée par Lydec choisie par le promoteur et sous le contrôle et la surveillance de ses agents. Cette entreprise devra réaliser ces travaux conformément à l'étude précitée, au cahier des prescriptions spéciales (CPS) et au cahier des prescriptions communes (CPC) de Lydec, ainsi qu'aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- > Si le lotisseur choisit de réaliser les travaux par une entreprise agréée par Lydec, il devra s'acquitter au préalable, avant commencement des travaux, des peines et soins relatifs aux travaux d'éclairage public.
- > Si le lotisseur choisit de confier les travaux à Lydec, il devra s'acquitter des dépenses réelles relatives à l'équipement in site et des peines et soins.
- > Dans tous les cas, les travaux d'éclairage public ne devront être entamés qu'après règlement par le lotisseur des frais et peines et soins conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > Lydec assistera aux opérations de suivi et de réception des travaux qui auront été effectués par le lotisseur conformément au contrat révisé de gestion déléguée.
- > 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 arrangements des câbles haute tension existants.
- > Lydec a un droit d'accès à tout instant aux chantiers et a le droit de procéder à toute vérification qu'elle jugera utile. Le lotisseur sera informé, le cas échéant, des malfaçons ou du non respect des recommandations de Lydec.
- > Le raccordement au réseau d'éclairage public est subordonné à l'ouverture des voies d'accès au projet.
- > Les autorisations des différentes entités (Commune, travaux publics, agence urbaine, etc.) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet sont à obtenir par le promoteur avant tout, commencement des travaux. Dans tous les cas le lotisseur est seul responsable des travaux entrepris avant l'obtention de ces autorisations et fera son affaire personnelle des conséquences de toute infraction à la législation et la réglementation en vigueur.
- > Le projet ne sera réceptionné qu'après réalisation des travaux d'éclairage public et paiement de toute somme due à Lydec et notamment le montant de la facture définitive établie sur la base des quantités réellement mises en oeuvre dans le projet.
- > Le promoteur s'engage à informer ses clients par écrit des engagements pris vis-à-vis de Lydec concernant l'équipement et le raccordement de ce projet. Ces engagements sont opposables à ces clients.
- > Le promoteur s'engage à céder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, les parcelles de terrain logeant les ouvrages qui seront exploités par Lydec et ce, à première demande de Lydec et dans un délai fixé par elle.
- > Le promoteur s'engage à concéder à titre gracieux (suivant le modèle de convention de Lydec) au profit de l'Autorité Délégante, à la demande de Lydec et dans un délai fixé par cette dernière, toute servitude foncière qu'elle estimerait utile pour l'exploitation des ouvrages qui seront exploités par Lydec.
- > Avant la date de la réception provisoire, le lotisseur s'engage à :

- Après l'obtention de l'autorisation de lotir, déposer à la conservation foncière le dossier objet de ladite autorisation ;
- procéder à l'inscription de tous les contrats de servitude et de cession au profit de l'Autorité Délégante à la conservation foncière.

#### **4-5 - Article Protection Civile :**

##### **Immeubles de grande hauteur :**

L'obtention de l'autorisation de la construction des lots 1 à 5 en immeubles de grande hauteur ( $H \geq 28m$ ) doit respecter les principes des mesures de prévention relatives à l'IGH dont essentiellement la distance ne dépassant pas 3km entre chacun de ces lots et un centre de secours.

##### **Poteaux d'incendie :**

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser quatre poteaux d'incendie raccordés sur une canalisation de 100mm de diamètre minimum.

Chaque poteau d'incendie doit être situé à une distance comprise entre 1 et 5m du bord de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie et de secours, de manière à ne pas gêner la circulation des piétons. Il peut être mis à l'abri des chocs éventuels liés à la circulation automobile par un système de protection (murette, barrière). Le poteau doit être orienté de manière à faciliter la mise en place de la manœuvre des tuyaux.

Une bouche d'incendie doit être située au plus à 5m du bord de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie et de secours, sur un emplacement le moins vulnérable possible au stationnement des véhicules. Cet emplacement est signalé par une plaque normalisée. Un espace libre de 0.5m de rayon doit être ménagé autour de la carre de manœuvre.

Les bouches et les poteaux d'incendie sont évalués en fonction des risques.

##### **Voie échelles :**

La voirie du projet doit respecter les caractéristiques suivantes :

Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

- La longueur minimale est de 10m ;
- La largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4m ;
- La pente maximale est ramenée à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100kN sur une surface circulaire de 0.20m de diamètre ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 130kN (dont 40kN sur l'essieu avant et 90kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4.50m) ;
- Rayon intérieur minimal  $R=11m$  ;
- Sur largeur  $S=15/R$ , dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50m (S et R, sur largeur et rayon intérieur, étant exprimé en mètre) ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30m de haut, majorée d'une marge de sécurité de 0.20m.

La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives...etc.) à partir duquel les sapeurs pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximum entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20m.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10m avec une chaussée libre de stationnement de 7m de large au moins.

#### **4-6 – Article télécommunications**

Les équipements de télécommunications du projet seront à la charge du promoteur et conformément au dossier technique approuvé par les services compétents de Maroc Télécom.

Parcelle de 4m\*4m réservée à l'installation des équipements mobiles des télécommunications relais antenne Maroc Télécom pour la couverture réseau de la zone du projet en cas de besoin.

## TABLEAU DES CONTENANCES

Secteur	N° Lot	Surface	Consistance	Observations
Zone A Secteur A6	1	686,45	R+6	
	2	573,00	R+6	
	3	405,10	R+6	
	4	407,00	R+6	
	5	462,35	R+6	
Zone B Secteur B3s	6	5 148,13	R+3	
	7	4 753,85	R+3	
	8	373,50	R+3	
	9	374,75	R+3	
	10	373,80	R+3	
Zone C Secteur C3	11	1 122,35	R+3	Lot réservé à un équipement privé d'intérêt général
Surface totale des lots				14 680,28
Surface affectée au poste transformateur LYDEC				69,50
Surface voirie et espaces verts à céder gratuitement à la commune				33 187,22
Surface totale du terrain (TFn°19001/71)				47 937,00

**Projet du lotissement dit « Andaloussia 2 »**  
**Objet des T.F n° : 19001/71**

**Sis à Casa - Maarif**

pour la Legalisation mentionnée de la signature apposée ci

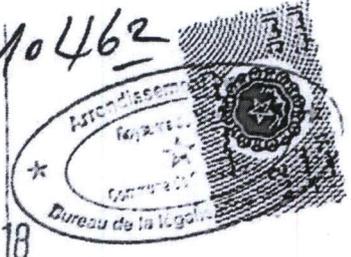
De M. **YASSINE**

**MEJ DOUBI**

Légalisé après vérification de l'identité de M. **MEJ DOUBI**

Casablanca, le : **26 DEC 2018**

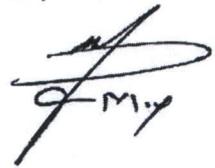
10462



L'Architecte auteur du projet ..... Lu et accepté par le Maître d'ouvrage

  
**OUDRHINI RACHID**  
**ARCHITECTE**  
16, App. 1, Bloc Wafa, Sect. 8  
Av. Haut Atlas, Hay Escalim - Salé  
TEL : 0537 801 676 - Fax : 0537 801 677

  
بوشعيب تباوي  
ضابط بالتفويض لتصحيح الإحداثيات  
و مطابقة النسخ لأصولها

 P.O.

Avis de l'Agence Urbaine de Casablanca

Chef de la Division de l'Urbanisme

Autorisé par le Président de la Commune Urbaine de Casablanca

COMMISSION ..... APPROUVÉ .....

  
SIGNATURE AUTORISATION