

ROYAUME DU MAROC
REGION DE CASABLANCA SETTAT
PROVINCE DE MEDIOUNA
MUNICIPALITE DE TIT MELLIL

PLAN VI E

NE VARIETUR

AUTORISATION No

02 ALT/M/2017

TIT MELLIL LE, 25 MAI 2017

Le Président de la Municipalité



Le Président

Abdel EL FECHTALI



OPERATION ALLAYMOUNE

RECASEMENT – PEREQUATION ET LOTISSEMENT

PLAN MODIFICATIF SUITE AUTORISATION N° 2L2011 DU 05/09/2011

OBJET DE LA MODIFICATION : REPARTITION EN TRANCHES ET CRETATION D'UN
BASSIN

CAHIER DES CHARGES MODIFICATIF



BENDAOUDE Abbés



MAITRE D'OUVRAGE : SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA

MAITRE D'ŒUVRE : LAHLOU MOHAMED & RAJAE AGOUMI

PREAMBULE

Opération Allaymoune, est une nouvelle entité urbaine, sur le territoire de la municipalité de Tit Mellil Douar Oulad Sidi Abou, Province de Médiouna, Wilaya de la Région de Casablanca Settat.

Sa création est motivée par la volonté des pouvoirs publics, de répondre aux besoins en logements et en aménagements fonciers, mais aussi à la mise à niveau et au rééquilibrage urbain de l'agglomération, face à la progression considérable de l'habitat insalubre et non réglementaire dans la zone de Médiouna.

L'opération en question, représente une opportunité réelle pour le recasement de plus de 2000 familles dans des conditions très favorables, avec à leur disposition une multitude de services de proximité, d'équipements publics et d'espaces verts : mosquée, des commerces, un centre socio sportif, Hammam/four, un collègue, école primaire, médiathèque, poste de police,etc

75 lots en R+4 seront destinés à la commercialisation, afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération, en outre, cela permettra de créer une mixité sociale évitant de ce fait les problèmes de ségrégation.

Ce nouveau projet devra permettre :

- La résorption des bidonvilles de différents douars du territoire de la province de Médiouna, ainsi que l'absorption d'une partie de la croissance urbaine que connaît la zone, accentuée par la création de l'activité industrielle (besoins en logements de diverses catégories) ;
- La valorisation et la mise à niveau de l'armature urbaine de province de Médiouna et le développement harmonieux de ladite zone d'activités et de services pour cette partie du territoire ;
- L'implantation d'équipements et l'injection de fonctions urbaines attractives ;



CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT ALLAYMOUNE

La vocation du projet « ALLAYMOUNE » est donc multiple :

- La priorité du recasement, conformément à la volonté du maître d'ouvrage.
- Le logement économique et social, par la création du front bâti en R+4, avec des rez-de-chaussée commerciaux.
- L'amélioration du cadre de vie par l'implantation d'équipements socioculturels et le développement d'activités commerciales liées aux potentialités du secteur.

I/ LE SITE :

1- Assiette foncière :

Le terrain du projet comptant plus de 30ha en surface, est situé dans la province de Médiouna Municipalité de Tit Mellil qui ne dispose pas encor de plan d'aménagement homologué. Il est situé en zone de réserve d'urbanisation selon les dispositions du schéma directeur d'aménagement urbain.

Géométriquement, les composantes du projet se délimitent sur une superficie totale de 30ha 82a 14ca titre foncier TF N°: **223957/12**, propriété de la Société AL OMRANE de Casablanca.

2- Contraintes du site :

L'aménagement du site se trouve favorisé par une topographie plus ou moins plate.

II/ L'AMENAGEMENT GENERAL :

En général, l'opération ALLAYMOUNE abritera essentiellement des zones d'habitat de recasement, des zones d'immeubles avec activité commerciale, des équipements structurants, et des espaces verts. L'ensemble est desservi par un réseau de voirie conçu pour permettre des déplacements fluides autant à l'intérieur du lotissement qu'avec les périmètres et secteurs environnants.

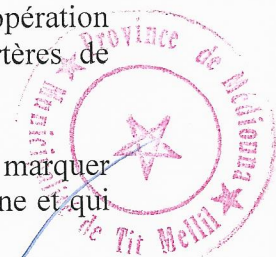
Le projet ALLAYMOUNE cherche un équilibre entre les différentes composantes d'aménagement urbain :

- L'habitat :

Pour répondre aux différents besoins et notamment en habitat social, le projet intègre des zones d'habitat de deux standings différents :

- Les lots de recasement Bi familiaux en R+3 (869 lots) implantés à tels sorte de favoriser des espaces intérieurs hiérarchise.
- Les lots d'habitat social à R+4 (75 lots) implantées sur les axes structurants de l'opération permettant ainsi d'apporter un cachet architectural particulier aux principales artères de l'opération.

- Zones d'équipements : les équipements sont implantés de telle manière a marquer davantage l'axe structurant du projet qui mène vers le repère urbain de la zone et qui est la mosquée.



1- Trame de voirie :

Le système de voirie a pris en considération, d'une part la réalité topographique et l'usage actuel du terrain, et d'autre part l'accessibilité au site et sa liaison avec les centres d'intérêt de son environnement immédiat.

La configuration du terrain a conduit à privilégier une structure viaire plus ou moins orthogonale. Le site est traversé au milieu par une voie projetée de 16 qui permet l'accès rapide à tout point du projet. Une série de voies transversales, de 16 mètres d'emprise.

Les limites de l'assiette constituent de fortes contraintes ceinturées de voies de 16m. La trame viaire fait ressortir un axe principal dont la linéarité est cassée pour faire ressortir les éléments repères du projet tantôt la mosquée tantôt l'école.

La voirie sera réalisée selon les normes en vigueur.

-Accès au projet :

L'accès principal du projet a reçu un traitement particulier avec la mise en place d'un zonage particulier : zone d'équipements d'intégration et qui permet la liaison avec son environnement immédiat.

Toutes les voies seront accessibles aux engins des sapeurs pompiers.

Trame interne :

Ce maillage, fortement lié à la configuration du site et au respect des servitudes, intègre le système des îlots autonomes permettant une circulation spécifique par des voies piétonnes intérieures de différentes emprises et des places publiques. La Société Al Omrane aménagera des allées, au niveau des voies piétonnes, en béton reflué.

2- Zones d'habitat :

Les zones d'habitat ont été projetées en fonction des principales recommandations retenues en collaboration avec le maître de l'ouvrage :

- Des zones d'habitat social rapidement mobilisables.
- Une typologie d'habitat devant répondre au principe de mixité sociale : homogénéité et souplesse de programmation, unification de conception.
- Une optimisation de l'utilisation des sols et des infrastructures.



RECAPITULATIF :

SURFACE PLANCHERS DES LOTS :

DESIGNATION	NOMBRE DE LOTS	SURFACE PLANCHERS
Lots de péréquation R+4 avec cour	34	40 800m ²
Lots de péréquation R+4 sans cour	41	61 500m ²
Lots de péréquation R+3 avec cour	501	135 870m ²
Lots de péréquation R+3 sans cour	368	117 465 m ²

CONTENANCE DES LOTS DE RECASEMENT PAR TRANCHE

N° TRANCHE	NOMBRE DE LOTS
TRANCHE 1	199
TRANCHE 2	252
TRANCHE 3	418

CONTENANCE DE L'OPERATION EN LOGEMENTS

DESIGNATION	NOMBRE DE LOTS
LOTS DE PEREQUATION EN R+4	75
LOTS DE RECASEMENT EN R+3	869

TABLEAU DE CONTENANCES DES LOTS ECONOMIQUES EN R+3

DESIGNATIONS	NBR DE LOTS	SURFACE EN m ² PAR LOT
LOTS DE RECASEMENT EN R+3	869	80m ²



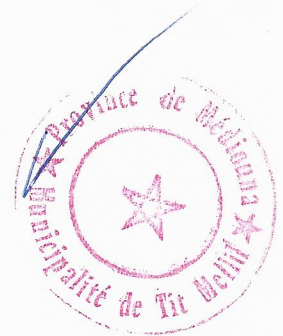
TABLEAU DES CONTENANCES LOTS DE PEREQUATION

N°	SUPERFICIE EN M ²	COUR EN M ²	N°	SUPERFICIE EN M ²	COUR EN M ²	N°	SUPERFICIE EN M ²	COUR EN M ²
1	300.00 m ²		28	300.00 m ²	75.00 m ²	55	300.00 m ²	
2	300.00 m ²		29	300.00 m ²	75.00 m ²	56	300.00 m ²	
3	300.00 m ²		30	300.00 m ²	75.00 m ²	57	300.00 m ²	
4	300.00 m ²		31	300.00 m ²	75.00 m ²	58	300.00 m ²	
5	300.00 m ²		32	300.00 m ²	75.00 m ²	59	300.00 m ²	
6	300.00 m ²		33	300.00 m ²	75.00 m ²	60	300.00 m ²	
7	300.00 m ²		34	300.00 m ²	75.00 m ²	61	300.00 m ²	
8	300.00 m ²		35	300.00 m ²	75.00 m ²	62	300.00 m ²	
9	300.00 m ²		36	300.00 m ²		63	300.00 m ²	
10	300.00 m ²		37	300.00 m ²		64	300.00 m ²	
11	300.00 m ²		38	300.00 m ²		65	300.00 m ²	
12	300.00 m ²		39	300.00 m ²		66	300.00 m ²	
13	300.00 m ²		40	300.00 m ²	75.00 m ²	67	300.00 m ²	75.00 m ²
14	303.10 m ²		41	300.00 m ²	75.00 m ²	68	300.00 m ²	75.00 m ²
15	373.25 m ²		42	300.00 m ²	75.00 m ²	69	300.00 m ²	
16	300.00 m ²	75.00 m ²	43	300.00 m ²	75.00 m ²	70	300.00 m ²	75.00 m ²
17	300.00 m ²	75.00 m ²	44	300.00 m ²	75.00 m ²	71	300.00 m ²	75.00 m ²
18	300.00 m ²	75.00 m ²	45	300.00 m ²	75.00 m ²	72	300.00 m ²	75.00 m ²
19	300.00 m ²	75.00 m ²	46	300.00 m ²	75.00 m ²	73	300.00 m ²	75.00 m ²
20	300.00 m ²		47	300.00 m ²	75.00 m ²	74	300.00 m ²	
21	300.00 m ²		48	300.00 m ²	75.00 m ²	75	300.00 m ²	
22	300.00 m ²		49	300.00 m ²	75.00 m ²			
23	300.00 m ²		50	300.00 m ²				
24	300.00 m ²	75.00 m ²	51	300.00 m ²	75.00 m ²			
25	300.00 m ²	75.00 m ²	52	300.00 m ²	75.00 m ²			
26	300.00 m ²	75.00 m ²	53	300.00 m ²				
27	300.00 m ²	75.00 m ²	54	300.00 m ²				

- EQUIPEMENTS (SURFACES D'EMPRISE) :

- Ecole primaire : 3 769,60m²
- Collège : 2 930,00m²
- Médiathèque : 456,30m²
- Poste de police : 187,50m²
- Arrondissement : 387,40m²
- Mosquée : 4 346,00m²
- Marché et commerces : 1 578,20m²
- Centre O.F.P.P.T : 7 880,00m²
- Centre socio sportif : 2 193,00m²
- Four et hammam et commerces : 886,50 m²

Total : 24 614.50 m²



- SURFACE À CEDER A LA COMMUNE :
Espace Vert + Voirie et Espace libre : **184 785,50 m²**

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

INTRODUCTION :

Ce présent règlement d'aménagement, concerne l'opération ALLAYMOUNE.

SITUATION :

Le projet de lotissement, est situé dans la province de Médiouna et de la municipalité de TitMellil, Douar Oulad Sidi Abou.

COMPOSITION DU LOTISSEMENT :

Le lotissement se compose de

- 869 lots de recasement en R+3
- De 75 lots péréquation en R+4 implantées le long des voies structurantes principales.
- Des équipements sur **24 614.50 m²**.
- Des zones d'espaces verts.

TITRE 1 : Règlement d'Aménagement Général

Article 1 : Le présent règlement est commun à celui de la ville de Médiouna et au Secteur du projet.

Article 2 : L'opération est soumise aux dispositions :

- De la réglementation urbanistique applicable aux secteurs susmentionnés.
- Du Dahir N°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi N° 12-90 relative à l'Urbanisme.
- Du Dahir N°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi.

En application des articles : 29-30-31 du Dahir N° 1.92.7 du 17.6.1992 concernant les lotissements, les morcellements, et groupement d'habitation le lotissement cède automatiquement à la municipalité d Tit Mellil les voies carrossables, les parkings publics, les places publiques, les espaces verts et les arbres.

- a) Font partie du domaine public, les voies primaires et secondaires, et celles du lotissement qui figurent sur le plan.
- b) Font partie du domaine public les parkings figurés sur les plans.
- c) Font partie du domaine public Municipal les places publiques figurées sur les plans.
- d) Font partie du domaine public les espaces verts, et les arbres.



TITRE 2 : Dispositions Applicables au zoning du lotissement

Chapitre I : Zone d'habitat de recasement :

Article 1 : Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat de recasement à Rez-de-chaussée plus trois étages, la superficie minimale du lot est de **80 m²**. Elle fera l'objet de « **Plan Type** » déposé par AL OMRANE pour approbation.

Article 2 : Les commerces

Les commerces sont prévus dans tous les lots de recasement donnant sur une voie carrossable, ils sont interdits dans tous les lots de recasement donnant sur une voie piétonne.

Article 3 :

Il est prévu qu'une place de parking à l'intérieur de chaque lot de Recasement à RDC habitat.

Chapitre II : Zone de lots de péréquation :

Article 1 : Cette zone est destinée à recevoir l'habitat de péréquation, c'est une zone d'immeubles alignés. La superficie minimale des lots est de 300 m². Les dossiers de construction seront déposés par lot, et instruits conformément aux dispositions de la Réglementation en vigueur.

Article 2 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 16,00 m (R+4).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20 m, les cages d'escaliers d'une hauteur maximum de 2,20 m.

Article 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies.

Article 4 : Implantation des constructions sur une même propriété

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



HAUTEUR DES FACADES SUR COUR	MINIMUM DE SURFACE DE COUR	Vue directe sur cour (Mesure prise dans l'axe de la baie et perpendiculairement à la façade)
4 à 7 m	45,00 m ²	9,00 m
8 m	52,50 m ²	9,15 m
9 m	60,00 m ²	9,30 m
10 m	67,50 m ²	9,45 m
11 m	75,00 m ²	9,90 m
12 m	82,50 m ²	10,80 m
13 m	90,00 m ²	11,70 m
14 m	97,50 m ²	12,60 m
15 m	105,00 m ²	13,50 m

Article 5 : Stationnement des voitures

- Chaque lot doit prévoir des places de stationnement en nombre réglementaire.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'équipements publics, d'activité commerciale, artisanale : une place de stationnement pour 80m² de plancher hors œuvres.
- La superficie nécessaire au stationnement est déterminée à raison de 25 m² par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures ;

CHAPITRE III - Dispositions applicables à la Zone d'Équipement

Article 1 : Définition de la zone d'équipements du plan de lotissement.

Ces lots, destinés aux équipements publics, sont indiqués sur le zonage du plan de lotissement par une légende appropriée :

DESIGNATION	SURFACE	HAUTEUR	NATURE
Ecole primaire	3 769,60	R+2	Public
Collège	2930	R+2	Public
Médiathèque	456,30	R+1	Public
Poste de police	187,50	R+1	Public
Arrondissement	387,40	R+2	Privé
Mosquée	4346,00	R+1	Public
Marché et commerces	1578,20	R+1	Privé
Centre OFPPT	7880	R+2	Privé
Centre socio sportif	2193,00	R+1	Public
Four et hammam	886,50	RDC	Privé

Article 2 - Coefficient d'emprise au sol

Il n'y a pas de limitation du coefficient d'emprise au sol.

Article 3 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Il n'y a pas de limitation du coefficient d'occupation du sol.

Article 4 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est déterminée sur le plan de lotissement. Le logement est interdit à l'étage des équipements privé.

Toute affectation prévue, quelque soit le niveau, doit être entièrement compatible avec l'affectation projetée de l'équipement.

Article 5 - Implantation par rapport à la voie publique et aux limites séparatives

Toute construction doit observer un recul minimum de 4 m par rapport l'alignement de la voie publique.

Les constructions doivent observer un recul minimum de 4 m, par rapport aux limites séparatives, avec H= L sur fond de parcelle.

Article 6 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis à vis des constructions sera égale ou supérieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Article 7 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle de l'équipement à raison d'une place pour 80 m² de surface construite hors œuvre.

TITRE 3 : Règlement propre au lotissement :

Le lotissement sera réalisé en trois tranches.

Article 1 : La réception définitive sera tacitement prononcée une année après la réception provisoire si aucune remarque n'a été formulée durant cette période.

Article 2- Occupations :

L'instruction des dossiers d'autorisation de construire déposés à la province de Médiouna doit prendre en compte la destination des constructions dans le cadre du projet de recasement,

Article 3- Plantes d'alignement :

Le type de plantes d'alignement sera indiqué sur les plans lors de la délivrance de l'autorisation de construire,

Article 4- Protection Civile :

Toutes les voies sont accessibles aux engins de secours des sapeurs pompiers,

Article 5- Electricité :

- Le projet sera alimenté à partir de 08 postes DP de 4mx8m projetés à l'intérieur du projet, comme indiqué sur le plan de masse,
- Ces postes seront cédés gratuitement à ONEE/BE,
- L'étude d'électrification du projet sera faite par le promoteur et validée par ONEE/BE,



LA SOCIÉTÉ AL OMRANE CASABLANCA s'engage à :

Le promoteur s'engage à :

1. S'acquitter de l'ensemble des frais de :
 - a. Participation au premier établissement Assainissement (PPE) ;
 - b. Participation aux grandes infrastructures Eau potable (PGI) ;
 - c. Frais des quotes-parts relatives aux travaux d'infrastructure, d'assainissement et d'eau potable ;
2. Fournir les dossiers techniques d'assainissement et d'eau potable conformément au cahier des charges de LYDEC et aux règlements techniques de cette dernière.
3. Réaliser les travaux d'assainissement et d'eau potable conformément aux spécifications mentionnées ci-dessus et aux dossiers techniques, à faire approuver par LYDEC.
4. Financer et réaliser les travaux du bassin d'orage et de la station de pompage selon les indications techniques de LYDEC.
5. Obtenir les autorisations d'ouverture des voies auprès des différentes entités (commune travaux publics, etc...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet.
6. Ne pas demander la réception provisoire qu'après réalisation par le promoteur des travaux in site et hors site, de la station de pompage, du bassin d'orage et du surpresseur de pression.
7. Ne pas demander la réception provisoire qu'à la réalisation des équipements sur cahier de charge autorisé.

Article 7 – Eclairage public

- Le promoteur est tenu de présenter à LYDEC, pour approbation, un dossier technique de l'éclairage public établi par un bureau d'étude agréé.
- Les travaux d'éclairage public du projet seront réalisés par une entreprise agréée par LYDEC au choix du promoteur, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges LYDEC et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.
- Le promoteur devra s'acquitter au préalable des frais des peines et soins correspondants aux travaux d'éclairage public.

Article 8 – Eaux - incendie

- Les poteaux incendies seront réalisés conformément au plan de 100mm de Ø.



CAHIER DES CHARGES DU PROJET ALLAYMOUNE SIS A MEDIOUNA

Article I : Assainissement

- Le système d'assainissement adopté pour le projet est le séparatif ;
- Les eaux usées seront évacuées dans la galerie existante le long de la route de Médiouna moyennant une station de pompage et une extension de collecteur ;
- Les eaux pluviales seront évacuées, dans un bassin d'orage de surface 2ha, à réaliser par le promoteur ;
- Les travaux d'assainissement in site et hors site seront réalisés à la charge du promoteur par une entreprise agréée conformément au dossier technique établi par le promoteur et approuvé par LYDEC et seront contrôlés et surveillés par ses agents ;
- Les travaux d'assainissement ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations et frais correspondants.
- Le projet ne devra pas être réceptionné qu'après réalisation, par le promoteur et à sa charge, les travaux in site, de raccordement, de la station de pompage et du bassin d'orage conformément aux indications techniques de LYDEC.

Article II : EAU POTABLE

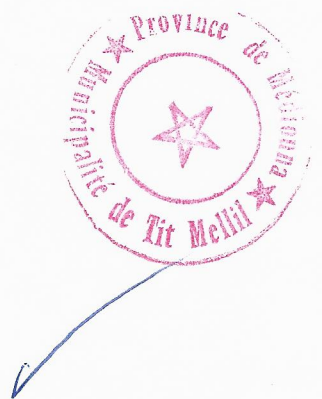
- L'alimentation en eau potable de ce projet sera effectuée à partir de la conduite existante le long de la route de Médiouna, moyennant une extension d'environ 3.2 km, en conduites en Ø400 ;
- L'alimentation en eau potable nécessite la réalisation d'un surpresseur de pression ;
- L'étude d'alimentation en eau potable se fera par le promoteur
- Les travaux d'alimentation en eau potable se feront soit par la LYDEC soit par une entreprise agréée au choix du promoteur conformément à l'étude précitée et au cahier des charges LYDEC et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.
- Le promoteur devra au préalable s'acquitter des :
 - Frais correspondants aux travaux d'alimentation ;
 - Frais de la participation aux grandes infrastructures (PGI)
 - Frais de la quote-part ;
 - Frais de l'extension du réseau
 - Frais d'éventuels déplacements du réseau existant
- L'alimentation en eau potable est subordonnée :
 - Au nivellement des voies de ce projet ;
 - Au bornage des lots ;
 - A l'ouverture des voies d'accès.

Le promoteur s'engage à :

- S'acquitter de l'ensemble des frais de participation aux grandes infrastructures eau potable et assainissement, ainsi que les quotes-parts relatives aux travaux d'infrastructure.
- Fournir les dossiers techniques d'assainissement et d'eau potable conformément au cahier des charges de LYDEC et aux règlements techniques de cette dernière
- Réaliser les travaux d'assainissement et d'eau potable conformément aux spécifications mentionnées ci dessus et aux dossiers techniques, à faire approuver par LYDEC.



- Financer et réaliser les travaux du bassin d'orage et de la station de pompage selon les indications techniques de LYDEC.
- Obtenir les autorisations d'ouverture des voies auprès des différentes entités (commune, travaux publics, etc.....) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet.
- Ne pas demander la réception provisoire qu'après réalisation par le promoteur des travaux in site et hors site de la station de pompage du bassin d'orage et du surpresseur de pression.



PROVINCE DE MADIOUNA
MUNICIPALITE DE TIT-MELLIL
OPERATION ALLAYMOUNE

(RECASEMENT – PEREQUATION ET LOTISSEMENT)

PLAN MODIFICATIF SUITE A L'AUTORISATION N° *22...2011* DU *05/09/2011*

CAHIER DES CHARGES MODIFICATIF

L'ARCHITECTE

LAHLOU Mohamed
Architecte D.E.S.A Paris
103, Impasse Mohammed VI Cité Plateau
Essaouira - Casablanca
Tél: 0522 992 601 - Fax: 0522 992 607
Email: lahloumohamed@gmail.com

MAITRE D'OUVRAGE

Nabil BENSSOULI
Directeur de l'Agence Casa Sud

LE PRESIDENT DE LA MUNICIPALITE DE TIT-MELLIL

