

Lotissement No. ~~L3/13~~

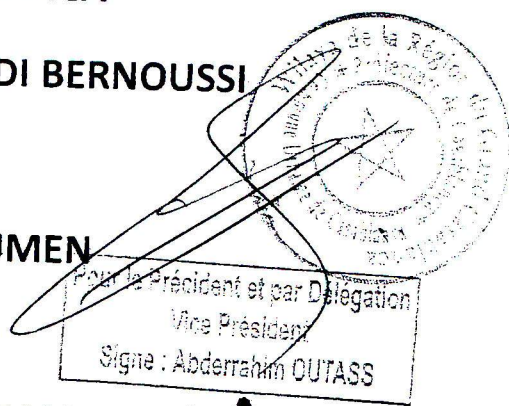
ROYAUME DU MAROC

WILAYA DE LA REGION DU GRAND CASABLANCA

COMMUNE URBAINE DE CASABLANCA

PREFECTURE DES ARRONDISSEMENTS SIDI BERNOUSSI

ARRONDISSEMENT DE SIDI MOUMEN



Pour le Président et par Délégation
Vice Président
Signé : Abderrahim OUTASS

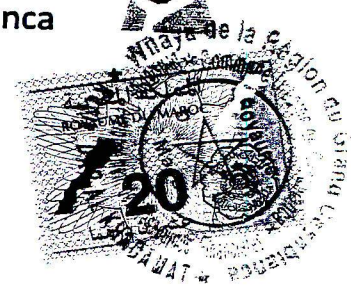


SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA

Boulevard Brahim Roudani Extension Casablanca

07 FEV 2013

NE VARIETUEE
Casablanca Le 07 FEV 2013

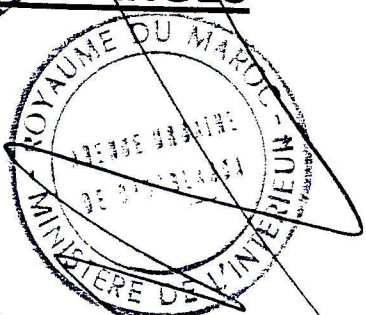


Signé : Mohammed B...

LOTISSEMENT ARRAYANE

CAHIER DES CHARGES

AVIS FAVORABLE



08 AOUT 2012

AMMED SELLAM
ARCHITECTE
Chef de Sce du P

Maître d'œuvre :

Ahmed HAMRITI Architecte DESA – Urbaniste DIUP - Ingénieur Génie Civil EMI
Lotissement Al Manar – Groupe R - N°1 – Val d'Anfa – Casablanca
Tel : 06 61 41 21 30 – Fax : 05 22 36 35 42

GENERALITES

1 - Champ d'application

Le présent cahier des charges et de prescriptions architecturales est établi conformément au Titre premier, Article 4 de la loi N°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Il comprend les dispositions urbanistiques, réglementaires et techniques applicables au projet, notamment les servitudes de nature grevant le lotissement ainsi que les conditions d'implantation des constructions.

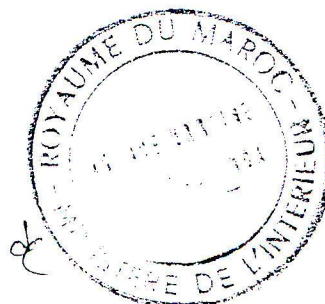
Il a pour objet également d'arrêter les conditions de viabilisation et de valorisation en construction des lots et de déterminer les prescriptions architecturales applicables au lotissement.

2 - Cadre juridique

- Le présent lotissement est soumis aux dispositions suivantes :
- La réglementation urbanistique et architecturale applicable au secteur, prévue par le plan d'aménagement communal ;
- Le Dahir N°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi N°12-90 relative à l'urbanisme ;
- Le Décret N°2-92-832 du 27 Rebia II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la loi N°12-90 ;
- Le Dahir N°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi N°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- Le Décret N°2-92-833 du 25 Rebia II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la loi N°25-90 ;

En application des articles : 29-30 & 31 du Dahir N°1-92-7 du 17/06/1992 concernant les lotissements, groupes d'habitations et morcellements, le lotissement ARRAYANE cède automatiquement à la Ville de Casablanca, les voies carrossables, les parkings publics, les places publiques, les espaces verts, les arbres et les parcelles destinées aux équipements sociaux.

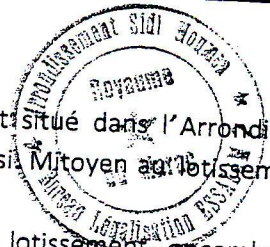
- a) Font partie du domaine public : les voies primaires et secondaires et celles du lotissement qui figurent sur le plan ;
- b) Font partie du domaine public : les parkings figurés sur le plan ;
- c) Font partie du domaine public municipal les places publiques figurées sur le plan ;
- d) Font partie du domaine public : les espaces verts, les arbres et les parcelles destinées aux équipements sociaux figurées sur le plan.



PRESENTATION DU LOTISSEMENT

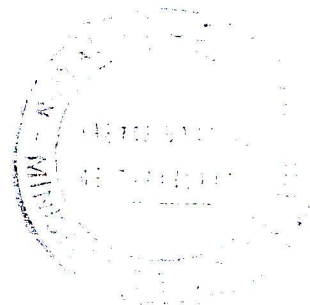
1 - Situation

- Le lotissement ARRAYANE est situé dans l'Arrondissement Sidi Moumen, Préfecture des Arrondissements Sidi Bernoussi Mitoyen au lotissement Amal 2, il est bordé au Sud-Est par la conduite Fouarat.
- L'assiette foncière support du lotissement, encombrée actuellement par le Douar, totalise environ 12 ha et elle est constituée des titres fonciers dressés dans les tableaux suivants avec les coordonnées Lambert :



Titre foncier N°	Superficie
T 29721 c	1 ha 77 a 35 ca
T 29906 c	2 ha 00 a 40 ca
T 29722 c	1 ha 97 a 22 ca
T 12731 c	1 ha 42 a 76 ca
T 12891 c	0 ha 99 a 72 ca
T 12515 c	0 ha 99 a 80 ca
T 12566 c	1 ha 04 a 90 ca
T 34783 c	1 ha 77 a 25 ca
Total	11 ha 99 a 40 ca

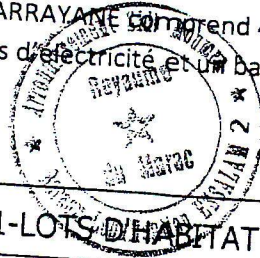
LISTE DES COORDONNEES LAMBERT							
Ref	MATRICULE	X	Y	Ref	MATRICULE	X	Y
T.F. 29721 c	B.136	304140.35	334736.78	T.F. 12891 c	B.235	303757.38	334597.45
	B.142	304137.62	334666.11		B.234	303910.64	334644.65
	B.143	304901.23	334675.19		B.138	303925.75	334594.92
	B.144	303892.54	334704.21		B.387	303928.82	334584.87
	B.141	303879.19	334748.11		B.386	303775.60	334537.98
T.F. 29906 c	B.137	304133.67	334585.91	B.235	303757.38	334597.45	
	B.142	304129.19	334485.95	B.232	303739.34	334657.05	
	B.147	303931.35	334494.64	B.233	303892.49	334703.94	
	B.64	303932.70	334572.07	B.143	303901.23	334673.19	
	B.136	303925.75	334594.92	B.234	303910.64	334644.65	
T.F. 29722 c	B.142	304129.19	334485.95	T.F. 12566 c	B.259	303873.42	334766.74
	B.143	304130.57	334457.97		B.258	303720.28	334719.51
	B.144	304078.06	334428.10		B.232	303739.34	334657.05
	B.145	303928.27	334318.69		B.233	303892.49	334703.94
	B.146	303931.19	334485.33		B.137	304133.67	334585.91
	B.147	303931.35	334494.64		B.138	303925.75	334594.92
T.F. 12731 c	B.386	303775.60	334537.98	T.F. 34783 c	B.139	304910.64	334644.65
	B.387	303928.82	334584.87		B.143	303901.23	334673.19
	B.101	303932.70	334572.07		B.142	304137.62	334666.11
	B.388	303931.25	334485.41				
	B.389	303800.47	334446.59				



Consistance globale

La consistance du lotissement ARRAYANE comprend 426 lots d'habitat, 4 lots d'équipements de proximité, ainsi que 3 postes d'électricité et un bassin d'orage pour Lydec :

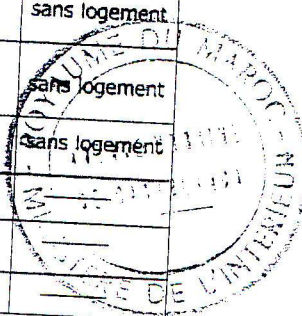
2 - 1 - Lots d'habitat



1-LOTS D'HABITAT						
TYPE DE LOTS	DIMENSIONS (m)	REPERAGE	NOMBRE D'UNITES	SURFACE UNITAIRE (m2)	SURFACE TOTALE CESSIBLE (m2)	NOMBRE DE NIVEAUX
- Lots de recasement	8,40 x 10,00	23 - 25 à 33 35-37-39 47 à 350 373 à 394	339	84,00	28476,00	R+3
	7,00 x 12,00	351 à 372	22	84,00	1848,00	R+3
	8,20 x 10,00	17 à 22	06	82,00	492,00	R+3
- Lots de recasement à normaliser	8,20 x 10,00	15 - 16	02	82,00	164,00	R+3
	8,50 x 10,00	1 à 14	14	85,00	1190,00	R+3
	8,40 x 10,00	24-34-36-38 40 à 46	11	84,00	924,00	R+3
	Total 1		394		33094,00	
- Lots d'immeubles	15,00 x 20,00	396 à 409	14	300,00	4200,00	R+5
	14,00 x 20,00	410 à 426	17	280,00	4760,00	R+4
- Lots d'immeubles à normaliser	15,00 x 20,00	395	01	300,00	300,00	R+5
Total 2			32		9260,00	
Total (1+2)			426		42354,00	

2 - 2 - Lots d'équipements

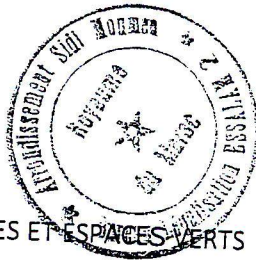
2-LOTS D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE						
DESIGNATION	NATURE	REPERAGE	NOMBRE D'UNITES	SURFACE AU SOL (m2)	HAUTEUR	OBSERVATIONS
E62	Equipement d'enseignement	427	01	6955,00	R+1	avec logement de fonction
S10	Centre de santé	428	01	1030,00	R+1	sans logement
H+F 1	Hamam - Four	429	01	480,00	R+1	sans logement
H+F 2		430	01	500,00	R+1	sans logement
PT Lydec		431-432-433	03	96,00	RDC	
Bassin d'orage lydec		434	01	3870,00		
Total			08	12931,00		



4/14

3- Récapitulation générale :

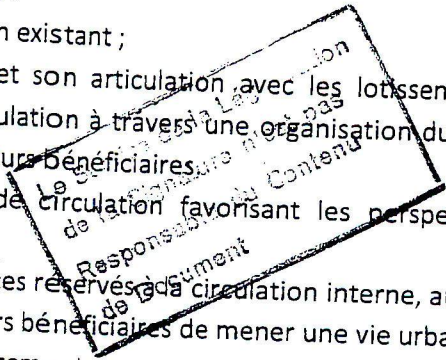
- SURFACE TOTALE DU TERRAIN	119940,00 m ²
- SURFACE TOTALE HABITAT	42354,00 m ²
- SURFACE TOTALE EQUIPEMENTS	12931,00 m ²
- SURFACE VOIRIE, PARKINGS, PLACETTES ET ESPACES VERTS	64655,00 m ²
- COEFFICIENT D'ENPRISE AU SOL (CES)	46,10 %



4 – Parti d'aménagement

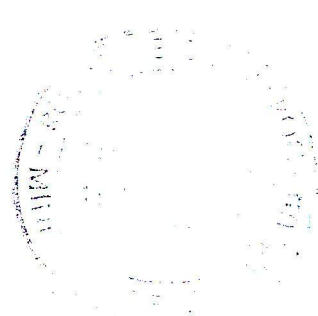
Le parti d'aménagement adopté dans la conception du lotissement ARRAYANE s'articule principalement autour des axes suivants :

- Intégration du projet dans le tissu urbain existant ;
- Hiérarchisation du réseau de voirie et son articulation avec les lotissements mitoyens, permettant ainsi une fluidité de la circulation à travers une organisation du bâti favorisant des rapports de convivialité entre les futurs bénéficiaires.
- Projection des lots suivant les axes de circulation favorisant les perspectives visuelles concordantes.
- Optimisation de l'organisation des espaces réservés à la circulation interne, aux parkings et à la verdure en vue de permettre aux futurs bénéficiaires de mener une vie urbaine agréable.
- Respect des servitudes du plan d'aménagement.



5 – Plans types de construction :

Les lots de recasement seront réalisés conformément aux plans types qui seront établis ultérieurement par la Société Al Omrane Casablanca.

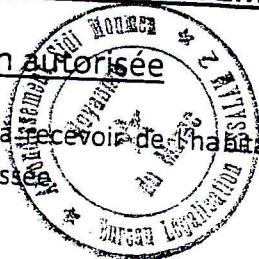


III – DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONING DU LOTISSEMENT ARRAYANE

CHAPITRE 1 : ZONE D'HABITAT DE RECASEMENT EN R+3

Article 1 : Type d'occupation autorisée

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat en R+3 avec la possibilité d'intégrer des commerces en rez-de-chaussée.



Article 2 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans cette zone, il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni pourcentage minimum d'emprise au sol.

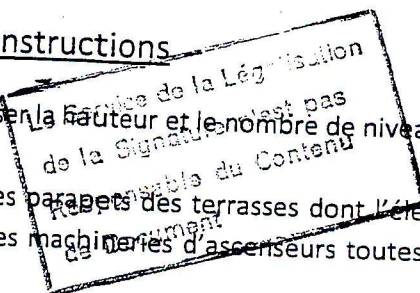
Les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospect et les plafonds de hauteur.

Article 3 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 13,50 m (R+3).

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés : les parapets des terrasses dont l'élevation maximum est de 1,20 m ; les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs toutes deux d'une hauteur maximum de 2,20 m.

Les lots seront construits conformément aux plans type autorisés.



Article 4 : Plantes d'alignement

Le type de plantes prévues par le lotissement sera arrêté avec les services compétents de la ville.

CHAPITRE 2 : ZONE D'IMMEUBLES CONTINUS

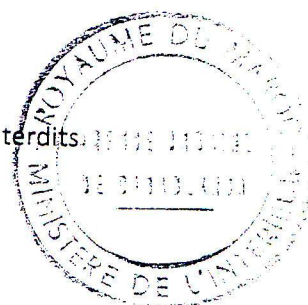
Article 1 : Définition de la zone d'immeubles

La zone d'immeubles continus, en front bâti, est une zone d'habitat dans laquelle peuvent s'implanter des activités de commerces et de bureaux.

La hauteur de la dalle de la terrasse est limitée à 17,00m pour R+4 et à 20,00 m pour R+5.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Les établissements industriels de type 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories sont strictement interdits dans cette zone.



Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Dans cette zone, il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni pourcentage minimum d'emprise au sol.

Les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospect et les plafonds de hauteur.

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- Pour les immeubles en R+4 : 17,00 m
- Pour les immeubles en R+5 : 20,00m

Au dessus de ces hauteurs sont autorisés : les parapets des terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20 m ; les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs toutes deux d'une hauteur de 2,20 m dans la mesure où les articles 5, 6 et 7 sont respectés.

Article 5 : Servitude de portique

Sont frappés de servitude de portique, les immeubles en R+4 et R+5 identifiés sur le plan du lotissement.

Les travées des portiques devraient être implantées de manière à présenter un ensemble coordonné. Leur profondeur sera de 3 m mesurée au nu de la façade jusqu'au fond du portique et leur hauteur sous plafond sera de 5,25 m pour les lots en R+5 et de 4,50 m pour les lots en R+4 (cf. Détails des portiques projetés sur plan du lotissement).

Responsable du contenu
Document

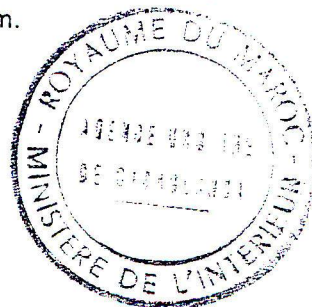
Article 6 : Implantation par rapport au voies et aux emprises

Sauf volonté contraire expressément indiquée au plan de lotissement, toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies.

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.

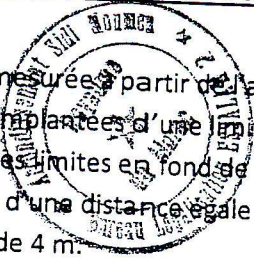
Au-delà de cette hauteur, les étages en retrait pourront éventuellement être construits s'ils s'inscrivent dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attaché au sommet de la hauteur en façade autorisée, sans dépasser la hauteur maximale autorisée dans le secteur. En face du débouché d'une voie adjacente, la hauteur sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements des débouchés.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies publiques d'inégale largeur peut par exception être élevé du côté de la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur permise pour la plus large, cette exception ne peut s'étendre sur la voie la plus étroite que conformément aux indications du tableau ci-après et pour les voies d'une largeur supérieure ou égale à 12 m.



Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre. Au-delà de la bande constructible et sur les limites en fond de parcelle, les constructions doivent s'éloigner des limites mitoyennes d'une distance égale à la moitié de la hauteur prise à partir du sol naturel avec un minimum de 4 m.



Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété, dimensions des cours et des vues directes

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

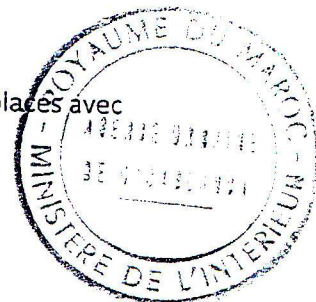
Hauteur des façades sur cour	Minimum des surfaces des cours		Minimum de vues directes	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces de services (2)	Pour pièces habitables (1) vues principales	Pour pièces de services (2) vues secondaire
4 à 7 m	30 m ²	15,00 m ²	6,00 m	4,00 m
8 m	35 m ²	17,50 m ²	6,10 m	4,00 m
9 m	40 m ²	20,00 m ²	6,20 m	4,00 m
10 m	45 m ²	22,50 m ²	6,30 m	4,00 m
11 m	50 m ²	25,00 m ²	6,60 m	4,00 m
12 m	55 m ²	27,50 m ²	7,20 m	4,00 m
13 m	60 m ²	30,00 m ²	7,80 m	4,00 m
14 m	65 m ²	32,50 m ²	8,40 m	4,00 m
15 m	70 m ²	35,00 m ²	9,00 m	4,00 m
16 m	75 m ²	37,50 m ²	9,60 m	4,00 m
17 m	80 m ²	40,00 m ²	10,20 m	4,25 m
18 m	85 m ²	42,50 m ²	10,80 m	4,50 m
19 m	90 m ²	45,00 m ²	11,40 m	5,00 m
20 m	100 m ²	50,00 m ²	12,00 m	5,00 m

(1) Ainsi que pour toute pièce de plus de 6 m² quelque soit son affectation à l'exception des cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies et séchoirs.

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

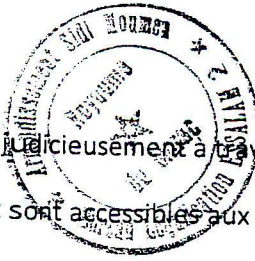
Article 9 : Parking

Le parking sera prévu en sous-sol, il devra comporter un nombre suffisant de places avec un minimum d'une place par logement et une place par 80 m² d'activité.



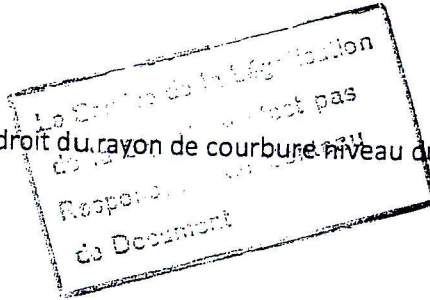
Article 10 : Sécurité Incendie

Dix (10) poteaux d'incendie sont prévus et répartis judicieusement à travers le lotissement.
Toutes les voies piétonnes de 12 m du lotissement sont accessibles aux engins des services de secours.



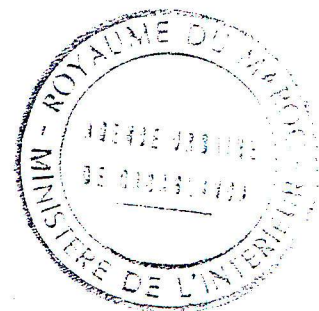
VOIES ENGINES :

- $l \geq 3$ m (largeur de la voie hors stationnement)
- Surcharge : 130 KN
 - essieu arrière : 90KN
 - essieu avant : 40KN
- $R \geq 11$ m
- $S = 15/R$ si $R \leq 50$ m (surlargeur au droit du rayon de courbure niveau du virage)
- $P \leq 15$ % (pente)



VOIES ECHELLES :

- L : longueur ≥ 10 m
- l : largeur ≥ 4 m
- $P \leq 10$ % (pente)
- R : résistance au poinçonnement = 100 KN sur $\varnothing 20$ cm



BLEAU DE CONTENANCE

1 - Lots de recasement

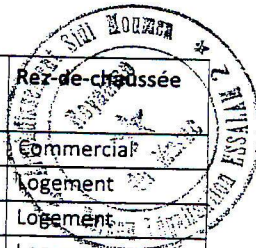
N° lot	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée	N° lot	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée
1 AN	85	R+3	Commercial	51	84	R+3	Logement
2 AN	85	R+3	Commercial	52	84	R+3	Logement
3 AN	85	R+3	Commercial	53	84	R+3	Logement
4 AN	85	R+3	Commercial	54	84	R+3	Logement
5 AN	85	R+3	Commercial	55	84	R+3	Logement
6 AN	85	R+3	Commercial	56	84	R+3	Logement
7 AN	85	R+3	Commercial	57	84	R+3	Logement
8 AN	85	R+3	Commercial	58	84	R+3	Logement
9 AN	85	R+3	Commercial	59	84	R+3	Commercial
10 AN	85	R+3	Commercial	60	84	R+3	Commercial
11 AN	85	R+3	Commercial	61	84	R+3	Logement
12 AN	85	R+3	Commercial	62	84	R+3	Logement
13 AN	85	R+3	Commercial	63	84	R+3	Logement
14 AN	85	R+3	Commercial	64	84	R+3	Logement
15 AN	82	R+3	Commercial	65	84	R+3	Logement
16 AN	82	R+3	Commercial	66	84	R+3	Logement
17	82	R+3	Commercial	67	84	R+3	Logement
18	82	R+3	Commercial	68	84	R+3	Logement
19	82	R+3	Commercial	69	84	R+3	Logement
20	82	R+3	Commercial	70	84	R+3	Logement
21	82	R+3	Commercial	71	84	R+3	Logement
22	82	R+3	Commercial	72	84	R+3	Commercial
23	84	R+3	Commercial	73	84	R+3	Commercial
24 AN	84	R+3	Commercial	74	84	R+3	Logement
25	84	R+3	Commercial	75	84	R+3	Logement
26	84	R+3	Commercial	76	84	R+3	Logement
27	84	R+3	Commercial	77	84	R+3	Logement
28	84	R+3	Commercial	78	84	R+3	Logement
29	84	R+3	Commercial	79	84	R+3	Logement
30	84	R+3	Commercial	80	84	R+3	Logement
31	84	R+3	Commercial	81	84	R+3	Logement
32	84	R+3	Commercial	82	84	R+3	Logement
33	84	R+3	Commercial	83	84	R+3	Logement
34 AN	84	R+3	Commercial	84	84	R+3	Logement
35	84	R+3	Commercial	85	84	R+3	Commercial
36 AN	84	R+3	Commercial	86	84	R+3	Commercial
37	84	R+3	Commercial	87	84	R+3	Logement
38 AN	84	R+3	Commercial	88	84	R+3	Logement
39	84	R+3	Commercial	89	84	R+3	Logement
40 AN	84	R+3	Commercial	90	84	R+3	Logement
41 AN	84	R+3	Commercial	91	84	R+3	Logement
42 AN	84	R+3	Commercial	92	84	R+3	Logement
43 AN	84	R+3	Commercial	93	84	R+3	Logement
44 AN	84	R+3	Commercial	94	84	R+3	Logement
45 AN	84	R+3	Commercial	95	84	R+3	Logement
46 AN	84	R+3	Commercial	96	84	R+3	Logement
47	84	R+3	Commercial	97	84	R+3	Logement
48	84	R+3	Logement	98	84	R+3	Commercial
49	84	R+3	Logement	99	84	R+3	Commercial
50	84	R+3	Logement	100	84	R+3	Logement

AN = LOT A NORMALISER

✍

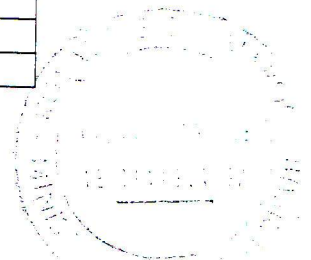
SECRETARIAT DE L'URB

	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée	N°	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée
101	84	R+3	Logement	151	84	R+3	Commercial
102	84	R+3	Logement	152	84	R+3	Logement
103	84	R+3	Logement	153	84	R+3	Logement
104	84	R+3	Logement	154	84	R+3	Logement
105	84	R+3	Logement	155	84	R+3	Logement
106	84	R+3	Logement	156	84	R+3	Logement
107	84	R+3	Logement	157	84	R+3	Logement
108	84	R+3	Logement	158	84	R+3	Logement
109	84	R+3	Logement	159	84	R+3	Logement
110	84	R+3	Logement	160	84	R+3	Logement
111	84	R+3	Commercial	161	84	R+3	Logement
112	84	R+3	Commercial	162	84	R+3	Logement
113	84	R+3	Commercial	163	84	R+3	Commercial
114	84	R+3	Commercial	164	84	R+3	Commercial
115	84	R+3	Commercial	165	84	R+3	Logement
116	84	R+3	Commercial	166	84	R+3	Logement
117	84	R+3	Commercial	167	84	R+3	Logement
118	84	R+3	Commercial	168	84	R+3	Logement
119	84	R+3	Commercial	169	84	R+3	Logement
120	84	R+3	Commercial	170	84	R+3	Logement
121	84	R+3	Commercial	171	84	R+3	Logement
122	84	R+3	Commercial	172	84	R+3	Logement
123	84	R+3	Commercial	173	84	R+3	Logement
124	84	R+3	Commercial	174	84	R+3	Logement
125	84	R+3	Commercial	175	84	R+3	Logement
126	84	R+3	Commercial	176	84	R+3	Commercial
127	84	R+3	Commercial	177	84	R+3	Commercial
128	84	R+3	Commercial	178	84	R+3	Commercial
129	84	R+3	Commercial	179	84	R+3	Commercial
130	84	R+3	Commercial	180	84	R+3	Commercial
131	84	R+3	Commercial	181	84	R+3	Commercial
132	84	R+3	Commercial	182	84	R+3	Commercial
133	84	R+3	Commercial	183	84	R+3	Commercial
134	84	R+3	Commercial	184	84	R+3	Commercial
135	84	R+3	Commercial	185	84	R+3	Commercial
136	84	R+3	Commercial	186	84	R+3	Commercial
137	84	R+3	Commercial	187	84	R+3	Commercial
138	84	R+3	Commercial	188	84	R+3	Commercial
139	84	R+3	Logement	189	84	R+3	Commercial
140	84	R+3	Logement	190	84	R+3	Commercial
141	84	R+3	Logement	191	84	R+3	Logement
142	84	R+3	Logement	192	84	R+3	Logement
143	84	R+3	Logement	193	84	R+3	Logement
144	84	R+3	Logement	194	84	R+3	Logement
145	84	R+3	Logement	195	84	R+3	Logement
146	84	R+3	Logement	196	84	R+3	Logement
147	84	R+3	Logement	197	84	R+3	Commercial
148	84	R+3	Logement	198	84	R+3	Commercial
149	84	R+3	Logement	199	84	R+3	Commercial
150	84	R+3	Commercial	200	84	R+3	Commercial



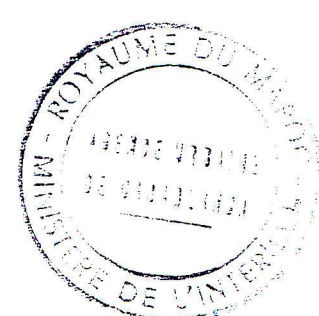
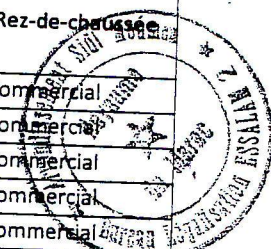
	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée	N° lot	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée
201	84	R+3	Commercial	251	84	R+3	Logement
202	84	R+3	Commercial	252	84	R+3	Logement
203	84	R+3	Commercial	253	84	R+3	Logement
204	84	R+3	Commercial	254	84	R+3	Logement
205	84	R+3	Commercial	255	84	R+3	Logement
206	84	R+3	Commercial	256	84	R+3	Logement
207	84	R+3	Commercial	257	84	R+3	Logement
208	84	R+3	Commercial	258	84	R+3	Logement
209	84	R+3	Commercial	259	84	R+3	Logement
210	84	R+3	Commercial	260	84	R+3	Logement
211	84	R+3	Commercial	261	84	R+3	Logement
212	84	R+3	Commercial	262	84	R+3	Logement
213	84	R+3	Logement	263	84	R+3	Logement
214	84	R+3	Logement	264	84	R+3	Commercial
215	84	R+3	Logement	265	84	R+3	Commercial
216	84	R+3	Logement	266	84	R+3	Logement
217	84	R+3	Logement	267	84	R+3	Logement
218	84	R+3	Logement	268	84	R+3	Logement
219	84	R+3	Commercial	269	84	R+3	Logement
220	84	R+3	Commercial	270	84	R+3	Logement
221	84	R+3	Logement	271	84	R+3	Logement
222	84	R+3	Logement	272	84	R+3	Logement
223	84	R+3	Logement	273	84	R+3	Logement
224	84	R+3	Logement	274	84	R+3	Logement
225	84	R+3	Logement	275	84	R+3	Logement
226	84	R+3	Logement	276	84	R+3	Logement
227	84	R+3	Logement	277	84	R+3	Logement
228	84	R+3	Logement	278	84	R+3	Commercial
229	84	R+3	Logement	279	84	R+3	Commercial
230	84	R+3	Logement	280	84	R+3	Commercial
231	84	R+3	Logement	281	84	R+3	Commercial
232	84	R+3	Logement	282	84	R+3	Commercial
233	84	R+3	Logement	283	84	R+3	Commercial
234	84	R+3	Logement	284	84	R+3	Commercial
235	84	R+3	Logement	285	84	R+3	Commercial
236	84	R+3	Logement	286	84	R+3	Commercial
237	84	R+3	Logement	287	84	R+3	Commercial
238	84	R+3	Logement	288	84	R+3	Commercial
239	84	R+3	Logement	289	84	R+3	Commercial
240	84	R+3	Commercial	290	84	R+3	Commercial
241	84	R+3	Commercial	291	84	R+3	Commercial
242	84	R+3	Logement	292	84	R+3	Commercial
243	84	R+3	Logement	293	84	R+3	Commercial
244	84	R+3	Logement	294	84	R+3	Commercial
245	84	R+3	Logement	295	84	R+3	Commercial
246	84	R+3	Logement	296	84	R+3	Commercial
247	84	R+3	Logement	297	84	R+3	Commercial
248	84	R+3	Logement	298	84	R+3	Commercial
249	84	R+3	Logement	299	84	R+3	Commercial
250	84	R+3	Logement	300	84	R+3	Commercial

non
pas
contenu



✍

Lot	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée	N°	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée
301	84	R+3	Commercial	351	84	R+3	Commercial
302	84	R+3	Commercial	352	84	R+3	Commercial
303	84	R+3	Commercial	353	84	R+3	Commercial
304	84	R+3	Commercial	354	84	R+3	Commercial
305	84	R+3	Commercial	355	84	R+3	Commercial
306	84	R+3	Commercial	356	84	R+3	Commercial
307	84	R+3	Logement	357	84	R+3	Commercial
308	84	R+3	Logement	358	84	R+3	Commercial
309	84	R+3	Logement	359	84	R+3	Commercial
310	84	R+3	Logement	360	84	R+3	Commercial
311	84	R+3	Logement	361	84	R+3	Commercial
312	84	R+3	Logement	362	84	R+3	Commercial
313	84	R+3	Logement	363	84	R+3	Commercial
314	84	R+3	Logement	364	84	R+3	Commercial
315	84	R+3	Logement	365	84	R+3	Commercial
316	84	R+3	Logement	366	84	R+3	Commercial
317	84	R+3	Logement	367	84	R+3	Commercial
318	84	R+3	Logement	368	84	R+3	Commercial
319	84	R+3	Logement	369	84	R+3	Commercial
320	84	R+3	Commercial	370	84	R+3	Commercial
321	84	R+3	Commercial	371	84	R+3	Commercial
322	84	R+3	Commercial	372	84	R+3	Commercial
323	84	R+3	Commercial	373	84	R+3	Commercial
324	84	R+3	Commercial	374	84	R+3	Commercial
325	84	R+3	Commercial	375	84	R+3	Commercial
326	84	R+3	Logement	376	84	R+3	Commercial
327	84	R+3	Logement	377	84	R+3	Commercial
328	84	R+3	Logement	378	84	R+3	Commercial
329	84	R+3	Logement	379	84	R+3	Commercial
330	84	R+3	Logement	380	84	R+3	Commercial
331	84	R+3	Commercial	381	84	R+3	Commercial
332	84	R+3	Logement	382	84	R+3	Commercial
333	84	R+3	Logement	383	84	R+3	Commercial
334	84	R+3	Logement	384	84	R+3	Commercial
335	84	R+3	Logement	385	84	R+3	Logement
336	84	R+3	Logement	386	84	R+3	Logement
337	84	R+3	Logement	387	84	R+3	Logement
338	84	R+3	Logement	388	84	R+3	Logement
339	84	R+3	Logement	389	84	R+3	Logement
340	84	R+3	Commercial	390	84	R+3	Logement
341	84	R+3	Commercial	391	84	R+3	Logement
342	84	R+3	Commercial	392	84	R+3	Logement
343	84	R+3	Commercial	393	84	R+3	Logement
344	84	R+3	Commercial	394	84	R+3	Commercial
345	84	R+3	Commercial				
346	84	R+3	Commercial				
347	84	R+3	Commercial				
348	84	R+3	Commercial				
349	84	R+3	Commercial				
350	84	R+3	Commercial				



de

2 - Lots d'immeubles

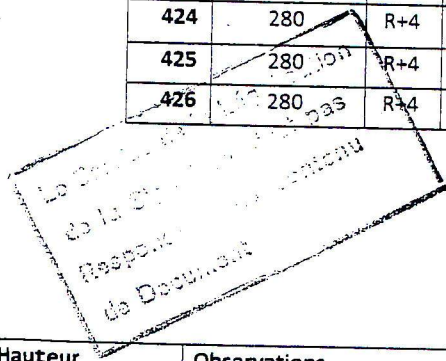
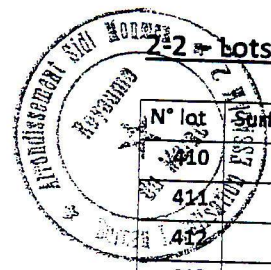
2-1- Lots d'immeubles en R+5

N° lot	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée
395 AN	300	R+5	Commercial
396	300	R+5	Commercial
397	300	R+5	Commercial
398	300	R+5	Commercial
399	300	R+5	Commercial
400	300	R+5	Commercial
401	300	R+5	Commercial
402	300	R+5	Commercial
403	300	R+5	Commercial
404	300	R+5	Commercial
405	300	R+5	Commercial
406	300	R+5	Commercial
407	300	R+5	Commercial
408	300	R+5	Commercial
409	300	R+5	Commercial

AN = LOT A NORMALISER

2-2 - Lots d'immeubles en R+4

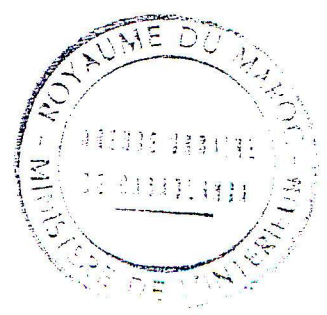
N° lot	Surface (m ²)	Type	Rez-de-chaussée
410	280	R+4	Commercial
411	280	R+4	Commercial
412	280	R+4	Commercial
413	280	R+4	Commercial
414	280	R+4	Commercial
415	280	R+4	Commercial
416	280	R+4	Commercial
417	280	R+4	Commercial
418	280	R+4	Commercial
419	280	R+4	Commercial
420	280	R+4	Commercial
421	280	R+4	Commercial
422	280	R+4	Commercial
423	280	R+4	Commercial
424	280	R+4	Commercial
425	280	R+4	Commercial
426	280	R+4	Commercial



3- Lots d'Equipements

N° lot	Emprise au sol (m ²)	Type	Nature	Hauteur	Observations
427	6955	E62	Enseignement	R+1	Avec logement de fonction
428	1030	S10	Centre de santé	R+1	Sans logement
429	480	H+F1	Hamam + Four	R+1	Sans logement
430	500	H+F2	Hamam + Four	R+1	Sans logement
431-432 433	96	PT	Lydec Elec	RDC	-
434	3870	—	Bassin d'orages	-	-

IMPORTANT : les surfaces des lots sont provisoires et ne seront définitives qu'après établissement des dossiers techniques cadastraux



(Handwritten mark)

4- Calcul des surfaces

Type de lots	Nombre de lots	Emprise au sol (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Observations
R+3	394	33.094	113.184	Recasement
R+4	17	4.760	23.800	Promotion
R+5	15	4.500	27.000	Promotion
Total 1	426	42.354	163.984	-
Ecole (R+1)	01	6.955	4.200	-
Centre de santé R+1	01	1.030	2.184	-
Hammam + Four R+1	02	980	980	-
PT Lydec	03	96	96	-
Bassin d'orage lydec	01	3.870	-	-
Total 2	08	12.931	7.460	-
Total 1+2	434	55.285	171.444	-

5- Calcul des ratios

- Surface lotie = 119.940 m²
- Emprise totale au sol..... = 55.285 m²
- Surface totale de plancher estimée..... = 171.444 m²
- Coefficient d'Emprise au Sol :

$$CES = 55.285 / 119.940 = 0,4615 \dots\dots\dots = 46,10 \%$$
- Coefficient d'Occupation du Sol :

$$COS = 171.444 / 119.940 \dots\dots\dots = 1.43$$

(Handwritten mark)



V – CAHIER DES CHARGES LYDEC

Article 1 : Assainissement

Selon le schéma directeur d'assainissement, le mode d'assainissement préconisé pour la zone est le système séparatif :

- Les eaux pluviales seront collectées et évacuées dans un bassin de stockage, à implanter dans le titre foncier du projet.
- Le débit de fuite (1 l/s/ha) sera acheminé vers le réseau existant.
- Les eaux usées seront collectées et évacuées dans le réseau EU ;

Les travaux d'assainissement seront réalisés conformément au dossier technique autorisé par LYDEC et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

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

Les travaux de raccordement du projet aux réseaux d'assainissement sont subordonnés à l'ouverture des voies d'accès et la réalisation des travaux d'infrastructure projetés dans cette zone.

Les travaux sous domaine public seront réalisés obligatoirement par LYDEC à la charge du promoteur. Le projet ne sera réceptionné qu'après réalisation des travaux à la charge du promoteur.

Article 2 : Eau potable

L'alimentation en eau potable du projet sera assurée à partir de la conduite Ø225 mm existante le long du Bd Omar Ibn Al Khattab. Cette alimentation nécessite la réalisation d'une extension de conduites en DN 225 mm sur un linéaire d'environ 700 m.

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

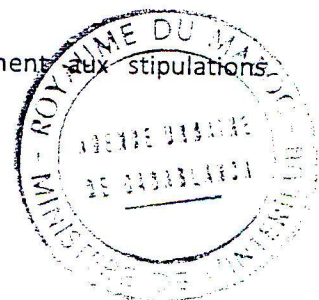
L'alimentation en eau potable est subordonnée à :

- Nivellement des voies de ce projet ;
- Bornage des lots ;
- L'ouverture des voies d'accès.

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

Le maître d'ouvrage s'engage à :

1. Fournir les dossiers techniques d'assainissement et d'eau potable conformément aux cahiers des charges de LYDEC et aux règlements techniques de cette dernière.
2. S'acquitter de l'ensemble des frais de :
 - a) Participation au premier établissement assainissement (PPE),
 - b) Participation aux grandes infrastructures Eau potable (PGI),
 - c) Quotes-parts relatives aux travaux d'infrastructure.
 - d) Peines et soins sur les travaux d'équipement.
3. Réaliser à ses frais, les travaux de :
 - a) Réseaux d'assainissement et d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de LYDEC et aux dossiers techniques à faire approuver par celle-ci ;
 - b) Raccordement des eaux usées et des eaux pluviales conformément aux stipulations mentionnées ci-dessus ;



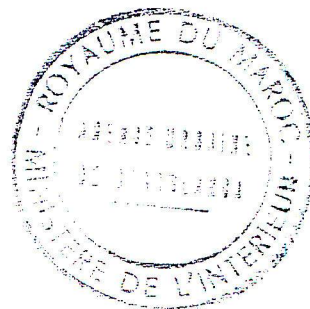
- c) L'extension d'eau potable en Ø225 sur un linéaire d'environ 700 m.
- d) Bassin de stockage des eaux pluviales conformément aux plans types de LYDEC.
4. Réajuster les dimensions du bassin de stockage en fonction des notes de calcul hydraulique.
5. Obtenir les autorisations d'ouverture des voies des différentes entités (Commune, Travaux Publics, Etc...) nécessaires pour la réalisation des travaux de raccordement du projet.

ARTICLE 3 - ELECTRICITE :

- Le projet sera alimenté à partir de 03 postes DP de (4x8) m², projetés à l'intérieur du projet, comme indiqué sur le plan de masse.
- Ces postes seront cédés gratuitement à LYDEC.
- L'étude d'électrification du projet sera faite par le promoteur et validée par LYDEC,
- Les travaux d'électrification du projet seront réalisés soit par LYDEC soit 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 correspondants aux travaux d'électrification.
- Frais de la participation.
- Le promoteur est tenu de faire assister les agents de LYDEC avant le commencement des travaux d'équipement ou de construction des postes, et ce, afin d'éviter tout risque d'accidents mortels dus aux arrachements des câbles Haute Tension existants (cellule Anti-arrachement – Tél : 022 549099. Les dégâts qui peuvent être causés aux ouvrages LYDEC au cours de ces travaux, seront à la charge du promoteur.
- Toutes les voies d'aménagements intérieures et extérieures du projet seront cédées à la commune.
- L'alimentation du projet est subordonnée par l'ouverture et le nivellement des voies d'accès au projet et au poste.
- Les travaux sous domaine public seront réalisés obligatoirement par LYDEC à la charge du promoteur.

ARTICLE 4 – 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.



VI - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA

Article 1: Aménagement des voies piétonnes

Elles seront réalisées en béton reflué y compris terrassements, tout venant, armatures et toutes sujétions de mise-en-œuvre.

Article 2: Valorisation en construction des équipements socio-économiques

La Société Al Omrane Casablanca s'engage à réaliser les équipements socio-économiques prévus dans le lotissement ARRAYANE, à savoir une école primaire E62 et un centre de santé S10, et ce conformément aux termes de la convention passée entre le ministère de l' Economie et des Finances, le Ministère de l'Habitat d'une part et le Holding d'aménagement AL OMRANE d'autre part, en date de juin 2008 qui stipule la réalisation et le financement de 47 équipements socio-économiques en appui à l'opération de résorption des bidonvilles THOMAS , ZARABA , RHAMNA et SEKOUILA sis à l'Arrondissement Sidi Moumen - Casablanca , et à les céder aux Administrations concernées.

Article 3: Respect du cahier des charges

La Société Al Omrane Casablanca s'engage à respecter le présent cahier des charges et cela conformément aux textes et lois en vigueur.

Responsable du Document

Le Maître d'œuvre

Ahmed HAMRITI
Architecte DESA - Urbaniste DIUP
Ingénieur Génie Civil EMI
AHMED HAMRITI
ARCHITECTE - URBANISTE
(D.E.S.A.) (D.T.U.P.)

Le Maître d'ouvrage

La Société AL Omrane Casablanca

Pour le Maître d'ouvrage
Délégué

Société Al Omrane Casablanca S.A.
MLOU...
Directeur de l'Agence Casa'Est

M. ABDELILAH
M. Langi
09 / 2012
qui a qualité de son identité
Casablanca le

13 AOUT 2012

LAPID M...
Officier d'Etat Civil
Par Délégation

Handwritten signature