

ROYAUME DU MAROC
MINISTERE DE L'INTERIEUR
WILAYA DU GRAND CASABLANCA
PROVINCE DE MEDIOUNA
COMMUNE RURALE DE SIDI HAJJAJ OUED HASSAR

Sté AL OMRANE CASABLANCA
Unité de Gestion des Projets
Casa Sud

ETUDE URBANISTIQUE DANS LE CADRE DE L'OPERATION
ANNAJAH POUR LE RECASEMENT DES MENAGES DES
BIDONVILLES DU GRAND CASABLANCA

Plan N° 09/14
Sidi Hajjaj le 07 SEPT 2011
Le Président de la Commune

Copie
23 MAI 2011
La Direction Provinciale de Sidi Hajjaj Oued Hassar



CAHIER DES CHARGES

AHMED AZIZ

عبد الرحيم لافجر
Abderrahim LAFJER

Maitre d'ouvrage
SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA
202, Bd BRAHIM ROUDANI CASABLANCA



Maitre d'oeuvre
RACHID TAHA Architecte
223, Bd ABDELMOUMEN CASABLANCA
Tél : 05 22 27 46 44 Fax : 05 22 20 34 70
E-mail : tahaarchi@gmail.com

SAMIR CHAMI Architecte
CENTRE COMMERCIAL NADIA IMM 3
Bd BRAHIM ROUDANI CASABLANCA
Tél : 05 22 23 12 49 Fax : 05 22 98 22 53

Topographe
DELTA 2T
24, LOT SMARA TABRIQUET-SALE-
Tél/Fax : 05 37 85 05 99

AVIS FAVORABLE



02 AOUT 2011

JUILLET 2011

PREAMBULE

Le lotissement ANNAJAH est une nouvelle entité urbaine, mais qui constitue la continuité d'un environnement engagé sur le territoire de la commune rurale de Sidi Hajjaj Oued Hassar, province de Mediouna, Wilaya du Grand Casablanca.

Motivé par la volonté des pouvoirs publics de répondre aux besoins de la population cible en logement et aménagement urbain, le processus urbanistique de ce secteur a été engagé suite à la création dans le même site d'un grand parc industriel et d'un ensemble d'équipements socio économiques.

Sur le plan du montage de la faisabilité de ce projet, la province de Mediouna, l'agence urbaine de Casablanca, la commune rurale de Sidi Hajjaj Oued Hassar et la société Al Omrane Casablanca, plusieurs opérations sont projetées et permettent un développement urbanistique harmonieux et concerté.

C'est ainsi, qu'un ensemble d'équipements structurants sont projetés dans le même site que une crèche, des écoles, un centre socio sportif, une maison de jeunes, un foyer féminin etc. les équipements concernés viennent compléter ceux du lotissement Al Omrane existant.

Une opération d'urbanisation de la région a permis l'harmonisation de l'aménagement du secteur et l'engagement de ce projet sur une superficie de trente-quatre hectares intégrant le programme suivant :

- Le relogement de 1948 bidonvillois
- La réalisation de 64 lots en R+4 de péréquation 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.
- La réalisation de deux écoles primaires, d'un collège, d'une crèche, de trois Hammam Four, d'un terrain de sport, d'une annexe administrative, d'un centre de santé, d'un foyer féminin, d'une maison de jeunes, d'un marché public et d'une mosquée.
- Les commerces sont projetés le long des axes de circulation carrossable.



Sté AL OMRANE CASABLANCA
Unité de Gestion des Projets
Casa Sud



عبد الرحيم لافجر

Abderrahim LAFJER 11/2011

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT ANNAJAH

La vocation du projet «ANNAJAH» est donc multiple :

Le recasement en premier lieu, 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 socio-collectifs et le développement d'activités commerciales liées aux potentialités du secteur.

I/ LE SITE ;

1- Assiette foncière :

Le site de l'opération ANNAJAH ne présente pas de fortes contraintes de la part de son assiette foncière. Un site bien entouré par d'autres lotissements, et en évolution rythmique de sa topographie vers le nord. Il est situé à l'ouest de la commune rurale Sidi Moussa Ben Ali le long du RP 106 menant vers le centre de la commune rurale de Sidi Hajjaj Oued Hassar. Un projet résultant de l'assemblage de trois parcelles adjacentes de tailles différentes.

Géométriquement, les composantes du projet se délimitent sur une superficie totale de 34ha constitué de trois titres fonciers TF N° : TF 41663c - 840c - 10119/D2 propriétés de la Société AL OMRANE CASABLANCA.

2- Contraintes d'urbanisation du site :

L'aménagement du site a intégré les données suivantes :

La **topographie du terrain** qui se distingue par l'existence légère de quelques lignes de crête. Sur la partie Est du terrain, les pentes du terrain sont convenablement rythmique et se prêtent parfaitement à la réalisation d'un assainissement gravitaire qui épouserait la topographie du terrain.

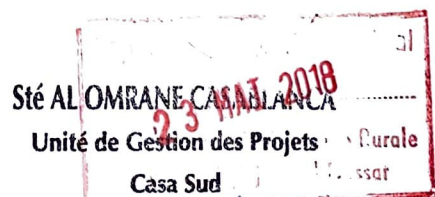
II/ L'AMENAGEMENT GENERAL :

- HABITAT (surfaces d'emprises) :

Lots de recasement : 77 920 m²

Habitat promotionnel : 19 841 m²

Total : 97 761 m²



عبد الرحيم لافجر
Abderraham LAFJER

01/11/2011

2/9

de

LOTS DE MIXITES SOCIALES

TRANCHE 1				TRANCHE 2				TRANCHE 3			
LOT	Surface m ²	LOT	Surface m ²	LOT	Surface m ²	LOT	Surface m ²	LOT	Surface m ²	LOT	Surface m ²
1	319	13	305	1	325	13	323	1	297	13	300
2	305	14	305	2	323	14	323	2	285	14	303
3	305	15	305	3	323	15	323	3	285	15	310
4	305	16	281	4	323	16	323	4	285	16	299
5	305			5	323	17	323	5	285	17	293
6	305			6	323	18	327	6	285	18	300
7	305			7	333	19	323	7	325	19	298
8	298			8	323	20	323	8	285	20	303
9	360			9	323	21	323	9	285	21	323
10	305			10	323	22	323	10	285	22	312
11	305			11	323	23	323	11	285	23	293
12	305			12	323	24	357	12	288	24	312

- EQUIPEMENTS (SURFACES D'EMPRISE) : 24 262m²

- ESPACES VERTS ET VOIRIES : 210 377m²

- RECAPITULATIF

DESIGNATION	HAUTEUR	SURFACE	NOMBRE
HABITAT			
Lots de recasement	R+3	77 920	974
Lots pour mixité sociale	R+4	19 841	64
Total		97 761	
EQUIPEMENTS			
Ecole primaire 1	R+1	4 035	1
Ecole primaire 2	R+1	4 660	1
Hamam four 1	R+1	400	1
Hamam four 2	R+1	659	1
Hamam four 3	R+1	656	1
Terrain de sport	--	2 380	1
Mosquée	--	1 363	1
Collège	R+2	5 202	1
Annexe administrative	R+1	616	1
Centre de santé	R+1	954	1
Foyer féminin	R+1	567	1
Maison de jeunes	R+1	529	1
Crèche	R+1	1 188	1
Marche public	R+1	1 053	1
Total		24 262	
Espaces verts		15 519	
Voirie Lotissement parking		186 161	
Voirie Aménagement		8 697	
Total		210 377	
TOTAL GENERAL		332 400	

Sté AL OMRANE CASABLANCA
Unité de Gestion des Projets
Casa Sud

23 MAI 2018
Rurale
Hassor

عبد الرحيم لافجر

Abderrahim LAFJER



3/9 de

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

INTRODUCTION :

Ce présent règlement d'aménagement, concerne le site du Lotissement ANNAJAH.

SITUATION :

Le projet de lotissement, est situé dans la commune rurale de Sidi Hajjaj Oued Hassar, province de Mediouna.



COMPOSITION DU LOTISSEMENT :

Le lotissement se compose de

- 974 lots de recasement en R+3 Sur 77 920 m².
- 64 lots de péréquation en R+4 sur 19 841 m² implantées le long des voies structurantes principales.
- Des équipements sur 24 262 m².
- Des zones d'espaces verts sur 15 519 m².



TITRE 1 : Règlement d'Aménagement Général

Article 1 : Le présent règlement est commun à celui de la ville de Casablanca 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 Commune rurale de S.M.B.A. 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 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, arbres et parcelles destinées aux équipements sociaux figurées sur les plans.

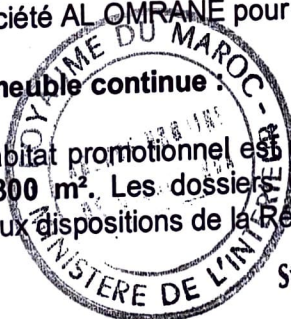
TITRE 2 : Dispositions Applicables au zoning du lotissement

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 la société AL OMRANE pour approbation.

Chapitre II : Zone d'immeuble continue :

Article 1 : La zone d'habitat promotionnel est une zone d'immeubles alignés, la superficie des lots est d'environ 300 m². Les dossiers de construction seront déposés par lot, et instruits conformément aux dispositions de la Réglementation en vigueur.



Sté AL OMRANE CASABLANCA
Unité de Gestion des Projets
Casa Sud

4/9 *[Signature]*

Article 2 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : 17,00 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, quelqu'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

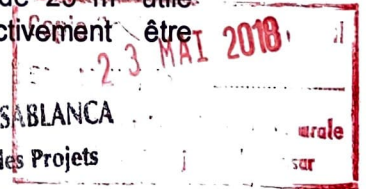
Article 5 : Stationnement des voitures

Chaque lot doit prévoir des places de stationnement en nombre réglementaire.

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ;
- 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 utile couverts par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures ;



Sté AL OMRANE CASABLANCA
Unité de Gestion des Projets
Casa Sud



عبد الرحيم لافجر
Abderrahim LAFJER

01/11/2011

5/9

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 :

EQUIPEMENTS

DESIGNATION	HAUTEUR	SURFACE	NATURE
Ecole primaire 1	R+1	4 035	A Construire et à Céder
Ecole primaire 2	R+1	4 660	A Construire et à Céder
Hamam four 1	R+1	400	Privé
Hamam four 2	R+1	659	Privé
Hamam four 3	R+1	656	Privé
Terrain de sport	--	2 380	A Construire et à Céder
Mosquée	--	1 363	A Construire et à Céder
Collège	R+2	5 202	A Construire et à Céder
Annexe administrative	R+1	616	A Construire et à Céder
Centre de santé	R+1	954	A Construire et à Céder
Foyer féminin	R+1	567	A Construire et à Céder
Maison de jeunes	R+1	529	A Construire et à Céder
Crèche	R+1	1188	A Construire et à Céder
Marche public	R+1	1 053	A Céder sans construire
Total		24 262	

23 MAI 2018
 Direction Régionale de l'Urbanisme
 Casablanca
 Unité de Gestion des Projets
 Casa Sud

(Signature)
 Unité de Gestion des Projets
 Casa Sud

COMPATIBLE AVEC

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 (cos)

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.

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 à l'alignement de la voie publique à l'exception du Hammam/Four.

Les constructions doivent observer un recul égal ou supérieur à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 m, par rapport aux limites séparatives.

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.

MINISTÈRE DE L'INTERIEUR

6/9 *(Signature)*

TITRE 3 : Règlement propre au lotissement :

Le lotissement sera réalisé en trois tranches successives : 1, 2 et 3, le plan de lotissement indique leur délimitation.

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 Commune Rurale Commune Rurale de Sidi Moussa Ben Ali, Préfecture de Mohammedia et la commune rurale de Sidi Hajaj Oued Hassar, province de Mediouna 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 raccordement en moyenne tension nécessite l'ouverture des voies d'accès à partir des artères existants ;
- L'étude d'électricité du lotissement sera faite par l'ONE ;
- Les travaux d'électrification seront réalisés à la charge du promoteur soit par l'ONE, soit par une entreprise agréée par l'ONE conformément à l'étude précise et au cahier de charge ONE, sous le contrôle et la surveillance de ses agents ;
- Le promoteur devra au préalable s'acquitter les frais correspondants aux travaux d'électricité, de mise en conformité des réseaux MT et BT, et de la participation aux grandes infrastructures.

Article 6- Assainissement

L'assainissement de ce projet sera réalisé à la charge du promoteur comme suit :
Le réseau In site sera en système séparatif.

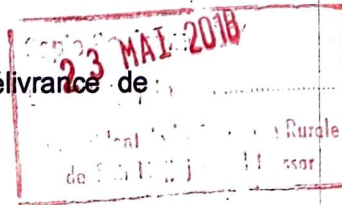
Les travaux In site, hors site et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales seront réalisés à la charge du promoteur, par une entreprise agréée conformément au dossier technique établi par le promoteur et approuvé par l'ONEP et seront contrôlés et surveillés par ses agents.

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

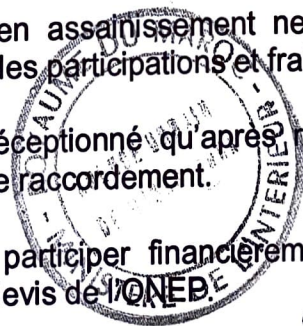
Le projet ne pourra être réceptionné qu'après réalisation par le promoteur, des travaux in site, hors site et de raccordement.

Le promoteur s'engage à participer financièrement au renforcement du réseau d'assainissement selon les devis de l'ONEP.

Sté AL OMRANE CASABLANCA
Unité de Gestion des Projets
Casa Sud



Abderrahim LAFJER



7/9 d

Article 7- Eau potable

L'alimentation en eau potable de ce projet sera assurée, moyennant des extensions de conduites à la charge du promoteur en conduites :

L'étude d'alimentation en eau potable se fera par le promoteur, à faire approuver par l'ONEP.

Les travaux d'alimentation en eau potable se feront soit par l'ONEP soit par une entreprise agréée au choix du promoteur, conformément à l'étude précitée et au cahier des charges l'ONEP 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 l'extension du réseau ;
- Frais d'éventuels déplacements du réseau existant.

L'alimentation en eau potable est subordonnée à :

- Nivellement des voies de ce projet
- Bornage des lots
- Ouverture des voies d'accès.

Le projet ne sera réceptionné qu'après son raccordement au réseau existant.

Le promoteur s'engage à participer financièrement aux renforcements du réseau d'eau potable selon les devis de l'ONEP.



Article 8-TENU LORS DE LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS.

Les future acquéreurs sont est tenues de respecter les consignes suivantes à savoir :

- D'assurer par les Architectes auteurs du projet, Le suivi et contrôle des travaux de construction.
- De fournir la conformité de la construction après achèvement des travaux pour obtention le permis d'habiter.
- De ne commencer la construction qu'après l'établissement du plan de bornage par un géomètre agréé et d'obtenir l'autorisation des services compétents et ce aux fais de l'acquéreur.
- D'aviser l'architecte du commencement des travaux de construction.
- D'établir un plan de béton armé par un ingénieur agréé en génie civil.
- **Respecter le réseau séparatif d'assainissement**

Par ailleurs Les entreprises qui seront désignées pour réaliser les travaux de construction doivent respecter les consignes suivantes.

- Ne pas utilisé les voies comme aires de dépôt des matériaux de construction ou de préparation de mortier.
- De veiller à la protection des bordures de trottoirs.
- Ne pas déposer les gravois, déchet de matériaux et déblais sur le terrain voisin.
- **D'effectuer les branchements dans les boîtes conçues à cet effet, en évitant impérativement d'endommager le réseau d'assainissement du lotissement.**
- **Les branchements sauvages directement liés au réseau sont strictement interdits.**
- Tout manquement à ces règles élémentaires fera l'objet de travaux de réfection facturé à la charge de l'attributaire concerné.

8/9 *de*

Sté AL OMRANE CASABLANCA

Unité de Gestion des Projets

Casa Sud

PRESIDENT DE LA COMMUNE RURALE DE SIDI HAJJAJ OUED HASSAR

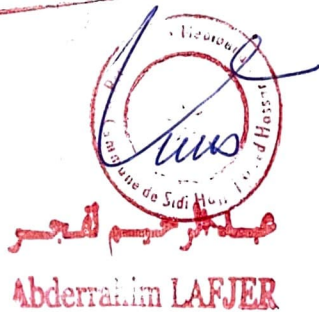
LES ARCHITECTES

TOPOGRAPHE

MAITRE D'OUVRAGE



Société AL OMRANE CASABLANCA
Abderazak SADOQ
Directeur Général Délégué



9/9 e