

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DU GRAND CASABLANCA
PREFECTURE DE HAY HASSANI-AIN CHOCK
COMMUNE DE LISSASFA

OPÉRATION NASSIM

ZONE.A SECTEUR A2.37 GH10
TF :16793/33

CAHIER DES CHARGES

SONADAC
SOCIETE NATIONALE D'AMENAGEMENT COMMUNAL

MODIFICATION
Suite à autorisation n°04/01 du 27.04.2001,
Modifié le 27.02.2003 sous le n°05/03

Architecte :
Mohamed CHTIOUI

Avril 2021

Signature

Mohamed CHTIOUI
Architecte
24, 93 Elvouriga - Casablanca
Tél: 020 39 01 49 Fax: 020 39 44 32

La Présidente
de la Commune de Lissasfa
Signé: Rabita RMILI

Projet de lotissement

Le présent cahier des charges définit et régit les travaux de construction et de viabilisation du lotissement Nassim Zone I2, situé dans la commune de Lissasfa.

Sommaire

A) NOTE DE PRESENTATION	4
B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET URBANISTIQUES	4
C) EQUIPEMENT DE VIABILITE	6
D) OBLIGATIONS IMPOSEES AUX PROPRIETAIRES ET ACQUEREURS	7
E) BORNAGE DES LOTS	7
TABEAU DES CONTENANCES	8

La zone industrielle I2, qui fait l'objet du présent cahier des charges est élaborée sur la base de la version autorisé NE VARIETUR en date du 27 avril 2001 sous n°04/01, modifié en date du 27 Février 2003 sous n°05/03 par la commune de Lissasfa.

A) NOTE DE PRESENTATION

L'opération Nassim, qui représente l'action la plus importante que la SONADAC a lancée sur une superficie de 320 hectares environ, a permis d'assurer le relogement d'une partie de la population concernée par l'ouverture de l'avenue royale et le réaménagement des bords de la mosquée Hassan II.

Conçu comme une ville nouvelle avec toutes ses composantes urbaines, le projet Nassim est situé sur le flanc sud-ouest de la ville de Casablanca, irrigué par des voies de grande circulation tel que la route d'Eljadida et la route de Marrakech, il est aussi desservi par la voie de chemin de fer reliant Casablanca à la ville nouvelle de Nouaceur et à Marrakech.

Se distinguant par un site particulier, en bordure de l'oued Bouskoura, l'opération Nassim, se présente comme une cité propre à la fonction résidentielle et d'activité qu'elle devra assumer, ainsi qu'une charnière stratégique entre le centre de Lissasfa et le pôle dynamique de Sidi Maârouf.

La zone industrielle I2, qui fait l'objet du présent cahier des charges est élaborée sur la base de la version autorisée NE VARIETUR en date du 27 avril 2001 sous n°04/01, modifiée en date du 27 Février 2003 sous n°05/03 par la commune de Lissasfa.

Situé sur le flanc Sud-ouest de la ville de Casablanca, le site de Nassim, constitue une charnière urbanistique stratégique, reliant le tissu urbain de Sidi Maârouf au centre de la municipalité de Lissasfa. Longée par le lit de l'oued Bouskoura, la future ville nouvelle de Nassim, en fera un élément structurant jalonnant son tissu d'aires aménagées pour le loisir et la détente. Le terrain présentant une légère pente vers l'Oued Bouskoura, il sera aménagé en prenant compte de cette topographie.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET URBANISTIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I

Définition de la zone

La zone I est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont le complément indispensable des zones d'habitations et qui, compte tenu de leur nature, ne doivent pas trouver place au sein de ces dernières.

La zone I comprend 1 secteur

Le secteur I2 pouvant recevoir des activités industrielles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.

Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Dans le secteur I2 sont interdits les établissements industriels de la 1^{ère} catégorie et les logements à l'exception de 3 logements maximum nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance de l'emprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m².

Pour les lots d'une superficie inférieure, un seul logement sera autorisé.

CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Possibilité maximales d'occupation du sol

- Dans la zone I, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
- Il n'est pas fixé de limitation de pourcentage d'emprise au sol dans le secteur I2. la surface maximale construite au sol est fixée à 50% dans le secteur I5s1.
- Pour être constructible, les parcelles privatives de terrain créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir après lotissement les dimensions minimales suivantes :
 - 500 m² et 15 m de large dans le secteur I2

Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de

- 20,00 m dans le secteur I2

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses : les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20 m les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,20 m dans la mesure où les articles 39,40 et 41 sont respectés.

Implantation par rapport aux emprises publiques.

Dans le secteur I2, toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 5m en rapport à l'alignement. Ces marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur I2 la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur des bâtiments et supérieure à 5m.

Toutefois, dans le secteur I2 la construction sur limite séparative peut être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés.

Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur I2

Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5m.

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles, façades en vis-à-vis partiel sur des faibles longueurs ne comportant pas de baie éclairant des pièces principales la distance minimale est ramenée à 5m.

C) EQUIPEMENT DE VIABILITE

Bornage des lots

Le bornage des lots ainsi que la constitution des dossiers techniques cadastraux sont effectués par un cabinet de géomètre agréé, conformément au plan approuvé 'NE VARIETUR' par la commune urbaine de Lissasfa.

Assainissement

L'assainissement des lots est réalisé aux frais de la SONADAC, conformément au dossier technique approuvé par la LYDEC, il est raccordé au réseau d'assainissement de la ville de Casablanca.

Les branchements particuliers sont à la charge de la SONADAC, le raccordement de chaque lot au branchement particulier restant à la charge de l'acquéreur du lot.

Voirie

Les travaux d'aménagement de la voirie sont réalisés aux frais de la SONADAC conformément au dossier technique approuvé par les services des travaux municipaux de la commune urbaine de Lissasfa, la chaussée et les parkings sont traités en enrobée, les trottoirs doivent être revêtus.

Adduction d'eau potable

Les travaux d'adduction en eau potable seront réalisés conformément au cahier des charges et ce aux frais de la SONADAC.

Le raccordement de la LYDEC au branchement particulier de l'abonné restant à la charge de l'acquéreur du lot.

Electrification

La ligne de moyenne tension existante sur le terrain sera déplacée et enterrée le long des voies L2, L56 et L6.

Les travaux d'alimentation électrique de chaque lot sont réalisés aux frais de la SONADAC conformément au cahier des charges, le génie civil des coffrets compteurs est réalisé par la SONADAC conformément au plan type de l'ONEE et au plan d'implantation des coffrets approuvé par celui-ci. Le raccordement de l'abonné restant à la charge de l'acquéreur du lot.

Eclairage Public

Les travaux d'équipement en éclairage public sont réalisés conformément aux normes approuvées par la commune urbaine de Lissasfa et selon le plan approuvé par celle-ci. Ces derniers, à la charge de la SONADAC, sont exécutés sous la surveillance d'un agent des travaux municipaux de cette commune, l'entretien du réseau d'éclairage public incombant à la commune urbaine de Lissasfa dès réception desdits travaux par celle-ci.

Réseau téléphonique

Les travaux d'équipements d'un réseau téléphonique sont effectués selon un cahier des charges par une entreprise spécialisée et agréée, les frais d'équipement téléphonique sont à la charge de la SONADAC. Les frais de branchement sont à la charge de l'acquéreur du lot.

Aménagement des espaces verts

Les plantations d'alignement, ainsi que celles prévues au plan masse approuvé 'NE VARIETUR' sont réalisées par la SONADAC et à ses frais, leur entretien incombant à la commune urbaine de Lissasfa dès réception desdits travaux par celle-ci.

D) OBLIGATIONS IMPOSEES AUX PROPRIETAIRES ET ACQUEREURS

Ils s'engagent à se raccorder obligatoirement à leurs frais aux réseaux d'eau et d'électricité située en regard de leurs façades.

Ils devront se conformer aux dispositions du règlement général de voirie et de construction.

Ils supporteront toutes les charges et bénéficieront des avantages devant résulter des modifications qui pourraient intervenir à ces réglementations.

Respect des plans autorisés : dans le cas de non respect des plans autorisés, le ou les auteurs de l'infraction seront sanctionnés conformément à la loi relative à l'urbanisme.

E) BORNAGE DES LOTS

Les lots seront bornés par le lotisseur conformément au plan 'NE VARIETUR'

Toute Modification de limite devra faire l'objet d'une autorisation de la commune concernée.

TABLEAU DES CONTENANCES

Lot	Surface m ²
1	529,00
2	521,00
3	624,00
4	738,00
5	804,00
6	780,00
7	775,00
8	826,00
9	799,00
10	840,00
11	724,00
12	931,00
13	664,00
14	769,00
15	935,00
16	921,00

Maître d'ouvrage

SONADAC

Architecte

Mohamed CHTIOUI

Le Directeur Général

Said LAACHFOUBI

Mohamed CHTIOUI
Architecte
24, Bd Khouribga - Casablanca
Tél: 0522 30 00 69 Fax: 0522 44 32 49

