

ROYAUME DU MAROC



SOCIETE AL OMRANE CASABLANCA

UNITE DE GESTION DES PROJETS DE SETTAT

WILAYA DE LA REGION CHAOUIA - OUARDIGHA

VILLE DE SETTAT

ZONE D'URBANISATION NOUVELLE « BELLE VUE »

OBJET DU T.F. IC 95

RECEPTE
Date : 23/03/12
Le Maire, M. Mohamed EL ANASSER
Pour le Maire, M. EL ANASSER
06/2012

CAHIER DES CHARGES DE
L'OPERATION



[Handwritten signature]
2012

M. Mohamed BENKIRANE – Architecte D.E.S.A.
10, Boulevard de la Liberté – CASABLANCA
Tél. : 022.31.37.61 / 97 – Fax : 022.30.93.26
E-mail : archibenki@yahoo.fr

II- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- **Présentation sommaire du lotissement et Parti Urbanistique**

Le présent lotissement «BELLE VUE», est situé dans la Wilaya de la Région Chaouia Ouardigha - Province de Settat – Ville de Settat ;

Il est présenté par AL OMRANE CASABLANCA.

Le terrain support du projet fait l'objet du TF n° IC.95, composé de deux terrains collectifs d'Ouled Taleb 38ha 38a 15ca

La présente Zone d'Urbanisation Nouvelle « BELLE VUE » et une opération à caractère prestigieux et vient apporter au tissu urbain de Settat un complément qualitatif, elle se situe sur un versant qui surplombe la ville en amont des facultés et aux abords du Golf et de son extension.

Son tissu est très ouvert et accueille des voies d'aménagement de grandes emprises. La zone est contournée par une voie de 40 m d'emprise et est traversée par une voie de 30m qui s'articule à la première par deux grands rond point et forme l'épine dorsale du lotissement ,

L'ensemble est constitué d'Ilots qui se complètent et reçoivent selon la morphologie du terrain et leur situation un type d'habitat correspondant.

C'est ainsi qu'en partie basse les Ilots recevront des villas de 400 m² à 600 m² et des villas en bande ou en bout de bande.

Dans sa partie extrême en contrebas de la voie dorsale et donnant vers le bassin versant côté Est, un tissu en Immeubles orientés est prévue.

Autour de la chaâba sont projetés des Immeubles de type tertiaires venant en contrebas des voies qui les longent.

Principalement au centre et à travers les différents ilots, un certain nombre d'équipements viennent compléter et structurer le lotissement.



DONNEES DU TERRAIN :

- T.F. N° IC.95
- Les coordonnées Lambert du terrain support de cette opération sont les suivants :

N° BORNE	X	Y
B.1	293307.05	273200.69
B.2	293422.37	273234.31
B.3	293491.02	273234.34
B.4	293524.16	273228.85
B.5	293555.07	273218.65
B.6	293597.73	273199.13
B.7	293643.55	273164.83
B.8	293788.35	273023.34
B.9	294013.12	273792.93
B.10	294043.61	272761.63
B.11	294107.84	272696.82
B.12	294146.12	272653.13
B.13	294169.48	272611.11
B.14	294180.59	272570.21
B.15	294185.90	272527.78
B.16	294172.38	272349.38
B.17	294153.59	272130.49
B.18	294009.05	272251.24
B.19	293908.15	272322.92
B.20	293800.01	272395.89
B.21	293791.00	272388.64
B.22	293685.70	272483.38
B.23	293660.55	272515.12
B.23BIS	293642.89	272538.02
B.24	293614.20	272571.91
B.24BIS	293587.08	272605.39
B.25	293527.79	272719.41
B.26	293235.53	272894.14
B.27	293197.44	272955.10
B.28	293067.88	273059.84
B.29	293914.24	272545.04
B.30	293970.57	272641.66
B.31	294011.35	272708.44
B.32	294029.43	272741.98



Voies d'accès au Lotissement :

- Voie d'aménagement de 40 m d'emprise,
- Voie d'aménagement N° 3 de 20 m d'emprise,
- La voie débouchant sur la voie N° 6 de 30m d'emprise.

Consistance du projet

Le programme du présent projet comprend : 329 lots et 11 équipements :

Ce programme se présente comme suit :

- 13 Lots de 5000 m² environ devant recevoir des Immeubles Orientés en R+3 & R+2 et faisant l'objet d'Appel à Manifestation d'Intérêts,
- 31 Lots de 210 m² à 238 réservés aux Immeubles Tertiaires,
- 93 Lots de Villas en habitat individuel de 400 m² à 770 m² en R+1,
- 192 Lots de Villas en habitat individuel en bande de 152 m² à 408 m² en R+1,

Equipements Programmés :

Le lotissement prévoit :

- Un Collège d'une superficie de 7486 m² environ
- Une Ecole d'une superficie de 3 200 m² environ
- Un Centre Culturel & une Salle Polyvalente d'une superficie de 1 118 m²,
- Un hammam d'une superficie de 400 m²,
- Un four d'une superficie de 240 m²,
- Une mosquée de Vendredi d'une superficie de 1 820 m², à céder gratuitement
- Un dispensaire d'une superficie de 400 m²,
- Un centre commercial d'une superficie de 715 m²,
- Club restaurant et piscine d'une superficie de 13 410 m²
- Un centre commercial d'une superficie de 444 m²,
- Un Kiada & un poste de Police d'une superficie de 475 m² à céder gratuitement à l'Administration,
- D'un grand jardin public (Ilot I) et de plusieurs espaces plantés à travers les différents Ilots du Lotissement, à céder gratuitement à la Commune



DISPOSITIONS URBANISTIQUES

I- DISPOSITIONS DU DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE

Le présent lotissement est articulé autour d'un noyau central, composant urbain structurant, formé par un ensemble d'équipements et d'un schéma d'armature de voiries internes à la zone basé sur une épine dorsale et s'adaptant à la topographie du site.

I-1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT PROJET

Article 1 : Réglementation des zones prévues par le plan du Lotissement

Les dispositions urbanistiques relatives à ce zonage sont représentées dans le tableau suivant :
Pour la zone villas & Immeubles du Lotissement :

Zone du Lotissement	COS autorisé (%)	CUS autorisé (%)	Minimum parcellaire (m ²)	Hauteur maximale des constructions (m)	Hauteurs supplémentaires autorisées	Hauteurs autorisées sur voies	Reculs
Villas Isolées de 450 m ² & plus	55	30	450	R+1 8 m	- parapets et cage d'escaliers		- Reculs sur voie : 5m - Reculs latéraux : 4m
Villas en Bande de 160 m ² & plus	Néant	50	160.	R+1 8 m	Néant		- Reculs sur voie : 5m - Reculs latéraux : 4m
Villas en Bout de Bande de 200 m ² & plus	Néant	40	200	R+1 8 m	Néant		Reculs sur voie principale : 5 m
Immeubles Tertiaires	Néant	Néant	225	R+2 11.00 m	- cage d'escaliers - ascenseurs		
Zone : Immeubles Orientés Appel à Manifestation D'intérêts	1.20	35	5 000	R+2 et R+3 11m & 14.50m à calculer à partir du milieu de la façade	- Cage d'escaliers - ascenseurs		Reculs sur voie : 10m Recul par rapport aux mitoyens pour : R+2 : 6m R+3 : 7.5m

N.B. / Chaque lot d'Immeubles Orientés (Appel à Manifestation d'Intérêts) doit prévoir des équipements d'accompagnement.



Article 2 : Type d'occupations interdites

Les types d'occupations interdites dans ce lotissement sont les suivants :

*** Zone de villas :**

- Les types d'habitat autres que les villas,
- Tous les établissements industriels et les dépôts,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

*** Zone d'immeubles**

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les dépôts,
- Les commerces sur les parcelles réservées aux habitations plurifamiliales sauf si leur localisation est indiquée au plan du lotissement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3 : Implantation des Constructions sur une Même Propriété

Dans la zone des Immeubles orientés (A.M.I.) la distance minimale séparant des façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée.

Article 4 : Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

A cet effet, un certain nombre de places de parking ont été prévus ; de même il devra être réalisé sur le terrain propre de chaque parcelle des places de stationnement correspondant aux besoins de chacune d'elles.

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque logement,

Pour les constructions à usage de bureau, d'activité commerciale ou artisanale (y compris les bâtiments administratifs) : une place de stationnement par 100 m² de plancher hors œuvre,

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, une place de stationnement pour 4 chambres et une place de 80 m² de plancher hors œuvre de salle de restaurant et de café,

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m² utiles, couverts ou non, par place de voiture. Cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.



Article 5 : Dispositions Diverses

Le niveau du seuil du local commercial doit être à au moins à 0.10m par rapport au niveau \pm 0.00 m du trottoir.

La mezzanine est autorisée dans un local commercial à condition de respecter les conditions suivantes :

Ne pas dépasser 50 % de la surface du local concerné,

La hauteur sous plafond de la mezzanine sera d'au moins 2.20 m et ne pourra servir d'habitation,

La mezzanine sera obligatoirement accessible de l'intérieur du local et éclairée, le cas échéant, au second jour.

La hauteur minimale sous plafond à l'étage est de 3 m ,

Les sous sols doivent être suffisamment éclairés et ventilés par une cour anglaise de 2m minimum de large, le long du fond de parcelle,

La hauteur sous plafond des sous sols et rampes ne peut être inférieure à 2.20 m sous-poutres sans dépasser 2.50 m sous-dalles,

La rampe du garage doit être entamée à partir de l'alignement de la construction et sans dépasser une pente de 15 %,

Une courette de 10 m² est autorisée pour l'éclairage des pièces secondaires (dégagements, salles d'eau, cage d'escaliers et tous autres locaux non habitables) avec une dimension minimale de 2.50 m ,

Les encorbellements des étages sur voie peuvent être autorisés dans certaines parties de la façade s'ils respectent les conditions suivantes :

Hauteur sous encorbellement doit être supérieure ou égale à la hauteur du R.D.C.,

Ne pas dépasser les $\frac{1}{3}$ de la surface totale de la façade sur les rues de 12 m et plus de large,

Ne pas dépasser 0.80m de saillie sur les rues de 12m (1.20m pour les voies plus grandes),

Tout encorbellement ouvert ou fenêtre doit commencer à au moins 1m de toute limite mitoyenne.

Le réseau d'évacuation des eaux doit être séparatif.

Article 6 : Dispositions générales réglementaires

D'une manière générale, le présent règlement des travaux de construction doit tenir compte des textes de dahir suivants :

- Dahir n°1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992), portant promulgation de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme.
- Décret n°2-92-832 du 27 Rabiâ II 1414 (14 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°12-90 à l'Urbanisme.
- 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.
- Décret n°2-92-833 du 25 Rabiâ II 1414 (12 Octobre 1993), pris pour l'application de la Loi n°25-90 relative aux Lotissements, Groupes d'Habitation et Morcellements.
- L'arrêté Communal permanent applicable (le cas échéant) .



II DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIABILISATION DU LOTISSEMENT :

II-1 TRAVAUX D'EQUIPEMENT :

Les travaux d'équipement du présent lotissement sont à la charge du lotisseur.

Ils comprennent les travaux suivants :

- La réalisation des deux voies d'accès tel que indiquées sur le plan de masse, la 1^{ère} allant de la route national 9 au lotissement, la seconde arrivant de derrière la faculté et aboutissant sur la voie d'aménagement N° 2 de 30 m
- Mise en viabilisation des chaussées goudronnées y compris les 3 ouvrages de franchissement pour les passages hydrauliques,
- Aménagement de trottoirs et voies piétonnes
- Réalisation du réseau d'égout
- Alimentation en eau potable
- Equipement en électricité et éclairage public
- Equipement en lignes téléphoniques
- Sécurité incendie
- Espaces verts et places publiques
- Parkings

Ces travaux seront exécutés conformément aux normes en vigueur en matière d'équipement et en respectant le dossier technique approuvé par les services compétents.

Article 1 : Le dossier technique VRD

Le lotisseur s'engage d'établir à ses frais, par un bureau d'étude agréée, ou par un ou plusieurs services compétents en la matière, le dossier technique relatif aux travaux d'équipements énumérés ci dessus.

Ce dossier devrait comporter un descriptif exact des travaux envisagés (section des buses, profils en long et en travers des voies...etc.) ainsi que leur raccordement aux réseaux correspondants existants.

Aussi, doit-il être établi sur la base d'un levé topographique indiquant les différences de niveaux du terrain, ainsi que les attentes des branchements des divers réseaux existants sur les terrains riverains.

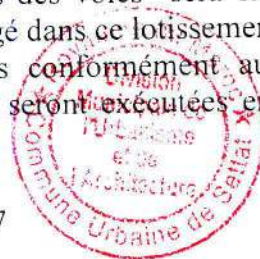
Article 2 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées

Le réseau de voirie du lotissement sera équipé d'une chaussée goudronnée revêtue suivant les normes en vigueur et bordée de trottoirs. Ces travaux seront réalisés conformément aux plans de profils en long et en travers établis par les BET et approuvés par les services compétents.

Article 3 : Aménagement de trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs : la mise en place des bordures des voies sera exécutée conformément aux normes en vigueur. Le type de trottoir envisagé dans ce lotissement est :

Les voies piétonnes : elles seront réalisées conformément au dossier technique VRD approuvé par les services compétents. Elles seront exécutées en Dallage autobloquant de dimensions adéquat ...



Article 4 : Réalisation du réseau d'égout

Le réseau d'égout (les buses, les regards de visite, les pentes des écoulements...) et son raccordement au réseau général d'assainissement (si ce dernier existe), sera exécuté conformément aux plans de détails et profils dressés par le BET agréé et approuvés par les services compétents en la matière.

A noter que les dimensions du réseau d'assainissement seront établis sur la base la note de calcul élaborée par le BET.

Article 5 : Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable sera étudié par le service compétent (ONEP ou RADEEC), aux frais du lotisseur. La réalisation de l'adduction en eau potable du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par ce dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

Article 6 : Equipement en électricité et éclairage public

L'alimentation du lotissement en électricité sera étudiée par les services de l'ONE et aux frais du lotisseur. La réalisation de l'équipement en électricité et éclairage public du lotissement sera confiée au service concerné ou à l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par ce dernier.

Ces travaux seront réalisés conformément aux plans approuvés par les services compétents.

Article 7 : Equipement en lignes téléphoniques

Les travaux d'équipement du lotissement en lignes téléphoniques seront réalisés conformément aux normes de l'ANRT et exécutés aux frais du lotisseur.

L'installation des lignes nécessaires au raccordement du lotissement au réseau général des télécommunications publiques, sera réalisée par l'entreprise adjudicataire du marché correspondant et agréé par l'ANRT. Ces travaux seront exécutés sous la responsabilité et le contrôle des services compétents en la matière et dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Article 8 : Sécurité incendie

L'implantation des bouches d'incendie nécessaires au lotissement doit être prévue et réalisée par le lotisseur, sous la responsabilité et le contrôle des services de la protection civile et conformément à la réglementation en vigueur.

Article 9 : Espaces verts et places publiques

Les espaces verts seront exécutés conformément au plan de lotissement approuvé par les services compétents et seront réalisés par le lotisseur.

Les types de plantations envisagées sont les suivants :

- dans les espaces verts du plan de masse approuvé seront plantés des arbres à grand feuillage ;
- les surfaces libres de constructions ou les aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'arbre à haute tige pour 40 m² de surface plantée. Et un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement



Article 10 : Parkings

Les parkings seront réalisés et tracés conformément au plan de masse autorisé et au dossier technique approuvé par les services compétents.

Les parkings situés à l'intérieur du lotissement seront cédés au profit de la commune une fois la réception définitive accordée.

Article 11 : conditions de tenue de chantier

Les chantiers doivent être maintenus en état de propreté, des aires et des constructions provisoires relatives au dépôt de matériaux ainsi que le bureau de chantier doivent être prévus. Le parcours des poids lourds qui alimenteront le chantier en matériaux utilisés doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services communaux et ce en vue de réduire l'endommagement des voies riveraines existantes.

La sécurité des piétons doit être envisagée (clôture provisoire lors de la réalisation des travaux d'équipement notamment ceux relatifs à l'assainissement)

Article 12: Durée d'exécution des travaux d'équipement.

Le délai d'exécution des travaux est de trois ans de la date de l'octroi de l'autorisation de lotir qu'elle soit expresse ou tacite. Au delà de ce délai ladite autorisation est périmée.

NB : les espaces verts, places, parkings, voies carrossables et piétonnes et espaces libres seront cédés à la commune après réception définitive du lotissement.

II-2 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR :

Article 1: Publicité

Dès l'obtention de l'autorisation de construire il est obligatoirement mis à la disposition du public au siège de la commune et de la conservation foncière intéressée :

- les documents graphiques autorisés relatifs à la conception urbanistique (plan de masse et tout autre document graphique de conception) ;
- les documents techniques autorisés relatifs à la réalisation des travaux d'équipement du lotissement ;
- le cahier des charges autorisé du lotissement.

Ces documents peuvent à la diligence de la commune et aux frais du lotisseur, être affichés sur les lieux du projet de lotissement.

Article 2 : Réalisation des travaux d'équipement

Le lotisseur s'engage de réaliser à ses frais l'ensemble des travaux d'équipement du lotissement énumérés plus haut.

Article 3 : Programme de réalisation du lotissement

Les travaux seront réalisés sur la totalité du projet dans une durée prévisionnel de 18 mois.

Le délai d'exécution des travaux d'équipement cité dans l'article 12 du chapitre IV-2 ci-dessus est comptabilisé au début des travaux de la totalité du projet.

Article 4 : Déclaration de la fin des travaux

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer aux services compétents l'achèvement des travaux d'équipements prévus par le projet de lotissement.

La déclaration de la fin des travaux donnera lieu par l'administration à la réception provisoire.

Article 5 : Etablissement du plan après bornage

Le lotisseur doit établir à ses frais un plan après bornage par un ingénieur topographe agréé et ce avant la réception provisoire du lotissement.

Le dit plan doit être soumis pour approbation aux services compétents. Une fois le plan après bornage approuvé le lotisseur est tenu de requérir auprès de la Conservation foncière la création d'un titre foncier par lot.



Article 6 : Conditions des ventes des lots

Les actes de vente des lots ne peuvent être conclus qu'après réception provisoire du lotissement sous peine de poursuites judiciaires.

Article 7 : Cession d'emprises et de divers équipements à la commune

La remise au domaine public communal de la voirie du lotissement, des réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité ainsi que des espaces libres qu'ils soient plantés ou dallés ou aménagés en parkings, aura lieu lors de la délivrance du certificat de la réception définitive du lotissement.

II-3 RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE :

Article 1 : Réception provisoire

La réception provisoire aura lieu quarante cinq jours après la déclaration de la fin des travaux citée dans l'article 5 du chapitre IV2 ci dessus.

Lors de cette réception une commission composée des services et administrations compétents. Sont convoqués à cette réunion, le lotisseur, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur spécialisé et le géomètre.

Cette réunion se soldera par un procès-verbal de réception provisoire.

Si la commission constate un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés ou des malfaçons, le lotisseur est tenu de satisfaire les remarques de la dite commission.

Article 2 : Réception définitive

Un an après la date de l'établissement du PV de la réception provisoire sus citée, il est procédé à une réunion dans laquelle seront convoqués les membres cités dans l'article 1 ci dessus, lors de laquelle sera élaboré le PV de la réception définitive.

Au cas où des malfaçons seraient relevées, le lotisseur est invité d'y remédier.



III- DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

Article 01 : Fusion et morcellement

Tout morcellement de lots de lotissement est strictement interdit.

La fusion de deux lots est possible si l'emplacement de ces derniers permet celle-ci. Toutefois les lots à fusionner doivent être d'affectation similaire (Lots d'habitat ou équipements) et si ladite fusion ne remet pas en cause une ou plusieurs dispositions énumérées ci dessus.

La fusion ne peut avoir lieu qu'après approbation d'un plan de masse modificatif relatif à celle-ci, déposé pour étude et avis auprès des services compétents en la matière.

III-2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS :

Article 1 : implantation par rapport aux emprises et voies publiques

Un équipement doit être implanté en fonction de la hiérarchie des voies.

L'équipement doit être positionné sur une voie principale, secondaire ou tertiaire en fonction de sa zone de desserte de son accessibilité aux transports collectifs et la qualité de vie de la zone (calme, retrait, sécurité...)

Le regroupement des équipements collectifs en pôle est recommandé dans la mesure du possible et selon la nature. Cela permet l'optimisation de l'équipement pour une meilleure rentabilité, une amélioration des services.

Article 2 : plantations

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics.

Ce sont des terrains réservés à usage de jardin ou de parcs publics. A l'exception d'annexes nécessaires à l'entretien de ces espaces ou éventuellement de petits abris ou édicules complétant l'aménagement de ces parcs, toute construction y est interdite.



III-3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE LA CONSTRUCTION

A/- VILLAS EN BANDE

- Hauteurs : 8m
- Recul : 5m en façade et 4 m en arrière
- Mur de clôture : 1.20m en maçonnerie et 0.80 en claire voie
- Plantations : du jardin avant et arrière
- Encorbellements : 0.80 m - $\frac{1}{3}$ de la façade
- Acrotère : 0.80 m
- Terrasse : inaccessible
- Garage : en sous sol ou incorporé à la construction
- Façade : blanche
- Etage : 80 % de la surface constructible du R.D.C.

B/- VILLAS ISOLEES

- Hauteurs : 8m
- Recul : 5m en façade principale et 4m latéraux et arrière
- Mur de clôture : hauteur 1.20m plein et 0.80m en claire voie
- Plantations : 1 arbre sur 20 m² de jardin
- Encorbellements : 0.80 m - $\frac{1}{3}$ de la façade
- Acrotère : 1.20 m
- Terrasse : accessible
- Garage : incorporé
- Façade : blanche
- Etage : 80 % de la surface constructible au sol

C/- IMMEUBLES ORIENTES

- Hauteurs : 14.50m
- Recul : 10m à la façade sur rue
6 m par rapport aux mitoyens pour R+2,
7.5 m par rapport aux mitoyens pour R+3
- Mur de clôture : 1.20 m + 0.80m de claire voie
- Plantations : généralisé sur le reste de la parcelle
- Encorbellements : $\frac{1}{3}$ de la façade fermé, le reste peut être traité en balcon
- Acrotère : 1.20 m
- Terrasse : accessible
- Garage : parking à l'intérieur de la propriété
- Façade : blanche
- Dispositions particulières : prévoir des équipements d'accompagnement Intégrés
- Sous sol : le sous sol est strictement interdits
- COS : 1.2
- CUS : 35 %



III- 3 TABLEAUX DE CONTENANCE :

• Tableau de contenance relatif aux lots Villas:

Numéro de lot	Hauteur	Désignation du RDC	Superficie du lot (en m ²)	Superficie construite (en m ²)
ILOT A - LOTS DE VILLAS				
ISOLEES				
VI - 1	R+1	Habitation	625.84	
VI - 2	R+1	--	678.92	
VI - 3	R+1	--	672.98	
VI - 4	R+1	--	670.65	
VI - 5	R+1	--	596.38	
VI - 6	R+1	--	563.64	
VI - 7	R+1	--	563.24	
VI - 8	R+1	--	563.24	
VI - 9	R+1	--	608.68	
VI - 10	R+1	--	503.12	
VI - 11	R+1	--	500.00	
VI - 12	R+1	--	500.00	
VI - 13	R+1	--	500.00	
VI - 14	R+1	--	500.00	
VI - 15	R+1	--	400.00	
VI - 16	R+1	--	705.95	
LOTS DE VILLAS BOUT DE BANDE				
V-1	R+1	--	286.00	
V-6 & V-7	R+1	--	290.00	
V-12 & V13	R+1	--	270.00	
V-16	R+1	--	295.00	
V-17	R+1	--	440.00	
V-18	R+1	--	372.00	
V-23, V-24	R+1	--	286.00	
V-25 & V-26	R+1	--	334.00	
V-41	R+1	--	333.50	
V-43	R+1	--	299.00	
V-44, V-45, V-54, V-55, V-56, V57	R+1	--	286.00	
V-64	R+1	--	381.50	
V-66	R+1	--	408.00	
V-67	R+1	--	302.50	
V-68	R+1	--	284.61	
V-78 à V-79	R+1	--	289.50	
V-80	R+1	--	330.00	
V-88 & V-89	R+1	--	264.00	
V-93	R+1	--	377.00	
V-94 & V-95	R+1	--	308.00	
V-98, V-99, V-100, V-101	R+1	--	258.00	
V-112 & V-113	R+1	--	294.00	
LOTS DE VILLAS EN BANDE				
V-2 & V-5	R+1	Habitation	177.00	
V-3 & V-4	--	--	220.50	
V-8 & V-9	--	--	214.00	
V-10 & V-11	--	--	168.50	
V-14 & V-15	--	--	163.00	
V-19 à V-22	--	--	220.00	
V-27 à V-40 & V-42	--	--	220.00	
V-46 à V-53	--	--	220.00	
V-58 à V-63 & V-65	--	--	220.00	
V-69 - V-71 - V-72 - V-73	--	--	220.00	
V-74 & V-75	--	--	220.00	
V-70 - V-76 & V-77	--	--	176.00	
V-81 - V-86 & V-87	--	--	176.00	
V-82 à V-85	--	--	220.00	
V-90 à V-92	--	--	220.00	



V-96, V-97 V-102 à V-111	--	--	220.00 176.00	
ILOT B – LOTS DE VILLAS ISOLEES				
VI - 1	R+1	Habitation	614.52	
VI - 2			766.74	
VI - 3			451.26	
VI - 4			451.27	
VI - 5			453.34	
VI - 6			517.30	
VI - 7			443.05	
VI - 8			500.00	
VI - 9			460.00	
VI - 10			500.00	
VI - 11			460.00	
VI - 12			500.00	
VI - 13			460.00	
VI - 14			500.00	
VI - 15			460.00	
VI - 16			500.00	
VI - 17			460.00	
VI - 18			586.99	
VI - 19			485.92	
ILOT H – LOTS DE VILLAS BOUT DE BANDE				
V-1, V-7, V-8, V-9, V-24 & V-25	R+1	HABITATION	228.00	
V-26			152.00	
V-32			263.00	
V-33			240.00	
V-37			297.50	
V-38			336.00	
V-44, V-45, V-46, V-55, V-57, V-58			240.00	
V-56			323.00	
V-65			287.00	
V-66			273.00	
V-67			228.00	
V-70			268.00	
V-71			415.55	
V-75, V-76 & V-79			260.00	
LOTS DEVILLAS EN BANDE				
V-2 à V-6	R+1	HABITATION	152.00	
V-10 à V-23			152.00	
de V-27 à V-31 - de V-34 à V-36			160.00	
de V-47 à V-54 - de V-59 à V-64 -			160.00	
V-68 & V-69 - de V-72 à V-74			160.00	
V-77 & V-78			152.00	
V-39			166.00	
de V-40 à V-43			181.00	
ILOT G – LOTS DE VILLAS ISOLEES				
VI - 1	R+1	HABITATION	440.00	
VI - 2			440.00	
VI - 3			498.71	
VI - 4			575.50	
VI - 5			453.65	
VI - 6			464.13	
VI - 7			701.91	
VI - 8			463.55	
VI - 9			443.94	
VI - 10			440.26	
VI - 11			439.70	
VI - 12			593.21	
VI - 13			696.61	
VI - 14			443.25	



VI - 15			464.49
VI - 16			486.98
VI - 17			501.97
VI - 18			582.46
VI - 19			440.00
VI - 20			683.30
VI - 21			440.10
VI - 22			468.21
VI - 23			526.16
VI - 24			695.28
ILOT I - LOTS D'IMMEUBLES TERTIAIRES			
V-1	R+2	BUREAU	314.36
de V-2 à V-11			210.00
V-12			224.25
V-13			235.41
V-14			249.21
V-15			248.97
V-16			248.52
V-17			233.00
V-18			206.99
V-19			211.81
de V-20 à V-21			211.11
V-22			211.01
De V-23 à V-26			210.21
V-27			220.90
V-28			257.45
V-29			210.89
de V-30 à V-31			210.89
ILOT J - LOTS DE VILLAS ISOLEES			
VI - 1	R+1	HABITATION	648.23
VI - 2			600.86
VI - 3			1307.40
VI - 4			747.26
VI - 5			579.13
VI - 6			500.00
VI - 7			650.94
VI - 8			828.88
VI - 9			533.88
VI - 10			539.94
VI - 11			552.45
VI - 12			805.16
VI - 13			851.17
VI - 14			872.19
VI - 15			857.83
VI - 16			529.84
VI - 17			602.04
VI - 18			579.75
VI - 19			578.96
VI - 20			1206.12
VI - 21			814.10
VI - 22			769.86
VI - 23			581.81
VI - 24			602.07
VI - 25			769.44
VI - 26			705.87
VI - 27			506.62
VI - 28			507.46
VI - 29			526.00
VI - 30			412.44
VI - 31			576.87
VI - 32			550.89
VI - 33			564.57
VI - 34			540.17



• Tableau de contenance des ilots à réaliser par les promoteurs

ILOT	SUPERFICIE	HAUTEUR	COS 1.20	CUS 0.35
ILOT D - ZONE D'IMMEUBLES ORIENTES (AMI)				
D1	5 100	R+2 & R+3	6 120	1 785
D2	5 000		6 000	1 750
D3	5 000		6 000	1 750
D4	5 100		6 120	1 785
ILOT E - ZONE D'IMMEUBLES ORIENTES (AMI)				
E1	5 436	R+2 & R+3	6 523.20	1 902.60
E2	5 368		6 441.60	1 878.80
E3	5 470		6 564.00	1 914.50
E4	6 386		7 663.20	2 235.10
ILOT F - ZONE D'IMMEUBLES ORIENTES (AMI)				
F1	5 200	R+2 & R+3	6 240.00	1 820.00
F2	5 078		6 093.60	1 777.30
F3	5 173		6 207.60	1 810.55
F4	5 046		6 055.20	1 766.10
F5	5 000		6 000.00	1 750.00

**Nombre Total
Des Lots : 329**

- Immeuble Tertiaires en R+2 = **31 Lots**
- Villas Isolées (R+1) = **93 Lots**
- Villas en Bande (R+1) = **128 Lots**
- Villas en Bout de Bande (R+1) = **64 Lots**
- Immeuble Orientés (AMI) (R+2 & R+3) = **13 Lots**



Tableau de contenance relatif aux équipements :

Nomenclature de l'équipement	Nature de l'équipement	Hauteur	Superficie de la Parcelle (en m ²)
Un Collège (Ilot K)	Prévu par le lotissement	R+1	7 486
Une Ecole (Ilot I)	Prévu par le lotissement	R+1	3 200
Un Centre Culturel & une Salle Polyvalente (Ilot I)	Prévu par le lotissement	R+1	1 118
Un Hammam (Ilot H)	Prévu par le lotissement	R+1	400
Un four (Ilot H)	Prévu par le lotissement	R+1	240
Une mosquée de Vendredi (Ilot H)	Prévu par le lotissement	R+1	1820
Un dispensaire (Ilot H)	Prévu par le lotissement	R+1	400
Un Centre Commercial (Ilot H)	Prévu par le lotissement	R+1	715
Club Restaurant et Piscine (Ilot I)	Prévue par le lotissement	R+1	13 410
Un Centre Commercial (Ilot A)	Prévue par le lotissement	R+1	444
Un Kiada & Un Poste de Police (Ilot I)	Prévu par le lotissement	R+1	475
Un grand jardin public (Ilot I)	Prévu par le lotissement		11 200
Plusieurs Espaces plantés à travers des différents Ilots (Voir Tableau des Espaces Verts)	Prévu par le lotissement		7 263
Nombre Total de lots : 13	-	-	48 171

NB : les superficies des lots et des équipements sont à titre indicatif et ne seront définitives qu'après établissement des dossiers techniques cadastraux.
La superficie construite : suivant règlement du Secteur



• **Tableau descriptif relatif aux voies existantes ou à créer au sein du lotissement :**

Nomenclature de la voie	Nature de la voie	Type de voie	Emprise de la voie (en m)	Etat de la voie
Voie d'aménagement	Prévue par le PA	carrossable	40 m	Projetée
Voie n° 1 – Début de la voie de 40m Nord abouti sur voie de 40m sud	Prévue par le lotissement	carrossable	30 m	Projetée
Voie n°2 –SN22 – Début de la voie N°5 Abouti sur voie d'aménagement 40 m	Prévue par le P.A	Carrossable	30 m	Projetée
Voie N°3 – Début de la voie N° 5 Abouti sur la voie N° 1	Prévu par le lotissement	Carrossable	20 m	Projetée
Voie N° 4 – Début sur la voie N° 5 Abouti sur la voie N° 1	Prévue par le lotissement	Carrossable	15 m	Projetée
Voie N° 5 -- Début de la voie N° 2 Abouti sur la voie de 40 m Sud	Prévue par le lotissement	Carrossable	20m	Projetée
Voie N° 6 – Début de la voie N° 6 Abouti sur la voie de 40 m	Prévue par le lotissement	Carrossable	30 m	Projetée
Impasse N° 7 Début de la voie N° 2	Prévue par le lotissement	Carrossable	12m	Projetée
Rue N° 8 Début de la voie N° 2 Abouti sur la Rue N° 10	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 9 Début de la Rue N° 8 Abouti sur la Rue N° 10	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 10 Début de la Rue N° 11 Abouti sur la Rue N° 8	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 11 SN 23 Début de la SN 24 Abouti sur la Rue N° 2 SN 22	Prévue par le PA	Carrossable	20m	
Rue N° 12 Début de la Rue N° 5 Abouti sur Rue N° 16	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 13 Début de la Rue N° 5 Abouti sur Rue N° 15	Prévu par le lotissement	Carrossable	12m	Projetée
Impasse N° 14 Début de la rue N° 15	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 15 Début de la rue 12 Abouti sur rue 17	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 16 Début de la Rue N° 12	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée



Abouti sur la Rue N° 15 Rue N° 17 Début de la Rue N° 16 Abouti sur la Rue N° 15	Prévue par le lotissement	carrossable	12 m	projetée
Rue N° 18 Début de la voie N° 4 Abouti sur la rue N° 15	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 19 Début de la voie N° 4 Abouti sur la voie N° 6	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 20 Début de la Rue 5 Abouti sur la Rue 19	Prévue par le lotissement	Carrossable	15 m	Projetée
Rue N° 21 Début de la Rue 20 Abouti sur la Rue 23	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 22 Début de la Rue 19 Abouti sur la Rue 23	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 23 Début de la Rue 22 Abouti sur la rue 5	Prévue par le lotissement	Carrossable	15 m	Projetée
Rue N° 24 Début de la voie N° 5 Abouti sur la Rue 19	Prévue par le lotissement	Carrossable	12 m	Projetée
Rue N° 25 Début de la voie N° 1 Abouti sur la voie d'aménagement de 40 m	Prévue par le lotissement	Carrossable	20 m	Projetée
Rue N° 26 Début de la voie N° 1 Abouti sur la voie d'aménagement de 40 m	Prévue par le lotissement	Carrossable	15 m	Projetée

NB : Pour permettre l'évacuation des eaux drainées par les CHAABAS des emprises 12m ont été réservées au domaine Public de l'Hydraulique ainsi que des servitudes de 4m de part et d'autre aménagées en espace vert ou en voie d'accès ont été libérées au droit des axes, de même des ouvrages de franchissement seront réalisés sous les voies aux endroits des intersections avec les CHAABAS et indiqués sur le plan du lotissement.



• **Tableaux descriptifs relatifs aux espaces verts, places et parkings :**

***Espaces verts :**

Nomenclature des espaces verts	Nature de l'espace vert	Superficie (en m ²)	Etat
ILOT G - V1	Prévu par le lotissement	411	Projeté
ILOT J - V2	Prévu par le lotissement	193	Projeté
ILOT J - V3	Prévu par le lotissement	382	Projeté
ILOT I - V4	Prévu par le lotissement	1406	Projeté
ILOT I - V5	Prévu par le lotissement	968	Projeté
ILOT I - V6	Prévu par le lotissement	11 200	Projeté
ILOT H - V7	Prévue par lotissement	878	Projeté
ILOT H - V8	Prévu par le lotissement	410	Projeté
ILOT B - V9	Prévu par le lotissement	445	Projeté
Total	-	16 294,5	-

***Parkings :**

Nomenclature des parkings	Nature du parking	Superficie (en m ²)	Nombre de places	Etat
ILOT I - P 1	Prévue par le lotissement	365.5	29	projeté
ILOT H - P 2	Prévue par le lotissement	158.5	12	projeté
ILOT H - P 3	Prévue par le lotissement	142.5	12	Projeté
ILOT H - P 4	Prévue par le lotissement	162.5	13	Projeté
ILOT H - P 5	Prévue par lotissement	283.5	20	Projeté
ILOT H - P 6	Prévue par le lotissement	175	14	Projeté
ILOT H - P 7	Prévue par le lotissement	368.5	28	Projeté
ILOT A - P 8	Prévue par le lotissement	176.5	13	Projeté
Total	-	1832,5	141	-



WILAYA DE LA REGION CHAOUIA - OUARDIGHA

VILLE DE SETTAT

ZONE D'URBANISATION NOUVELLE « BELLE VUE »
OBJET DU T.F. IC 95

V-5 PAGE DES SIGNATURES :

«Lu et Approuvé»

Maître d'œuvre :

بنكيران محمد

BENKIRANE Mohamed

ARCHITECTE UESA

10, Bd. de la Liberté - Casablanca

Tel : 0522.31.37.07 - Fax : 052230.92.26

Cachet de l'architecte et sa signature.

Maître d'ouvrage :

.....

Signature du maître d'ouvrage

