

**Royaume du Maroc**



Ministère de l'Urbanisme et de

L'Aménagement du Territoire

**AGENCE URBAINE DE NADOR**

**Restructuration du Secteur au centre de Dar Kbdani**

**Commune de Dar Kbdani**

**-PROVINCE DE DRIOUCH-**

**CAHIER DES CHARGES**

## Sommaire

CHAPITRE I : Champ d'application

CHAPITRE II : Dispositions générales

Article 1 : Présentation de l'opération de restructuration :

Article 2 : Contenu du projet de restructuration :

Article 3 : Réglementation en vigueur :

CHAPITRE III : Division du Territoire en Zones

CHAPITRE IV : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE V: Espaces publics

CHAPITRE VI : Travaux d'Equipement en VRD

CHAPITRE VIII : plan d'aménagement de la commune de Dar Kebdani et sa zone périphérique et la mise en cohérence des plans sectoriels

## CHAPITRE I : Champ d'application

Le présent Cahier des charges s'applique à la totalité du territoire délimitée par le polygone défini par les points suivants :

- **Au niveau du secteur centre de Dar Kebdani :**

A X=687511.89 Y=503999.53  
B X=687899.73 Y=503977.21  
C X=687926.97 Y=504239.85  
D X=688053.09 Y=504273.56  
E X=687974.99 Y=504379.74  
F X=687991.30 Y=504449.97  
G X=688082.84 Y=504407.52  
H X=688189.71 Y=504418.83  
I X=688264.01 Y=504472.02  
J X=688335.58 Y=504556.33  
K X=688388.18 Y=504562.73  
L X=688424.19 Y=504075.65  
M X=688373.46 Y=503905.04  
N X=688221.17 Y=503650.21  
O X=688186.21 Y=503517.37  
P X=688023.05 Y=503622.27  
Q X=687866.35 Y=503709.13  
R X=687487.06 Y=503883.74

Cette délimitation a été reportée sur le plan de restructuration du secteur concerné(voir plan, ci-joint).

Les dispositions de ce cahier des charges s'appliqueront aux nouvelles constructions, et aux modifications ou extensions des constructions existantes, qui s'inscrivent dans la délimitation de cette étude.

## CHAPITRE II : Dispositions générales

### Article 1 : Présentation de l'opération de restructuration :

Le projet de restructuration établi, vise d'une part l'organisation spatiale du secteur concerné engagé et d'autre part l'élaboration d'un support juridique et technique pour la gestion de la construction et la réalisation des infrastructures de base ( voiries, petits espaces verts et placettes) au niveau de ce secteur, quant aux équipements structurants, grands espaces publics, voies structurantes..., ils en seront projetés au niveau de Plan d'Aménagement de Dar Kebdani approuvé par le décret n°2.14.348 du 8 chaabane 1435 (6 juin 2014) B.O n°6268 du 28 chaabane 1435 (26 juin 2014).

### Article 2 : Contenu du projet de restructuration :

Le projet de restructuration comprend :

Un document graphique de la conception urbanistique établi sur la base de la restitution et du Plan d'Aménagement du quartier de centre de Dar Kebdani à la commune de Dar Kebdani, approuvé par le décret n°2.14.348 du 8 chaabane 1435 (6 juin 2014) B.O n°6268 du 28 chaabane 1435 (26 juin 2014).

♦ Un document écrit que constitue le cahier des charges définissant les dispositions à respecter pour toute intervention au niveau de ce secteur.

### Article 3 : Réglementation en vigueur :

Cette opération sera soumise aux dispositions suivantes :

- ♦ Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 ( 17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relatives à l'urbanisme et son décret d'application ;
- ♦ Dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 ( 17 juin 1992 ) portant de la loi n° 25-90 relative aux lotissement groupes d'habitation et morcellements et son décret d'application ;
- ♦ Dahir n° 1.15.85 du 7 Juillet 2015 portant promulgation de la loi organique n° 14.113 relative aux communes
- ♦ Décret n° 2.13.424 du 13 Rajab 1434 (24 Mai 2013) relatif à l'approbation du règlement général de construction (B.O N°6155 du 27/05/2013)
- ♦ Le règlement du Plan d'Aménagement du quartier de centre de Dar Kebdani SIS à la commune de Dar Kebdani, approuvé par décret n°2.14.348 du 08 chaabane 1435 (06 juin 2014)

### CHAPITRE III : Division du Territoire en Zones

- Le territoire couvert par les plan de restructuration objet du cahier des charges est divisé –selon l'affectation du sol en zones urbaines pour lesquels des règles spécifiques sont applicables. Ainsi les zones suivantes sont définies comme suit :
- **(B1) : Zone d'habitat continu à trois niveaux (R+2)** : il s'agit d'une zone réservée à l'habitat continu, individuel ou collectif, dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à 3 niveaux.
- **(B2) : Zone d'habitat continu à quatre niveaux (R+3)** : il s'agit d'une zone réservée à l'habitat continu, individuel ou collectif, dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à 4 niveaux.
- **(B3) : Zone d'habitat continu à cinq niveaux (R+4)** : il s'agit d'une zone réservée à l'habitat continu, individuel ou collectif, dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à 5 niveaux.

Le présent cahier des charges instaure des dispositions spécifiques permettant d'encadrer le processus de mise en œuvre des plans de restructuration.

### CHAPITRE IV : Dispositions applicables aux zones urbaines

Quant à la zone d'habitat en l'occurrence la zone d'habitat continu à quatre niveaux (R+3), les dispositions applicables à cette zone sont celles prescrites au niveau du règlement d'Aménagement relatif au Plan d'Aménagement de la Commune de Dar Kebdani et de sa zone périphérique :

En plus de l'application des dispositions dudit règlement au niveau de cette zone, ces dispositions particulières sont à appliquer :

#### ♦ Possibilités maximales d'utilisation du sol de la zone B :

- La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privative ne peut dépasser : 85% pour B1, 86% pour B2 et 87% pour B3.
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives sont fixées à : 80 m<sup>2</sup> et 8m de largeur pour B1, 120 m<sup>2</sup> et 10m pour B2 et 160m<sup>2</sup> et 12m pour B3.

#### ♦ Hauteurs maximales des constructions de la zone B :

- Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur de :
  - 11 m et le nombre de niveaux R+2 pour B1
  - 15m et le nombre de niveaux R+3 pour B2
  - 18m et le nombre de niveaux R+4 pour B3

Pour les lots donnant sur les axes commerciaux les hauteurs supplémentaires autorisées en rez de chaussée seront ajoutées en conséquence. Toutefois, une possibilité d'un étage supplémentaires peut être admise pour les constructions donnant sur les voies publiques de 15m d'emprise et plus.

## CHAPITRE V : Espaces publics

### - Au niveau du secteur de centre de Dar Kebdani

#### I. VOIRIES

##### A. Voies d'aménagement :

Il s'agit des voies d'aménagement dont les numéros sont : 1, 2, 3, 5, 13, 17, 30, 31, 43, 45, 68 et 69.

##### B. Voies de restructuration:

Secteur de centre de Dar Kebdani :

Voie	Emprise
Rue A1	15
Rue A2	10
Rue A3	10
Rue A4	10
Rue A5	10
Rue A6	10
Rue A7	10
Rue A8	9
Rue A9	10
Rue A10	10
Rue A11	9

**N.B :** Dans le cas où il s'avère que l'emprise réelle d'une voie carrossable ou chemin piéton est supérieure à l'emprise de la restructuration, l'emprise à respecter est celle réelle.

#### C. PLACES

##### \*PLACES PUBLICS D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une place du plan d'aménagement dont le numéro est : PL02 (voir règlement d'aménagement).

#### D . LOTISSEMENT EXISTANTE

Garder les dispositions et les équipements des lotissements des Habous et Rues .

## CHAPITRE VI : Travaux d'Equipement en VRD

### Equipement de la zone :

Il incombe à la charge de la commune la réalisation des équipements, de voiries et réseaux divers, soit avec ses moyens propres, soit avec la participation des propriétaires. Elle assurera notamment leur gestion et leur bon fonctionnement.

La commune s'engage également à apurer la situation foncière du quartier y compris les terrains support de VRD, Parkings, espaces verts, équipements...etc.

### Les travaux de VRD comprennent :

- ♦ La mise en viabilité des rues de la partie à redresser, carrossable et piétonnières.
- ♦ La construction des égouts et leur raccordement aux collecteurs principaux de la commune ;
- ♦ L'alimentation en eau potable ;
- ♦ L'équipement électrique ;
- ♦ L'équipement en lignes téléphonique ;
- ♦ L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie ;

## CHAPITRE VIII : plan d'aménagement de la commune de Dar Kebdani et sa zone périphérique et la mise en cohérence des plans sectoriels

Après homologation du plan d'aménagement de la commune de Dar Kebdani et sa zone périphérique, les voies (emprise et tracé...) et les affectations (hauteurs, cos, cus...) demeureront applicables même si certaines de leurs dispositions ne se sont pas conformes au présent plan de restructuration.

**Abdelhafid LAARAJ**  
**Architecte D.P.L.G**  
**13.Rue Andalous-NADOR**  
**Tel/Fax: 05 36.33.15.53**

Province de Drouach \* Commune Dar Kebdani \* Royaume du Maroc  
**Président**  
**Le président**  
**Ahmed BAHAKA**

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Agence Urbaine de Nador-Driouch-Guercif

**RESTRUCTURATION DU QUARTIER BOURCHID  
AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE DAR EL KEBDANI  
-SUR UNE SUPERFICIE DE 6.5 Ha-**

**-PROVINCE DE DRIOUCH-**

**CAHIER DES CHARGES**



رقم 5 شارع المرائش الناظور / 5 Rue Laarache Nador / الهاتف / Tél : +(212) 0536 60 19 19/16



## Sommaire

CHAPITRE I : Champ d'application .....	3
CHAPITRE II : Dispositions générales .....	4
Article 1 : Présentation de l'opération de restructuration : .....	4
Article 2 : Contenu du projet de restructuration : .....	4
Article 3 : Réglementation en vigueur : .....	4
CHAPITRE III : Division du territoire en zones .....	5
CHAPITRE IV : Dispositions applicables aux zones urbaines .....	5
I) Dispositions Générales relatives à la construction .....	5
II) Dispositions applicables aux zones urbaines .....	5
CHAPITRE VI : Espaces publics .....	6
CHAPITRE VII : Travaux d'équipement en VRD .....	7





## CHAPITRE I : Champ d'application

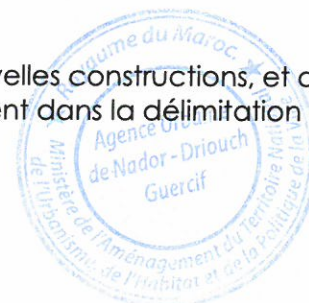
Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du territoire délimité par le polygone défini par les points suivants :

S1	X = 687574.15 Y = 503683.41	S6	X = 688160.15 Y = 503529.26
S2	X = 687584.02 Y = 503691.23	S7	X = 688162.67 Y = 503524.26
S3	X = 687623.40 Y = 503792.29	S8	X = 688154.91 Y = 503499.83
S4	X = 687612.70 Y = 503797.81	S9	X = 688089.01 Y = 503527.56
S5	X = 687617.78 Y = 503809.50	S10	X = 688061.18 Y = 503481.41

Entre S5 et S6 la voie d'aménagement N°13 du plan d'aménagement ;  
Entre S7 et S8 la voie d'aménagement N°01.

Cette délimitation a été reportée sur le plan de restructuration du quartier concerné (**voir plan, ci-joint**).

Les dispositions de ce cahier des charges s'appliqueront aux nouvelles constructions, et aux modifications ou extensions des constructions existantes, qui s'inscrivent dans la délimitation de cette étude.



## CHAPITRE II : Dispositions générales

### Article 1 : Présentation de l'opération de restructuration :

Le projet de restructuration établi, vise d'une part l'organisation spatiale du secteur concerné engagé et d'autre part l'élaboration d'un support juridique et technique pour la gestion de la construction et la réalisation des infrastructures de base : voiries, petits espaces verts et placettes au niveau du quartier.

### Article 2 : Contenu du projet de restructuration :

Le projet de restructuration comprend :

- ♦ Un document graphique de la conception urbanistique établi sur la base du levé topographique établi par la commune de Dar El Kebdani;
- ♦ Un document écrit qui constitue le cahier des charges définissant les dispositions à respecter pour toute intervention au niveau de ce secteur.

### Article 3 : Réglementation en vigueur :

Cette opération sera soumise aux dispositions suivantes :

- ♦ Dahir n° 1-92-31 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme et son décret d'application tel qu'il est modifié et actualisé par la loi 66-12 relative à la sanction des infractions dans le domaine de l'urbanisme ;
- ♦ Dahir n° 1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitation et morcellements et son décret d'application tel qu'il est modifié et actualisé par la loi 66-12 relative à la sanction des infractions dans le domaine de l'urbanisme ;
- ♦ Dahir n° 1-15-85 du 20 Ramadan 1436 (07 Juillet 2015) portant promulgation de la loi organique n° 113-14 relative aux communes ;
- ♦ Décret n° 2.13.424 du 13 Rajab 1434 (24 Mai 2013) relatif à l'approbation du règlement général de construction (B.O N°6155 du 27/05/2013) ;
- ♦ Le règlement d'aménagement relatif au Plan d'Aménagement du centre de de la commune de Dar El Kebdani approuvé par le décret n°2.14.348 du 8 chaabane 1435 (6 juin 2014) B.O n°6268 du 28 chaabane 1435 (26 juin 2014).



### CHAPITRE III : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan de restructuration objet du cahier des charges est constitué en termes d'affectation du sol de :

**Zone d'habitat économique continu (B1=R+2) :** il s'agit d'une zone réservée à l'habitat continu individuel ou collectif, dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à 3 niveaux.

Le présent cahier des charges instaure des dispositions spécifiques permettant d'encadrer le processus de mise en œuvre des plans de restructuration.

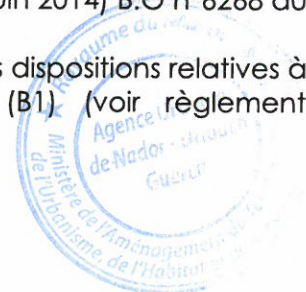
### CHAPITRE IV : Dispositions applicables aux zones urbaines

#### I) Dispositions Générales relatives à la construction

- ♦ **Les dispositions générales relatives à la construction sont celles prescrites au niveau du règlement d'aménagement** relatif au Plan d'Aménagement du centre de la commune de Dar El Kebdani approuvé par le décret n°2.14.348 du 8 chaabane 1435 (6 juin 2014) B.O n°6268 du 28 chaabane 1435 (26 juin 2014). (Voir règlement d'aménagement de la page 10 à 13).

#### II) Dispositions applicables aux zones urbaines

- ♦ **Les dispositions applicables aux zones urbaines sont celles prescrites au niveau du règlement d'aménagement** relatif au Plan d'Aménagement du centre de la commune de Dar El Kebdani approuvé par le décret n°2.14.348 du 8 chaabane 1435 (6 juin 2014) B.O n°6268 du 28 chaabane 1435 (26 juin 2014).
- ♦ **Zone d'habitat économique continu (B1=R+2) :** il s'agit d'appliquer les dispositions relatives à la zone d'habitat continu à trois niveaux, en l'occurrence (B1). (voir règlement d'aménagement de la page 14 à la page 15).





## CHAPITRE VI : Espaces publics

### A. Voies d'aménagement :

Il s'agit des voies d'aménagement dont les numéros sont : 1,3,13,20,24 et 57 (voir règlement d'aménagement relatif au plan d'Aménagement du centre de la commune de Dar El Kebbani approuvé par le décret n°2.14.348 du 8 chaabane 1435 (6 juin 2014) B.O n°6268 du 28 chaabane 1435 (26 juin 2014) (page 30).

### B. Voies de restructuration :

Voie	Emprise (en m)	Voie	Emprise (en m)
Rue N°01	10	Rue N°19	10
Rue N°02	10	Rue N°20	10
Rue N°03	10	Rue N°21	10
Rue N°04	10	Rue N°23	12
Rue N°05	11	Rue N°24	10
Rue N°06	10	Rue N°25	10
Rue N°07	10	Rue N°26	11
Rue N°08	10	Rue N°27	11
Rue N°09	10	Rue N°28	10
Rue N°10	10	Rue N°29	10
Rue N°11	10	Rue N°30	12
Rue N°12	10	Rue N°31	12
Rue N°13	10	Rue N°32	10
Rue N°14	10	Rue N°33	10
Rue N°15	10	Rue N°34	10
Rue N°16	10	Rue N°35	10
Rue N°17	10	Rue N°36	10
Rue N°18	10	Rue N°37	10

**N.B :** Dans le cas où il s'avère que l'emprise réelle d'une voie carrossable ou chemin piéton est supérieure à l'emprise mentionnée dans le plan de la restructuration, l'emprise à respecter est celle réelle.

### C. Espace vert :

EV	Superficie(m²)
EV1	26
EV2	42

### D. Place :

PL	Superficie(m²)
PL1	261



## CHAPITRE VII : Travaux d'équipement en VRD

### Equipement de la zone :

Il incombe, à la charge de la commune, la réalisation des équipements, de voiries et réseaux divers, soit avec ses moyens propres, soit avec la participation des services concernés/propriétaires. Elle assurera notamment leur gestion et leur bon fonctionnement.

La commune s'engage également à apurer la situation foncière quant aux terrains support de VRD, parkings, espaces verts, équipements...etc.

### Les travaux de VRD comprennent :

- ♦ La mise en viabilité des rues de la partie à redresser, carrossable et piétonnières.
- ♦ La construction des égouts et leur raccordement aux collecteurs principaux de la commune ;
- ♦ L'alimentation en eau potable ;
- ♦ L'équipement électrique ;
- ♦ L'équipement en lignes téléphonique ;
- ♦ L'équipement en moyens de lutte contre l'incendie ;

Les études pour équipements en VRD seront établies par un BET agréé qui assurera le suivi de leurs réalisations, lesdits documents seront soumis à l'avis et l'approbation des services compétents.

Après réalisation des travaux de VRD, la commune procédera à leur réception en présence de tous les services compétents.

