

Royaume du Maroc

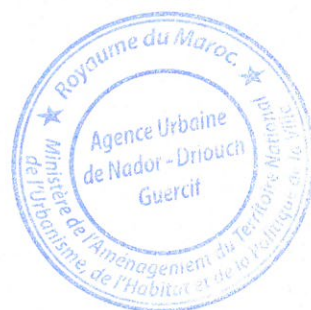


Ministère de l'Aménagement du Territoire National,  
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Agence Urbaine de Nador-Driouch-Guercif

## RESTRUCTURATION DU QUARTIER ISGHRAOUIYINE AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE BENI SIDEL JBEL

**-PROVINCE DE NADOR-**



## CAHIER DES CHARGES



رقم 5 شارع العرائش الناظور / 5 Rue Laarache Nador ————— الهاتف / Tél : +(212) 0536 60 19 19/16  
الفاكس / Fax : +(212) 0536 33 20 65 - الموقع الإلكتروني / Site web : [www.aunador.ma](http://www.aunador.ma)



## 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
CHAPITRE V : Dispositions applicables à la zone non aedificandi .....	6
CHAPITRE VI : Espaces publics .....	6
CHAPITRE VII : Travaux d'équipement en VRD .....	8



## CHAPITRE I : Champ d'application

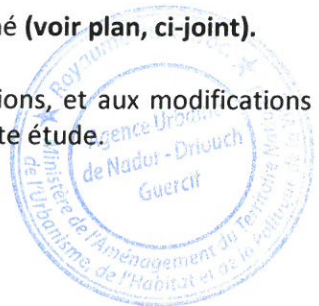
Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du territoire du **quartier Isghraoui** délimité par le polygone définis par les points suivants :

S1	X = 713759.4094 Y = 510981.1704	S9	X = 713683.9633 Y = 510444.0276
S2	X = 713848.4746 Y = 510924.8298	S10	X = 713592.8026 Y = 510472.3802
S3	X = 713870.2041 Y = 510895.6707	S11	X = 713569.7096 Y = 510423.4067
S4	X = 713959.4321 Y = 510862.8047	S12	X = 713396.8895 Y = 510525.2829
S5	X = 713982.3165 Y = 510840.6612	S13	X = 713544.1652 Y = 510673.5905
S6	X = 713936.3647 Y = 510605.9597	S14	X = 713478.3666 Y = 510759.0628
S7	X = 713795.1003 Y = 510357.1209	S15	X = 713633.5853 Y = 510994.4065
S8	X = 713684.1311 Y = 510408.4368	S12bis	X = 713421.8940 Y = 510545.7367

La limite entre S12bis et S13 suit la limite de la SNA du plan d'aménagement

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 des secteurs concernés engagés 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 quartier, quant aux équipements structurants, grands espaces publics, voies structurantes..., ils sont projetés au niveau du PA de la commune de Beni Sidel Jbel homologué par Décret n°2.13.208 du 23 Joumada I 1434 (04 Avril 2013) B.O n°6143 du 04 Joumada II 1434 (15 Avril 2013).

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

Le projet de restructuration comprend :

- ♦ Un document graphique de la conception urbanistique établi par les services de l'Agence Urbaine de Nador-Driouch-Guercif sur la base des plans topographiques remis de la part de la commune de Bni Sidel Jbel;
- ♦ 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 tel qu'il est modifié par la loi 12-66 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
- ♦ 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 tel qu'il est modifié par la loi 12-66 relative au contrôle et la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction ;
- ♦ Dahir n°1-02-297 du 25 Rajab 1423 (03 octobre 2002) relatif à la charte communale (loi n° 78-00) ;
- ♦ Dahir n°1-15-85 du 20 ramadan 1439 (7 juillet 2015) portant promulgation de la loi organique n°113-14 relative aux communes ;
- ♦ Décret n°2-18-577 du 08 Chaoual 1440 (12 Juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement ainsi que des textes pris pour leur application ;
- ♦ Le règlement d'aménagement relatif au Plan d'Aménagement de la commune de Beni Sidel Jbel homologué par Décret n°2.13.208 du 23 Joumada I 1434 (04 Avril 2013) B.O n°6143 du 04 Joumada II 1434 (15 Avril 2013).



### CHAPITRE III : Division du territoire en zones

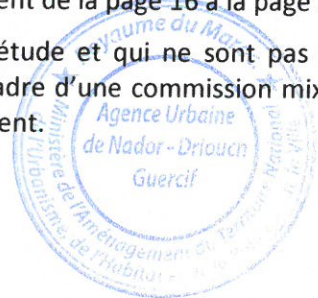
Le territoire couvert par le plan de restructuration objet du cahier des charges est divisé -selon l'affectation du sol- en zones urbaines pour lesquels des règles spécifiques sont applicables et ce, comme suit :

- **Zone d'habitat économique amélioré (EA)** : il s'agit d'habitat économique en R+2 constitué dans un cadre bâti présentant une continuité par rapport l'alignement des voies et au domaine public.
- **Zone d'habitat Mixte (HM)** : Il s'agit d'une zone d'habitat de moyenne densité, mixte : individuel ou collectif en rez-de-chaussée surélevé de deux ou trois étages.
- **Servitude Non Aedificandi** : Il s'agit de secteurs dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées. La levée de l'interdiction intervient tacitement suite à la disparition de la raison (ou les raisons) pour laquelle la construction a été interdite. Le présent règlement explicite, pour chaque Zone Non Aedificandi la raison pour laquelle elle a été frappée de cette interdiction. Les terrains concernés par la levée de l'interdiction de construire prendront alors le zonage limitrophe.

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

- ♦ **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 Bni Sidel Jbel homologué par décret n°2.13.208 du 23 Joumada II 1434 (04 Avril 2013) BO n°6143 du 4 Joumada II (15 Avril 2013).
- ♦ **Pour la zone d'habitat économique amélioré (EA)** : zone d'habitat économique continu à trois niveaux (R+2) : il s'agit d'appliquer les dispositions relatives à la zone d'habitat économique en R+2 (voir règlement d'aménagement de la page 13 à la page 14).
- ♦ **Pour la zone d'habitat social (HM)** : zone d'habitat de moyenne densité, mixte : individuel ou collectif en rez-de-chaussée surélevé de deux ou trois étages (voir règlement d'aménagement de la page 16 à la page 17).
- ♦ Pour les terrains d'une grande superficie qui se situent dans la zone d'étude et qui ne sont pas encore engagées, feront l'objet de lotissements, et leur étude doit être dans le cadre d'une commission mixte, qui peut trancher en ce qui concerne les emprises des voiries et leur emplacement.





## CHAPITRE V : Dispositions applicables à la zone non aedificandi

### Définition de la zone frappée de servitude non aedificandi SNA :

Il s'agit d'appliquer les dispositions applicables à la zone non aedificandi de la page 22 du règlement d'aménagement du centre de la commune de Bni Sidel Jbel homologué par décret n°2.13.208 du 23 Joumada I 1434 (04 Avril 2013) BO n°6143 du 4 Joumada II (15 Avril 2013).

## CHAPITRE VI : Espaces publics

### A. Voies d'aménagement :

Il s'agit des voies d'aménagement dont les numéros sont : 2, 3, 11, 24, 35, 36 et 37 (voir règlement d'aménagement du centre de la commune de Bni Sidel Jbel homologué par décret n°2.13.208 du 23 Joumada I 1434 (04 Avril 2013) BO n°6143 du 4 Joumada II (15 Avril 2013) page 33.

### B. Voies de restructuration :

Dénomination	Emprise (m)	Observations
Rue n° 1	12	A créer
Rue n° 2	12	A créer
Rue n° 3	6--10	A créer
Rue n° 4	10--15	A créer
Rue n° 5	10	A créer
Rue n° 6	12-15	A créer
Rue n° 7	15	A créer
Rue n° 8	12	A créer
Rue n° 9	12	A créer
Rue n° 10	12	A créer
Rue n° 11	12	A créer
Rue n° 12	10-12	A créer
Rue n° 13	15	A créer
Rue n° 14	8-10	A créer
Rue n° 15	12	A créer
Rue n° 16	7-10-12	A créer
Rue n° 17	10	A créer
Rue n° 18	7,5	A créer
Rue n° 19	10	A créer
Rue n° 20	10	A créer
Rue n° 21	10	A créer
Rue n° 22	8	A créer
Rue n° 23	12	A créer
Rue n° 24	12	A créer
Rue n° 25	8	A créer
Rue n° 26	10	A créer
Rue n° 27	8	A créer
Rue n° 28	8	A créer
Rue n° 29	8-8,5	A créer
Rue n° 30	8	A créer



Rue n° 31	10	A créer
Rue n° 32	12	A créer
Rue n° 33	12	A créer
Rue n° 34	10	A créer
Rue n° 35	13	A créer
Rue n° 36	10	A créer
Rue n° 37	10	A créer
Rue n° 38	12	A créer
Rue n° 39	12	A créer
Rue n° 40	10	A créer

**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. Espace vert :**

EV	Superficie(m <sup>2</sup> )
V1	1 067
V2	621
V3	348

**D. Equipements publics :**

Désignation	Affectation	Superficie (m2)	Observation
Eq1	Équipement Public	1 149	A créer

**E. Place et Espace de Jeux :**

PL	Superficie(m <sup>2</sup> )
PL6 (PA)	1 734
PL8 (PA)	1140
PL1	691
PL2	186
PL3	284
PL4	304
PL5	195
PL6	1739

**F. Mosquées :**

Désignation	Affectation	Superficie (m2)	Observation
M4	Mosquée	2769	Prévu par PA



## 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.

### 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.

