

ROYAUME DU MAROC

MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME  
ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

AGENCE URBAINE DE NADOR

**ETUDE RELATIVE A LA RESTRUCTURATION  
DES QUARTIERS DE LA COMMUNE URBAINE DE BNI ANSAR  
(PROVINCE DE NADOR)**

**Quartiers: Almostawsaf , Abdel moumen, Ouled Aissa et Sidi Ali Al  
Fadili**



15 MARS 2012

**CAHIER DES CHARGES**



N° 5 Rue Larache Nador

رقم 5 زنقه العرائش الناظور

الهاتف: 0536601916/0536601919 - الفاكس: 0536332065 - الموقع الإلكتروني: [www.aunador.ma](http://www.aunador.ma) Site Web:

---

## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	1
INTRODUCTION .....	2
CHAPITRE I : Dispositions générales.....	2
CHAPITRE II : Division du territoire en zones.....	4
CHAPITRE III : Dispositions applicables aux zones urbaines .....	5
CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone non aédificandi.....	5
CHAPITRE V : Espaces publics.....	6
CHAPITRE VI : Travaux d'équipement en VRD .....	9



## INTRODUCTION

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

1	X = 724094.724 Y = 520702.851	15	X = 723401.875 Y = 519674.492
2	X = 724200.452 Y = 520515.305	16	X = 723404.886 Y = 519755.938
3	X = 724282.592 Y = 520241.182	17	X = 723367.895 Y = 519869.034
4	X = 724278.836 Y = 520172.874	18	X = 723498.520 Y = 519903.254
5	X = 724262.242 Y = 520104.023	19	X = 723540.032 Y = 519944.185
6	X = 724143.948 Y = 519795.223	20	X = 723534.162 Y = 519993.858
7	X = 724130.520 Y = 519665.046	21	X = 723534.355 Y = 520057.905
8	X = 723979.273 Y = 519682.216	22	X = 723674.971 Y = 520256.219
9	X = 723783.501 Y = 519771.765	23	X = 723656.631 Y = 520406.358
10	X = 723700.522 Y = 519552.949	24	X = 723684.932 Y = 520444.565
11	X = 723725.991 Y = 519265.856	25	X = 723764.820 Y = 520446.042
12	X = 723682.471 Y = 519276.618	26	X = 723796.392 Y = 520484.334
13	X = 723545.090 Y = 519552.570	27	X = 723869.055 Y = 520487.082
14	X = 723496.046 Y = 519510.343		

Ces délimitations ont été reportées sur le plan de restructuration des quartiers concernés (à savoir « **Almostawsaf - Abdel moumen - Ouled Aissa- Sidi Ali Al Fadili**»). Les dits quartiers sont situés à **Beni-Ensar- Province de Nador (voir plans, ci-joint.)**.

Les dispositions de ce document s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux modifications ou extensions des constructions existantes, qui s'inscrivent dans ladite délimitation.



## CHAPITRE I : Dispositions générales

### Article 1 : Présentation de l'opération de restructuration des quatre quartiers:

Le projet de restructuration établi, vise d'une part l'organisation spatiale des quartiers concernés 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 au niveau de ces 4 quartiers.

### 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 P.A et l'étude du Bassin hydraulique réalisée au niveau de cette zone ;
- ✦ Un document écrit que constitue le cahier des charges définissant les dispositions à respecter pour toute intervention au niveau de ces 4 quartiers.

### 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° 1-02-297 du 25 Rajab 1423 (03 octobre) relatif à la charte communale (loi n° 78-00) ;
- ✦ Le règlement d'aménagement relatif au Plan d'Aménagement de la municipalité de Bni Ansar homologué par Décret n° 299-1252 du 20 Ramadan 1420 (29/12/1999) B.O n° 4759 du Chaoual 1420 (10-01-2000)



## CHAPITRE II : 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. Ainsi les zones et secteurs suivants sont définis comme suit :

- **Zone d'Habitat collectif continu à plusieurs niveaux (>R+3) :** il s'agit d'une zone réservée à l'habitat collectif, dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à 4 niveaux .
- **Zone d'habitat économique continu à trois niveaux (R+2) :** il s'agit d'une zone réservée à l'habitat économique continu, dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à 3 niveaux .
- **Zone d'habitat continu à un ou à deux niveau (RDC ou R+1) :** il s'agit d'une zone réservée à l'habitat continu, dans cette zone peuvent être édifiées des constructions à un seul niveau ou à deux niveaux .
- **Zone SNA :** Il s'agit de secteurs dans lesquelles toute construction est interdite pour des raisons bien déterminées. Ils sont, en général, des zones inondables identifiées au niveau du plan d'aménagement couvrant le centre de Bni Ansar d'une part et identifiées au niveau de l'étude de la protection contre les inondation réalisée par l'Agence du Bassin hydraulique de la Moulouya, ils seront protégés de toutes constructions saufs aménagements de protections contre le risque des inondation.

**Le document graphique présente les servitudes non aédificandi déterminées par le plan d'aménagement de Bni Ansar, ainsi que celles contenues dans l'étude sur la protection contre les inondations).**

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



### CHAPITRE III : 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 de la municipalité de Bni Ansar homologué par Décret n° 299-1252 du 20 Ramadan 1420 (29/12/1999) B.O n° 4759 du Chaoual 1420 (10-01-2000) de la page 26 à 29.

#### II) Dispositions applicables aux zones urbaines

Les dispositions applicables à ces zones sont celles prescrites au niveau du règlement d'Aménagement relatif au Plan d'Aménagement de la municipalité de Bni Ansar homologué par Décret n° 299-1252 du 20 Ramadan 1420 (29/12/1999) B.O n° 4759 du Chaoual 1420 (10-01-2000).

- Pour la Zone d'Habitat collectif continu à plusieurs niveaux (>R+3) : de la page 38 à 40 .
- Pour la Zone d'habitat économique continu à trois niveaux (R+2) : de la page 36 à 38 .
- Pour la Zone d'habitat continu à un ou à deux niveau (RDC ou R+1) : de la page 34 à 36.

Aussi, toute construction nouvelle est interdite au niveau de la zone de chevauchement entre les zones affectées en tant que zones d'habitat au niveau du Plan d'Aménagement de Bni Ansar et identifiées comme inondables au niveau de l'étude de l'Agence du Bassin Hydraulique, l'affectation de ces zones sera définie ultérieurement dans le cadre du futur plan d'Aménagement de Bni Ansar.

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

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

Il s'agit d'une servitude dans laquelle **toute construction est interdite** pour des raisons techniques, institutionnelles ou relatives à des risques naturelles. Le plan de restructuration désigne par une légende appropriée (SNA) les servitudes à respecter pour la raison suivante:

L'Existence de Oueds, chaabas ou cours d'eaux pluviales. Ces zones sont protégées de toutes constructions à l'exception des aménagements nécessaires pour leur protection et sauvegarde.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bou'.



## CHAPITRE V : Espaces publics

### D) VOIRIES

#### A ) AL MOSTAWSSAF :

Voie	Emprise	Voie	Emprise	Voie	Emprise
Rue N 1	20	Rue N 20	15	Rue N 39	10
Rue N 2	10	Rue N 21	10	Rue N 40	10
Rue N 3	10	Rue N 22	10	Rue N 41	6
Rue N 4	8	Rue N 23	12	Rue N 42	10
Rue N 5	8	Rue N 24	8	Rue N 43	8
Rue N 8	10	Rue N 25	10	Rue N 44	8
Rue N 9	6	Rue N 26	10	Rue N 45	6
Rue N 10	10	Rue N 27	12	Rue N 46	8
Rue N 11	10	Rue N 28	10	Rue N 47	10
Rue N 12	8	Rue N 29	12	Rue N 48	8
Rue N 13	10	Rue N 30	10	Rue N 49	8
Rue N 14	6	Rue N 31	6	Rue N 50	8
Rue N 15	10	Rue N 32	8	Rue N 51	12
Rue N 17	15	Rue N 33	6	Rue N 52	8
Rue N 18	12	Rue N 34	10	Rue N 53	8
Rue N 19	10	Rue N 35	10	Rue N 54	8
		Rue N 36	10	Rue N 55	12
		Rue N 37	10	Rue N 56	12
		Rue N 38	12	Rue N 57	15

#### B ) ABDEL MOUMEN :

Voie	Emprise	Voie	Emprise	Voie	Emprise
Rue N 1	12	Rue N 29	8	Rue N 57	6
Rue N 2	6	Rue N 30	15	Rue N 58	6
Rue N 3	10	Rue N 31	8	Rue N 59	8
Rue N 4	10	Rue N 32	8	Rue N 60	8
Rue N 5	8	Rue N 33	6	Rue N 61	10
Rue N 8	6	Rue N 34	6	Rue N 62	10
Rue N 9	8	Rue N 35	10	Rue N 63	8
Rue N 10	8	Rue N 36	8	Rue N 64	8
Rue N 11	8	Rue N 37	8	Rue N 65	20
Rue N 12	15	Rue N 38	6		
Rue N 13	12	Rue N 39	8		
Rue N 14	8	Rue N 40	8		
Rue N 15	12	Rue N 41	8		
Rue N 16	8	Rue N 42	10		
Rue N 17	6	Rue N 43	8		
Rue N 18	6	Rue N 44	8		
Rue N 19	8	Rue N 45	8		
Rue N 20	8	Rue N 46	6		
Rue N 21	8	Rue N 47	6		
		Rue N 48	8		



Voie	Emprise	Voie	Emprise	Voie	Emprise
		Rue N 49	6		
Rue N 22	8	Rue N 50	8		
Rue N 23	6	Rue N 51	10		
Rue N 24	8	Rue N 52	6		
Rue N 25	6	Rue N 53	10		
Rue N 26	10	Rue N 54	15		
Rue N 27	10	Rue N 55	8		
Rue N 28	12	Rue N 56	8		

### C ) SIDI ALI ALFADILI :

Voie	Emprise	Voie	Emprise
Rue N 1	6	Rue N 28	8
Rue N 2	6	Rue N 29	10
Rue N 3	6	Rue N 30	8
Rue N 4	8	Rue N 31	10
Rue N 5	10	Rue N 32	10
Rue N 6	6	Rue N 33	12
Rue N 7	10	Rue N 34	8
Rue N 8	8	Rue N 35	10
Rue N 9	6	Rue N 36	10
Rue N 10	8	Rue N 37	10
Rue N 11	8	Rue N 38	6
Rue N 12	10	Rue N 39	8
Rue N 13	10	Rue N 40	10
Rue N 14	10	Rue N 41	10
Rue N 15	10	Rue N 42	10
Rue N 16	10		
Rue N 17	15		
Rue N 18	8		
Rue N 19	8		
Rue N 20	8		
Rue N 21	10		
Rue N 22	10		
Rue N 23	10		
Rue N 24	15		
Rue N 25	20		
Rue N 26	15		
Rue N 27	10		



### D ) OULED AISSA :

Voie	Emprise	Voie	Emprise
Rue N 1	10	Rue N 17	12
Rue N 2	10	Rue N 18	10
Rue N 3	8	Rue N 19	8
Rue N 4	12	Rue N 20	8
Rue N 5	10	Rue N 21	8
Rue N 6	15	Rue N 22	8
Rue N 7	8	Rue N 23	8



Voie	Emprise	Voie	Emprise
Rue N 8	10	Rue N 24	10
Rue N 9	6	Rue N 25	10
Rue N 10	10	Rue N 26	10
Rue N 11	10	Rue N 27	10
Rue N 12	10	Rue N 28	10
Rue N 13	10		
Rue N 14	10		
Rue N 15	8		
Rue N 16	10		

## II) PARKINGS PUBLICS.

Les parkings figurant sur le plan de restructuration, devront faire l'objet d'expropriation conformément de la réglementation en vigueur.

AL MOSTAWSSAF	ABDEL MOUMEN		SIDI ALI AL FADILI		OULED AISSA
0	Pa 25	280m <sup>2</sup>	Pa 23	290m <sup>2</sup>	0
	Pa 35	510 m <sup>2</sup>			

## III) PLACES ET VOIES NON CARROSSABLES

Les voies non carrossables figurant sur le plan de restructuration, font et feront partie du domaine public de la commune, elles seront repérées par une représentation graphique appropriée.

Quant aux places, elles devront faire l'objet d'expropriation conformément de la réglementation en vigueur.

AL MOSTAWSSAF		ABDEL MOUMEN		SIDI ALI AL FADILI		OULED AISSA
PL 1	120m <sup>2</sup>	PL4	436m <sup>2</sup>	PL5	85m <sup>2</sup>	0
PL 2	180m <sup>2</sup>					

## IV) ESPACES VERTS

Les terrains affectés en tant qu'espaces verts selon le plan de restructuration devront être aménagés en jardins, parc ou boisement. Ces espaces sont indiqués sur le plan de restructuration par la lettre V.

AL MOSTAWSSAF		ABDEL MOUMEN		SIDI ALI AL FADILI		OULED AISSA	
V1	1500 m <sup>2</sup>	V1	510 m <sup>2</sup>	V1	786 m <sup>2</sup>	V2	186m <sup>2</sup>
V2	818 m <sup>2</sup>	V2	375 m <sup>2</sup>	V2	1082 m <sup>2</sup>	V3	688m <sup>2</sup>
V3	147m <sup>2</sup>	V3	538m <sup>2</sup>	V3	37m <sup>2</sup>	V4	1317m <sup>2</sup>
V4	58m <sup>2</sup>	V4	256m <sup>2</sup>	V4	86m <sup>2</sup>	V5	715m <sup>2</sup>
V5	131m <sup>2</sup>	V5	384m <sup>2</sup>	V5	59m <sup>2</sup>	V6	313m <sup>2</sup>
V6	220m <sup>2</sup>	V6	431m <sup>2</sup>	V7	625m <sup>2</sup>	V7	454m <sup>2</sup>
V7	658m <sup>2</sup>	V7	56m <sup>2</sup>	V8	54m <sup>2</sup>	V8	340m <sup>2</sup>
V8	86m <sup>2</sup>	V10	111m <sup>2</sup>	V9	795m <sup>2</sup>	V10	324m <sup>2</sup>
V9	378m <sup>2</sup>	V11	36m <sup>2</sup>	V10	1389m <sup>2</sup>	V11	44m <sup>2</sup>
V10	451m <sup>2</sup>	V12	254m <sup>2</sup>	V11	810m <sup>2</sup>		

V10 BIS	200m <sup>2</sup>	V13	230m <sup>2</sup>	V12	468m <sup>2</sup>		
V11	594m <sup>2</sup>	V14	221m <sup>2</sup>	V13	252m <sup>2</sup>		
V12	334m <sup>2</sup>	V15	394m <sup>2</sup>	V14	732m <sup>2</sup>		
V13	17m <sup>2</sup>	V16	815m <sup>2</sup>	V15	451m <sup>2</sup>		
V14	809m <sup>2</sup>			V16	460m <sup>2</sup>		
V15	1173m <sup>2</sup>			V17	10559m <sup>2</sup>		

## CHAPITRE VI : Travaux d'Equipement en VRD

### Article 14 : 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 ;

Les études pour équipements en VRD seront établies par un BET agréé qui assurera le suivi de leurs réalisations, les dits 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.

