

المملكة المغربية  
وزارة الداخلية  
ولاية جهة الشرق  
عمالة إقليم الناظور  
جماعة العروي



قرار عدد 17/18 بتاريخ 02 أكتوبر 2017  
بمشاركة الإذن بإحداث تجزئة عقارية

إن رئيس مجلس جماعة العروي،

- بناء على الظهير الشريف رقم: 85.15.1 الصادر في 20 رمضان 1436 الموافق ل/ 07 يوليوز 2015 بتنفيذ القانون التنظيمي رقم: 14.113 المتعلق بالجماعات.
- بناء على القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛
- بناء على القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛
- وعلى المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 ( 14 أكتوبر 1993 ) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
- على المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 ( 12 أكتوبر 1993 ) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات،
- وعلى المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 13 من رجب 1434 ( 24 ماي 2013 ) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير
- والتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها ؛
- واستنادا على محضر أشغال لجنة الدراسة المجتمعة بتاريخ: 21 يوليو 2017.
- وعلى القرار الجبائي رقم: 05. بتاريخ: 03 يونيو 2008.
- وبناء على الطلب الذي تقدمت به شركة: شركة العمران وجدة
- والمسجل بمكتب ضبط الجماعة تحت عدد 889 بتاريخ: 2017/06/23.
- والرامي إلى إحداث تجزئة الانوار فوق العقار ذي المراجع التالية: الرسوم العقارية المذكورة بدفتر التحملات الخاصة بالتجزئة موضوع الطلب .

يقرر ما يلي :

**الفصل الاول:** يرخص لشركة: العمران وجدة.

حسب طلبه (ها) والشروط المنصوص عليها في النصوص المذكورة أعلاه.

**ب :** أحداث تجزئة الانوار

بالعقار الواقع ب: الشطر الاول من تجزئة العمران بالقطب الحضري للعروي.

وذلك وفق مقتضيات الخاصة الواردة بعده.

**الفصل الثاني :** يجب على صاحب الإذن أن يؤدي لفائدة الجماعة مبلغ الرسوم المنصوص عليه في البيان الملحق بهذا القرار.

**الفصل الثالث :** يجب على صاحب المشروع أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث تجزئة عقارية بإيداع نسخة من الملف محل الإذن لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة طبقا للقوانين الجاري بها العمل.

ROYAUME DU MAROC

-0-

SOCIETE AL OMRANE OUJDA



**CAHIER DE CHARGE  
DU LOTISSEMENT AL ANOUAR  
SUR DES TITRES FONCIERS DES ILOTS  
DE LA PREMIERE TRANCHE DU POLE  
URBAIN D'AL ARUIT**



PROVINCE DE NADOR

COMMUNE D'AL ARUIT

الوكالة الحضرية للناظور  
الموافقة المشروطة مع استخلاص  
واجبات الوكالة الحضرية للناظور  
المتعلقة بدراسة المشاريع  
29/09/2017

**CAHIER DES CHARGES**

**AVIS FAVORABLE**  
**(PLAN NE VARIETURE)**  
Dossier N° ..... 1534 .....  
Du ..... 12-08-2017 .....  
Autorisation N° ..... 150/17 .....  
Du ..... 02-10-2017 .....



Septembre 2017





## CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : Références aux Textes :

Le présent cahier de charge définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et les règles de construction applicables aux diverses zones et secteurs. Il définit également les obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné.

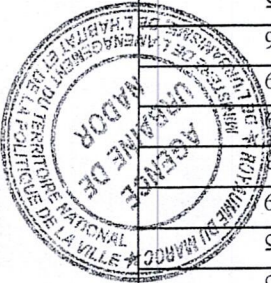
Il est établi conformément au Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son Décret d'application n°2 9 2 8 3 2 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993).

Le présent règlement fait également référence au Dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements groupes d'habitations et morcellements, à son Décret d'application n° : 2-92-833 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993)

### ARTICLE 2 : Champ d'Application :

Le présent cahier de charge s'applique à la totalité du territoire délimitée par le polygone défini par les points suivant :

	X	Y
B1	720953,5800	493131,2300
B2	721144,1000	493178,4400
B3	721153,3200	493215,7400
B4	721185,8647	493154,5487
B5	721656,9800	493361,9300
B6	721725,2500	493240,3500
B7	721258,4969	493028,7005
B8	721300,3339	492938,8535
B9	721247,3245	492910,6695
B10	721563,3780	492385,9639
B11	721633,4542	492742,1313
B12	721658,8003	492768,0899
B13	721617,0757	492839,0079
B14	721578,0049	492817,0996
B15	721566,9361	492836,8385
B16	721625,7717	492870,2120
B17	721700,1494	492921,7465
B18	721753,8860	492910,2120
B19	721865,1360	492832,0840
B20	721719,4403	492722,0698
B21	721733,4203	492701,5499
B22	721699,6202	492681,5395
B23	721680,6026	492581,6578
B24	721652,1464	492480,7692
B25	721656,6905	492371,2699
B26	721548,3802	492311,1798
B27	721125,7760	492761,5530
B28	720817,0206	492823,6697
B29	720799,7398	492878,3399
B30	720921,9263	492933,2694
B31	720953,5800	493131,2300



Présentation du projet

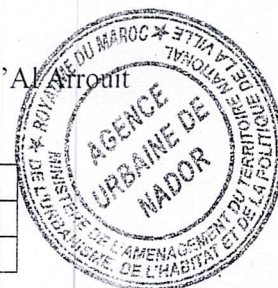
Situation : Province de Nador - Commune Urbain El Arruit  
Projet : Lotissement AL ANOUAR sur les titres foncier des ilots de la première tranche du Pôle Urbain Al Arrouit.  
Propriétaire : Sté Al Omrane Oujda  
Réf. Foncières : T.F 39898/11 ; 39899/11 ; 39900/11 ; 39901/11 ; 39902/11 ; 39903/11 ; 39904/11 ; 39905/11 ; 39906/11 ; 39907/11 ; 39908/11 ; 39909/11 ; 39910/11 ; 39911/11 ; 39912/11 ; 39913/11 ; 39914/11 ; 39915/11 ; 39916/11 ; 39917/11 ; 39919/11 ; 39920/11 ; 39921/11 ; 39922/11 ; 39995/11 ; 39998/11 ; 39999/11 ; 40000/11 ; 40001/11 ; 40002/11 ; 40003/11 ; 40004/11 ; 40005/11, 39936/11, 39937/11, 39991/11, 39992/11, 39993/11, 39994/11, 39975/11, 39977/11, 39941/11, 39942/11, 39943/11, 39944/11, 39945/11, 39946/11, 39947/11, 39948/11, 39949/11, 39950/11, 39951/11, 39952/11, 39953/11, 39954/11, 39955/11, 39956/11, 39957/11, 39958/11, 39959/11, 39960/11, 39961/11, 39962/11, 39963/11, 39964/11, 39965/11, 39966/11, 39967/11, 39968/11, 39969/11, 39970/11.

Total surface	19Ha 31A 16Ca
Surface Vendable	15Ha 91A 56Ca

Nota :

Les équipements, voiries, espaces verts et places de la première tranche du pôle urbain d'Al Arrouit ou se situe les ilots correspondant au lotissement AL ANOUAR:

Equipement	07Ha 70A 57Ca
Voiries principales, secondaires & Cp	23Ha 35A 04Ca
Espaces Verts et Places	06Ha 51A 44Ca



ARTICLE 3 : Consistance de lotissement :

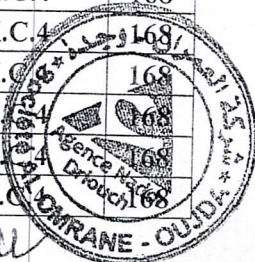
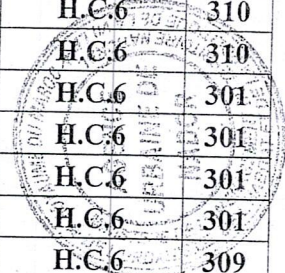
Le tableau ci-dessous indique la superficie correspondante à chaque numéro de lot et son affectation :



3



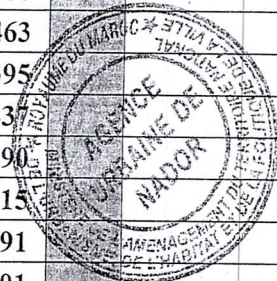
NUMERO	AFFECTATION	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NUMERO	AFFECTATION	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NUMERO	AFFECTATION	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NUMERO	AFFECTATION	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NUMERO	AFFECTATION	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
1	H.C.2	110	86	H.C.2	120	171	H.C.6	300	256	H.C.6	447	341	H.C.6	798
2	H.C.2	97	87	H.C.2	120	172	H.C.6	300	257	H.C.6	383	342	H.C.6	396
3	H.C.2	106	88	H.C.2	120	173	H.C.6	300	258	H.C.6	338	343	H.C.6	449
4	H.C.2	100	89	H.C.2	128	174	H.C.6	300	259	H.C.6	313	344	H.C.6	526
5	H.C.2	106	90	H.C.2	138	175	H.C.6	300	260	H.C.6	357	345	H.C.6	318
6	H.C.2	100	91	H.C.2	124	176	H.C.6	300	261	H.C.6	374	346	H.C.6	310
7	H.C.2	106	92	H.C.2	124	177	H.C.6	337	262	H.C.6	379	347	H.C.6	342
8	H.C.2	100	93	H.C.2	124	178	H.C.6	334	263	H.C.6	357	348	H.C.6	408
9	H.C.2	108	94	H.C.2	124	179	H.C.6	426	264	H.C.6	388	349	H.C.6	406
10	H.C.2	96	95	H.C.2	162	180	H.C.6	327	265	H.C.6	317	350	H.C.6	306
11	H.C.2	102	96	H.C.2	124	181	H.C.6	330	266	H.C.6	339	351	H.C.6	302
12	H.C.2	90	97	H.C.2	120	182	H.C.6	330	267	H.C.6	300	352	H.C.6	515
13	H.C.2	100	98	H.C.2	172	183	H.C.6	330	268	H.C.6	300	353	H.C.6	468
14	H.C.2	90	99	H.C.2	120	184	H.C.6	330	269	H.C.6	367	354	H.C.6	316
15	H.C.2	100	100	H.C.2	120	185	H.C.6	330	270	H.C.6	315	355	H.C.6	316
16	H.C.2	90	101	H.C.2	120	186	H.C.6	330	271	H.C.6	304	356	H.C.6	322
17	H.C.2	100	102	H.C.2	120	187	H.C.6	325	272	H.C.6	304	357	H.C.6	316
18	H.C.2	90	103	H.C.2	120	188	H.C.6	327	273	H.C.6	304	358	H.C.6	309
19	H.C.2	90	104	H.C.2	120	189	H.C.6	327	274	H.C.6	458	359	H.C.6	310
20	H.C.2	115	105	H.C.2	120	190	H.C.6	335	275	H.C.6	330	360	H.C.6	310
21	H.C.2	90	106	H.C.2	120	191	H.C.6	334	276	H.C.6	333	361	H.C.6	301
22	H.C.2	112	107	H.C.2	120	192	H.C.6	334	277	H.C.6	331	362	H.C.6	301
23	H.C.2	92	108	H.C.2	120	193	H.C.6	306	278	H.C.6	330	363	H.C.6	301
24	H.C.2	135	109	H.C.2	120	194	H.C.6	309	279	H.C.6	326	364	H.C.6	301
25	H.C.2	93	110	H.C.2	120	195	H.C.6	329	280	H.C.6	334	365	H.C.6	309
26	H.C.2	147	111	H.C.2	120	196	H.C.6	332	281	H.C.6	332	366	H.C.6	309
27	H.C.2	110	112	H.C.2	120	197	H.C.6	331	282	H.C.6	331	367	H.C.6	320
28	H.C.2	122	113	H.C.2	120	198	H.C.6	308	283	H.C.6	331	368	H.C.4	173
29	H.C.2	125	114	H.C.2	116	199	H.C.6	305	284	H.C.6	332	369	H.C.4	168
30	H.C.2	133	115	H.C.2	116	200	H.C.6	306	285	H.C.6	302	370	H.C.4	168
31	H.C.2	133	116	H.C.2	129	201	H.C.6	310	286	H.C.6	300	371	H.C.4	168
32	H.C.2	133	117	H.C.2	128	202	H.C.6	310	287	H.C.6	300	372	H.C.4	168
33	H.C.2	132	118	H.C.2	128	203	H.C.6	306	288	H.C.6	300	373	H.C.4	168
34	H.C.2	131	119	H.C.2	128	204	H.C.6	308	289	H.C.6	328	374	H.C.4	193
35	H.C.2	132	120	H.C.2	128	205	H.C.6	336	290	H.C.6	480	****	***	***
36	H.C.2	127	121	H.C.2	128	206	H.C.6	333	291	H.C.6	552	376	H.C.4	241
37	H.C.2	131	122	H.C.2	128	207	H.C.6	331	292	H.C.6	480	377	H.C.4	287
38	H.C.2	129	123	H.C.2	129	208	H.C.6	301	293	H.C.6	552	378	H.C.4	168
39	H.C.2	129	124	H.C.2	128	209	H.C.6	310	294	H.C.6	338	379	H.C.4	168
40	H.C.2	129	125	H.C.2	129	210	H.C.6	330	295	H.C.6	335	380	H.C.4	168
41	H.C.2	129	126	H.C.2	128	211	H.C.6	330	296	H.C.6	350	381	H.C.4	168
42	H.C.2	120	127	H.C.2	128	212	H.C.6	330	297	H.C.6	363	382	H.C.4	168
43	H.C.2	120	128	H.C.2	128	213	H.C.6	310	298	H.C.6	491	383	H.C.4	168
44	H.C.2	120	129	H.C.2	129	214	H.C.6	310	299	H.C.6	375	384	H.C.4	168



3 C U



44	H.C.2	120	129	H.C.2	129	214	H.C.6	310	299	H.C.6	375	384	H.C.4	168
45	H.C.2	120	130	H.C.2	128	215	H.C.6	315	300	H.C.6	379	385	H.C.4	161
46	H.C.2	120	131	H.C.2	130	216	H.C.6	310	301	H.C.6	347	386	H.C.4	168
47	H.C.2	120	132	H.C.2	128	217	H.C.6	310	302	H.C.6	315	387	H.C.4	168
48	H.C.2	109	133	H.C.2	130	218	H.C.6	360	303	H.C.6	450	388	H.C.4	168
49	H.C.2	105	134	H.C.2	131	219	H.C.6	360	304	H.C.6	450	389	H.C.4	168
50	H.C.2	101	135	H.C.2	130	220	H.C.6	360	305	H.C.6	450	390	H.C.4	168
51	H.C.2	109	136	H.C.2	128	221	H.C.6	360	306	H.C.6	450	391	H.C.4	168
52	H.C.2	109	137	H.C.2	131	222	H.C.6	360	307	H.C.6	324	392	HC6	301
53	H.C.2	109	138	H.C.2	128	223	H.C.6	360	308	H.C.6	333	F1	A FUSIONNER	82
54	H.C.2	101	139	H.C.2	131	224	H.C.6	360	309	H.C.6	333	F2	A FUSIONNER	164
55	H.C.2	109	140	H.C.2	128	225	H.C.6	360	310	H.C.6	333	F3	A FUSIONNER	253
56	H.C.2	109	141	H.C.2	132	226	H.C.6	360	311	H.C.6	375			
57	H.C.2	109	142	H.C.2	128	227	H.C.6	360	312	H.C.6	372			
58	H.C.2	109	143	H.C.2	132	228	H.C.6	435	313	H.C.6	378			
59	H.C.2	109	144	H.C.2	128	229	H.C.6	406	314	H.C.6	384			
60	H.C.2	111	145	H.C.2	134	230	H.C.6	407	315	H.C.6	334			
61	H.C.2	114	146	H.C.2	128	231	H.C.6	400	316	H.C.6	336			
62	H.C.2	118	147	H.C.2	128	232	H.C.6	396	317	H.C.6	342			
63	H.C.2	116	148	H.C.2	148	233	H.C.6	396	318	H.C.6	340			
64	H.C.2	122	149	H.C.2	100	234	H.C.6	360	319	H.C.6	380			
65	H.C.2	120	150	H.C.2	100	235	H.C.6	360	320	H.C.6	463			
66	H.C.2	120	151	H.C.2	100	236	H.C.6	360	321	H.C.6	395			
67	H.C.2	120	152	H.C.2	100	237	H.C.6	360	322	H.C.6	43			
68	H.C.2	120	153	H.C.2	113	238	H.C.6	384	323	H.C.6	390			
69	H.C.2	120	154	H.C.2	113	239	H.C.6	413	324	H.C.6	415			
70	H.C.2	120	155	H.C.2	115	240	H.C.6	395	325	H.C.6	391			
71	H.C.2	120	156	H.C.2	100	241	H.C.6	378	326	H.C.6	401			
72	H.C.2	120	157	H.C.2	88	242	H.C.6	423	327	H.C.6	390			
73	H.C.2	120	158	H.C.2	100	243	H.C.6	390	328	H.C.6	388			
74	H.C.2	120	159	H.C.2	100	244	H.C.6	402	329	H.C.6	399			
75	H.C.2	120	160	H.C.2	100	245	H.C.6	407	330	H.C.6	377			
76	H.C.2	120	161	H.C.2	100	246	H.C.6	407	331	H.C.6	355			
77	H.C.2	120	162	H.C.2	100	247	H.C.6	407	332	H.C.6	389			
78	H.C.2	120	163	H.C.2	100	248	H.C.6	374	333	H.C.6	371			
79	H.C.2	120	164	H.C.2	100	249	H.C.6	374	334	H.C.6	372			
80	H.C.2	120	165	H.C.2	100	250	H.C.6	374	335	H.C.6	372			
81	H.C.2	120	166	H.C.2	100	251	H.C.6	374	336	H.C.6	371			
82	H.C.2	120	167	H.C.2	100	252	H.C.6	371	337	H.C.6	371			
83	H.C.2	120	168	H.C.2	100	253	H.C.6	404	338	H.C.6	371			
84	H.C.2	120	169	H.C.2	100	254	H.C.6	404	339	H.C.6	368			
85	H.C.2	120	170	H.C.2	102	255	H.C.6	404	340	H.C.6	401			





## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A AMENAGER

### I- : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ARTICLE 1 : Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond est fixée à :

- \* locaux à usage d'habitation : 3 m
- \* Bureaux : 3m
- \* Locaux à usage commercial : 5,5m

A l'extérieur, l'ajustement avec les constructions mitoyennes existantes - ne respectant pas la réglementation - doit être réalisée.

#### ARTICLE 2 : Cote de seuil

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette cote sera portée à 0,45m pour les locaux d'habitation.

#### ARTICLE 3 : Soupente (Mezzanine)

Dans les locaux commerciaux, il est possible d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine sous réserve d'observer les conditions suivantes :

- 1- La mezzanine devra être accessible seulement de l'intérieur de la boutique.
- 2- Elle n'occupera que les 2/3 (deux tiers) de la superficie de la boutique.
- 3- Elle devra avoir une hauteur sous plafond de 2.5m au minimum.
- 4- Les mezzanines ne pourront être prévues que pour les boutiques ayant une hauteur sous plafond de 5.5m pour les immeubles nouvellement construits.

#### ARTICLE 4: Ventilation

Les gaines de ventilation peuvent être autorisées. Elles auront une section minimum de 0.50 x 0.80 et seront visitables et revêtues de l'intérieur en matériaux lavable, en outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air dans leur point bas.

Tous les W-C, cabinets de toilette ou salles de bain, pourront s'y aérer par un dispositif de ventilation permanent et direct.

#### ARTICLE 5: Saillies

Les saillies de 0,20m sont autorisées sur les voies publiques et ceci pour permettre le développement des motifs architecturaux, sur un plan vertical parallèle à la façade les saillies ne pourront en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de la façade.

#### ARTICLE 6: Balcons, Loggias, encorbellements fermés.

Les balcons, loggias, encorbellements fermés ou non ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3,6m au-dessus du niveau de point moyen (Bas+Haut/2) du trottoir .ils sont interdits sur les voies dont l'emprise égale ou inférieure à 12m.

La longueur en porte à faux des balcons, loggias et encorbellement fermés ne dépassera pas 1/10<sup>e</sup> de la longueur de l'emprise de la voie publique ou privée (dans les groupes d'habitation) sans excéder 1.50m sur les voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 15m.



La surface cumulée des encorbellements fermes obtenue par les projections sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas dépasser les 2/3 de la surface totale de façade.

#### **ARTICLE 7: Boutiques**

Les boutiques auront une surface minimum de 9m<sup>2</sup>. quant aux W-C et les lavabos ils ne seront exigibles que pour un certain type de commerce et lorsque leur surface dépasse 20m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 8: Eclairage et ventilation des sous-sols**

Les sous-sols doivent être suffisamment ventilés, éclairés et protégés contre l'humidité.

#### **ARTICLE 9 : Locaux d'habitation**

A l'intérieur d'une habitation, toute surface supérieure à 9 m<sup>2</sup> doit être éclairée directement de l'extérieur. La surface d'éclairage sera supérieure à 1/6 de la surface de la pièce.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6m<sup>2</sup> au minimum avec une largeur minimum de 2m pour la petite largeur. Pour les studios, une Kitchenette ouverte aux dégagements peut être prévue sous réserve qu'elle soit bien ventilée avec une superficie minimale de 4m<sup>2</sup>.

La surface minimale des pièces habitables est de 9m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.50 m, ainsi la profondeur de ces pièces ne pourra pas dépasser le double de la largeur.

#### **ARTICLE 10 : Les salles de bain**

Elles auront une surface minimum de 3m<sup>2</sup> pour les appartements de 2 pièces d'habitation et plus, de 2m<sup>2</sup> pour les garçonnières.

#### **ARTICLE 11 : Escaliers et règles de sécurité**

1. Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'aire libre sur cour, recul, ou courettes. Cette dernière aura une surface minimum de 7 m<sup>2</sup>

Pour les R+2 un lanterneau au niveau de la terrasse suffit pour l'aération et l'éclairage de la cage des escaliers.

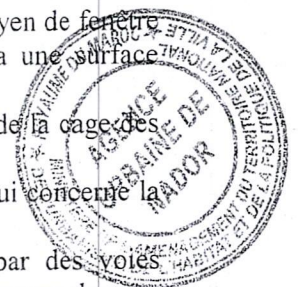
2. Toutes les constructions devront se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la lutte contre les incendies.

Les constructions d'un lotissement ou groupe d'habitation devront être desservis par des voies accessibles aux véhicules de secours (pompiers, ambulances...) à cet effet les voies piétonnes devront être supérieures à 8m pour faciliter l'accessibilité aux véhicules de secours.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, des bouches à extérieur de lutte contre l'incendie devront être prévues.

#### **ARTICLE 12 : Escaliers**

- La cage d'escalier en terrasse ne peut dépasser une hauteur totale de 2,40 m acrotère compris.
- L'éclairage de la cage d'escalier peut-être zénithal, dans ce cas la jour entre volets des escaliers devra avoir une largeur de 0,80 m au minimum
- La largeur nue des escaliers ne doit pas être inférieure à 1 m.





**ARTICLE 13 : Commerces**

L'ouverture des commerces est autorisée ;

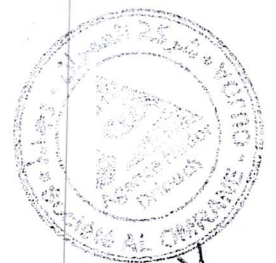
Cependant, de petits commerces non générateurs de nuisances peuvent être autorisés sur les intersections des voies carrossables d'emprises supérieures ou égale à 12 m sans toutefois que leur surface ne dépasse 20 m<sup>2</sup>.

La hauteur sous plafond des locaux commerciaux doit être supérieure ou égale à 4m.

**ARTICLE 14 : Sous-sol**

Le sous-sol sont obligatoire pour les lots d'habitat à R+6 et les utiliser en tant que parking, la hauteur sous plafond sera de 2,50 m libre des retombés de poutres et passages des gaines techniques

L'aération du sous-sol ainsi que sa mise hors d'eau doit être assurée.



Handwritten mark resembling a stylized 'L' or '7'.

Handwritten number '3'.

## II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE à R+6

Les dispositions de cette zone seront appliquées aux lots repérer par leurs couleurs.

### Article 1- Possibilités maximales d'utilisation du sol et Hauteur maximale Des constructions.

Le présent cahier de charge n'impose pour cette zone ni C.O.S, ni C.U.S maximum.  
Le minimum parcellaire est fixé à 300m<sup>2</sup>, la largeur de la façade ne peut pas être inférieur à 15 m.  
La hauteur de la construction, acrotère compris , ne peut pas dépasser 26m soit R+6.  
Le patio doit avoir une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 4 m.  
Les hauteurs du bâtiment seront de ce fait- variables. Elles obéiront à la règle de prospect :  $H=L \times 1,2 + 1m$ .  
H étant la hauteur de l'immeuble à construire, L : la largeur de la voie publique sur laquelle donne le bâtiment.

### ARTICLE 4: Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent être implantées avec des arcades par rapport à l'alignement sur voies et emprise publique. Les dits arcades sont fixés à 5m sur les deux voies d'aménagement : Rue n° 2 et rue n°5. Les restes sont fixés à 3m.





### III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT à R+4

#### ARTICLE 1 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la Zone :

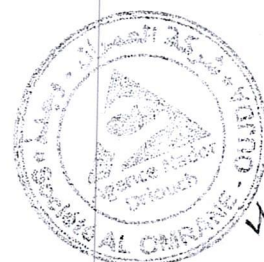
- Les établissements industriels de toutes catégories,
- Les dépôts de plus de 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire ou en matériaux précaires

#### ARTICLE 2 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le présent cahier de charge n'impose pour cette zone ni C.O.S, ni C.U.S maximum.

Lors de la création du projet intégré au niveau de la présente zone, il faut assurer une bonne répartition des trois sous catégories tout en respectant les prescriptions et les dispositions suivantes :

Catégories	Surface mini de la parcelle	La hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la façade	Surface minimale du patio	Largeur minimale du patio
R+4 (Commerciale)	160 m <sup>2</sup>	R+4 soit 18 m	12	16	



#### IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT à R+2

##### ARTICLE 1 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Sont interdits dans la Zone :

- Les établissements industriels de toutes catégories,
- Les dépôts de plus de 240 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire ou en matériaux précaires

##### ARTICLE 2 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le présent cahier de charge n'impose pour cette zone ni C.O.S ni C.U.S maximum.  
Lors de la création du projet intégré au niveau de la présente zone, il faut assurer une bonne répartition des trois sous catégories tout en respectant les prescriptions et les dispositions suivantes :

Catégories	Surface mini de la parcelle	La hauteur maximale de la construction	Largeur minimale de la façade	Surface minimale du patio	Largeur minimale du patio
R+2 (Habitat)	90 m <sup>2</sup>	R+2 soit 11 m	8 m	9 m <sup>2</sup>	2,5 m
R+2 (Commerciale)		R+2 soit 11 m			

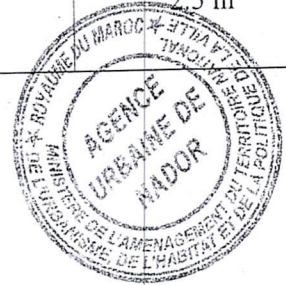
##### ARTICLE 3 : Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond est fixée à :

- \* locaux à usage d'habitation : 3 m
- \* Locaux à usage commercial : 3.5m

##### ARTICLE 4 : Soupente (Mezzanine)

Dans les locaux commerciaux, il est interdit d'établir un plancher intermédiaire ou mezzanine.



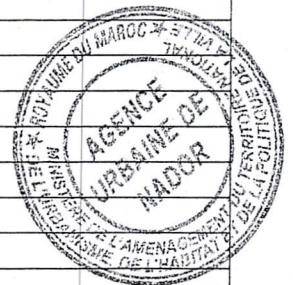


**CHAPITRE III : LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE PROXIMITE :**

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements publics et de proximités situés au niveau de la première tranche du pôle urbain d'Al Arrouit. Le tableau suivant indique l'usage qui sera fait des parcelles réservées aux équipements. Cependant, une marge de manœuvre reste possible au niveau du plan de masse et de la répartition entre le bâti et le vide (parking, verdure, places...)

Equipements publics	Surfaces en m <sup>2</sup>	N° du Titre Foncier	Affectation
Eq 45	9335	39973/11	Ecole
Eq 46	3418	39974/11	Administration
Eq 47	4102	39975/11	Mosquée
Eq 48	1543	39976/11	Administration
Eq 49	2108	39977/11	Equipement technique
Eq 50	4590	39978/11	Ecole
Eq 51	56871	39979/11	Sport
Eq 52	11962	39980/11	Lycée
Eq 53	11497	39981/11	Collège
Eq 54	7073	39982/11	Ecole
Eq 55	2897	39983/11	Mosquée
Eq 57	3273	39985/11	Administration
Cs	2581	39972/11	Equipement collectif d'intérêt général

Equipements de proximité	Surfaces en m <sup>2</sup>	N° du Titre Foncier	Affectation
Eq de proxi 1	649	39987/11	Four
Eq de proxi 2	649	39986/11	Hammam
Eq de proxi 3	1544	39988/11	Marché
Eq de proxi 4	862	39989/11	Mosquée
Eq de proxi 5	1957	39990/11	crèche
Eq 21	2395	39992/11	Equipement privée
Eq 22	2323	39993/11	Equipement privée
Eq 23	2139	39994/11	Equipement privée
Eq 24	1189	39991/11	Equipement privée
Eq 56	2197	39984/11	Centre commercial



**CHAPITRE IV : LA VOIRIE**

Les voies sont indiquées sur le document graphique par la mention rue suivie d'un numéro et d'une indication de la largeur de l'emprise. Le règlement distingue des voies de 50m d'emprises, celles de 30m et celle de 20m d'emprise.  
 Au sein de l'emprise des voies de 50m, des voies latérales de desserte seront prévues pour orienter la circulation vers des points précis de connexion. Ainsi aucune voie de 20 m ne peut avoir de connexion directe avec la voie de 50m.

Ainsi le tableau de voirie se présente comme suit :

N° de la voie	Emprise	N° de la voie	Emprise
1	50	37	20
2	50	38	20
3	50	39	20
4	50	40	20
5	50	41	20
6	50	42	20
7	20	43	20
8	30	44	20
9	30	45	20
10	30	46	20
11	30	47	20
12	30	48	20
13	30	49	20
14	30	50	20
15	20	51	20
16	20	52	20
17	20	53	20
18	20	54	20
19	20	55	20
20	20	56	20
21	20	57	20
22	20	58	20
23	20	59	20
24	20	60	20
25	20	61	20
26	20	62	20
27	20	63	30
28	20	64	20
29	20	65	30
30	20	66	20
31	20	67	20
32	20	68	20
33	20	69	20
34	20	70	20
35	20	71	20
36	20		



3



## CHAPITRE V : LES PARKINGS

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié des parkings suivi d'un numéro d'ordre. Les parkings sont désignés par les lettres Pa.

Les parcs de stationnement doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des parkings (Article 28 de la loi 12/90).

Ainsi le tableau des parkings, situés au niveau de la première tranche du pôle urbain d'Al Arrouit, se présente comme suit :

Equipements publics	Surfaces en m <sup>2</sup>
Pa 1	7222
Pa 2	7244
Pa 3	2612
Pa 4	3300

## CHAPITRE VI : LES PLACES

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié des places suivi d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres PL.

Les places à créer doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. L'homologation du présent plan d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour la réalisation des places publiques (Article 28 de la loi 12/90).

Ainsi le tableau des espaces verts publics, situés au niveau de la première tranche du pôle urbain d'Al Arrouit, se présente comme suit :

Equipements publics	Surfaces en m <sup>2</sup>
PL 1	10959
PL 13	6971
PL 14	5447

## CHAPITRE VII : LES ESPACES VERTS

Les espaces verts publics sont indiqués sur le plan d'aménagement par les lettres EV. Les terrains nécessaires à leur réalisation tombent sous la déclaration d'utilité publique dès l'homologation du présent plan d'aménagement.

Ainsi le tableau des espaces verts publics, situés au niveau de la première tranche du pôle urbain d'Al Arrouit, se présente comme suit :

Espaces verts	Surfaces en m <sup>2</sup>
EV 23	20105
EV 31	421
EV	850
EV	810
EV	690
EV	2900
EV	4300





## CHAPITRE IX: OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

### ARTICLE 1:

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant l'établissement du plan de bornage, sauf pour le propriétaire du terrain ou ses partenaires dans le cadre de convention de réalisation de logements sociaux, et d'obtenir l'autorisation des services compétents. Tout contrevenant s'exposera aux poursuites judiciaires conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 2:

L'espace libre sera aménagé par le lotisseur et cédé gratuitement à la commune.  
Les chemins piétons seront aménagés par le lotisseur en bétonnage.

### ARTICLE 3:

- \* Les terrains doivent être tenus en état de propreté en particulier les espaces libres jusqu'à la réception du lotissement par les services concernés.
- \* Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive suivant les modalités prévues par la loi à cet égard.
- \* La cession de la voirie, place, jardin et... Au D.P.M. sera effectué une année après la réception provisoire.


### ARTICLE 4:

Tous les travaux d'équipement seront réalisés conformément aux dossiers techniques validés par les services concernés.

L'Architecte :

  
AL OUIRANE OUIDA  
AGENCE NADOR ET DRIOUCH  
Signé : Mohamed MOUSSAOUI  
Le Directeur

Maitre d'ouvrage :

  
AL OUIRANE OUIDA  
AGENCE NADOR ET DRIOUCH  
Signé : Mohamed MOUSSAOUI  
Le Directeur

