

شهادة التسلم المؤقت لتجزئة
لتجزئة العمران*الشرط الاول*

*- بناء على الظهير الشريف رقم: 1.02.297 المؤرخ في 25 رجب 1433 الموافق ل 03 أكتوبر 2002 بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي.

*- بناء على الظهير الشريف رقم: 7.92.1 الصادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم: 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية و تقسيم العقارات.

*- بناء على المرسوم رقم: 2.92.833 بتاريخ 25 ربيع الثاني الموافق ل 12 أكتوبر 1993 بتنفيذ القانون رقم: 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية و التقسيمات.

*- بناء على رخصة التجزئة رقم: 40 بتاريخ: 2012/03/23 المسلمة في اسم شركة العمران وجدة.

*- بناء على الالتزام الموقع من طرف مدير شركة العمران وجدة بتاريخ 12 شتمبر 2013.

*- بناء على محضر التسلم المؤقت المنجز من طرف اللجنة التقنية بتاريخ: 12 شتمبر 2013..

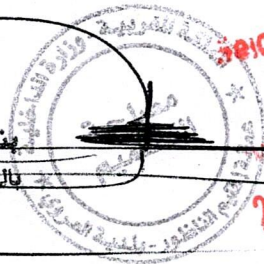
الفصل الاول: يوافق رئيس المجلس البلدي للعروي على التسلم المؤقت لتجزئة العمران وجدة *الشرط الاول* موضوع الرخصة رقم 12/40 بتاريخ 2012/03/23، وذلك ابتداء من تاريخ 2013/09/13.

الفصل الثاني: يؤذن لشركة العمران وجدة في الشروع في عملية استخراج الرسوم العقارية الفردية بتجزئة العمران وجدة*الشرط الاول* موضوع الرسم العقاري عدد: 11/23601.

العروي في 2013/09/13

الرئيس

بنوعبد الله المنصور
بالتفافية عن رئيس المجلس
النائب الأول



Copie Certifiée Conforme
A l'original

صورة طبق الاصل
بلد ان، في

17 سبتمبر 2013
Président et par Ordre
Moulayeh BALHOU
Administrateur délégué



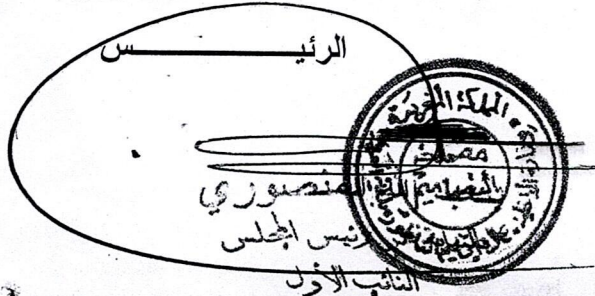
رخصة التجزئة رقم : 40 / 2012

- إن رئيس المجلس البلدي لمدينة العروى .
- بناء على الظهير الشريف رقم : 297.02.1 الصادر في 25 رجب 1423 الموافق ل 03 أكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم : 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.
 - بناء على القانون رقم : 90.12 المتعلق بالتعمير الصادر بمقتضى الظهير الشريف رقم : 31.92.1 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992.
 - بناء على القانون رقم : 25.90 المتعلق بتجزئة العقارات والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بمقتضى الظهير الشريف رقم : 7.92.1 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992.
 - بناء على القرار الجبائي رقم : 05 بتاريخ 03 يونيو 2008 والذي يحدد الواجبات والحقوق المستحقة لفائدة ميزانية الجماعة الحضرية للعروى كما تم تعديله وتتميمه.
 - بناء على رأي لجنة دراسة المشاريع الكبرى بالوكالة الحضرية بالناظور بتاريخ : 2008/09/19 .
 - بناء على رخصة التجزئة رقم : 2008/298 بتاريخ : 2008/11/04 .
 - بناء على الطلب الذي تقدمت به شركة العمران وجدة بتاريخ : 2011/11/02 ، الكائن مقرها ب : 70 ، شارع مولاي عبد الله ، وجدة ، بشأن تغيير مشروع التجزئة موضوع الترخيص المشار إليه أعلاه.
 - بناء على رأي لجنة دراسة المشاريع الكبرى بالوكالة الحضرية بالناظور بتاريخ : 2012/01/20 .

يقرر ما يلي

- الفصل الأول :** يرخص لشركة العمران وجدة في تغيير تهيئة القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري 11/23601 وذات المساحة : 297 هكتار ، 26 آر و 42 سنتار ، في الأقطر : 1 ، 2 ، 3 ، 4 و 5 ، حسب التصاميم المصادق عليها من طرف لجنة دراسة المشاريع الكبرى بالوكالة الحضرية بالناظور بتاريخ : 2012/01/20 .
- الفصل الثاني :** إن تسليم هذه الرخصة يلزم المستفيد أداء الواجبات المنصوص عليها بالقرار الجبائي.
- الفصل الثالث :** ينتهي مفعول سريان هذه الرخصة إذا لم تستخدم خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الموافقة على المشروع.
- الفصل الرابع :** يجب تطابق الأشغال المنجزة مع فحوى التصميم وكناش التحملات المصادق عليهم من طرف لجنة البناء، والتي تحتوي على وضع الجوانب وكذا الأرصفة ومد قنوات الواد الحار وشبكة توزيع الماء الصالح للشرب ووضع الخيوط الكهربائية للإيصال ... إلخ.
- الفصل الخامس :** لا يمكن للمرخص له البناء على قطعة إلا بعد الحصول على رخصة البناء وبعد الاستلام المؤقت لتجهيزات التجزئة السكنية.
- الفصل السادس :** تبقى حقوق الغير وحقوق الإدارة محفوظة.

العروى في : 23 مارس 2012



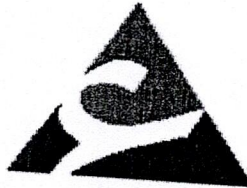


• L'original
• L'original
• L'original
• L'original

ROYAUME DU MAROC

-0-

SOCIETE AL OMRANE OUJDA



L'OPERATION DE VALORISATION DU
FONCIER PUBLIC
CAHIER DE CHARGE MODIFICATIF DE
DE LA 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} TRANCHES
DU POLE URBAIN D'AL ARUIT

PROVINCE DE NADOR

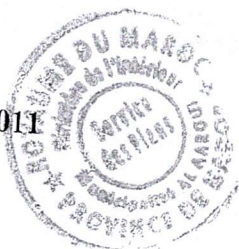
COMMUNE URBAINE D'AL ARUIT

CAHIER DES CHARGES

Octobre 2011



KA



CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : Références aux Textes :

Le présent règlement 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 de l'aire couverte par le plan d'aménagement du pôle urbain d'Al Arruit. Cette opération est une partie des 3533ha objet de la convention qui prévoit 1/3 en logement de 140.000,00 dh, 1/3 en 250.000,00dh et 1/3 autres classes moyennes.

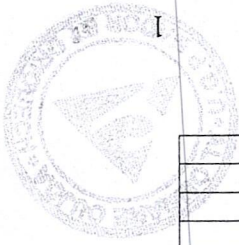
Il est établi conformément au Dahir n°1-92-3-1 du 15 Hija 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et à son Décret d'application n°2 9 2 8 3 2 du 27 Rabia II 1414 (14 octobre 1993).

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° : 2-92-8-33 du 25 Rabia II 1414 (12 octobre 1993) ainsi qu'au Décret d'approbation de la Municipalité d'Al Arruit .

ARTICLE 2 : Champ d'Application :

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

Y	X	B
496536,63	722395,85	B1
496809,29	722175,68	B2
495934,94	721195,66	B3
495541,08	720833,40	B4
495106,91	720655,84	B5
494987,06	720540,55	B6
494815,40	720490,70	B7
494671,95	720484,37	B8
494622,17	720437,64	B9
494578,31	720405,55	B10
494519,61	720358,77	B11
494485,61	720332,02	B12
494259,93	720174,06	B13
493796,41	719968,43	B14
493732,66	720011,53	B15
493672,85	720031,19	B16
493280,94	720160,43	B17
493141,18	720203,68	B18
493004,84	720245,99	B19
492930,68	720275,94	B20
492873,56	720310,98	B21
492811,98	720375,45	B22
492746,24	720486,45	B23
492569,86	720633,69	B25
492049,95	720647,96	B26
491920,68	720856,57	B27
491875,76	721875,76	B28
491400,00	722600,00	B29
491399,99	724200,00	B30
491639,99	725159,97	B31
492100,00	724500,00	B32
492810,75	724203,88	B33
493279,21	723903,42	B34
493427,15	723810,97	B35
493625,74	723688,42	B36
494044,01	723520,80	B37
494337,24	723438,59	B38
494758,05	723236,82	B39
496071,18	722620,87	B40
496310,51	722532,36	B41
496477,27	722456,81	B42



1/3

A B

ARTICLE 3: Ordonnancement Architectural :

Il s'agit d'axes et de séquences indiqués par une légende appropriée sur le plan d'aménagement pour lesquels un plan d'ordonnancement architectural doit être élaboré. Ce plan doit contenir seulement des prescriptions architecturales (types d'ouvertures, matériaux encorbellement, traitements divers...) Ces prescriptions seront applicables à toutes les constructions situées dans les secteurs concernés.

L'ordonnancement architectural concernera, outre les façades et la volumétrie, la jonction harmonieuse entre les tissus d'affectations différentes. Il concernera également les façades visibles de la voie publiques donnant sur les cours intérieures.

ARTICLE 4 : Voirie, Places, Parcs de stationnement et chemins piétonniers :

Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié les emprises des voies, des places et des parkings. Les voies sont désignées par "rue" suivie d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres PL et les parkings sont désignés par les lettres Pa.

Les voies à créer ou à élargir ainsi que les places et les parcs de stationnement 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 équipements des voies d'aménagement, des espaces verts, des parkings et places publics (Article 28 de la loi 12/90).

ARTICLE 5 : Dispositions Particulières

Toutes les servitudes relevant des différents services (ONEP, ONE, ORMVAM, Agence du Bassin Hydraulique,...) sont à respecter sous la responsabilité desdits services. Le Plan d'Aménagement indique, avec des représentations appropriées, certaines de ces servitudes, notamment, les tracés des lignes électriques de moyenne Tension fournies par les services de l'ONE. En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée.

Par ailleurs, les projets situés dans des zones présentant des risques d'inondations ou riveraines au domaine public hydraulique conformément aux résultats définitifs et validés des études menées par l'Agence du Bassin Hydraulique de la Moulouya doivent obligatoirement être soumis à l'avis de cette Agence.

ARTICLE 6 : Cimetière :

Il est indiqué sur le plan par un symbole approprié. Il constitue un espace clôturé et planté dont le gardiennage et la maintenance sont à la charge de la municipalité. Il est obligatoirement entouré par une bande de 30 m de largeur sur laquelle toute construction est interdite. Cette interdiction est liée à l'existence du cimetière.

Présentation du projet

Situation : Province de Nador - Commune Urbain El Arruit
Projet : Nouveau pôle urbain Tranches 1, 2, 3, 4 et 5
Propriétaire : Sté Al Omrane Oujda
Réf. Foncières : T.F 23 601

Pour la lère tranche

Total surface	64Ha 72A 52Ca
Surface Vendable	28Ha 22A 48Ca
Equipements	7Ha 83A 47Ca
Voiries principales, secondaires & Cp	22Ha 93A 41Ca
Espaces Verts et Places	05Ha 73A 16Ca







*Pour la 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} tranches

Total surface	232Ha 53A 90Ca
Surface Vendable	74Ha 08A 39Ca
Equipements	35Ha 32A 47Ca
Voiries principales, secondaires & Cp	94Ha 07A 91Ca
Espaces Verts, cimetière, ZF et Places	29Ha 05A 13Ca

Les lots n° A1, A2, A3, A4, A5 et A6 devront faire objet d'une régularisation et fusionnement avec les parcelles limitrophes avant leur mise en vente.

N.B. :

Total surface 1 ^{ère} tranche	64Ha 72A 52Ca
Total surface 2 ^{ème} tranche	75Ha 08A 45Ca
Total surface 3 ^{ème} tranche	57Ha 89 A 95Ca
Total surface 4 ^{ème} et 5 ^{ème} tranche	99Ha 55A 50Ca
Total surface	297Ha 26A 42Ca

[Signature]

[Signature]

[Signature]



CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A AMENAGER

I: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « IC »

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

Article 1.IC - Définition de la zone

La zone IC est une zone urbaine constituée en principe d'immeubles continus. Elle préconise la création d'immeubles denses et de grande hauteur réservés à l'habitat (immeuble en R+6), Le secteur IC constitue un espace central polyvalent renfermant les activités commerciales, les fonctions administratives, de l'hôtellerie, des services divers et de l'habitat. Il constitue le centre du pôle urbain pour lequel un intérêt particulier doit être accordé. Il obéira aux règles de détail prescrites au niveau du plan de détail du centre qui doit être établi en priorité. D'une manière générale tous les encouragements seront accordés dans ce secteur aux services liés au centre : commerce non polluant (propre), services (banques, bureaux, professions libérales ...), équipements publics ou à caractère public, équipements privés et de l'habitat. Cette zone est constituée d'unités de projets qui constituent des unités à réaliser dans le cadre d'un seule projet afin d'assurer une vision architecturale et urbanistique cohérente.

Article 2.IC- Types d'occupation ou d'utilisation interdite.

Dans ce secteur, il est formellement interdit de créer des lotissements, des établissements industriels de toutes catégories, d'installer des dépôts ou des ateliers d'artisanat. D'une manière générale, toutes les activités qui sont de nature à générer des nuisances de toutes sorte ou qui sont incompatibles avec la fonction du centre -ville sont proscrites.

Article 3.IC- Possibilités maximales d'utilisation du sol et Hauteur maximale Des constructions.

Le présent règlement n'impose pour cette zone ni C.O.S, ni C.U.S maximum, ni De minimum parcellaire. Seules des règles de prospectes assez souples (selon destination De la construction, parcellaire) sont à respecter. Les hauteurs ne sont limitées que par les règles de prospectes et les conditions techniques de réalisation liées notamment à la sécurité et aux équipements d'infrastructures.

Le plan détaillé de prescription architecturale du centre pourra, pour des raisons d'esthétique et de cohérence d'ensemble recommander ou prescrire des gabarits plus ou moins précis pour chaque îlot.

Les hauteurs des bâtiments 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.

Pour l'ensemble de la zone la hauteur sous plafond est fixée à :

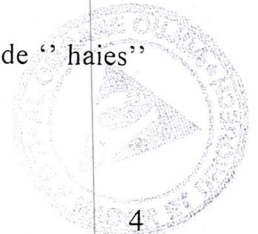
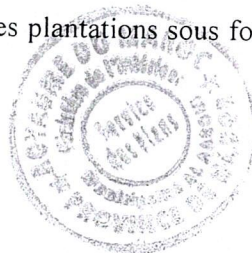
- Locaux à usage d'habitation : 3,00 m
- Locaux à usage commercial : 5.25 m pour les lots donnant sur les voies d'emprise $\geq 20m$.

Article 4.IC – Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m par rapport à l'alignement sur voies et emprises publiques, sauf volonté exprimé par le plan de détail. Ce recul doit être planté et ne doit faire l'objet d'aucune clôture.

Il peut, cependant faire l'objet d'une délimitation par des plantations sous forme de "haies" dont la hauteur ne peut dépasser 0,40m.

[Handwritten signatures and initials]



Article 5.IC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

Les constructions sont implantées soit d'une limite séparative ou mitoyenne à l'autre, soit en observant des reculs par rapport aux mitoyens. Pour des raisons d'éclairage naturel, des cours communes entre mitoyens peuvent être créées soit au fond des parcelles soit au niveau des limites latérales de telle sorte que la distance entre tout point de la construction et limite de la propriété soit supérieure ou égale à un tiers de la hauteur de l'immeuble à construire : $L \geq 1/3H$; avec un minimum de 5 m.

Cette disposition doit faire l'objet d'un accord écrit entre voisins concernés. Dans le cas contraire, les cours doivent respecter les règles de prospect suivantes :

	Hauteur de la construction par rapport à la vue directe	Surface minimum de la cour	Distance minimum
Pour les locaux d'habitation	$H = L$	36 m ²	6 m
Pour les cuisines	$H = 2 L$	20 m ²	5 m
Pour les bureaux	$H = 1,5 L$	25 m ²	5 m ²
Pour l'éclairage des escaliers	-----	10 m ²	3 m

H : Hauteur de la construction

L : Distance entre la construction et la limite de la cour

Article 6.IC - Aires de stationnement et places de parking :

Les places de parking doivent être prévues dans la parcelle même. Elles peuvent être prévues au R.d.c ou au sous-sol ; à raison de :

- Une place de stationnement de véhicule par logement
- Une place pour 50m² de plancher pour le commerce.
- Une place pour 100m² de plancher pour les locaux à usage de bureau.

Les sous-sols réservés aux parkings sont exclusivement réservés à cet usage. Les accès doivent obéir aux règles suivantes :

- Une porte d'accès de 2,70 m de largeur libre minimum pour les parcelles dont la façade n'excède pas 20 m de largeur.
- Deux portes d'accès de 2,70 m de largeur libre minimum chacune pour les façades dont la largeur est comprise entre 15 et 40 m.
- Pour les façades de plus de 40 m de largeur une porte d'accès supplémentaire des 2,70 m de largeur libre minimum tous les dix mètres.

Toutefois, si la capacité d'accueil du sous-sol dépasse vingt (20) véhicules de tourisme (voitures de catégories B), les portes d'accès doivent être prévues comme suit :

- 20 à 29 véhicules : 2 portes d'accès
- 30 à 40 véhicules : 3 portes d'accès
- au-delà de 40 véhicules : 1 porte supplémentaire pour tous les dix véhicules. Ceci quel que soit la largeur de la façade. Si celle-ci ne peut supporter le nombre d'ouvertures exigées, la surface du sous-sol doit être diminuée de telle sorte que la capacité d'accueil des véhicules soit compatible avec le nombre de portes d'accès exigées.

La pente d'accès et sortie du sous-sol ne doit pas dépasser 20% et ne peut être entamée en dehors des limites de la propriété. Elle ne doit en aucun cas empiéter sur le domaine public.

L'échappée minimum à respecter (passage libre de toutes retombées des poutres) ne peut être inférieure à 2,20m.

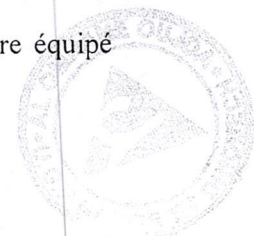
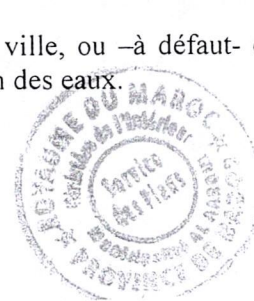
La ventilation des sous-sols est exigée. Elle ne peut donner sur les patios de ventilation et d'éclairage des pièces habitables. Dans ce cas des gaines de ventilation verticales du sous-sol doivent être prévues et doivent avoir une hauteur supérieure à celle de l'immeuble d'au moins 1m ; mesurée à partir de la terrasse.

La hauteur sous plafond du sous-sol aura un minimum de 2,50 ; libre de toute superstructure (retombés de poutres, gaines, canalisation, etc...).

Le sous-sol doit être équipé de robinets d'incendie et d'extincteurs à raison d'un extincteur, d'un robinet et d'un bac à sable par porte d'accès.

Le sous-sol doit être relié au réseau d'assainissement de la ville, ou –à défaut- être équipé d'une canalisation et d'une pompe de relevage permettant l'évacuation des eaux.

43
RA



II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT (HM)

Les dispositions de cette zone seront appliquées aux îlots repérées par leurs couleurs.
Pour les îlots réservés à l'habitat sociale des règles d'occupations mentionnées dans
Le règlement d'aménagement seront respecté (HM2 et HM3) ainsi que les cahiers des charges proposé
à chaque produit soit un % de 70%.

ARTICLE 1.HM : Définition de la zone.

La zone réservée à l'habitat mixte est une zone d'habitat continu, individuel ou collectif. Qui reçoit plusieurs sous-catégories :

- HM1 réservé aux habitations individuelles à R+2 s'ouvrant sur cour.
- HM2 réservé aux petits collectifs à R+3 s'ouvrant sur cour.
- HM3 réservé aux immeubles à R+4 avec des cours communes.

La mixité sociale figure parmi les objectifs du présent plan d'aménagement. Ainsi, un îlot urbain ou plusieurs îlots peuvent recevoir – dans le cadre d'un projet intégré de groupes d'habitations – plusieurs catégories d'habitats selon un programme qui respecte la grille normative des équipements. La répartition interne des différentes catégories d'habitat ainsi que l'emplacement des équipements publics, espaces verts et installations nécessaires à la vie sociale est laissée à l'initiative du projet.

Les trois sous-catégories cohabitent dans un même îlot, sans, toutefois, dépasser une densité globale de 500 habitants à l'hectare.

Le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement, être occupé par de l'artisanat ou de petits commerces de proximité. Ces derniers peuvent également occuper des locaux indépendants.

Cette zone est intégrée à la zone d'habitat mixte

ARTICLE 2.HM : Types d'occupation ou d'utilisation interdits.

Sont interdits dans la Zone :

- Les établissements industriels de toutes catégories,
- Les dépôts de plus de 240 m².
- Les constructions à caractère provisoire ou en matériaux précaires

ARTICLE 3.HM : Possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S.) pour les parcelles privées, est fixé à :

- Pour HM1 : 2,00
- Pour HM2 : 2,20
- Pour HM3 : 2,40

La surface constructible au sol, par rapport à la superficie de la parcelle privée ne peut dépasser :

- Pour HM1 : 85%
- Pour HM2 : 80%
- Pour HM3 : 75%

Les superficies et largeurs minimales des parcelles privées sont fixées à :

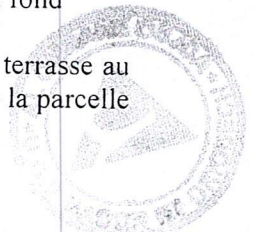
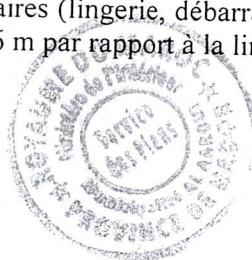
- Pour HM1 : 80 m² et 8m de large
- Pour HM2 : 120 m² et 10 m de large
- Pour HM3 : 180m² et 12 m de largeur

Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies, il n'est fixé ni COS, ni emprise au sol, et les possibilités d'occupation sont limitées par les règles de prospects et les plafonds de hauteurs.

ARTICLE 4.HM : Hauteurs maximales des constructions.

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants :

- Pour HM1 : 11m et R+2 avec possibilités d'une pièce supplémentaire en terrasse au fond de la parcelle ; sans pour autant dépasser une superficie couverte de 12 m².
- Pour HM2 : 14m et R+3 avec possibilités pièces utilitaires (lingerie, débarras) en terrasse au fond de la parcelle et respectant un recul minimum de 6 m par rapport à la limite de la parcelle



avec le domaine public. la terrasse de ces pièces ne peut être accessible et son acrotère ne peut dépasser 0,5m.

- Pour HM3 : 17m et R+4 avec possibilité de pièces utilitaires en terrasse au fond de la parcelle (lingerie, débarras) et respectant un recul de 6m minimum par rapport à la limite de la parcelle avec le domaine public. La terrasse de ces pièces ne peut être accessible et son acrotère ne peut dépasser 0,5 m.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m et les cages d'escaliers d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les trois Articles suivants sont respectés.

ARTICLE 5.HM : Implantation et hauteur des constructions par rapport aux voies Et emprises Publiques.

Sauf volonté exprimée au plan de groupe d'habitations, toute construction nouvelle doit être implantée, à l'alignement sur voie, sur au moins les 2 /3 de la largeur de la parcelle.

ARTICLE 6.HM : Implantation des constructions par rapport aux limites Latérales ou Mitoyennes.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Le patio doit avoir une superficie minimale de 12 m² et une largeur minimale de 3 m pour la catégorie HM1.

Pour les catégories HM2 et HM3, la cour commune doit respecter les règles de prospect et vues directes de telle sorte que la distance séparant les ouvertures opposées sur cour ne doit pas être inférieur à 12m.

ARTICLE 7.HM : Implantation des constructions sur une même propriété.

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée : $L \geq H$.

ARTICLE 8.HM : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules, qui doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, doit être prévu, soit sur la parcelle privative, soit dans le cadre des groupes d'habitations.

Sont à prévoir :

- Deux places de stationnement pour 300 m² de surface hors œuvre de logement,
- Une place pour 100 m² de surface hors œuvre d'activité commerciale ou artisanale.

Les parkings en sous-sol des bâtiments sont encouragés.

ARTICLE 9.HM: Plantations.

Une partie de la superficie des îlots, doit être réservée pour des aménagements publics divers : mails, jeux, jardins. Ces réservations représentent 5% de la superficie de l'îlot pour le HM1, 6% pour HM2 et 7% pour HS3, après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places.

III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

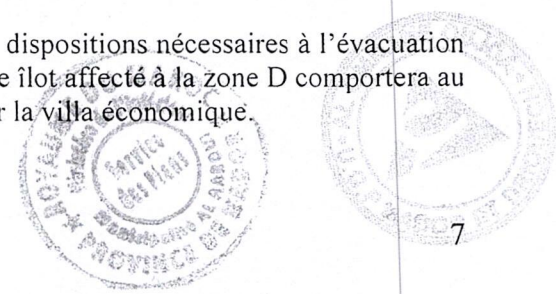
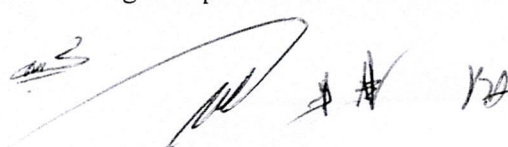
ARTICLE 1.D : Définition de la zone:

La zone D est une zone résidentielle d'habitat individuel. On en distingue 2 formes :

- o D1: les villas en bande (ou économique)
- o D₂: les villas jumelées
- o D₃: les villas isolées

Les constructions dans les secteurs D₁ et D₂ ne doivent pas dépasser une hauteur de 11m ; toute superstructure comprise. Le nombre de niveaux peut atteindre R+2 ou R+1 avec une hauteur sous plafond supérieur ou égale à 3 m. le deuxième étage, lorsqu'il existe doit respecter un retrait de 3m par rapport à la limite de la construction au Rez de chaussée sur la façade donnant sur la voie publique.

Les sous-sols sont tolérés ; sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et la protection contre les eaux pluviales. Chaque îlot affecté à la zone D comportera au moins 3 sous catégories parmi 4 avec un minimum de 20% pour la villa économique.



ARTICLE 2.D : Type d'occupation ou d'utilisation interdits :

La zone D est une zone résidentielle. De ce fait, aucune activité génératrice de nuisances ou de dérangements n'est tolérée.

Sont interdits :

- les activités industrielles
- les activités artisanales
- le commerce
- les dépôts

Sous réserve de l'accord écrit des voisins, certaines activités peuvent être tolérées telles que :

- Les bureaux
- Les cliniques privées
- Les écoles ou garderies
- Les activités commerciales isolées des habitations et comportant les aires de stationnements propres.

ARTICLE 3.D : Possibilités maximales d'utilisation du sol

La construction dans la zone D est soumise à des restrictions quant au parcellaire et aux possibilités maximales d'utilisation du sol.

Le tableau suivant précise, selon les catégories, les dispositions à respecter :

catégories	COS maxi	CUS maxi	Surface mini de la parcelle	Largeur minimale de la façade	Hauteur maxi de la construction	Recul de la construction par rapport à la voie publique	Retrait par rapport au fond de la parcelle	Retrait par rapport aux limites latérales
D1	Libre	56%	144	10	8	4	3	0
D2	Libre	40%	200	12	8	4	3	3
D3	1	35%	500	20	8	4	5	4

ARTICLE 4.D : Distance minimales séparant les façades comportant des ouvertures :

Les façades comportant des ouvertures sont séparées obligatoirement par des distances minimums selon les catégories. L étant la distance séparant deux façades. H étant la hauteur de la construction la plus élevée.

Secteur D₁ : distance minimale à respecter : L = H

Secteur D₂ : distance minimale à respecter : L = H

Secteur D₃ : distance minimale à respecter : L = 1,2 H

ARTICLE 5.D : Stationnement des véhicules :

Le stationnement doit avoir lieu sur la parcelle – même ; en dehors de l'emprise du domaine public. Les garages doivent faire corps avec la construction et ne peuvent en aucun cas être construits dans les zones de retrait.

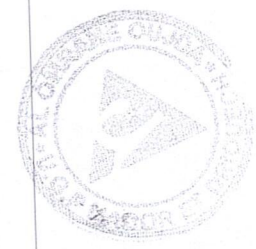
ARTICLE 6.D : Plantations :

La zone D doit être verdoyante. De ce fait les riverains sont tenus de planter et/ou engazonner les reculs privatifs par rapport au domaine public ainsi que les surfaces libres non construites et non utilisées à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 7.D : Equipements de proximité :

Les opérations de réalisation de groupes d'habitations dans cette zone doivent prévoir des aires des jeux, équipements nécessaires à la vie sociale et des aires de stationnement.

43



IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

ARTICLE 1.C : Définition :

Il s'agit d'une zone de cités fermées à l'image des anciennes Médinas ou Kasbahs. Celles-ci comportent de groupes d'habitations de toutes catégories, mais aussi des équipements internes liés à la vie communautaire de la cité : équipements sportifs, salle de prière, jeux d'enfants, bibliothèque, salle polyvalente, jardins etc...

Les locaux commerciaux doivent être orientés exclusivement pour les besoins propres de la cité et doivent donner sur la voie publique et non sur les cours intérieurs, parkings, ou aires de jeux.

Ces cités doivent obligatoirement être dotées de locaux communautaires tels que les conciergeries, les locaux techniques, le bureau pour le syndicat etc...

Pour cette zone un plan de détail+ l'ordonnancement architecturale sera fourni à la commission, et cette zone fera l'objet d'une étude globale et elle va être l'objet d'une étude appart à une échelle approprié respectant la maquette du règlement du P.A ainsi que la configuration prévu par le lotissement.

ARTICLE 2. C : Type d'occupation d'utilisation interdits :

Sont interdits dans la zone C :

- Les établissements industriels de toutes catégories,
- Les dépôts
- Les commerces ; à l'exception de ceux couvrant les besoins propres de la cité et donnant sur la voie publique.
- De manière générale toute activité susceptible de porter préjudice à la quiétude et la sérénité nécessaire aux résidences de qualité.

ARTICLE 3.C : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Ne sont précisés ni C.O.S ni C.U.S pour cette zone. Cependant, les constructions doivent observer un recul de 4 m au minimum par rapport à la voie d'aménagement. Les hauteurs des constructions peuvent varier entre R+0 et R+3.

Nombre de niveaux	Hauteur maximum tolérée
R+0	6 m
R+1	9 m
R+2	14 m
R+3	16 m

Les règles de prospect sont alors appliquées de manière à ce que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à la largeur de la voie ou à la distance de la vue directe la séparant de la construction opposée. Hormis les voies, passages et parkings internes, la cité fermée doit réserver 20% de la superficie de la parcelle aux espaces verts et aires de jeux.

ARTICLE 4.C : Cours intérieurs et vues directes

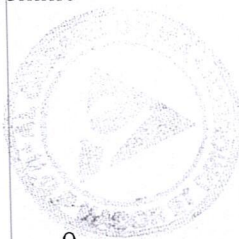
Toutes les pièces d'habitation (chambres, salon) ainsi que la cuisine, doivent avoir un éclairage et une ventilation directs donnant sur la voie ou sur la cour. Celles-ci auront les dimensions suivantes :

Nombre de niveaux	Surface minimum de la cour
RDC	12 m ²
R+1	16m ²
R+2	20 m ²
R+3	25 m ²

Le groupement des cours est recommandé. Dans ce cas, les superficies peuvent être réduites comme suit :

- Pour un groupement à 2 : 10% de la superficie sus indiquée
- Pour un groupement à 3 : 15% de la superficie sus indiquée
- Pour un groupement à 4 : 20% de la superficie sus indiquée

[Signature]



ARTICLE 5. C : Dimensions des parcelles :

La taille des parcelles pouvant recevoir une cité fermée ne peut être inférieure à 10.000m². Pour les parcelles de taille supérieure, il y a lieu de concevoir deux ou plusieurs cités distinctes.

ARTICLE 6. C : Mur de clôture :

Le mur de clôture de la cité fermée n'est soumis à aucune restriction au niveau de sa hauteur. Cependant, la face du mur visible de l'extérieur doit être couverte de plantes grimpantes ; donnant ainsi un aspect verdoyant.

ARTICLE 7.C : Stationnement et places de parkings :

Se référer à l'article 6.A du présent règlement.

V- Dispositions applicables à la Zone d'Équipement

Article 1- Définition de la zone d'équipements du plan de morcellement

Ces lots, destinés aux équipements publics, sont indiqués sur le zonage du plan De morcellement par une légende appropriée.

Par ailleurs, les projets situés dans des zones présentant des risques d'inondations ou riveraines au domaine public hydraulique conformément aux résultats définitifs et validés des études menées par l'Agence du Bassin Hydraulique de la Moulouya doivent obligatoirement être soumis à l'avis de cette Agence.

Article 2 - Coefficient d'emprise au sol

Pour ces équipements le coefficient d'emprise au sol est limité au maximum à 50% De la surface totale du lot.

Article 3 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Le coefficient d'occupation du sol maximum est limité à 1,6.

Article 4 - Implantation par rapport à la voie publique et aux limites séparatives

Toute construction doit observer un recul minimum de 8 m par rapport l'alignement De la voie publique.

Les constructions doivent observer un recul égal ou supérieur à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6 m, par rapport aux limites séparatives.

Article 5 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis à vis des constructions sera égale ou supérieure À la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L > H$ avec un minimum de 10m

Article 6 - Stationnement des véhicules

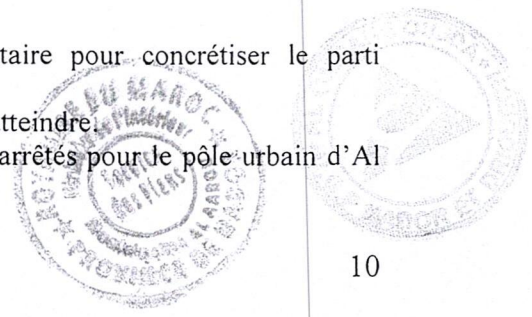
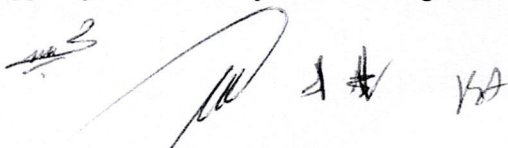
Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle de l'équipement à raison d'une place pour 80 m² de surface construite hors œuvre.

VI- DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 : Objectifs :

Le règlement d'aménagement est un instrument réglementaire pour concrétiser le parti d'aménagement. Il n'est pas une fin en soi.

Son utilité se mesure par rapport aux objectifs qu'il permet d'atteindre. Le rapport justificatif du plan d'aménagement a précisé les objectifs arrêtés pour le pôle urbain d'Al



Aroui. Ils se présentent comme suit :

- Assurer les liaisons fluides avec les espaces stratégiques
- Intégrer les espaces de développement et encourager les investissements pourvoyeurs D'emplois.
- Créer un cadre de vie de qualité et un habitat de standing.
- Maîtriser le processus d'urbanisation ; notamment par un processus de réalisation sous forme de groupes d'habitations ; par îlots finis.
- Séparer les espaces de nuisances et l'habitat.
- Humaniser l'espace urbain et favoriser la mixité sociale.
- Encourager d'habitat sous – forme de cités.
- Garantir la réalisation des équipements socio-collectifs et installations nécessaires à la vie sociale.
- Créer un espace urbain " végétalisé "
- Mettre en évidence les " limites de l'urbanisation " .

Ces objectifs sont traduits en programmes d'actions à travers les projets d'urbanisation par îlots. Le présent règlement précise -entre autres- les mesures concrètes et les servitudes à respecter pour la mise en œuvre de ces actions.

ARTICLE 2 : "Les modifications particulières"

L'Article 19 de la loi 12/90 relative à l'urbanisme permet que le plan d'aménagement fasse " l'objet de modification particulière " à l'occasion d'une demande de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations. Il fixe à cet effet les conditions dans lesquelles cette modification peut être apportée " (Art 19-loi 12/90).

Le présent règlement entend préciser ces conditions conformément à l'Article précité. Pour ce faire, il doit en expliciter le concept.

En effet, la modification particulière ne doit pas être assimilée aux "faveurs" à accorder aux promoteurs pour réaliser des projets "hors-normes" au détriment du bien-être de l'usager et contrairement aux règles de l'Art. " la modification particulière " doit être conçue comme un moyen supplémentaire de garantir la mise en œuvre des programmes prévus pour le nouveau pôle urbain d'Al Aroui. Elle peut être également un instrument technique pour augmenter le taux "d'applicabilité" des objectifs du présent plan d'aménagement. Elle doit, de ce fait, combler l'écart entre les schémas prévus et les schémas "faisables" pour atteindre les objectifs arrêté à l'article 4.

a- conditions d'octroi des "modifications particulières" :

Les dossiers relatifs à la demande de "modification particulière" doivent obligatoirement présenter deux variantes : la première est celle qui observe scrupuleusement le règlement d'aménagement, la seconde est celle qui relate le projet souhaité. Les deux variantes doivent être accompagnées d'une étude comparative et d'une note explicative mettant en évidence les inconvénients de la première variante et indiquant l'apport de la seconde en tant que :

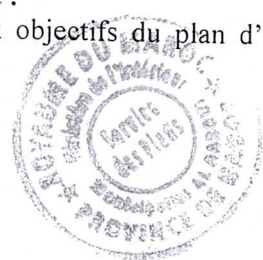
- Meilleure réponse technique pour réaliser les objectifs du plan d'aménagement,
- Ou - Moyen d'adaptation du règlement aux spécificités du lieu et du moment.
- Ou - Possibilité de rapprocher dans le temps la réalisation des équipements publics (socio-collectifs et infrastructures), sans frais supplémentaires pour collectivité publique.
- Ou - Opportunité économique bénéfique pour la ville ; non prévue par le plan d'aménagement.

Les modifications particulières répondant à ces conditions et étudiées selon les procédures en vigueur peuvent conduire à des changements d'affectations du sol et/ou des changements De certaines dispositions du présent règlement pour les projets concernés. Toutefois, il y a lieu de garantir la cohérence d'ensemble de l'îlot modifié. Une attention particulière doit être accordée à la continuité des voies d'aménagement et à l'esprit du parti d'aménagement. Il est aussi impératif de sauvegarder l'intérêt des citoyens notamment en matière de couverture De leurs besoins en équipements publics.

b- cas où aucune modification ne doit être opérée :

Les modifications ne peuvent être opérées à l'encontre des dix objectifs du plan d'aménagement énumérés à l'article 4.

(Handwritten signatures and initials)



ARTICLE 3 : Mise en œuvre des dispositions du présent plan d'aménagement

Le présent plan d'aménagement prévoit une urbanisation par unités (îlots) spatiales sous forme de groupes d'habitations. Les voies d'aménagement constituent l'ossature primaire du réseau d'infrastructure (voirie, assainissement liquide, eau potable, électricité, éclairage public, téléphone et arbres d'alignement). Elles seront réalisées par phases. Les îlots internes à cette ossature seront valorisés sous forme des groupes d'habitations. Le phasage fera l'objet d'un protocole d'accord entre la Municipalité, l'Agence Urbaine et le (ou les) opérateur concerné. Ce protocole doit faire l'objet de validation par l'Autorité provinciale de Nador.

Chaque îlot doit être urbanisé dans son intégralité et en une seule opération. Aucune unité ne peut être valorisée de manière partielle. Aussi, la réalisation des lotissements est systématiquement remplacée par la construction de groupes habitations. Ces derniers seront réalisés conformément à la loi n°25/90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Par ailleurs, quelques îlots sont groupés et identifiés par une légende appropriée en tant qu'unités de projets (U1...U11). Chaque unité doit faire l'objet d'un seul projet intégré. Ceci pour besoin de cohérence urbanistique et architecturale.

Article 4 - Voirie et Parcs de Stationnement

Le Plan de morcellement localise les voies à aménager et les voies à créer. Pour les voies de 50m, présence des terres plein central, des aires de stationnements, les voies de 30m on a 18m de chaussée et 6m de trottoirs de part et d'autre, les voies de 20m on a 10m de chaussée et 5m de trottoirs de part et d'autre et les voie de 15m on a 7m de chaussée et 4m de trottoirs de part et d'autre.

Les grandes voies, principales et secondaires ainsi que les voies de dessertes et les parcs De stationnements internes aux différentes zones d'habitats seront présentés dans les plans De lotissements et les projets urbains qui accompagneront lors des phases de réalisations des îlots urbains.

Article 5 - Équipements Publics

Des terrains sont réservés pour des Équipements Publics de différentes natures, qu'ils soient réalisés par le secteur public ou privé. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements, est interdite.

Article 6 - Espaces verts ; publics ou privés

Les espaces verts publics : Espaces boisés ou récréatifs, parcs, jardins publics, squares, places plantées. Etc. sont indiqués au Plan de morcellement et la nomenclature en précise La nature. Sur les terrains correspondant aux espaces verts publics ou privés, toute construction est interdite.

Article 7 - Réception du lotissement

Ce lotissement sera réalisé en 5 Tranches, du nouveau pôle urbain AL AROUI.

Article 8 - Servitude de construction :

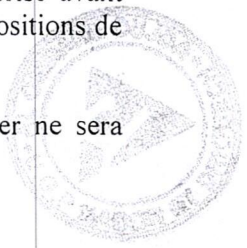
Les servitudes de construction définies par les règlements en vigueur, par la décision autorisant ce lotissement, par le présent cahier des charges et par les plans de construction seront strictement appliquées.

Aucun projet de construction dans cette opération, sauf pour le propriétaire du terrain ou ses partenaires dans le cadre de convention de réalisation de logements sociaux, ne sera autorisé avant autorisation et réception de la tranche du lotissement ou il est situé conformément aux dispositions de la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Les acquéreurs sont tenus d'édifier le nombre d'étages prescrits. Aucun permis d'habiter ne sera



KA



délivré pour une construction par tranche ou par niveau. Les acquéreurs doivent se conformer à toutes les prescriptions de ce cahier des charges.

Les équipements sociaux culturels et communautaires ne pourront pas recevoir de logements, leur gabarit correspond au secteur ou ils sont situés.

L'ensemble de ces constructions sera soumis aux dispositions applicables dans la Province de Nador.

Article 9 - Servitude de construction :

Les normes de construction régissant l'habitat social à faible V.I.T respectivement 140000dh et 250000dh doit être conforme aux textes règlement en vigueur notamment la circulaire 8826 de 14 Juin 2010.

[Handwritten signatures and initials]

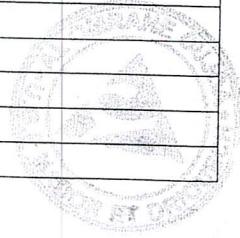
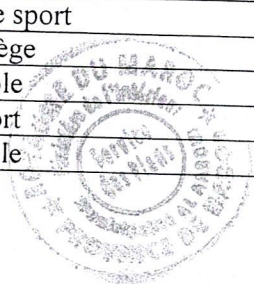
[Handwritten initials]



CHAPITRE III : LES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Les équipements qui suivent correspondent à des équipements localisés. Ils doivent être complétés à l'occasion de la valorisation des ilots par d'autres équipements, suivant la grille contenue dans le présent règlement. 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...)

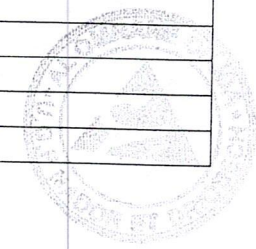
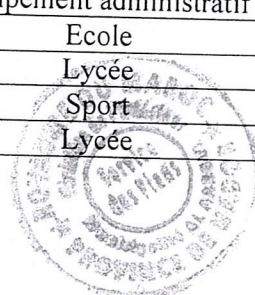
Equipements publics	Surfaces en m ²	Affectation
Eq 1	13027	Centre Culturel
Eq 2	8363	Centre commercial
Eq 3	1506	Bibliothèque
Eq 4	1762	Centre féminin
Eq 5	1602	Maison de jeune
Eq 6	1957	Maison coranique
Eq 7	94803	Formation des cadres
Eq 8	29020	Equipement collectif d'intérêt génératif : Pôle universitaire technique
Eq 9	5036	Santé
Eq 10	6040	Ecole
Eq 11	4897	Ecole
Eq 12	16722	Collège
Eq 13	4546	Centre commercial
Eq 14	4373	Centre de santé
Eq 15	5277	Mosquée
Eq 16	6223	Centre multi service
Eq 17	15965	Salle omnisport
Eq 18	38914	Hôpital
Eq 19	7463	Aire de stationnement
Eq 20	6312	Equipement lié à la gestion de la zone
Eq 21	22293	Equipement collectif d'intérêt général : pôle de formation technique
Eq 22	40029	Administration
Eq 23	10226	Administration
Eq 24	12589	Administration
Eq 25	10672	Grande mosquée
Eq 26	8143	Collège
Eq 27	8816	CQP
Eq 28	11297	Lycée
Eq 29	1867	Administration
Eq 30	1842	Mosquée
Eq 31	8577	Collège
Eq 32	6508	Ecole
Eq 33	14899	Stade
Eq 34	2607	Maison de jeunes
Eq 35	2241	Marché
Eq 36	12268	Collège
Eq 37	10099	Ecole
Eq 38	2798	Administration
Eq 39	2872	Mosquée
Eq 40	6212	Gare ferroviaire
Eq 41	11165	Salle de sport
Eq 42	7671	Collège
Eq 43	3810	Ecole
Eq 44	8070	Sport
Eq 45	9337	Ecole



Eq 46	3661	
Eq 47	3280	Administration
Eq 48	1682	Mosquée
Eq 49	2108	Administration
Eq 50	4590	Mosquée
		Ecole

Equipements publics	Surfaces en m ²	Affectation
Eq 51	56871	
Eq 52	11962	Sport
Eq 53	11482	Lycée
Eq 54	7073	Collège
Eq 55	2897	Ecole
Eq 56	2299	Mosquée
Eq 57	3164	Centre commercial
Eq 58	6464	Administration
Eq 59	8818	Ecole
Eq 60	12018	Centre de qualification professionnelle
Eq 61	4381	Lycée
Eq 62	1861	Bibliothèque
Eq 63	8093	Administration
Eq 64	18043	Ecole
Eq 65	8214	Sport
Eq 66	6577	Collège
Eq 67	5879	Sport
Eq 68	4530	Sport
Eq 69	10444	Administration
Eq 70	4147	Lycée
Eq 71	4316	Centre commercial
Eq 72	3160	Mosquée
Eq 73	9483	Administration
Eq 74	5560	Lycée
Eq 75	2277	Ecole
Eq 76	4214	Sport
Eq 77	11095	Ecole
Eq 78	17082	Collège
Eq 79	9119	Lycée
Eq 80	19552	Ecole
Eq 81	5000	Lycée
Eq 82	2352	Ecole
Eq 83	4808	Sport
Eq 84	10771	Ecole
Eq 85	8392	Lycée
Eq 86	1491	Maison de jeunes
Eq 87	946	Bibliothèque
Eq 88	6259	Centre féminin
Eq 89	6285	Centre commercial
Eq 90	8208	Administration
Eq 91	10740	Collège
Eq 92	9442	Collège
Eq 93	8442	Equipement administratif
Eq 94	16102	Ecole
Eq 95	12460	Lycée
Eq 96	13254	Sport
		Lycée

3



Eq 97	3682	Centre commercial
Eq 98	3366	Bibliothèque
Eq 99	11197	Mosquée
Eq 100	10529	Ecole
Eq 101	12689	Collège
Eq 102	8913	Sport
Eq 103	11932	Lycée
Eq 104	6991	Administration
Eq 105	4962	Administration
Eq 106	4005	Administration
Eq 107	5496	Ecole
Eq 108	10273	Administration
Eq 109	5254	Centre commercial
Eq 110	4593	Jeunesse et sport
Eq 111	8549	Collège
Eq 112	7870	Centre de formation professionnelle
Eq 113	3425	Administration
Eq 114	7526	Mosquée
Eq 115	12408	Equipement collectif d'intérêt général : tourisme et loisir
Eq 116	28280	Malle – Centre commercial
Eq 117	10065	Administration
Eq 118	30695	Administration
Eq 119	3146	Garderie
Eq 120	6523	Ecole
Eq 121	13373	Centre de formation professionnelle
Eq 122	16896	Sport
Eq 123	5405	Administration
Cm	71233	Cimetière
Sm	126025	Services municipaux (SM)
Sp	96852	Equipement sportif
Cs	47001	Equipement collectif d'intérêt général : Commerces et services

[Handwritten signatures and initials]





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.

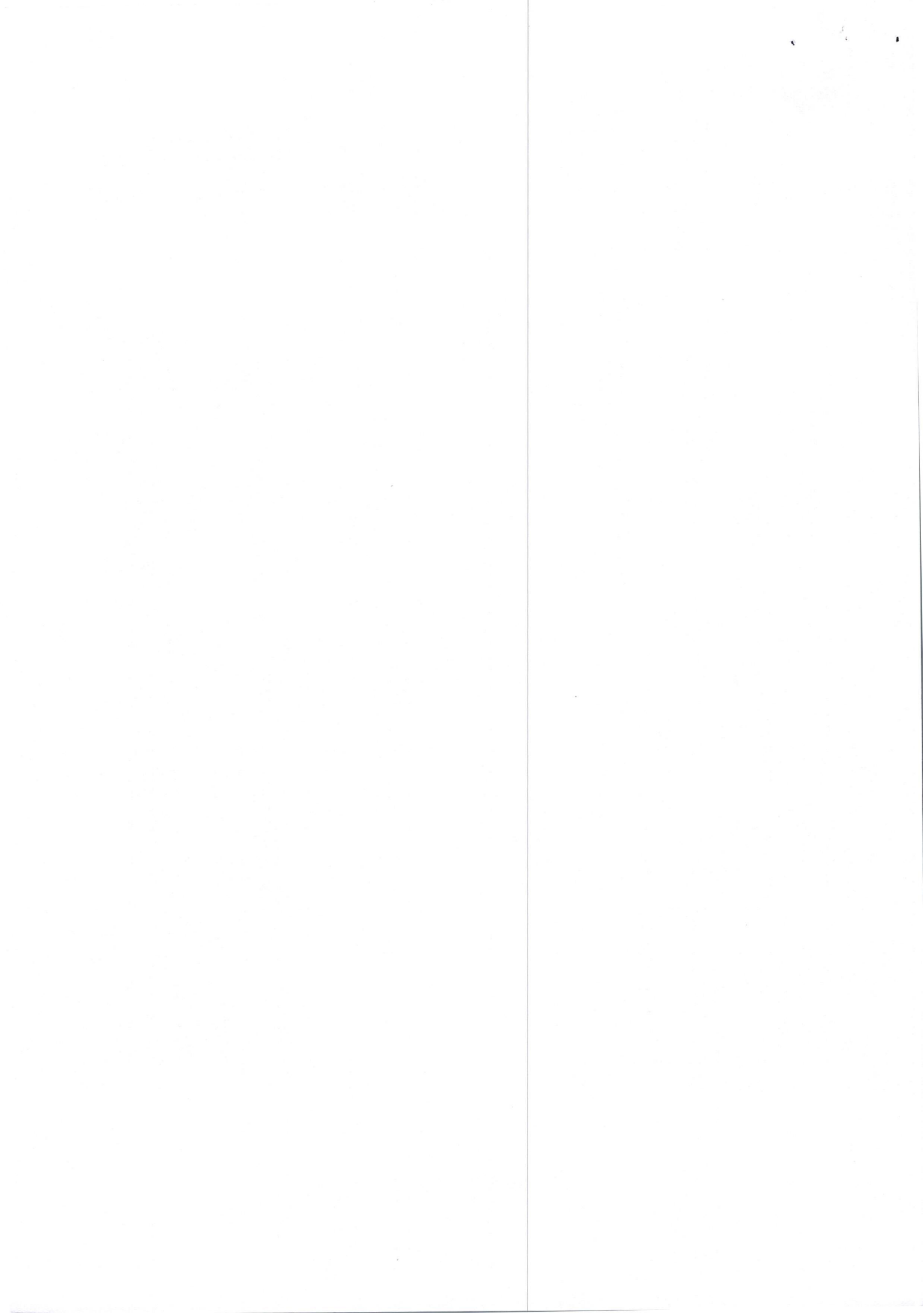
Au sein de l'emprise des voies de 50m, des voies latérales de desserte seront prévues pour orienter la circulation vers des points précis de connexion. Ainsi aucune voie de 20 m ne peut avoir de connexion directe avec la voie de 50m.

Ainsi le tableau de voirie se présente comme suit :

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

132





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 se présente comme suit :

Equipements publics	Surfaces en m ²	Situation
Pa 1	7222	à créer
Pa 2	7244	à créer
Pa 3	2612	à créer
Pa 4	3300	à créer

CHAPITRE VI : LES PLACES

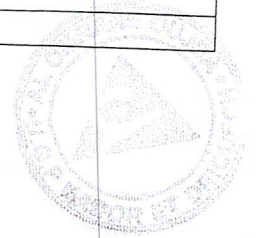
Le plan d'aménagement désigne par un graphisme approprié des places suivi d'un numéro d'ordre. Les places sont désignées par les lettres PL.

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 se présente comme suit :

Equipements publics	Surfaces en m ²	Situation
PL 1	10959	à créer
PL 2	8166	à créer
PL 3	8353	à créer
PL 4	1773	à créer
PL 5	4950	à créer
PL 6	4457	à créer
PL 7	4565	à créer
PL 8	4878	à créer
PL 9	4158	à créer
PL 10	4137	à créer
PL 11	4353	à créer
PL 12	32272	à créer
PL 13	6971	à créer
PL 14	5447	à créer
PL 15	3600	à créer
PL 16	2827	à créer
PL 17	9933	à créer
PL 18	15564	à créer
PL 19	15744	à créer
PL 20	1027	à créer





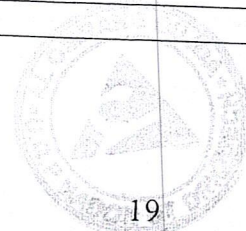
CHAPITRE VII : LES ESPACES VERTS

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 se présente comme suit :

Equipements publics	Surfaces en m ²	Situation
EV 1	70615	
EV 2	14273	à créer
EV 3	19460	à créer
EV 4	10405	à créer
EV 5	4050	à créer
EV 6	74926	à créer
EV 7	14830	à créer
EV 8	3009	à créer
EV 9	-	à créer
EV 10	4744	(servitude non aedificandi)
EV11	12071	à créer
EV12	24340	à créer
EV13	10565	à créer
EV14	10139	à créer
EV15	-	à créer
EV 16	36185	(servitude non aedificandi)
EV 17	7383	à créer
EV 18	5906	à créer
EV 19	11087	à créer
EV 20	-	à créer
EV 21	7442	(servitude non aedificandi)
EV 22	7683	à créer
EV 23	20105	à créer
EV 24	15822	à créer
EV 25	4779	à créer
EV 26	20793	à créer
EV 27	16317	à créer
EV 28	5889	à créer
EV 29	-	à créer
EV 30	-	(servitude non aedificandi)
EV 31	421	(servitude non aedificandi)
EV 32	-	à créer
EV 33	18282	(servitude non aedificandi)
EV 34	-	à créer
EV 35	1236	(servitude non aedificandi)
EV 36	1245	à créer
EV 37	1235	à créer
EV 38	1243	à créer
EV 39	-	à créer
EV 40	-	(servitude non aedificandi)
EV 41	3342	(servitude non aedificandi)
EV 42	-	à créer
		(servitude non aedificandi)

(Handwritten signatures and initials)



**CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE
NON AEDIFICANDI (SNA)**

ARTICLE 1.SNA : Définition :

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 d'aménagement désigne par une légende appropriée (SNA) les servitudes à respecter pour les raisons suivantes :

- Existence de chaabas ou cours d'eaux pluviales. Au cas où ces derniers sont canalisés, suites aux études techniques appropriées et validées par l'Agence du bassin hydraulique de la Moulouya, ces servitudes sont levées dès l'exécution des travaux de canalisation.
- La Société Al Omrane Oujda (S.A.O) s'engage pour le déplacement de la servitude indiquée sur le P.A. Pôle urbain d'al arouit par « S.N.A M.T ».
- Existence de lignes de Moyennes ou de haute tension. En cas de déviation ou d'enterrement de ces lignes, la servitude est automatiquement levée.

Les projets situés aux limites de ces zones doivent obligatoirement être soumis à l'avis de services relatifs du département de l'hydraulique.

ARTICLE 2 : Constructions déjà existantes dans la zone N.A :

Les constructions existantes dans la zone N.A ne doivent bénéficier d'aucune extension ou amélioration ; sauf des réparations urgentes pour des raisons de sécurité des occupants. Elles doivent – à terme- être évacuées et démolies.

ARTICLE 3 : Occupation du sol :

La zone N.A ne doit comporter aucune construction.

 BA



CHAPITRE IX : TRAVAUX D'EQUIPEMENT

ARTICLE 1 : Mise en viabilisation des chaussées goudronnées.

Les voies et places respecteront les profils en longs et en travers conformément au dossier technique qui sera établi à cet effet par un B.E.T.

La construction des rues et parkings sera exécutés conformément aux Règles de l'art en vigueur dans le domaine des travaux publics et des travaux municipaux suivant les profils en long et en travers visés «bonne exécution » par les services compétents.

Les rues auront la structure suivante :

- Une couche de fondation en GNF: 0/60 d'épaisseur égale à 20cm, après compactage.
- Une couche de base 0/31,5 en GNF d'épaisseur égale à 20cm après compactage.

Une couche d'imprégnation au cut-back 0/1 avec un dosage de 1.2kg/m³, plus sablage

- Un revêtement en bicouche avec cut-back 800/1400 :

1ère couche : 1/Dosage de liant cut-back 800/1400 de 1,1kg/m² 2/Gravier 10 14 avec un dosage de 11 à 12 litres/m².

2ème couche : 1/ Dosage de liant cut-back 800/1400 de 1kg/m² 2/ Gravier 6/10 avec un dosage de 8 litres/m²

Les travaux seront réalisés conformément aux textes des C.P.S. des travaux routiers

Les voies inférieurs de 15 m seront réalisées avec un revêtement en autobloquant (Pavés) de bonne qualité type COMAREV ou similaire.

ARTICLE 2 : Aménagement des trottoirs et voies piétonnes

Les trottoirs et les chemins piétonnes, seront construit en béton de 10 cm d'épaisseur et dosé à 250 kg/m³ reposant sur T.V.O /30 DE 15 à 20cm d'épaisseur ou sur un blocage en pierres de même épaisseur. Le revêtement sera en carreaux de ciment autobloquant.

ARTICLE 3 : Alimentation en eau potable

Chaque lot sera desservi et raccordé en eau potable à partir des réseaux principaux correspondants conformément au plan du dossier technique, aux frais du lotisseur.

ARTICLE 4 : Equipement électrique et éclairage des voies et places à l'intérieur du lotissement

L'installation des lignes d'éclairage des rues du lotissement pour l'éclairage public et les besoins des particuliers sera étudiée, soit par l'O.N.E. aux frais du lotisseur, soit par l'entreprise adjudicataire. Il sera prévu pour l'éclairage public des foyers aérés type ville.

ARTICLE 5 : Equipement téléphonique

Chaque lot sera desservi en ligne téléphonique à partir du réseau général des télécommunications de la ville conformément au dossier technique.

Les travaux de génie civil ainsi que les câblages sont à la charge du lotisseur et seront exécutées en souterrain.

ARTICLE 6 : Equipement en moyens de lutttes contre l'incendie

Le lotissement sera doté d'un nombre suffisant des poteaux d'incendie selon l'étude des services de la Protection Civile.

ARTICLE 7 : Espaces verts et places publiques

Les arbres seront disposés dans les places conformément aux plans d'architecte.

L'aménagement des places et des espaces verts sera à la charge du Maître d'Ouvrage. Conformément au dossier du traitement paysager.

ARTICLE 8: Parkings

Les parkings seront réalisés en enrobé.

ARTICLE 9 :

Les terrains doivent être tenus en état de propreté, en particulier les espaces libres.

L'ensemble des raccordements cités ci-dessus, seront réalisées sous la responsabilité et le contrôle des services compétents conformément aux dispositions des lois en vigueur.





CHAPITRE X: 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 :

Maitre d'ouvrage :

BARHDADI Ahmed
ARCHITECTE
Bd. El Hafsali - Appt. N°23
Ism. Rahhal N° 13
TEL: 0661 31 38 04 - FAX: 0536 68 06 41



[Handwritten signatures and marks]

