

01-914

ROYAUME DU MAROC
PREMIER MINISTRE
MINISTERE DELEGUE CHARGE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

HOLDING D'AMENAGEMENT AL OMRANE
SOCIÉTÉ AL OMRANE AL BOUGHAZ

10 JUIL 2008

AVIS FAVORABLE

S/R
(voir P2)



N° 911/5/08

« NE VARIETUR »

CAHIER DES CHARGES

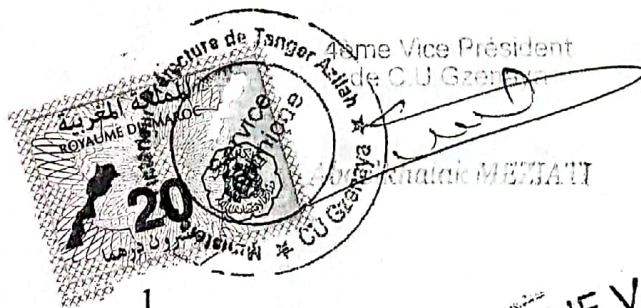
RÈGLEMENT PARTICULIER POUR
LA ZONE D'AMENAGEMENT IBN BATOUTA II

Avis favorable s/r de respecter l'avis
de s_{ce} exterieur : Amendis - p. civile
à l'équipement - et les dispositifs de
calibré de chaînes



Titre foncier n° : 1.095/G ; Sis à Boukhalef
Commune rurale de Boukhalef

Autorisation
du 01-04-2011



« NE VARIETUR »

TITRE I : PRÉAMBULE

INTRODUCTION

La Société AL OMRANE AL BOUGHAZ procédera à l'aménagement du terrain extrait du T.F.1095/G, d'une surface globale de 16ha 32a92ca dans le but de mettre à la disposition d'éventuels partenaires privés des parcelles prêtes à recevoir des projets de construction d'ensembles résidentiels dont la composante principale LA VILLA ECONOMIQUE .

Le maître de l'ouvrage en tant qu'aménageur veillera à la réalisation de l'infrastructure principale : les voies d'aménagement ; les voies projetées entre îlots, ainsi que l'assainissement et le raccordement du projet aux divers réseaux existants en hors site.

L'exécution du projet se déroulera en plusieurs phases qui seront définies ultérieurement.

Les acquéreurs des îlots mis en état de valorisation par le maître d'ouvrage se constitueront en partenaires potentiels ; après avoir présenté leurs projets et obtenu les autorisations administratives ; entameront l'exécution des travaux d'aménagement et de réalisation des infrastructures à l'intérieur des îlots qui leur seront attribués.



ARTICLE 1 : OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet la définition des conditions d'aménagement du terrain extrait du titre foncier n° :1.095/G et le règlement générale de construction sur les lots de terrains qui seront réalisés par La Société AL OMRANE AL BOUGHAZ conformément à la réglementation en vigueur et au dahir n° 1.92.7 du 15 Hija 1442(17-06-92) ; portant promulgation de la loi n° :25-90 relative aux lotissement ; groupes d'habitations et morcellements.

Ce cahier des charges, en tant que règlement d'aménagement particulier complémentaire des règlements en vigueur ; notamment, le règlement du plan d'aménagement de Gzenaya et le règlement général de voirie de la ville de Tanger ; a pour objet de :

- 1/ définir les obligations particulières respectives de l'aménageur et des acquéreurs
- 2/ définir les affectations, les règles d'utilisation du sol et les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque type d'îlot (hauteur ; COS ; CUS ; Recul ; etc.
- 3/ dégager les composantes constitutives du projet et en fixer le nombre ; les superficies et la catégorie.



- 4/ situer la voirie, les places ; les espaces verts ; les équipements collectifs et les différentes servitudes prévues par le plan d'aménagement.
- 5/ définir le programme d'aménagement et fixer les conditions d'équipement du terrain en assainissement ; eau ; électricité et téléphone ainsi que les conditions de branchements individuels de chaque îlot à ces réseaux ;
- 6/ définir les prescriptions architecturales générales.

Le cahier des charges ; règlement d'aménagement particulier ; fait partie du dossier d'autorisation en tant que règlement d'urbanisme et de construction applicable à la zone du projet d'aménagement IBN BATTOUTA II.

Les acquéreurs devront se conformer à ces dispositions tout au long du processus de construction et d'exploitation de leurs immeubles ou complexes résidentiels.

L'aménageur veillera ; conformément aux prescriptions techniques du présent cahier des charges ; au dossier technique et aux dispositions des plans et documents graphiques relatifs à l'aménagement de la zone d'IBN BATTOUTA II , à la réalisation :

- Des voies de circulation principales ;
- Des voies de circulation et d'accès à chaque îlot ;
- Du réseau d'assainissement primaire et du branchement avec le réseau existant ;
- Des réseaux principaux d'eau potable ; du téléphone ; d'électricité et de l'éclairage public ;

Durant tout le processus de l'opération ; l'aménageur assistera les acquéreurs et les accompagnera pour la réalisation des installations et des constructions sur les lots de terrain.

Le présent cahier des charges doit accompagner et faire partie intégrante de tout acte de vente (promesses et contrat de vente). Il doit être fait référence à l'obligation de lecture préalable au moins dans un des articles desdits actes.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Le projet est situé dans une zone couverte par le plan d'aménagement de Gzenaya en cours d'homologation. La zone d'aménagement est affectée à :

- La zone de villa A5 ; A2
- La zone d'habitat en immeubles type C3 (R+7)
- La zone d'habitat en immeubles type C1 (R+3)
- Voies d'aménagements Etc.....

ARTICLE 3 : PROHIBITION

Sont interdits dans l'aire du projet l'exercice de toute industrie ou l'édification de locaux pouvant convenir à ces activités dans la zone destinée à l'habitat.

ARTICLE 4 : FUSION OU DIVISION

L'aménageur demeure le seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des îlots après autorisation . Toute distraction de lots nus par son acquéreur , quelle qu'en soit la cause , est interdite.

ARTICLE 5 : CONSISTANCE

- Contenance du terrain : 163.292 m²
- Ilots et équipements de proximité : 128.739 m²
- Voiries projetée par le P.A. : 34.553 m²

ARTICLE 6 : TABLEAU DES AFFECTATIONS DES ILOTS

Ilot N°	Affectation	Emprise	Hauteur maximale	Equipement d'accompagnement
1	Habitat en Immeuble type C3	1.449 m ²	R+7+r	
2	Habitat en Immeuble type C1	21.237 m ²	R+3+r	Equipement sportif, place, Espaces verts, parking et voirie interne.
3	Villas type A2	12.402 m ²	R+1(8m)	Espaces verts, parking et voirie interne.
4	Equipement Commercial	720 m ²	R+1(8m)	
5	Villas type économique	24.548 m ²	R+1(8m)	Crèche, Espaces verts et voirie interne.
6	Villas type économique	22.107 m ²	R+1(8m)	Equipement socio-culturel, Espaces verts et voirie interne.
7	Villas type économique	11.080 m ²	R+1(8m)	Equipement Commercial, parking et voirie interne.
8	Espace vert	2.261 m ²	-	
9	Villas type économique	25.590 m ²	R+1(8m)	Equipement de santé privé et voirie interne.
10	Equipement socio-éducatif (école privée)	1.341 m ²	R+1(8m)	
11	Equipement Amendis Réservoir Hajrienne	6.000 m ²	R+1(8m)	La surface comprend les espaces nécessaires aux aires de stationnement, servitudes, espaces verts...etc.

ILOT	Surface îlot cessible	Surface totale Des lots internes	Surface équipement de proximité	Surface voirie espace vert ; parking	Nombre d'unité Villa ou Bloc d'appartement
1	1.449 m ²	1.449 m ²			1
2	21.237 m ²	12.894 m ²	598,5 m ²	17.947 m ²	4
3	12.402 m ²	9.603 m ²		2.799 m ²	22
4	722 m ²	722 m ²	722 m ²		1
5	24.548 m ²	18.175,5 m ²	400 m ²	5.972 m ²	76
6	22.107 m ²	15.868 m ²	400 m ²	5.839 m ²	68
7	11.080 m ²	8.441 m ²	602 m ²	2.038 m ²	36
8	2.261 m ²		2.261 m ²		
9	25.591 m ²	17.746 m ²	1.966 m ²	5.878 m ²	74
10	1.341 m ²	1.341 m ²	1.341 m ²		
11	6.001 m ²				
TOTAL	128.739 m²	92.240,5 m²	8.290,5 m²		

TITRE II : DISPOSITIONS URBANISTIQUES

Les terrains constructibles issus de l'opération d'aménagement Ibn Battouta II respecteront les dispositions urbanistiques et de construction suivantes :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VILLAS (A)

ARTICLE 1.A – DEFINITION DE LA ZONE

La zone A ou "Zone d'Habitat de faible densité" est une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel sous ses différentes formes : isolé, jumelée ou en bande.

Les règles d'urbanisme imposent un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et limitent le taux d'occupation au sol des constructions.

- Le secteur A5 est destiné à recevoir des villas jumelées ou en bande sur petites parcelles « Type économique ».
- Le secteur A2 dans lequel peuvent s'édifier des villas sur moyennes parcelles.

ARTICLE 2.A – TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

- Tous les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, les petits commerces et les dépôts, excepté sur les parcelles réservées à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois si l'importance d'un ou plusieurs lotissements, ou d'un ou plusieurs groupes d'habitation le justifie, la création d'un noyau commercial isolé des villas, localisé sur le plan de lotissement ou groupe d'habitations et spécifié sur le cahier des charges, peut être autorisé.

ARTICLE 3.A – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de la zone A :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative
- La surface constructible au sol maximal, par rapport à la superficie de la parcelle privative (C.U.S.)
- Les superficies et largeurs minimales des parcelles privatives :

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Surface minimale du lot	Largeur minimale du lot
A2	0,6	30%	400 m ²	20 m
A5	0,9	60%	180 m ²	10 m

- Pour le secteur A5, la surface constructible à l'étage est égale à 90% de la surface construite au rez-de-chaussée.

- Pour les secteurs A2, la surface constructible à l'étage est égale à 80% de la surface construite au rez-de-chaussée.

ARTICLE 4.A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+1 soit 8 m, mesuré à tous les points des façades.

Le rez-de-chaussée des villas ne peut être de plus de 1.00 m par rapport au niveau du terrain naturel à l'emplacement de la construction.

ARTICLE 5.A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté expressément indiquée sur le plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de :

- Pour A2 = 5 m.
- Pour A5 = 4 m.

Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

ARTICLE 6.A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans les secteurs A1, A2 et A3 (uniquement pour les villas jumelées), les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale par rapport à des limites latérales et du fond de la parcelle de :

- Pour A2 = 5 m.
- Pour A4 = 4 m.

Dans le secteur A3 (uniquement pour les villas en bandes), les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, par contre elles doivent s'éloigner de 4 m par rapport à la limite du fond de parcelle.

ARTICLE 7.A – DEPENDANCES ET CLOTURES

- Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle variant de 2,20 à 2,50 m maximum, mesuré sous poutre et ceci pour les 3 secteurs. L'accès aux sous-sols se fait uniquement de l'intérieur.
- Les garages peuvent faire corps avec le bâtiment principal (sauf pour les villas en bande) lorsqu'ils sont en limite séparative de propriété. Ils doivent être construits sur la moitié postérieure du terrain, avec une hauteur ne dépassant pas 2,50 m y compris acrotère, et une superficie n'excédant pas 25 m² et qu'aucune ouverture ne donne accès aux terrasses de ces constructions, et ne peuvent en aucun cas recevoir une surélévation.

- La hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 1,20 m et peut être surmontée d'un treillis à ossature métallique doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis métallique est de 0,60 m.
- Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie ou de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,40 m.

ARTICLE 8.A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale séparant les façades vis-à-vis de constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à leurs hauteurs avec un minimum de 6 m.

ARTICLE 9.A – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- Une place de stationnement par habitation.
- Une place de stationnement pour 50 m² de surface construite hors œuvres pour les équipements commerciaux.
- Une place de stationnement pour quatre chambres pour les hôtels.
- Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restauration.

ARTICLE 10.A – PLANTATIONS

- Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :
- Doivent être plantés aussi les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les reculs sur voies, les aires de stationnement, etc...
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE 11.A – SERVITUDES ARCHITECTURALES

Dans le secteur A3 (villas en bande), il ne peut être prévu plus de 6 villas mitoyennes en continu ; les villas d'extrémités étant considérées réglementairement comme des villas jumelées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

ARTICLE 1.C – DEFINITION DE LA ZONE C

La zone C ou "zone d'HABITAT DE FORTE DENSITE" comprend 2 secteurs, à savoir :



- C1 réservé pour l'habitat continu individuel ou collectif à R+3.
- C3 réservé pour immeubles continus à R+7.

Dans cette zone, on peut avoir de 120 à 150 logements par hectare.

ARTICLE 1.C.1 – DEFINITION DU SECTEUR C1

Le secteur C1 est un secteur urbain "D'HABITAT CONTINU INDIVIDUEL OU COLLECTIF".

Dans ce secteur, le rez-de-chaussée des bâtiments peut, éventuellement être occupé par l'artisanat ou des petits commerces de proximité.

ARTICLE 2.C.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans le secteur C1 :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et les dépôts de plus de 120 m².
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 3.C.1 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de cette zone, après morcellement ou lotissement.

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale (C.U.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
C1	2,2	75%	150 m ²	10 m

ARTICLE 4.C.1 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+3 soit 14.50 m, tout en respectant $L=H$.

Au-dessus de ces hauteurs 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 2.20 m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.



Au-dessus de la hauteur autorisée, des retraits sont autorisés à condition qu'il s'inscrive dans un angle de 45° et attaché au sommet de la hauteur en façade du dernier étage. Les retraits ne sont limités que par le prospect $L = H$. Le dernier retrait ne peut être inférieur à 6 m de large.

Toutefois, dans ce secteur, si l'emprise de la voie est inférieure à 10 m, le dernier étage doit être prévu en retrait à condition qu'il s'inscrive dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade du dernier étage. Les retraits doivent avoir une largeur minimale de 3,00 m.

ARTICLE 5.C.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf volonté exprimée au Plan d'Aménagement ou au Plan de Lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle.

La hauteur de tout point d'une construction doit être toujours égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare du point le plus proche de l'alignement opposé sans dépasser les limites fixées à l'article précédent.

En face d'un débouché d'une voie adjacente la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

ARTICLE 6.C.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES

Dans ce secteur, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. La cour doit avoir une superficie minimale de 25 m² et une largeur minimale de 5 m.

ARTICLE 7.C.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME 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 : $H < L$ avec un minimum de 8 m.

ARTICLE 1.C.3 – DEFINITION DU SECTEUR C3

Ce secteur est réservé à des "IMMEUBLES CONTINUS".

Dans ce secteur, les constructions sont alignées de façon à y créer des continuités bâties tout en réservant des espaces libres à l'intérieur des terrains et des îlots. Les règles d'urbanisme favorisent la construction en bordure de la voirie de mitoyen à mitoyen, que ce soit à l'alignement des voiries ou exceptionnellement au droit d'une marge de recul imposée.

ARTICLE 2.C.3 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans le secteur C3 :

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- Les établissements industriels non classés et les dépôts occupant une superficie de terrain supérieure à 500 m².
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.C.3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le tableau ci-dessous indique pour chaque secteur de cette zone, après morcellement ou lotissement.

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale (C.U.S.) par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
C3	4,0	60%	500 m ²	20 m

ARTICLE 4.C.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux autorisés pour ce secteur à savoir 8 niveaux = R+7 soit 26 m tout en respectant L = H.

- La hauteur du rez-de-chaussée est de 4,00 m et sera de 4,50 m s'il s'agit d'un commerce.
- Les sous-sols sont autorisés dans ce secteur.
- L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut en aucun cas être considéré comme un "entre-sol", non compté dans le nombre de niveaux indiqués ci-dessus.

Au-dessus de la hauteur autorisée, des retraits sont autorisés à condition qu'il s'inscrive dans un angle de 45° et attaché au sommet de la hauteur en façade du dernier étage. Les retraits ne sont limités que par le prospect L = H = le dernier ne peut être inférieur à 6 m de large.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation maximale est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m.

La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par l'administration et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

Toutefois, si l'emprise de la voie est inférieure à 20 m, le dernier étage doit être prévu en retrait à condition qu'il s'inscrive dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade du dernier étage. Les retraits doivent avoir une largeur au minimum de 3,00 m.

ARTICLE 5.C.3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies d'aménagement.

Des reculs peuvent être imposés pour des raisons de servitudes architecturales ou pour préserver un alignement spécifique existant dans la partie existante de la ville.

Les espaces libres lors d'un retrait de l'alignement seront utilisés pour la création de jardin.

La hauteur des constructions à l'alignement sera égale à la distance mesurée horizontalement au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$).

En face d'un débouché d'une voie adjacente la hauteur est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

ARTICLE 6.C.3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par le plan d'aménagement et le plan de lotissement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre dans la mesure où elles respectent les règles de prospect par rapport aux limites en fond de parcelles.

Au-delà de cette bande de 15 m et sur les limites en fond de parcelles, tous les points d'une construction doivent être éloignés d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur mesurée du niveau du terrain au sol.

Cette zone de recul par rapport au mitoyen doit être traitée en jardin.

En aucun cas, cette zone de recul ne peut être couverte, sauf s'il s'agit d'un rez-de-chaussée commercial. Dans ce cas la construction du rez-de-chaussée ne dépassant pas la hauteur maximale de 4,50 m et peut occuper la totalité de la parcelle du rez-de-chaussée.

ARTICLE 7.C.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant les façades latérales de deux constructions sera au moins égale au 2/3 de la hauteur de la construction la plus haute.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partielles sur de faibles longueurs, ne comportant pas de baies, éclairant des pièces principales, la distance minimale est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

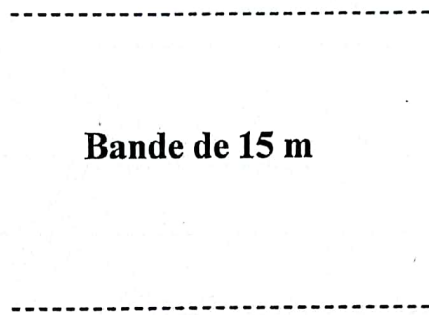
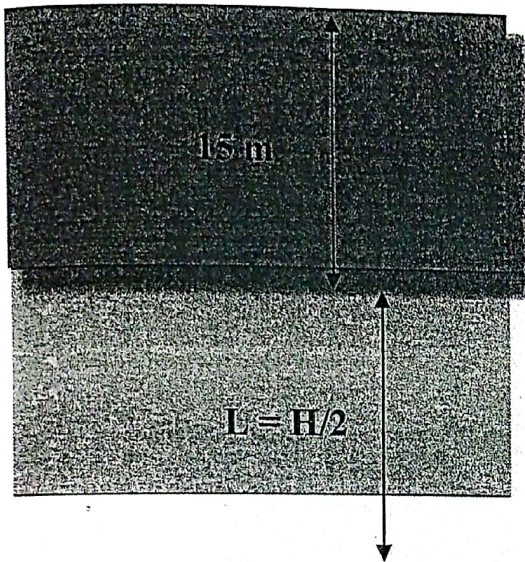
Pour les superficies des cours et les vues directes (voir tableau ci-dessous) :

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour		Minimum de vue directe (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces services (2)	Pour pièces habitables (1) vues principales	Pour pièces services (2) vues secondaires
4 à 7 m	30.00 m ²	15.00 m ²	6,00 m	4,00 m
8 m	35.00 m ²	17.00 m ²	6,10 m	4,00 m
9 m	40.00 m ²	20.00 m ²	6,20 m	4,00 m
10 m	45.00 m ²	22.50 m ²	6,30 m	4,00 m
11 m	50.00 m ²	25.00 m ²	6,60 m	4,00 m
12 m	55.00 m ²	27.00 m ²	7,20 m	4,00 m
13 m	60.00 m ²	30.00 m ²	7,80 m	4,00 m
14 m	65.00 m ²	32.50 m ²	8,40 m	4,00 m
15 m	70.00 m ²	35.00 m ²	9,00 m	4,00 m
16 m	75.00 m ²	37.50 m ²	9,60 m	4,00 m
17 m	80.00 m ²	40.00 m ²	10,20 m	4,25 m
18 m	85.00 m ²	42.50 m ²	10,80 m	4,50 m
19 m	90.00 m ²	45.00 m ²	11,40 m	5,00 m
20 m	100.00 m ²	50.00 m ²	12,00 m	5,00 m
21 m	110.00 m ²	55.00 m ²	12,60 m	5,25 m
22 m	122.00 m ²	61.00 m ²	13,20 m	5,50 m
23 m	134.00 m ²	67.00 m ²	13,80 m	5,75 m
24 m	146.00 m ²	73.00 m ²	14,40 m	6,00 m
25 m	158.00 m ²	79.00 m ²	15,00 m	6,25 m
26 m	170.00 m ²	85.00 m ²	15,60 m	6,50 m

1. Ainsi que pour toute pièce de plus de 6 m² quelle que soit son affectation à l'exception des cuisines, salles de bain, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.
2. Pour cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, séchoirs.

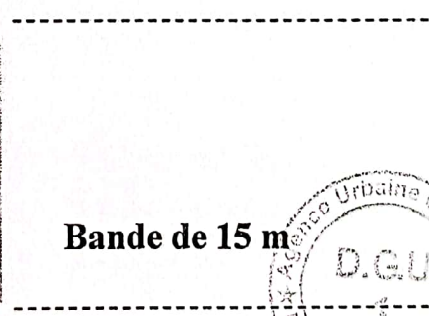
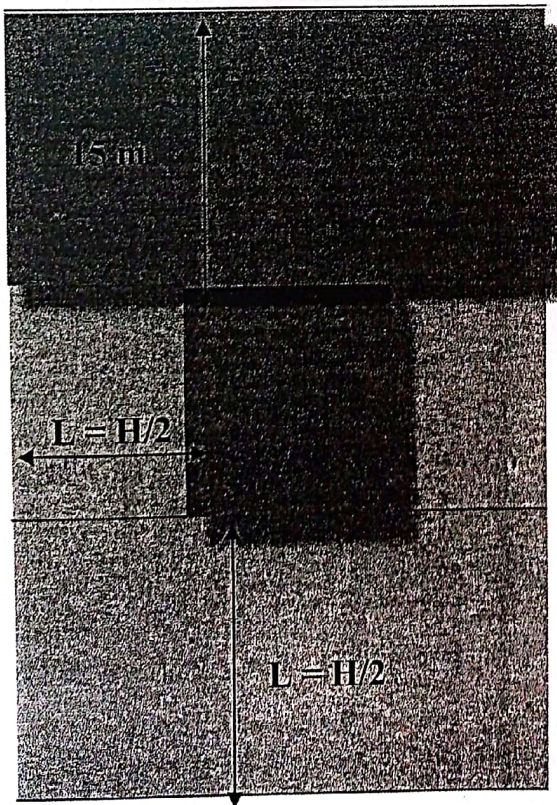


Cas n°1 : Implantation d'un bâtiment sur une propriété



Cour

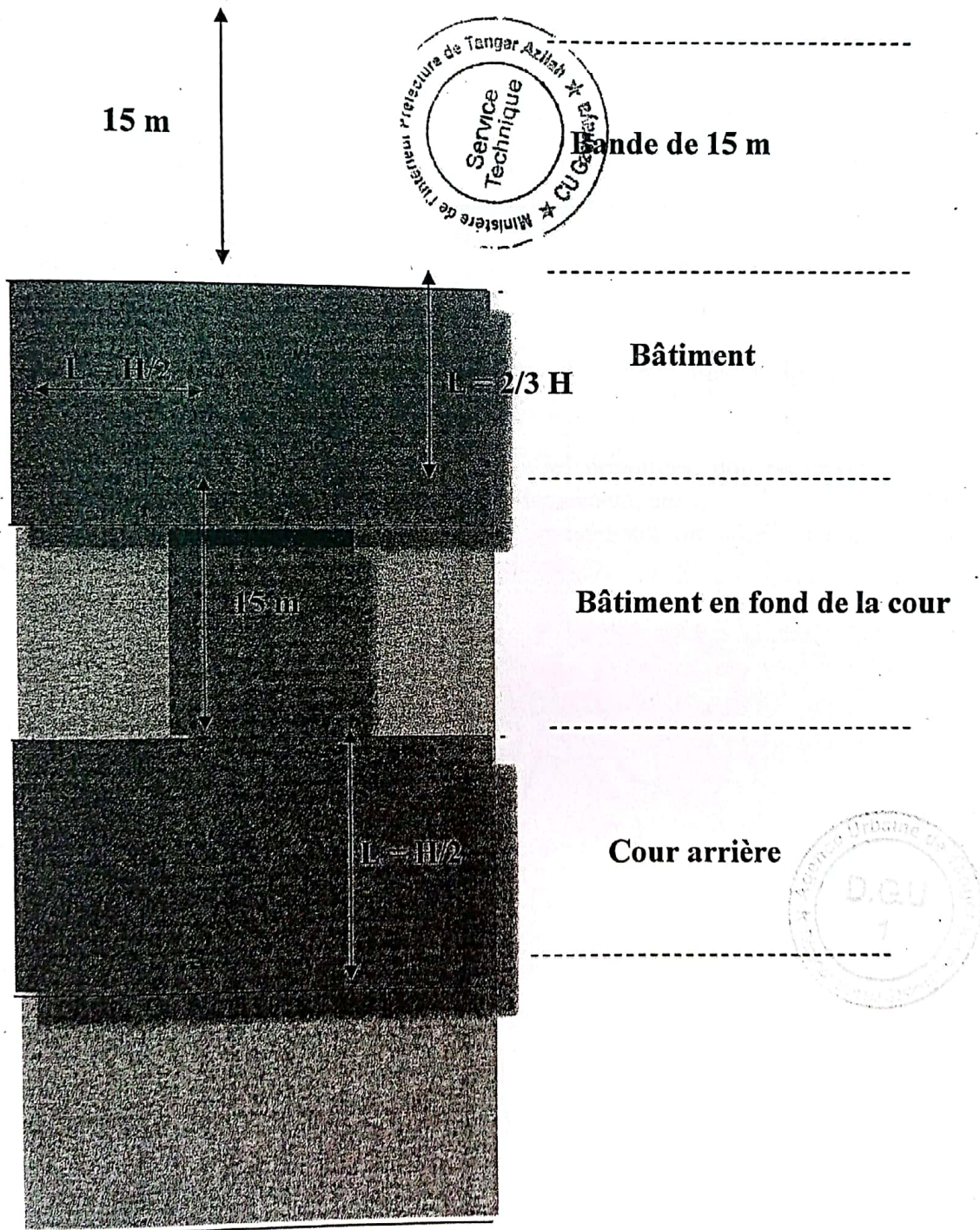
Cas n°2 : Implantation de constructions sur une même propriété



Bâtiment

Cour arrière

Cas n°3 : Pour des lots de moins de 20m de façade et plus de 25m de profondeur



Cas particuliers :

Les constructions sur une ou deux voies, peuvent ne pas comporter de cour intérieure, si la profondeur du bâtiment, prise perpendiculairement à l'alignement, n'excède pas 8 m et si sa disposition permet l'éclairage et la ventilation de toutes les pièces en façades.

ARTICLE 8.C.3- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison de :

- Une place de stationnement par habitation.
- Une place de stationnement pour 50 m² de surface construite hors œuvres pour les équipements commerciaux.
- Une place de stationnement pour quatre chambres pour les hôtels.
- Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restauration.

ARTICLE 9.C3 – PLANTATIONS

- Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m² de surface plantée :
- Doivent être plantés aussi les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les reculs sur voies, les aires de stationnement, etc...
- Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.



TITRE III : PRESCRIPTION ARCHITECTURALES GENERALES

1-1 Intégration

Lors de la conception des divers projets sur les différents îlots mis à disposition des acquéreurs par Al omrane en tant qu'aménageur, il y'a lieu de prendre en considération les recommandations suivantes :

- La parfaite intégration des projets au site environnant ;
- Les projets doivent épouser la topographie du terrain et en tirer profit ;
- Les projets doivent veiller à l'unité d'expression et d'harmonisation des volumes ;
- L'usage de cour intérieure préservant l'intimité des habitants et offrant des espaces verts et des traitements au sol de grande qualité urbaine ;
- Pour 80% de leurs surfaces d'emprises au sol, les toitures des projets seront en pente de 10° à 45° et recevront des tuiles rouges ; les reculs au niveau des différents étages seront exploités en terrasse de 1.5m minimum de profondeur recouvertes de pergolas en bois ou de pan de toiture en pente recouverte de tuiles.

1-2 Affectation des parcelles

Les parcelles reçoivent l'affectation qui leur est destinée et précisée sur le plan de la zone aménagée ; toutes modification d'affectation est interdite, sauf après autorisation de l'administration compétente.

1.3 Conditions d'occupation du sol

Les conditions maximales d'occupation du sol et les hauteurs maximales sont détaillées dans les tableaux correspondants aux descriptions urbanistiques.

1.4 Implantation des constructions

Toutes les constructions devront respecter les reculs tels quels sont définis comme indiqués dans les dispositions des zones leur correspondant avec les dérogations spécifiées dans le cahier des charges.

1.5 Aspect des constructions

L'aspect des constructions devra être soigné pour tenir compte de l'intégration de la zone à son environnement ; notamment pour les bâtiments situés sur les voies de plus de 15m d'emprise. IL devra refléter l'architecture régionale de Tanger et prendra en référence le patrimoine local tout en respectant les prescriptions suivantes

1.6 Espaces publics, espaces verts privés ; plantations ; stationnement et parking

les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation et aux aires de stationnement ; devront être plantées. Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot ; les surfaces nécessaires au stationnement.

TITRE IV : VOIRIE – ESPACE LIBRES ET RESEAUX DIVERS

ARTICLE 1: PROPRIETE DU SOL

Le sol des voies , places, parkings, espaces verts, créées ou à créer deviendront, après réception propriété de la commune.

ARTICLE 2 : ENTRETIEN

Dans le périmètre des îlots créés, chaque acquereur se chargera de couvrir, pendant la durée des travaux, les frais d'entretien de l'ensemble des ouvrages. A titre indicatif et non limitatif, les frais que les acquéreurs s'obligent à couvrir pour leur parts respectives concerneront l'entretien des chaussées, des chemins et allées, des réseaux et ouvrages, l'arrosage, l'enlèvement des ordures ménagères, le gardiennage, l'entretien des espaces verts ainsi que toute dépense jugée utile pour maintenir le site en parfaite état.

ARTICLE 3 : DROIT DE CIRCULATION

Le sol des voies d'aménagement demeurera affecté à la circulation publique. Tous les acquéreurs auront sur ces rues le droit de jour, de vues et d'issues, comme sur une voie publiquement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs résidences aient ou non accès sur l'une de ces voies.

ARTICLE 4 : CANALISATION/ BRANCHEMENT

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations d'aménées d'eau d'électricité et de téléphone, qui auront été réalisées par l'aménageur sur la voie publique.

Ils devront obligatoirement exécuter ces raccordements et branchements en réseaux souterrains. Aucune canalisation ne devra être apparente.

Ils auront le droit d'ouvrir les tranchées pour l'exécution de ces branchements, remettre la voie en état dans les plus brefs délais, et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires correspondants.



TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**ARTICLE 1 – COTE DE SEUIL**

Le sol de tout rez-de-chaussée devra être établi à 0,10 m au minimum au-dessus du point haut du trottoir. Cette cote sera portée à 0,60 pour les locaux d'habitation.

ARTICLE 2 – HAUTEUR DES ETAGES

La hauteur minimum de tout étage sous plafond est de 2,80 m pour les locaux à usage d'habitation et de 4,50m pour les commerces au rez-de-chaussée.

La hauteur minimum mesurée sous plafond des cuisines, offices, salles de bain, lingerie peut être réduite à 2,30 m si la ventilation est aménagée au ras du plafond.

ARTICLE 3 – SOUPENTE

Quant un local est coupé dans sa hauteur par un plancher intermédiaire constituant une dépendance :

- Sa hauteur ne peut être inférieure à 5,00 m.
- Sa surface ne peut dépasser 2/3 de la surface au sol du local concerné.

Sa hauteur sous plafond sera d'au moins 2,25 m et ne pourra servir d'habitation. La soupente sera obligatoirement accessible à l'intérieur du local.

ARTICLE 4 – CONSTRUCTION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

Les constructions devront respecter les reculs indiqués sur le plan masse du projet Ibn Battouta II.

ARTICLE 5 – VOIES DECLIVES

Sur les voies déclives, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de la façade, mais en aucun cas, même en son point le plus élevé, elle ne pourra dépasser de plus de deux mètres la limite de hauteur fixée pour l'axe de façade.

**ARTICLE 6 – SAILLIES SUR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
SAILLIES DES CONSTRUCTIONS AU REZ-DE-CHAUSSEE**

Pour permettre le développement des motifs d'architecture, des emprises du sol du trottoir n'excédant pas 0,15 m sont autorisées jusqu'à 2 m de hauteur au-dessus du point haut du trottoir, ainsi que les saillies sur l'alignement, de 0,25 m au maximum, entre 2 m et 3 m de hauteur au-dessus du même point. Les seuils auront une saillie maximum de 0,15 m. Dans les rues de 20 m et plus, des saillies pourront être autorisées au devant des portes d'entrée et dans un but uniquement décoratif, la saillie de l'emprise sur le sol ne pourra pas

dépasser 0,20 m. Aucune marche ne pourra faire saillie sur la base de ces motifs étant spécifiés que la grille ou menuiserie de la porte d'entrée ne pourra jamais être posée en saillie sur alignement.

Sont interdites les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent à l'extérieur, à une hauteur inférieure à 2,20 m au-dessus du sol de la voie publique.

ARTICLE 7 – SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement des étages construits à l'alignement ainsi que celles des étages construits en retrait de l'alignement doivent être inférieures à :

Pour les saillies fermées :

0,60 m : 8 m < voies < 10 m

0,80 m : 10 m < voies < 15 m

1,00 m : 15 m < voies < 20 m

1,20 m : 20 m < voies < 25 m

1,40 m : 25 m < voies < 30 m

Aucune saillie n'est autorisée sur les rues de moins de 8 m de large.

Aucune saillie n'est autorisée à moins de 0,25 m de la limite séparative des propriétés voisines.

ARTICLE 8 – SAILLIES DES IMMEUBLES EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

Les dispositions des articles 5 et 6 inclus concernant les saillies, sont applicables aux façades bâties en retrait de l'alignement à la limite d'une servitude de recul.

ARTICLE 9 – BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS

Les balcons, loggias et encorbellements, fermés ou non, ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 4 m au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

Latéralement et à l'extrémité des bâtiments, les saillies de ces constructions seront limitées par un plan vertical formant un angle de 45° avec celui de l'alignement et prenant naissance à 0.25 m de la limite séparative des propriétés voisines.

Les eaux de lavage, d'arrosage ou pluviales ne doivent jamais s'écouler au-dessus de la voie publique.

La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par la projection sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas être supérieure au 1/3 de la surface totale de la façade, pour les immeubles édifiés en bordure des rues de moins de 20 m de large. Les encorbellements pourront égaler le 1/2 de façade des immeubles situés en bordure des rues de 20 m et au-dessus.

Pour le calcul des surfaces des encorbellements fermés, de forme trapézoïdale ou similaire, il sera tenu compte de la largeur moyenne. Pour les bâtiments ayant plusieurs façades sur rue, chaque façade sera considérée isolément pour le calcul des surfaces permises aux constructions fermées en encorbellements.

Chaque plan fermé sera compté isolément ou avec l'une des deux façades qu'il sépare au choix du constructeur.

ARTICLE 10 – CONDUITS DE FUMEE ET W.C. EN SAILLIE SUR LES FACADES

L'installation de conduits de fumée, de conduits de ventilations et de tuyaux de chute de w.c. sur les façades sur rue est interdite.

ARTICLE 11 – AFFICHAGE, PUBLICITE ET ENSEIGNES

L'apposition de toutes enseignes, publicité et affiche doit être soumise à l'agrément de l'administration. La demande d'autorisation ainsi que les plans de l'enseigne doivent être établis conformément aux dispositions du Dahir du 6 Avril 1938 portant réglementation de la publicité par affiches, panneaux réclames et enseignes et la circulaire ministérielle n° 206/DC/DPAT/2 du 29 Juillet 1982.

ARTICLE 12 – COLORATION DES MURS

Les colorations à adopter pour les façades de toutes constructions ainsi que les murs, les devantures des boutiques, vitrines, portes, grille, auvent doivent être soumises à l'approbation de l'administration.

ARTICLE 13 – NETTOYAGE DES FACADES

Le nettoyage des façades ou le renouvellement des peintures doit avoir lieu au moins tous les 3 ans.

ARTICLE 14 – VOIES A PORTIQUES – ARCADES

La hauteur des portiques sera mesurée du dessus du trottoir au nu de la façade.

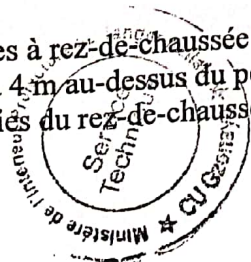
Les sous-sols ne sont pas autorisés sous les portiques. Toute ventilation devra se faire par des châssis verticaux établis dans le mur du fond du portique ou par les piliers.

Les constructions devront s'efforcer de réduire les points d'appui au minimum, afin de laisser passer le maximum d'éclairage et masquer le moins possible les vitrines des boutiques établies au fond du portique.

Les vitrines accolées aux piliers sont interdites.
Sauf prescription contraire des règlements, l'arcade est seule autorisée.

ARTICLE 15 – AUVENTS ET MARQUISES A REZ-DE-CHAUSSEE

Les auvents et marquises à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 4 m au-dessus du point haut du trottoir, supports compris ou enfermés dans le gabarit des saillies du rez-de-chaussée. Leurs saillies ne pourront en aucun cas excéder



3 m et la distance avec ces saillies et l'aplomb de l'arête du trottoir ne pourra jamais être inférieure à 0.50 m.

Leur hauteur ne pourra excéder 1 m, supports non compris. Ils seront disposés de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques.

Ils ne seront pas autorisés sur les façades au devant desquelles il n'y a pas de trottoir.

La couverture des marquises vitrées sera munie des dispositifs nécessaires pour protéger le passant contre la chute des verres.

Dans un intérêt de sécurité et d'esthétique, la tôle ondulée ne sera en aucun cas tolérée pour les auvents et terrasses.

ARTICLE 16 – BANNES ET STORES A REZ-DE-CHAUSSEE

Le maximum de saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée est de 3 m.

La distance entre la saillie des bannes et stores à rez-de-chaussée et d'aplomb de l'arête du trottoir ne doit pas être inférieure à 0.50 m.

Les lambrequins, branches, supports, coulisseaux, joues, en un mot, toutes les parties accessoires des bannes doivent être arrêtées à 2 m au moins au-dessus du trottoir.

Les bannes doivent être essentiellement mobiles et ne peuvent, en aucun cas, être établies à demeure. En outre, elles doivent être disposées de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms de voies, ni aucune signalisation publique.

Aucune de ces installations ne peut être autorisée sur les façades au droit desquelles il n'y a pas de trottoir.

Lorsque les locataires d'un immeuble installeront des stores aux fenêtres de leur logement, aux différents étages de l'immeuble, tous les stores posés devront être identiques. Le modèle au premier store installé sera soumis aux autorités compétentes en ce qui concerne les teintes.

ARTICLE 17 – SUPERFICIES DES PIECES

Une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface supérieure à 12 m² et une largeur minimale de 2.70 m.

Les autres pièces d'habitation ne peuvent pas avoir une surface inférieure à 9 m². Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à 12 m².

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6 m².



ARTICLE 18 – OUVERTURES ET AERATIONS DES PIECES

Toutes les pièces habitables doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et représentant une section ouvrante supérieure au 1/6^{ème} de leur surface. Les pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

- Pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.
- Pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute par gaine verticale ou par gaine horizontale.

Les cuisines doivent obligatoirement être munies d'une ouverture de 1 m² minimum s'ouvrant directement à l'air libre.

ARTICLE 19 – CABINETS D'AISANCE ET SALLES D'EAU

Tout le logement doit comporter obligatoirement au moins un cabinet d'aisance, d'une surface minimale de 1 m², avec une largeur minimale de 0.85 m et d'une salle de bain, d'une surface minimale de 3 m².

ARTICLE 20 – CAVES ET SOUS-SOLS

Les sous-sols doivent toujours être cimentés, enduits et ventilés. Leur hauteur sous plafond ne peut pas être inférieure à 2.20 m.

Les sous-sols seront destinés uniquement à usage de garage.

Si l'aération des sous-sols est réalisée par des soupiraux, ceux-ci doivent être obligatoirement verticaux et ouverts à l'alignement de la façade de l'immeuble.

ARTICLE 21 – ESCALIERS

L'embranchement d'escalier d'un immeuble ne peut être inférieur à 1.10 m s'il dessert moins de 5 logements en étage et de 1.20 m au-delà.

Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés soit au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'air libre, sous galerie ou dans une cour convenablement vitrée aux deux derniers étages, soit par le haut au moyen de lanterneaux assurant un éclairage efficace et dont l'ouverture doit pouvoir être manœuvrée par une commande facilement accessible.

Aucune pièce d'habitation ne peut prendre jour sur un escalier.
Tous les couloirs ou escaliers donnant accès aux caves soit du rez-de-chaussée soit du sous-sol, doivent être munis de portes maintenues fermées.

**HOLDING D'AMENAGEMENT AL OMRANE
SOCIÉTÉ AL OMRANE AL BOUGHAZ**

ZONE D'AMENAGEMENT IBN BATOUTA II

CAHIER DES CHARGES

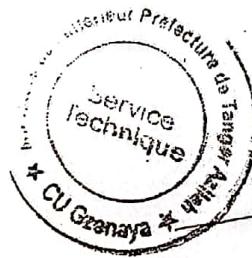
Présenté par le maître d'ouvrage:

Dréssé par l'Architecte

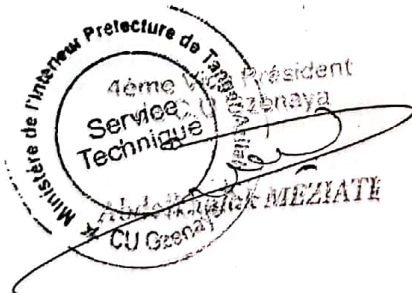
**HOLDING AL OMRANE
LA SOCIETE AL BOUGHAZ**

AHRAZEM KHALID

Tanger, Le



AHRAZEM Khalid
ARCHITECTE I.S.A.B
Rés. AL MAROUA - Rue Oued-Allan N°9
Tél/Fax: 039.04.64.95 - TANGER



Approuvé par

TANGER, le

