

ROYAUME DU MAROC  
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



LOTISSEMENT NOUINOUICH

Modification suite au PC n° 02/LOTIS/09

Titre Foncier n° 61991/06

**AVIS FAVORABLE**

SOUS RESERVE (VOIR PV)

124 AVR 2014  
Gp/Bch/25/24  
D.G.U.  
Agence Urbaine



Le président du Conseil

Abdeslam BENSLIMAN

**CAHIER DES CHARGES**

Province / Préfecture	Commune	Agence Urbain

## 1- Préambule

### Définition du cahier des charges

Le présent cahier des charges est établi pour le présent plan d'aménagement du Lotissement Nouinouich. Il constitue le règlement d'urbanisme et de construction applicable à cette zone.

Il a pour objet de :

- Définir les éléments de l'ensemble de la zone notamment le nombre et la superficie des lots de villas ;
- de fixer les règles d'exploitation du sol, les volumes et les conditions d'implantation des villas à édifier (hauteur, recul, ....etc) ;
- de fixer les servitudes de toutes natures grevant la propriété notamment celles prévues dans le plan de lotissement de la zone ;
- de fixer les conditions d'équipement du terrain en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- de définir la voirie et les espaces libres plantés ;
- de définir les équipements de proximité.

Le Holding d'aménagement Al Omrane a la charge d'aménagement du lotissement Nouinouich, comprenant la réalisation :

- ✓ Des voies de circulation ;
- ✓ Des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- ✓ De l'éclairage public.

### Contrat de vente des lots

Les dispositions du présent cahier des charges constituent la loi commune des constructions et d'équipement de la zone. Elles sont obligatoires pour tous les acquéreurs dans le lotissement.

Dans tous les contrats de vente de lots par le Holding Al Omrane, il devra être fait mention des dispositions du présent cahier des charges auxquelles tous les acquéreurs devront se conformer pour la construction de leurs bâtiments.

## 2- Introduction

Le lotissement Nouinouich sera aménagé sur une assiette foncière d'une superficie totale de 22ha84a00ca. Il sera projeté sur une partie de l'assiette foncière objet de TF n° 61991/06

Ce lotissement sera soumis aux dispositions des textes en vigueur, notamment :

- Le Dahir n° 1 92 31 du 15 Hijja 1412 (17juin 1992) portant promulgation de la Loi n° 12/90 relative à l'urbanisme;
- Le Dahir n° 1 92 7 du 15 Hijja 1412 (17 Juin 1992) portant promulgation de la Loi n° 25 90 relative aux lotissements groupe d'habitation et morcellement ;
- L'arrêté viziriel du 22 Jonmada 1372 (9 Mars 1953) portant réglementation de la hauteur sous plafond des locaux à usage d'habitation ;
- Le Décret n° 2 64 445du 21 Chaabane 1384 (26 Décembre 1964) définissant les zones d'habitat économique et approuvant le règlement général de construction applicable à ces zones ;
- Le règlement de voirie.



### **3) Prescriptions Générales :**

#### **Article 1 - Destination de la zone :**

Le Lotissement Nouinouich est destiné à la construction de villas et d'équipements de proximité.

#### **Article 2 – Description de la zone :**

Le Lotissement Nouinouich s'étale sur une superficie de 22ha 80a 00ca

Le nombre total des lots est : 329 lots.

#### **Article 3 – Fusion ou division des lots:**

L'aménageur est seul habilité à procéder à la fusion ou à la division des lots. Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, est interdit à l'acquéreur.

#### **Article 4 – Droits et obligations de l'acquéreur:**

L'acquéreur s'interdit de placer sur les voies, places et espaces publics en général, tout dépôt de matériaux et toute construction même à titre précaire ou provisoire.

De plus, l'acquéreur est soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- 1- L'obtention de l'autorisation de construire par l'acquéreur avant toute exécution de son projet ou sa modification auprès des services de la Commune Rurale de Bahraouiyine après avis conforme de l'Agence Urbaine de Tanger ;
- 2- Le rétablissement des bornes quand cela s'avère nécessaire par un géomètre agréé dont copie sera remise à l'architecte auteur du projet ;
- 3- Le respect des plans approuvés et le suivi du chantier par l'architecte et le BET ;
- 4- Les arrêtés communaux réglementant la voirie;
- 5- Le respect de la réglementation relative à l'hygiène ;
- 6- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux pluviales : le branchement à l'égout doit se faire sur les regards prévus à cet effet, au droit de chaque lot ;
- 7- La réglementation en matière de sécurité et toute autre réglementation urbaine y afférente ;
- 8- Le respect du domaine public : tout dépôt ou mise en œuvre de matériaux sur le domaine public doit au préalable être soumis à une autorisation de la Commune rurale de Bahraouiyine. Il est à signaler que l'acquéreur a la charge financière des réparations relatives aux dégâts causés par lui à tous les ouvrages d'équipement notamment en matière de voirie et réseaux divers.
- 9- L'obtention du permis d'habiter : Toute réception, partielle ou totale, doit au préalable être faite par l'architecte auteur du projet qui délivrera une attestation de conformité pour permettre au propriétaire de demander son permis d'habiter à la Commune rurale de Bahraouiyine.



## Article 5 – Espaces publics

### Voies

Feront partie du domaine public de la commune les voies, rues, chemins piétons figurant sur le plan de masse du présent lotissement avec leurs emprises respectives ;

### Parkings

Feront partie du domaine public de la commune les parkings figurant sur le plan de masse du présent lotissement ;

### Espace verts et placettes

Feront partie du domaine public de la commune toutes les placettes et espaces verts aménagés tels que définis sur le plan de masse du présent lotissement.

L'aménagement de ces espaces sera à la charge du Holding d'Aménagement Al Omrane.

## **4) Prescriptions spécifiques**

Le présent cahier des charges architecturale du lotissement Nouinouich annexé au règlement de voirie et de la réglementation en matière d'urbanisme, auxquels toute construction dans le lotissement devra se conformer.

## **5) Dispositions relatives aux constructions**

### Article 6 – Disposition générales

#### **a- Locaux d'habitation.**

- ✓ Tout local d'habitation doit avoir au moins 9 m<sup>2</sup> de superficie, avec une largeur minimale de 3 et comprendre au moins une ouverture vitrée donnant directement à l'air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur à un dixième de la surface de la chambre ni à un mètre carré.
- ✓ Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 7 m<sup>2</sup> et être aérées et éclairées par une ouverture vitrée d'au moins un mètre carré donnant directement à l'air libre. Aucune dimension de la cuisine ne sera inférieure à 2.60.
- ✓ La profondeur des pièces habitables, ne pourra pas dépasser le double et demi de la hauteur réelle mesurée entre le plancher et le sommet de la baie éclairante.
- ✓ les pièces à usage de débarras ne pourront jamais servir de pièces d'habitation.

#### **b- Cheminés et gaines de ventilation**

- ✓ Les conduites de cheminées doivent lorsqu'elles existent dépasser de 0,40m minimum la hauteur totale du bâtiment.
- ✓ Les gaines de ventilation auront une section minimale de 0,50m<sup>2</sup>.
- ✓ Seuls les WC, cabinet de toilette, salle de bains pourront être aérés par un dispositif de ventilation permanent direct. La porte d'entrée des WC ne peut s'ouvrir sur une cuisine.



### **c- Stationnement.**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, à cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre de l'opération.

Pour les équipements publics, il sera prévu une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de planchers hors œuvres.

### **d- Toitures.**

Les toitures des constructions seront réalisées en pente, sur la totalité du plancher haut du 1<sup>o</sup> étage et un plan de toitures en pente sera intégré aux plans d'architecture lors de la demande d'autorisation de construire. Les pentes des différentes toitures doivent être égales à 25% vers l'extérieur de la parcelle destinée à la construction, la hauteur sous plafond minimale doit être égale à 2.60m.

Les toitures seront réalisées avec la tuile rouge. (voir charte Architecturale et paysagère de la Province Fahs-Anjra)

## **Article 7 – Dispositions particulières**

### **a- Définition de la zone :**

La zone est composée de lots destinés à la construction de villas en bandes, jumelées et isolées.

### **b- Type d'occupations interdites :**

- Tous les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, les petits commerces et les dépôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **c- 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.

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

La surface constructible à l'étage ne doit pas dépasser 90% de la surface du R.D.C.

### **d- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m.

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

### **e- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :**

Les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport aux murs mitoyens latéraux et de fond qui doit être traité en jardins d'agrément et espaces plantés.



#### **f- Dépendances et clôtures :**

Les caves et sous-sols sont autorisés sous la surface constructible avec une hauteur sous dalle variant de 2,20 à 2,50 m maximum, mesurée sous poutre.

- Le garage et les dépendances sont interdits sur les zones de reculs ;

La hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 1,20 m et peut être surmonté d'un treillis à ossature métallique doublé d'une haie végétale. La hauteur maximale du treillis métallique est de 0,60 m (voir charte Architecturale et paysagère de la Province Fahs-Anjra).

- 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 2,40m.

#### **g- Plantations :**

- Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée :
  - Les reculs sur voies
  - Les reculs observés par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.
- Les aires de stationnement et équipements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places

#### **h- Lots réservés aux équipements :**

Prescriptions particulières à chaque équipement

N°	DESIGNATION	SURFACE : M <sup>2</sup>	NOMBRE DE NIVEAUX
1	Ecole privé et crèche	985	R+1
2	Hammam et four	391	-
3	Poste de police	250	-
4	Mosquée	783	-
5	Complexe administratif	782	R+1
6	Equipement touristique	13027	R+1
7	Equipement socio-collectif	280	R+1
8	Centre de santé	321	R+1
9	Equipement	3341	R+1
10	Centre commercial	400	R+1
<b>TOTAL</b>		<b>20560</b>	



Voir prescriptions appliquées aux lots d'équipements.

Les équipements doivent répondre aux normes de sécurité panique et incendie en vigueur

### **Centre commercial**

- Lot en R+1 : Réservé à un espace commercial type marché (alimentation, vestimentaires..)

### **Four Hammam**

- ✓ Réservé à un espace commercial type Four (pâtisserie, boulangerie) et bains publics, douches.

### **Mosquée**

- ✓ Bâtiment particulier en R+1 (avec un 1/2 niveau supplémentaire pour logements de services) avec le minaret dont la hauteur sera défini par l'étude détaillée de la mosquée. Les prescriptions relatives à ce type d'équipement lui seront appliquées.
- ✓ Des commerces peuvent être joints au RDC de la mosquée.

## **ARTICLE 8 : COULEUR DES MATERIAUX AUTORISES**

Appliquez la charte Architecturale et paysagère de la Province Fahs-Anjra.

## **ARTICLE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **a- TENUE GENERALE**

Il ne pourra être réalisés ni sur les façades des constructions, ni sur les espaces libres, des travaux qui pourront nuire au bon aspect, à la sécurité et à la tranquillité des habitants.

Il ne pourra être exécuté aucun travail sur les bâtiments et sur les terrains, qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire.

Tous les lots devront être maintenus en bon état de propreté et les jardinières convenablement entretenues.

Chaque acquéreur devra planter le nombre d'arbres correspondant à la largeur de sa façade et selon avis de la commune notamment pour ce qui est de l'espèce, de les replanter le cas échéant par la même espèce et de les entretenir.

### **b- ETENDAGE**

Est interdit tout étendage de linge sur les fenêtres, balcons, portes, auvents, terrasses, ou tous lieux exposés à la vue du public ou aux voisins. Sur chaque lot l'acquéreur devra prévoir des terrasses en toitures réservées à cet effet.



### **c- PUBLICITE-ETALAGE**

Il est interdit d'utiliser ou de sous louer pour publicité ou affichage tout ou partie du terrain ou des constructions sauf pour des raisons particulières ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

### **d- ECOULEMENT DES EAUX-PLANTATIONS**

Les acquéreurs ne devront réaliser sur la voie publique aucun ouvrage ou remblai susceptible d'empêcher l'écoulement normal des eaux de ruissellement dans les caniveaux et avaloirs réservés à cet effet.

### **e- PHASES DE REALISATION**

Le lotissement sera réalisé et réceptionné en quatre tranches correspondant aux quatre phases de réalisation. Chaque tranche pourra faire l'objet d'une réception partielle. (Voir plan ci joint).

- Tranche 1 : **143 lots de villas+08lots réservés à des équipements.**
- Tranche 2 : **98 lots de villas+02 lots réservés à des équipements.**
- Tranche 3 : **56 lots de villas.**
- Tranche 4 : **32lots de villas.**

La réception du projet sera effectuée par tranche. Voir tableaux ci-joints :

- le lotissement sera desservi par des voies carrossables aux engins de secours.
- La largeur interne des passages accessibles aux engins de secours (PAES) sera de 4m et de 6m.
- Le nombre des poteaux incendies est de 23 poteaux situés chaque 150 m.

N.B : les lots n° 303-331-332-333-334 et 335 (tranche 4) et lot n° 07 (tranche n° 3) sont à régulariser par le maître d'ouvrage.

L'éclatement des titres fonciers y afférents est conditionné par la régularisation des dits lots.



# TABLEAUX DES CONTENANCES

## TRANCHE 1

LOTS N°	SURFACE: m <sup>2</sup>	AFFECTATION	CATEGORIE	LOTS N°	SURFACE: m <sup>2</sup>	AFFECTATION	CATEGORIE
55	355	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	83	277	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
56	279	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	84	294	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
57	282	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	85	289	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
58	306	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	86	291	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
59	308	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	87	286	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
60	304	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	88	286	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
61	296	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	89	286	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
62	292	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	90	310	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
63	232	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	91	290	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
64	273	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	92	339	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
65	287	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	93	273	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
66	282	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	94	279	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
67	283	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	95	272	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
68	280	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	96	253	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
69	283	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	97	277	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
70	273	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	98	273	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
71	274	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	99	275	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
72	289	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	100	282	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
73	289	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	101	376	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
74	284	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	102	223	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
75	303	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	103	290	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
76	323	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	104	300	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
77	274	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	105	320	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
78	292	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	106	262	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
79	290	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	107	263	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
80	289	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	108	265	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
81	290	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	109	274	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
82	293	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	110	450	VILLA EN BANDE	COMPENSATION



LOTS N°:	SURFACE: m²	AFFECTATION	CATEGORIE	LOTS N°:	SURFACE: m²	AFFECTATION	CATEGORIE
111	285	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	139	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
112	200	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	140	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
113	284	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	141	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
114	220	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	142	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
115	182	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	143	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
116	209	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	144	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
117	367	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	145	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
118	237	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	146	216	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
119	192	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	147	273	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
120	220	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	148	222	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
121	207	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	149	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
122	221	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	150	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
123	235	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	151	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
124	383	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	152	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
125	269	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	153	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
126	184	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	154	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
127	184	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	155	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
128	185	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	156	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
129	223	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	157	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
130	238	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	158	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
131	252	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	159	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
132	399	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	160	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
133	222	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	161	216	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
134	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	162	273	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
135	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	163	319	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
136	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	164	279	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
137	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	165	334	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
138	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	166	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION



LOTS N°:	SURFACE: m²	AFFECTATION	CATEGORIE
167	197	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
168	324	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
169	318	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
170	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
171	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
172	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
173	288	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
174	270	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
175	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
176	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
177	188	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
178	188	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
179	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
180	180	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
181	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
182	272	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
183	270	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
184	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
185	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
186	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
187	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
188	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
189	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
190	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
191	270	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
192	372	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
193	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
194	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
195	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
196	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
197	343	VILLA EN BANDE	PEREQUATION

EQUIPEMENT N°:	DESIGNATION	SURFACE: m²	NOMBRE DE NIVEAUX
2	HAMMAM&FOUR	391	—
3	POSTE DE POLICE	250	—
4	MOSQUE	783	—
5	COMPLEXE ADMINISTRATIF	782	R+1
6	EQUIPEMENT TOURISTIQUE	13027	R+1
7	EQUIPEMENT SOCIO-COLLECTIF	280	R+1
8	CENTRE DE SANTE	321	R+1
9	EQUIPEMENTS	3341	R+1



**TRANCHE 2**

LOTS N°:	SURFACE: m²	AFFECTATION	CATEGORIE	LOTS N°:	SURFACE: m²	AFFECTATION	CATEGORIE
198	295	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	228	219	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
199	216	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	229	346	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
200	216	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	230	290	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
201	216	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	231	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
202	216	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	232	203	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
203	216	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	233	203	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
204	216	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	234	203	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
205	216	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	235	203	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
206	299	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	236	245	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
207	255	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	237	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
208	180	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	238	367	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
209	193	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	239	330	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
210	191	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	240	219	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
211	190	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	241	219	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
212	190	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	242	319	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
213	189	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	243	219	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
214	188	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	244	219	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
215	188	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	245	316	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
216	199	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	246	330	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
217	284	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	247	221	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
218	284	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	248	220	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
219	203	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	249	221	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
220	187	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	250	321	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
221	187	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	251	340	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
222	187	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	252	233	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
223	187	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	253	233	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
224	316	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	254	233	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
225	256	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	255	291	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
226	219	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	256	255	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
227	219	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	257	239	VILLA EN BANDE	PEREQUATION



LOTS N°:	SURFACE: m <sup>2</sup>	AFFECTATION	CATEGORIE	LOTS N°:	SURFACE: m <sup>2</sup>	AFFECTATION	CATEGORIE
258	217	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	307	306	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
259	228	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	314	225	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
260	289	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	315	250	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
265	250	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	316	235	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
266	176	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	317	228	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
267	176	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	318	226	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
268	176	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	319	235	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
269	176	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	328	193	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
270	209	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	329	181	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
271	288	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
276	231	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
277	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
278	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
279	214	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
280	214	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
281	214	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
282	214	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
283	259	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
284	333	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
297	225	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
298	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
299	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
300	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
301	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
302	285	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
303	306	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
304	204	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
305	204	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				
306	204	VILLA EN BANDE	PEREQUATION				

EQUIPEMENT N°:	DESIGNATION	SURFACE: m <sup>2</sup>	NOMBRE DE NIVEAUX
1	ECOLE PRIVE & CRECHE	985	R+1
10	CENTRE COMMERCIAL	400	R+1



### TRANCHE 3

LOTS N°:	SURFACE: m <sup>2</sup>	AFFECTATION	CATEGORIE	LOTS N°:	SURFACE: m <sup>2</sup>	AFFECTATION	CATEGORIE
1	300	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	34	305	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
2	276	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	35	318	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
3	251	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	36	347	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
4	265	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	37	302	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
5	270	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	38	259	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
6	275	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	39	305	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
7*	268	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	40	219	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
8	237	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	41	339	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
9	266	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	43	289	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
10	265	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	44	316	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
11	266	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	45	277	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
12	266	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	46	275	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
13	275	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	47	321	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
14	284	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	48	634	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
15	275	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	49	422	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
16	276	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	50	370	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
17	276	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	51	370	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
18	277	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	52	382	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
19	272	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	53	338	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
20	282	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	54	382	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
21	274	VILLA EN BANDE	PEREQUATION	320	429	VILLA EN BANDE	COMPENSATION
22	275	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	321	427	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
23	275	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	322	257	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
24	277	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	323	243	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
25	277	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	324	244	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
26	285	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	325	253	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
32	306	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	326	381	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
33	293	VILLA EN BANDE	COMPENSATION	327	368	VILLA EN BANDE	PEREQUATION

\* LOT A REGULARISER



## TRANCHE 4

LOTS N°:	SURFACE: m <sup>2</sup>	AFFECTATION	CATEGORIE
261	337	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
262	218	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
263	217	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
264	323	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
272	290	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
273	209	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
274	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
275	262	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
285	299	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
286	202	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
287	208	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
288	210	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
289	210	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
290	201	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
291	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
292	199	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
293	199	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
294	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
295	202	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
296	358	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
308	303	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
309	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
310	197	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
311	196	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
312	195	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
313	289	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
330 *	243	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
331 *	171	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
332 *	175	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
333 *	181	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
334 *	184	VILLA EN BANDE	PEREQUATION
335 *	200	VILLA EN BANDE	PEREQUATION

\* LOT A REGULARISER



## TABLEAU DE SYNTHESE

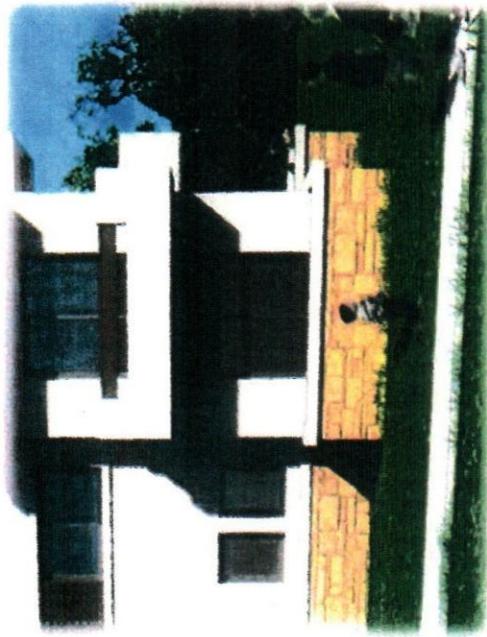
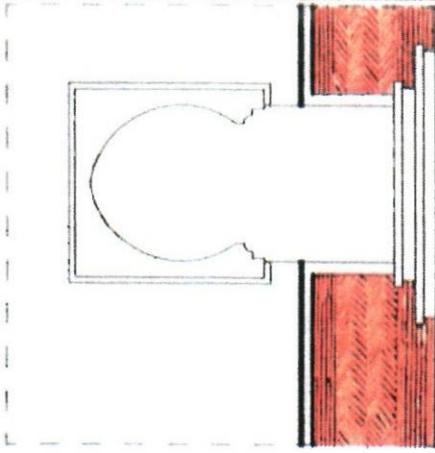
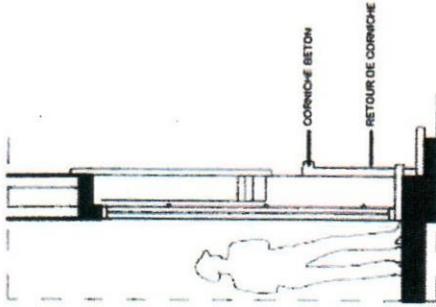
DESGNATION	SURFACE: m <sup>2</sup>
LOTS VILLAS	82107
EQUIPEMENTS	20560
VOIRIE, PLACES, PA,PV, TALWEG	125698
TOTAL	228365



**EXTRAIT DE LA CHARTE ARCHITECTURALE  
ET PAYSAGERE DE PROVINCE FAHS-ANJRA**

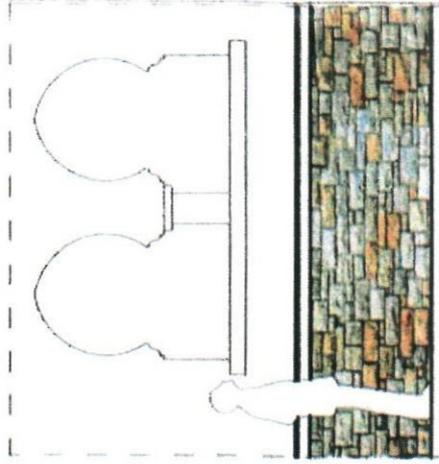
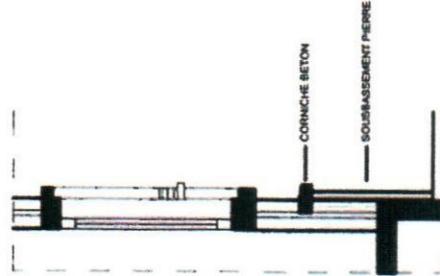


En plus de son rôle protecteur contre les remontées d'humidité, le soubassement joue un rôle esthétique et de mise en valeur. Les soubassements seront traités en pierre locale ou en brique "massisso". Un enduit rugueux coloré pourra être utilisé pour l'habitat économique. La hauteur sera de 1m minimum. Le couronnement du soubassement sera réalisé par une corniche en béton enduit, qui dépasse le revêtement de pierre, et qui vient l'arrêter. Une distance d'au moins 30 cm sera laissée entre le linteau des fenêtres en rez-de-chaussée et le soubassement. Au droit des portes, prévoir un retour de corniche, toujours pour former un arrêt net de la pierre et éviter les irrégularités de finition.



Soubassement en pierre de TAFEZZA

Soubassement en brique "MASSISSO"

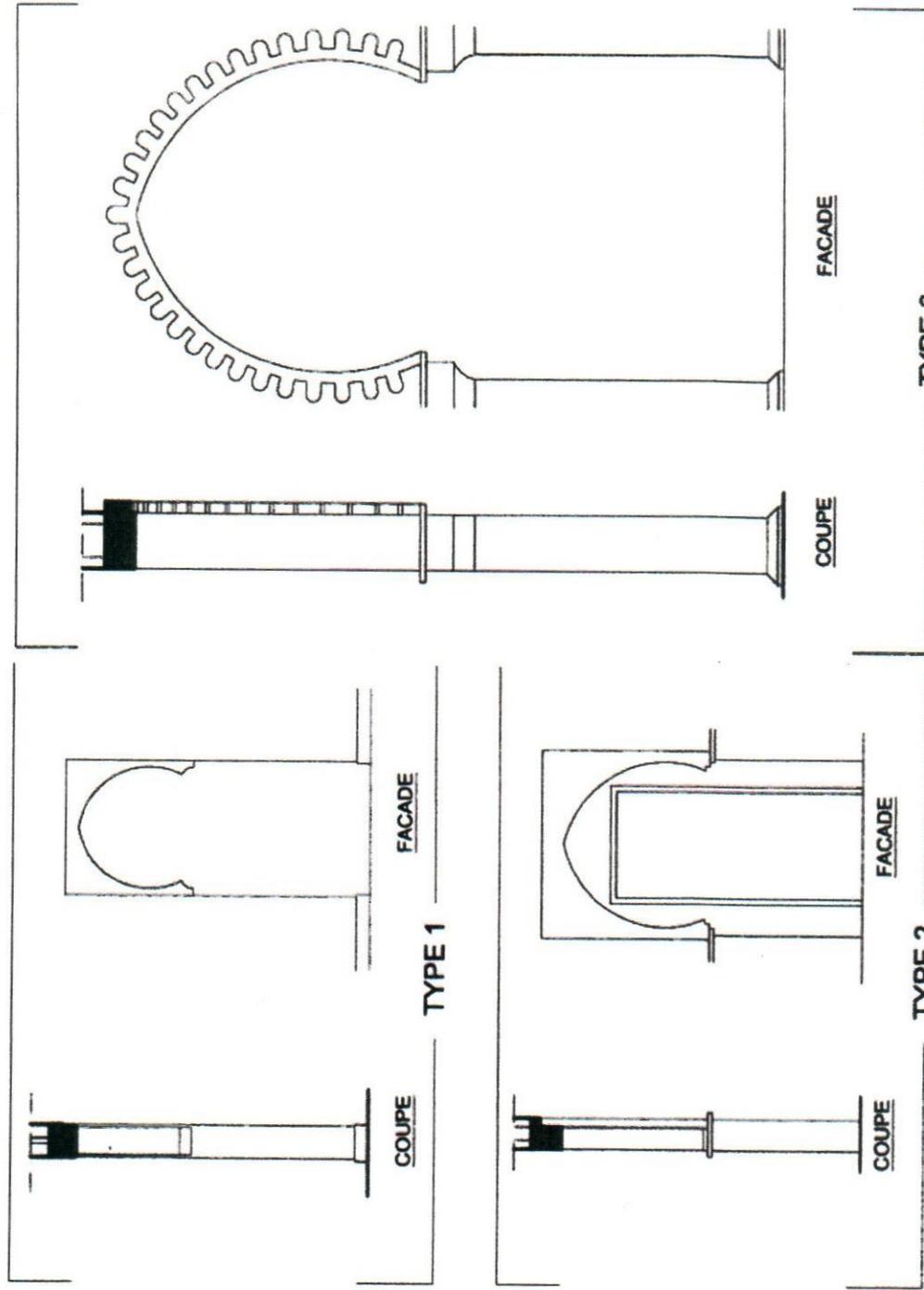


Soubassement en pierre d'AIN LAHSSEN



L'arc à utiliser sera de type outrepassé brisé. Ce dernier aura des proportions équilibrées.

Les propositions sont définies par l'emplacement des deux centres qui définissent l'arc en lui-même, ainsi que par la hauteur du pied droit. Il pourra être mis en œuvre dans différentes situations, tel que les servitudes d'arcades, les portails, les portes d'entrées, ou encore les fenêtres. Le sommet de l'arc peut être traité niche, à travers un encadrement rectangulaire, ou en saillie.



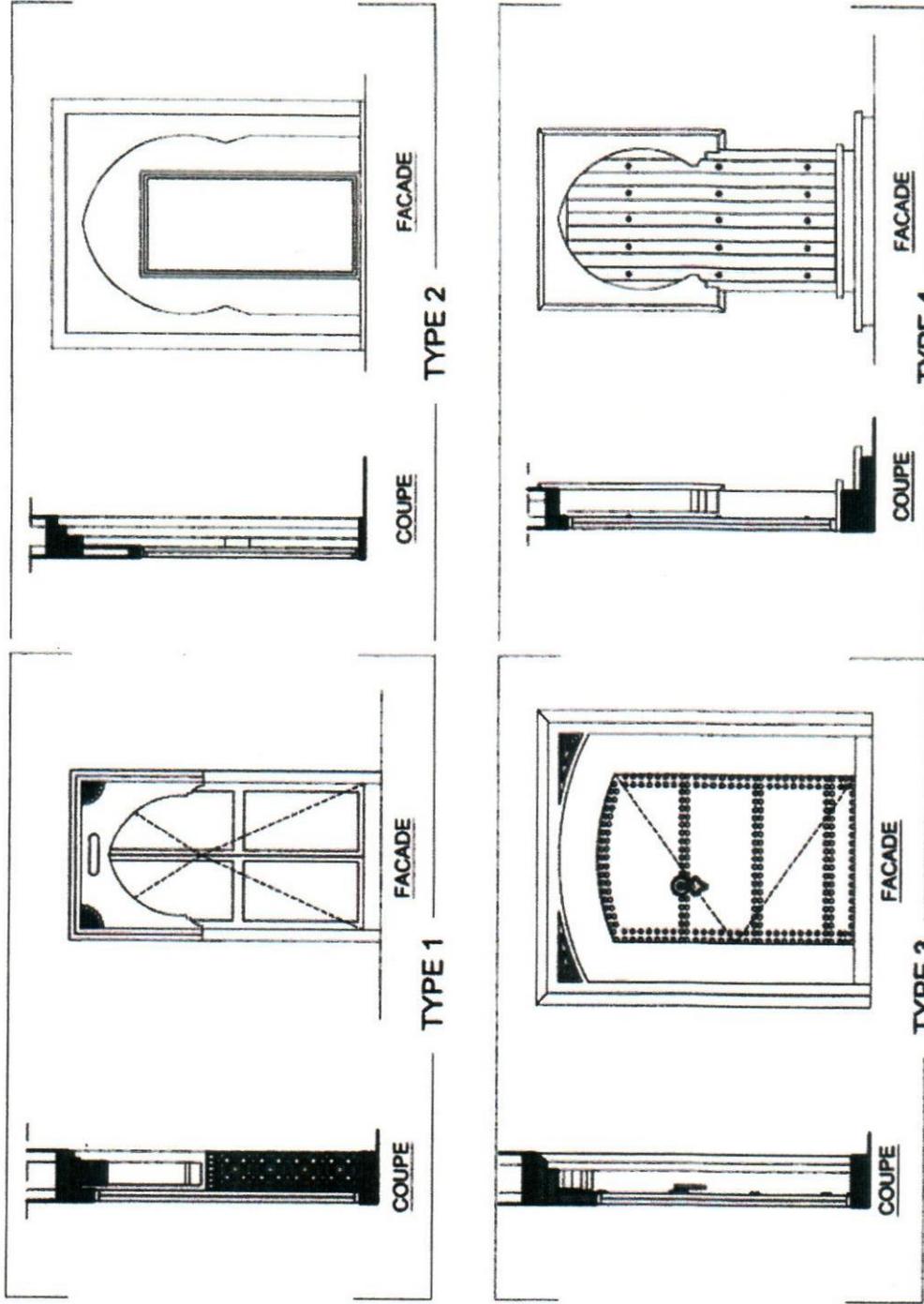
TYPE 3

TYPE 2

TYPE 1



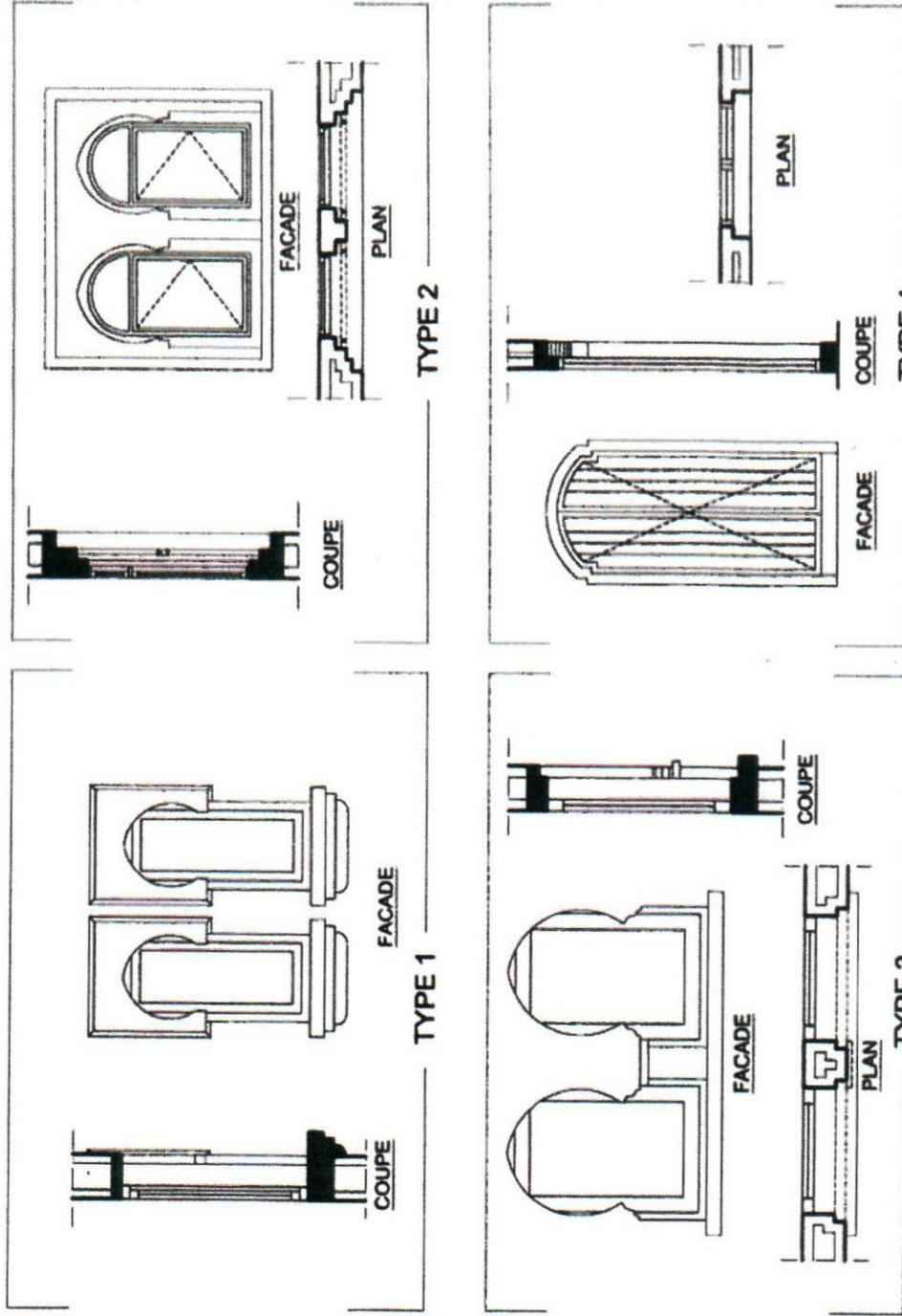
Les portes auront généralement la forme d'un arc outrepassé brisé. Cependant, quelques cas d'arcs surbaissés ont été relevés sur des habitations vernaculaires. Les ouvrants pourront être de forme rectangulaire, tous les matériaux sont possibles, à condition de veiller au respect des prescriptions des couleurs et matériaux, ainsi que les modèles présentés ici



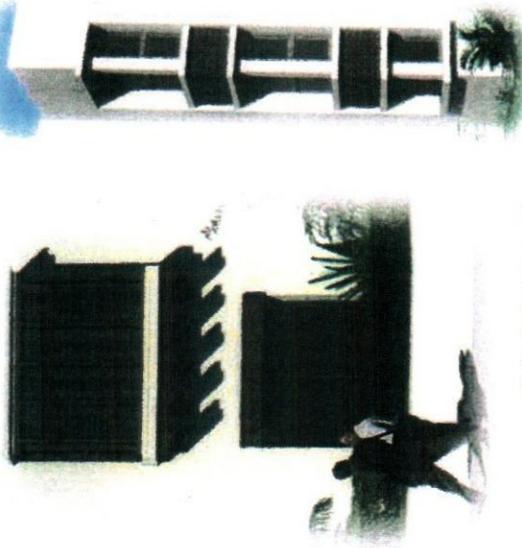
Les fenêtres en arcades seront de deux types:

Arc outrepassé brisé: elles seront en générale jumelées. Elles seront surmontées d'un encadrement en saillie, un encadrement rectangulaire complet en niche, ou simplement ornées d'un appui en sailli..

Arc surbaissé: celles-ci seront des entités autonomes, grâce à la largeur importante qu'elles permettent d'obtenir, sans trop augmenter la hauteur.



>>>BOIS EN FAÇADE

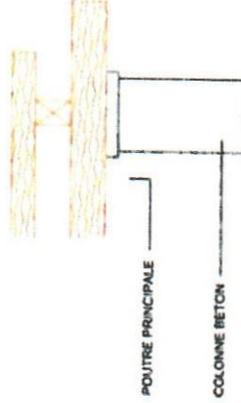
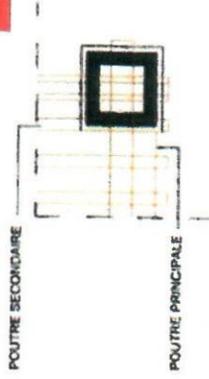
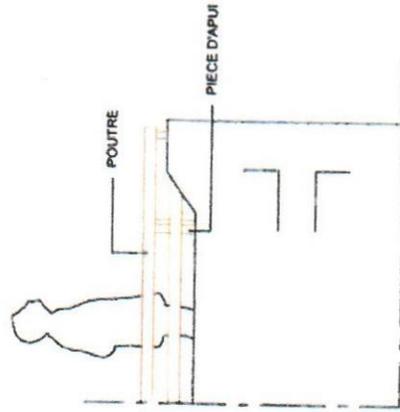
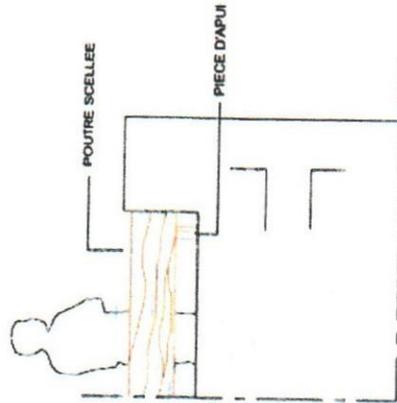


Les bois utilisés en façade constitueront des éléments ponctuels, inspirés du langage architectural traditionnel local. Les revêtements de grandes surfaces de façades ou bardages en bois seront proscrits.

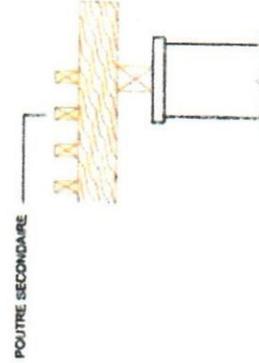
Les éléments en bois recevront deux types de finition:

- une finition vernie satinée, en privilégiant des bois sombres afin de créer le contraste avec la blancheur des façades.
- une finition peinte, dans le respect des gammes de couleurs proposées dans la fiche N° 1.

Privilégier les bois sombres



VUE LATÉRALE



VUE DE FACE



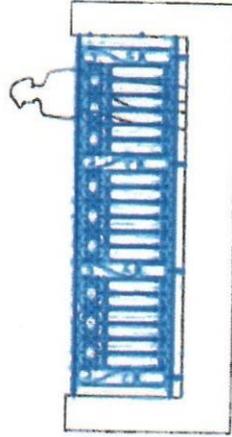
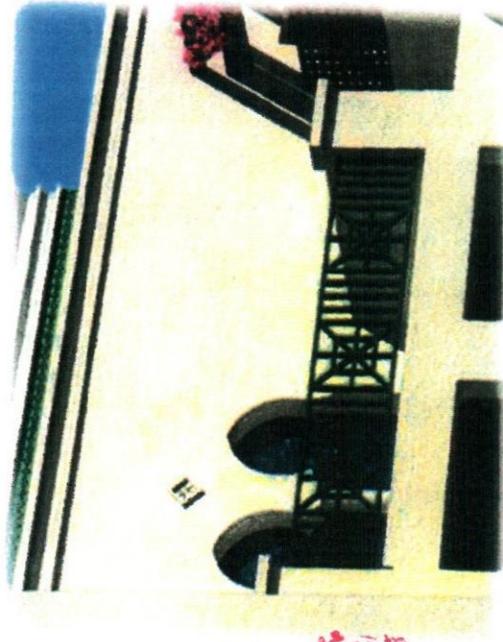
## ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

### >>> GARDE-CORPS ET BALCONS

FICHE N° 14

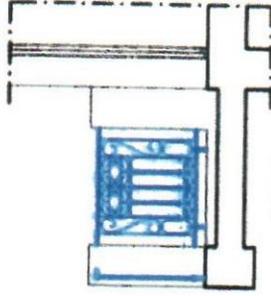
Les garde-corps pourront être traités en trois matériaux: le fer forgé, le bois, ou le béton.

- Le fer forgé sera traité par des motifs arrondis ou droits. Hormis la peinture noire, le métal pourra recevoir une peinture bleue ou verte, selon la composition de l'ensemble de la façade.
- Le bois sera généralement utilisé dans des compositions de façade comportant d'autres éléments du même matériau. Les motifs seront simples, de préférence vernis et d'un marron foncé.
- Le béton devra comporter des éléments fins, sa couleur sera blanche, et devra former une continuité de matière avec le reste du balcon.

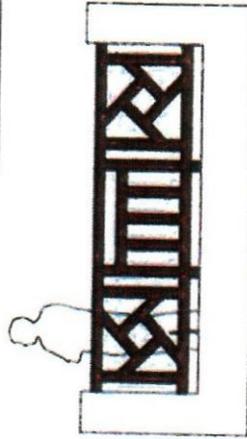


FACADE

GARDE-CORPS EN FER FORGE

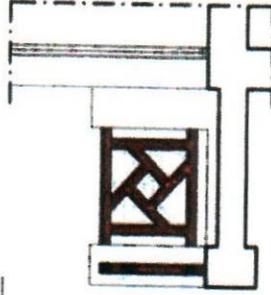


COUPE

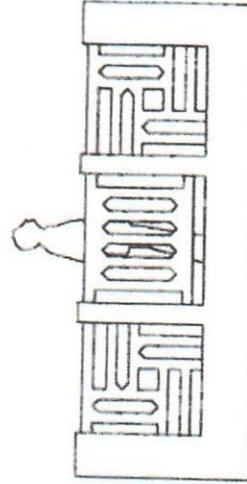


FACADE

GARDE-CORPS BOIS

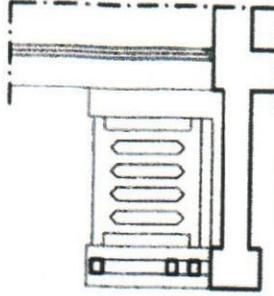


COUPE



FACADE

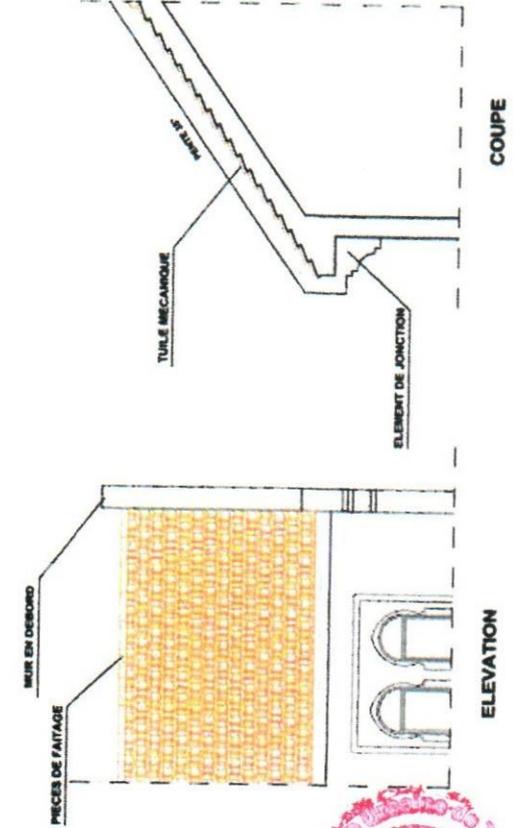
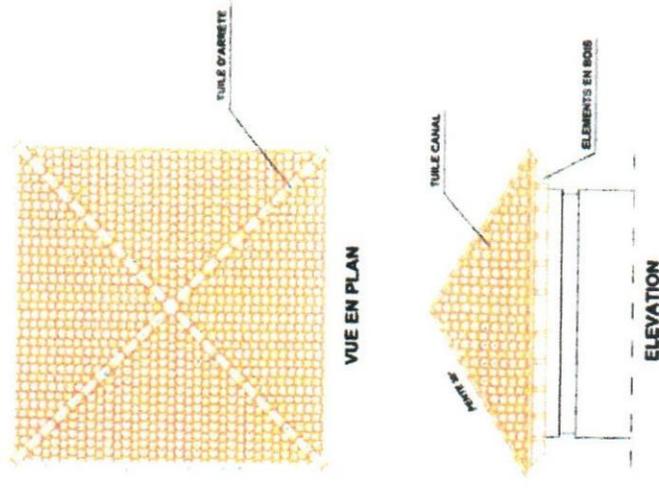
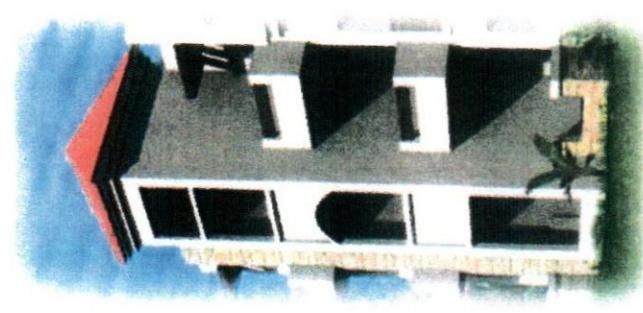
GARDE-CORPS EN BETON



COUPE

Les toitures inclinées auront une pente comprises entre 30° et 35°. Les tours auront de préférence une inclinaison de 30°, avec une forme carrée en plan. Les arrières recevront un traitement spécial, avec des tuiles d'angle. Les toitures ayant un ou deux pans seront toujours bordées d'un mur en débord, afin de clôturer les côtés des plans inclinés de la toiture. Le faitage recevra des pièces spéciales.

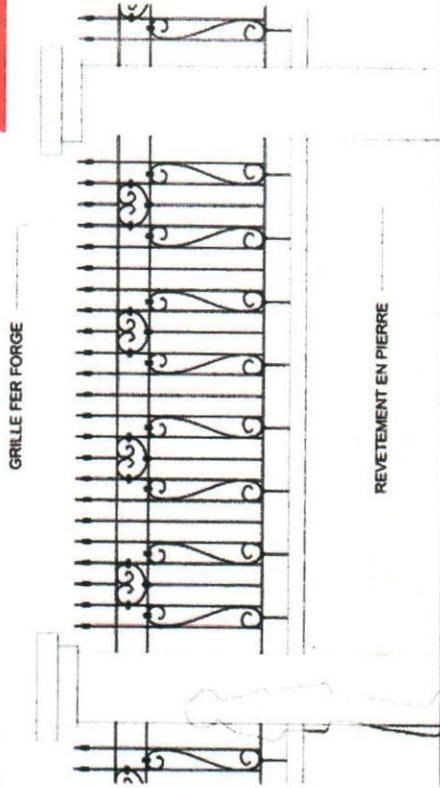
Les toitures de formes complexes seront à éviter, les pans seront toujours de forme plane, les formes recourbées, ou circulaires seront interdites. Préférer des éléments en bois pour faire la jonction entre la tuile et le reste du corps de la façade. Un débord de toiture d'au-moins 30 cm est à prévoir.



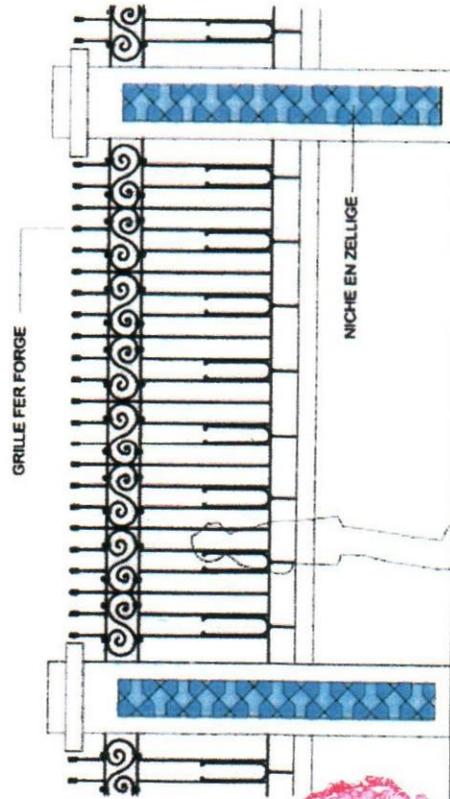
Les clôtures auront un soubassement en dur n'excédant pas 1,20m. Cette partie recevra un revêtement en pierre, en brique, ou sera entièrement enduite. La pierre et la brique pourront être associées séparément avec l'enduit blanc.

De hauteur variable selon les exigences de chaque projet, la partie supérieure sera traitée en fer forgé tel que décrit dans la fiche qui traite du sujet. Lorsqu'une occultation visuelle est nécessaire, la partie supérieure peut être entièrement végétalisée.

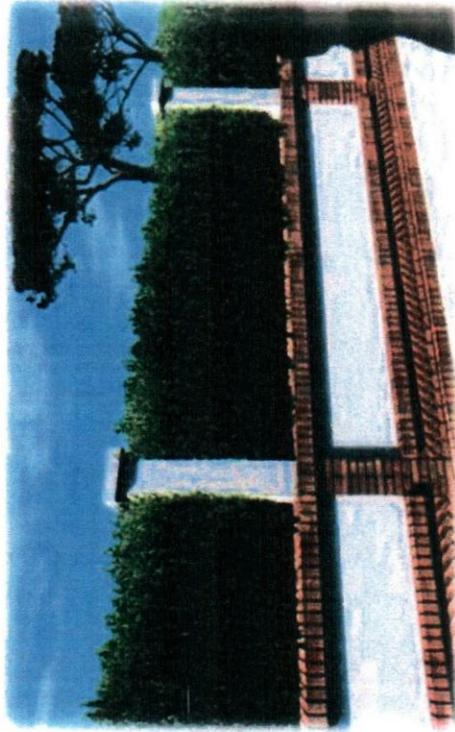
Des frises en zellige pourront également être introduites dans la composition, à condition de ne pas les associer avec un autre matériau que l'enduit blanc.



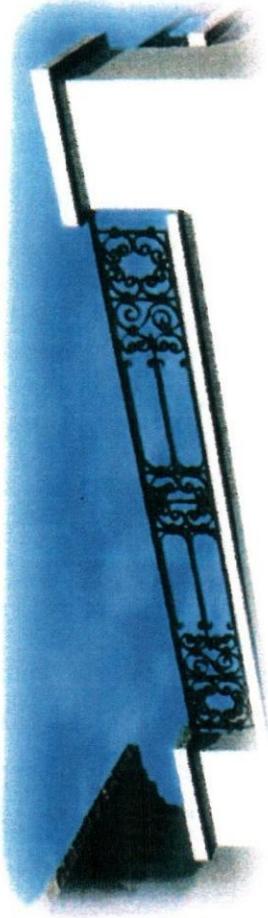
Soubassement pierre avec grille en fer forgé



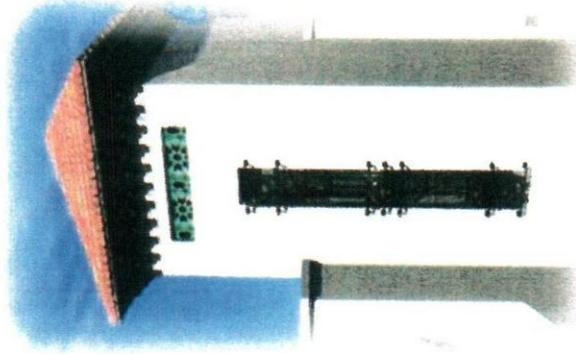
Soubassement en enduit avec niche en zellige et grille en fer forgé



Clôture végétalisée avec un soubassement composé de brique et d'enduit



ACCROTERE EN FER FORGE

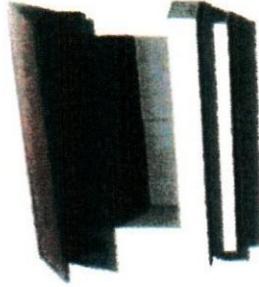


TOUR D'ESCALIER

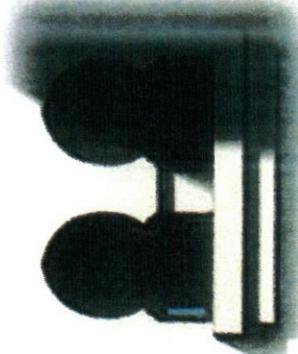
X



TOITURE INCLINEE



FENETRES A LINTEAU DROIT



FENETRES EN ARCADE

# Fahs Anjra



**ROYAUME DU MAROC**  
**MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME**  
**ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**CAHIER DE CHARGES**  
**LOTISSEMENT NOUINOUCHE**

Dressé par l'architecte :  
Issam Al Akel



Sté Al Omrane Al Boughaz  
de Tanger

Société Al Omrane AL Boughaz  
Directeur d'Agence Territoriale de Tanger  
Mohammed HADANE

Commune Rurale  
de Bahraouiyine



l'Agence Urbaine  
de Tanger

