

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

\*\*\*\*\*



*Cahier des charges*

**LOTISSEMENT IBN SINA EN R+4 ET R+7 SIS A ILOT N° 5 A LA ZONE  
D'URBANISATION NOUVELLE IBN BATTOUTA**

Titre Foncier N° : 1 095/G  
Commune de Gzenaya à Tanger

**Maitre d'ouvrage : AL OMRANE**  
**Maitre d'œuvre : M.EL KENFAOUI NOUREDDIN**

## **TITRE I : PREAMBULE**

### **INTRODUCTION :**

Al Omrane procédera à l'aménagement du terrain sus référencé de manière à mettre à la disposition d'éventuels partenaires privés des parcelles prêtes à recevoir des projets de construction d'ensembles de logements, à travers le processus d'appel à manifestation d'intérêt.

Le Maître d'Ouvrage en tant qu'aménageur veillera à la réalisation de l'infrastructure principale : Les voies d'aménagements, les axes et artères du projet et la voie d'accès 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.

Les terrains réservés aux équipements désignés sur le plan seront prélevés dès la première phase.

Les acquéreurs des lots 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 ilots qui leur seront attribués.

### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le présent cahier des charges a pour objet la définition des conditions d'aménagement du terrain objet du titre foncier n°: 1.095/G et le règlement général de construction sur les lots de terrains qui seront réalisés par Al Omrane conformément à la réglementation en vigueur et au Dahir n°: 1.92.7 du 15 Hijja 1442( 17-06-92), portant promulgation de la loi n°: 25-90 relatif aux lotissements, 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 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'ilot (Hauteur, COS, CES, Recul, etc...)
- 3) Situer 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 lot à ces réseaux,
- 6) Définir les prescriptions architecturales générales.

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

Les dispositions du présent cahier des charges sont obligatoires à tous les acquéreurs d'îlots ou de lots dans la zone d'aménagement IBN BATTOUTA et seront inscrites dans les promesses et contrat de vente des terrains par AL OMRAN.

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

L'aménageur veillera, conformément aux prescriptions techniques du présent cahier des charges du dossier technique et aux dispositions des plans et documents graphiques relatifs à l'aménagement de la zone d'IBN BATTOLIA 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 la station d'épuration,
- 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 (processus et contrat de vente). Il doit être fait référence à l'obligation de sa lecture préalable au moins dans un des articles des dits actes.

## **ARTICLE 2 : SITUATION**

Le projet d'aménagement IBN BATTOUTA sera réalisé sur un terrain d'une superficie totale de 120 ha objet du titre foncier n° 1 095/G, sis à la Commune de GZENAYA à Tanger.

Délimité au Nord par la voie d'accès au marabout Sidi Kacem, au Sud par la forêt diplomatique, à l'Est par la RN 1 et à l'Ouest par l'océan atlantique.

Le projet se situe à une vingtaine de kilomètres du centre-ville de Tanger.

## **ARTICLE 3 : DESTINATION**

Le projet est situé dans une zone destinée à l'habitat de densité moyenne.

La zone aménagée est destinée à la construction de logements pour habitation.

Elle est située dans la Commune de GZENAYA à Tanger. Son support foncier est le T.F. 1.095/G

Les îlots sont répartis comme suit:

Des îlots d R+7 avec Rdc commercial comprenant une servitude d'arcades de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 500 m<sup>2</sup> de superficie moyenne.

Des îlots à R+7 avec Rdc commercial sur voies de 20 m et de 500 m<sup>2</sup> de superficie moyenne

Des îlots à R+4 avec Rdc commercial comprenant une servitude d'arcades de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 300 m<sup>2</sup> de superficie moyenne.

Des îlots à R+4 avec Rdc commercial sur voies de 16 à 20 m et de 300 m<sup>2</sup> de superficie moyenne.

Des îlots à R+4 avec Rdc en habitat sur les voies de 16 m, place et cour-rues intérieures et de 300 m<sup>2</sup> de superficie moyenne.

Des îlots à hauteur variant de R+2 à R+4 suivant positionnement et topographie du terrain avec Rdc commercial comprenant une servitude d'arcades de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 300 m<sup>2</sup> de superficie moyenne.

Des îlots à hauteur variant de R+2 à R+4 suivant positionnement et topographie du terrain avec RDC en habitat comprenant une servitude de recul et de jardin de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 300 m<sup>2</sup> de superficie moyenne.

Des îlots a hauteur variant de R+2 à R+4 suivant positionnement et topographie du terrain avec Rdc en habitat sur les voies de 16 m, place et cour-rues intérieures et de 300 m2 de superficie moyenne.

Des îlots a R+2 avec Rdc en habitat sur les voies de moins de 16 m. place et cour-rues intérieures el de 100 m2 de superficie moyenne.

Des îlots à R+1 avec Rdc en habitat sur les voies de moins de 12 m. place et cour-rues intérieures et de 80 m2 de superficie moyenne.

#### **ARTICLE 4 : PROHIBITION**

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

#### **ARTICLE 5 : FUSION OU DIVISION**

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

#### **ARTICLE 6 : CARACTERISTIQUE**

	<b>SURFACE</b>	<b>POURCENTAGE</b>
Contenance du terrain	1 200 000 m <sup>2</sup>	
Voiries et espaces verts	519 596 m <sup>2</sup>	45,30 %
Ilots et équipements de proximité	680 404 m <sup>2</sup>	56,70 %

#### **ARTICLE 7 TABLEAU DES CONTENANCES**

<b>Ilot N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Superficie</b>
<b>1</b>	<b>Moyen Standing</b> Superficie cessible en m2 Dont équipement : Collège Ecole Santé	5 087  9 756,85 4 192 956,16
<b>2</b>	<b>Moyen Standing</b> Superficie cessible en m2	29 522,80
<b>3</b>	<b>Moyen Standing</b> Superficie cessible en m2	32 708
<b>4</b>	<b>Moyen Standing et Social</b> Superficie cessible en m2 Dont équipement : Jeux d'Enfants	39317  2664
<b>5</b>	<b>Moyen Standing et Social</b> Superficie cessible en m2 Dont équipement Maison des Jeunes Foyer Féminin	49 177  1725 1791
<b>6</b>	<b>Moyen Standing et Social</b> Superficie cessible en m2 Dont équipement Ecole	49 040  4 420
<b>7</b>	<b>Moyen Standing et Social</b> Superficie cessible en m2 Dont équipement Jeux d'Enfants	31 246  2918

<b>8</b>	<b>Moyen Standing</b>	
	Superficie cessible en m2	17 273
<b>9</b>	<b>Moyen Standing</b>	
	Superficie cessible en m2	18 609
<b>10</b>	<b>Moyen Standing</b>	
	Superficie cessible en m2	12 672
<b>11</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	33 733
	Dont équipement Ecole	4 240
<b>12</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	38 858
	Dont équipement Mosquée	846
<b>13</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	38834
<b>14</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	38 803
	Dont équipement Mosquée	613
<b>15</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	29 665
	Dont équipement Ecole	4 936
<b>16</b>	<b>Moyen Standing es Social</b>	
	Superficie cessible en m2	26 663
	Dont équipement Marché	4 503
<b>17</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	54 137
	Dont équipement Mosquée Centre de Santé	813 828
<b>18</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	54114
	Dont équipement Ecole	2095
<b>19</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	<b>51133</b>
	Dont équipement Ecole	<b>6246</b>
<b>20</b>	<b>Social, Faible VIT et Economique</b>	
	Superficie cessible en m2	<b>38 812</b>
	Dont équipement Protection Civil Collège	<b>3214</b> <b>9362</b>
<b>TOTAL</b>		<b>680 404</b>

- Il s'agit de la contenance du lotissement IBN BATTOUTA entière.

## **Equipements non compris dans les surfaces cessibles des îlots**

- Jeux d'Enfants 1340 m2
- École 9261 m2
- Bibliothèque 2230 m2
- Centre Culturel 3285 m2
- Mosquée Vendredi 9438 m2
- Collège 8690 m2
- Lycée 10 620 m2

## ***TITRE II : PREVISIONS URBANISTIQUES***

Les terrains objet de l'opération d'aménagement particulier Ibn Battouta respecteront les dispositions d'aménagement suivantes

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B**

#### **ARTICLE 1.B : DEFINITION DE LA ZONE**

La zone B ou "zone D'HABITAT DE MOYENNE DENSITE" est divisée en trois secteurs à savoir : le secteur B1, le secteur B2 et le secteur B3

Les secteurs B1 et B2 (qui se différencient notamment par des hauteurs maximales différentes) sont réservés à l'habitation individuelle où la construction est encouragée sur l'ensemble des limites parcellaires de façon à créer un type d'habitat s'ouvrant sur des cours intérieures ou patios.

Le secteur B1 est réservé à la zone dont la largeur des voies est inférieure ou égale à 10 m.

Le secteur B3 est réservé pour des immeubles alignés dans lesquels la construction le long des Voies est souhaitée de façon à créer des continuités bâties.

Le rez-de-chaussée des bâtiments peut éventuellement être occupé par les activités commerciales pour le secteur B3 et de l'artisanat et des petits commerces de proximité pour les secteurs B1 et B2.

La hauteur du rez-de-chaussée commercial est de 4 m minimum.

#### **ARTICLE 2.B : TYPES D'OCCUPATION OÙ D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans cette zone

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories et les dépôts
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 3.B : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le tableau ci-dessus 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 sont déterminées par le tableau suivant :

Secteur	COS Maximum	CUS maximum	Superficie Minimale du lot	Largeur Minimale du lot
B1	1,6	80%	100 m <sup>2</sup>	8m
B2	2,40	80%	100 m <sup>2</sup>	10m
B3	2,00	70%	300 m <sup>2</sup>	15 m

#### **ARTICLE 4.B : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Le secteur B1 ; H =8m soit R+1

Le secteur B2 ; H = 11m soit R+2. Tout en respectant le prospect L=H

Le secteur B3 ; H= 11 m soit R+2

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

#### **ARTICLE 5.B : 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 sur voie, sur au moins les 2/3 de la largeur de la parcelle privative.

Pour les secteurs B3, toute nouvelle construction doit être implantée obligatoirement à l'alignement des voies sur toute sa largeur.

Toutefois, dans le secteur B3, si l'emprise de la voie est inférieure à 8 m, le dernier étage doit être prévu en retrait sur une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

#### **ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

Dans les secteurs B1, B2 et B3 ; les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

Pour les secteurs B1 et B2 : dimensions des cours, surface minimale : 20m<sup>2</sup> avec largeur de 4 m.

Pour le secteur B3, les constructions doivent observer un recul minimal de 5 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

#### **ARTICLE 7.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### **Pour les secteurs B1 et B2 :**

Dimensions des cours où patios

Surface minimale : 16 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 4 m

##### **Pour le secteur B3**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à 8m. Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou façade en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baie éclairant des pièces principales la distance minimale est ramenée à 5 m.

#### **ARTICLE 8.B : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation, soit sur parcelle privative, soit dans le cadre du lotissement Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 4 lots.
- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvres d'activité commerciale ou artisanale
- Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

## **ARTICLE 9.B : PLANTATIONS**

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute lige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée :

- Les reculs sur les voies
- Les surfaces de parcelles privées non occupées par les constructions, des aires de stationnement.

Les aires de stationnement des équipements commerciaux où hôteliers doivent être plantées, en arbre à haute tige pour 2 places.

Une partie de la superficie des lotissements doit être réservée pour les aménagements publics divers : mails, jeux d'enfants, jardin...

Ces réservations représentent 5% pour le secteur B1 et 7% pour les secteurs B2 et B3, de superficie du lotissement après déduction des surfaces prévues pour les équipements publics, la voirie et le parking pour stationnement.

## **ARTICLE 10.B : SERVITUDES ARCHITECTURALES**

Pour les secteurs B1 et B2, les constructions édifiées en continuité bâtie sur rue ne pourront dépasser une longueur de 40 m sans décrochement, la longueur totale d'une bande ne peut dépasser 60m.

## **ARTICLE 11.B : DISPOSITION PARTICULIERE APPLICABLE UNIQUEMENT AU SECTEUR B3**

Dans ce secteur, des petits collectifs discontinus (ensemble résidentiel) peuvent être autorisés  
Dans ce cas, il ne sera délivré que des permis de construire et pour cela il faut satisfaire ce qui suit :

<b>COS maximum</b>	<b>CUS Maximum</b>	<b>Superficie minimale du Lot</b>	<b>Largeur minimale du lot</b>
0,7	25%	10.000m <sup>2</sup>	80m

Les articles 2.B et du 4.B au 9.B sont applicables à ce cas particulier.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C**

### **ARTICLE 1.C : Définition de la zone**

La zone C ou « Zone D'HABITAT FORTE DENSITE” comprend 5 secteurs, à savoir :

- C1 réservé pour l'habitat continu individuel ou collectif à R+3.  
La hauteur est ramenée à R-2+retrait sur les voies de 10m et à R+3+retrait sur les voies inférieures à 15m
- C2 réservé pour l'habitat collectif à R+4
- C3 réservé pour immeubles continus à R+7
- C4 réservé pour médina existante
- C5 zone intermédiaire entre la médina et la nouvelle ville.

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

### **ARTICLE 1.C.1 : Définition du secteur C1**

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

L'implantation partielle à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragée, pour créer un habitat sur cour.

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 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans le secteur C1

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories et les dépôts de plus de 120m<sup>2</sup>
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,

### **ARTICLE 3.C.1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le tableau ci-dessus 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	COS maximum	CUS Maximum	Superficie minimale du Lot	Largeur Minimale du lot
C1	2,2	75%	150	10m

### **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 1,20m et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2,20m dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés.

Au-dessus de la hauteur autorisée, un seul retrait est autorisé à condition qu'il s'inscrive dans un angle de 45° et attaché au sommet de la hauteur en façade du dernier étage.

Toutefois, dans ce secteur, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, 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 3.00m

### **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 opposée 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 LATERALES OÙ MITOYENNES**

Dans ce secteur, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. La cour doit avoir une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 5m.

### **ARTICLE 7.C.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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.2 : Définition du secteur C2**

Le secteur C2 est un secteur urbain "D'HABITAT COLLECTIF"

L'implantation à l'alignement sur voie est obligatoire et la construction sur limites parcellaires encouragée, pour créer un habitat sur cour.

### **ARTICLE 2.C.2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans le secteur C2 :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories et les dépôts de plus de 500m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **ARTICLE 3.C.2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni taux maximale d'emprise du sol.

Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et les plafonds de la hauteur,

Les superficies et les largeurs minimales des parcelles sont fixées à 300 m<sup>2</sup> et 15m de large.

Secteur	C.O.S maximum	CUS maximum	Superficie minimale du lot	Largeur Minimale du lot
C2	Libre	Libre	300m <sup>2</sup>	15m

### **ARTICLE 4.C.2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+4 soit 17.50 m, tout en respectant  $L=H$ .

L'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée compte pour un étage normal et ne peut, en aucun cas, être considéré comme un " entresol", non décompté dans le nombre de niveau indiqué ci-dessus.

Au- dessus de la hauteur autorisée, un seul retrait est autorisé à condition qu'il s'inscrive dans un angle de 45° et attaché au sommet de la hauteur en façade du dernier étage.

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

Toutefois, dans ce secteur, si l'emprise de la voie est inférieure à 15m, 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 3,00m.

### **ARTICLE 5.C.2 : 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 sur voies.

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.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES**

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement sur voie, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre. Cette bande e 15 m peut être portée à 20 m au maximum pour les immeubles de bureaux et les équipements hôteliers.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent, en aucun Cas, être prévues en mitoyenneté, et la distance entre tous les points des constructions et les limites latérales ou de fond de parcelle sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur :  $L > 1/2 H$  avec un minimum de 6 m.

### **ARTICLE 7.C.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevée :  $H=L$  avec un minimum de 8m.

### **ARTICLE 1.C.3 : DEFINITION DU SECTEUR C3**

Ce secteur est réservé à des "TIMMEUBLES CONTINUS",

Dans ce secteur, les constructions sont alignées de façon à y créer les 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, que ce soit à l'alignement des voiries ou exceptionnellement au droit d'une marge de recul imposée.

### **ARTICLE 2.C.3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans le secteur C3 :

- Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories.
- Les établissements industriels non classés et les dépôts occupant une superficie de terrain supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **ARTICLE 3.C.3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

- Le tableau ci-dessus 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.OS maximum	C.U.S maximum	Superficie minimale du lot	Largeur Minimale du lot
C3	4.0	60%	500m <sup>2</sup>	20m

### **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 " entresol", non compté dans le nombre de niveau indiqué ci-dessus.

Au-dessus de la hauteur sont autorisée, des retraits sont autorisés à conditions 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 6m de large.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation maximale est de 1,20m, 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 20m, 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 3,00m.

### **ARTICLE 5.C.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES**

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement où 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 Cours	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 7m	30.00 m2	15.00 m2	6.00 m2	4.00 m2
8 m	35.00 m2	6.10 m2	6.10 m2	4.00 m2
9 m	40.00 m2	6.20 m2	6.20 m2	4.00 m2
10 m	45.00 m2	6.30 m2	6.30 m2	4.00 m2
11 m	50.00 m2	6.60 m2	6.60 m2	4.00 m2
12 m	55.00 m2	7.20 m2	7.20 m2	4.00 m2
13 m	60.00 m2	7.80 m2	7.80 m2	4.00 m2
14 m	65.00 m2	8.40 m2	8.40 m2	4.00 m2
15 m	70.00 m2	9.00 m2	9.00 m2	4.00 m2
16 m	15.00 m2	9.60 m2	9.60 m2	4.00 m2
17 m	80.00 m2	10.20 m2	10.20 m2	4.25 m2
18 m	85.00 m2	10.80 m2	10.80 m2	4.50 m2
19 m	90.00 m2	11.40 m2	11.40 m2	5.00 m2
20 m	100.00 m2	12.00 m2	12.00 m2	5.00 m2
21 m	110.00 m2	12.60 m2	12.60 m2	5.25 m2
22 m	122.00 m2	13.20 m2	13.20 m2	5.50 m2
23 m	134.00 m2	13.80 m2	13.80 m2	5.75 m2
24 m	146.00 m2	14.40 m2	14.40 m2	6.00 m2
25 m	158.00 m2	15.00 m2	15.00 m2	6.25 m2
26 m	170.00 m2	15.60 m2	15.60 m2	6.50 m2

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, cabinet d'aisance, buanderies, séchoirs.

### **TITRE III : PRESCRIPTIONS**

#### **ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES**

##### **8.1 Intégration**

Lors de la conception des divers projets sur les différents îlots mis à disposition des acquéreurs par Al Omrane entant 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 l'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 terrasses de 1,5 m minimum de profondeur recouvertes de pergolas en bois ou de pan de toiture en pente recouverte de tuiles.

## **8.2 Affectation des parcelles**

Les parcelles reçoivent l'affectation qui leur est destinée et précisée sur le plan de la zone aménagée. Toute modification d'affectation est interdite.

## **8.3 Conditions d'occupation du sol**

Les conditions maximales d'occupation du sol et les hauteurs maximales sont détaillées dans le tableau A, parcelle par parcelle. Elles sont définies comme indiqué dans les dispositions des zones leurs correspondant avec les dérogations spécifiées dans le présent cahier des charges.

## **8.4 Implantation des constructions**

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

## **8.5 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 15 m d'emprise.

L'aspect des constructions devra refléter l'architecture régionale de Tanger et prendra en référence le patrimoine local tout en respectant les prescriptions suivantes :

- Terrasses inaccessibles en totalité soigneusement étanchéisées et recouvertes de tuiles,
- Les façades peintes exclusivement en blanc ou beige clair.

## **8.6 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 III : VOIRIE - ESPACES LIBRES - ET RESEAUX DIVERS**

#### **ARTICLE 9 : PROPRIETE DU SOL**

Le sol des voies créées ou à créer ainsi que des places deviendront propriété de la Commune.

#### **ARTICLE 10 : ENTRETIEN**

Chaque acquéreur sera responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs ou ouvriers.

#### **ARTICLE 11 : DECHARGES ET DEPOTS DES ORDURES MENAGERES**

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, ils seront tenus d'équiper leurs habitats d'un matériel approprié au mode de ramassage des ordures ménagères qui pourra être adopté par la Commune.

Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront être déposés sur l'emplacement réservé à cet effet, selon l'occupation temporaire du domaine public, accordée par la Commune Urbaine, en cas de nécessité absolue dûment constatée.

#### **ARTICLE 12 : DROIT DE CIRCULATION**

Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants 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 lots aient ou non accès sur l'une de ces voies.

#### **ARTICLE 13 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 14 : ESPACES VERTS**

Le sol des espaces verts à l'intérieur des îlots est propriété Communale.

Les acquéreurs doivent veiller à la propreté de ces espaces, et leur tenue en bon état.

#### **ARTICLE 15 : CANALISATION / BRANCHEMENT**

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations d'aménages d'eau potable, 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 des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devront 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.

#### **ARTICLE 16 : TROTTOIRS**

La réalisation des trottoirs au-devant de la (ou les) façade (s) de l'acquéreur est à la charge de celui-ci.

#### **ARTICLE 17 : NICHES DE COMPTEURS**

Les niches de compteurs, cellules de raccordement et tous les ouvrages techniques de branchement devront être enterrés ou intégrés dans l'architecture de la zone aménagée.

#### **ARTICLE 18 : BORNAGE DES LOTS**

L'aménageur est tenu de procéder, à ses frais aux bornages des lots et à la constitution des dossiers techniques cadastraux par un géomètre agréé conformément au plan de la zone aménagée approuvé.

#### **ARTICLE 19 : IMMATRICULATION**

L'aménageur devra dresser un acte de vente pour chaque lot cédé.

L'acquéreur devra, dans un délai de six mois après la passation du contrat de vente, requérir à son nom et à ses frais auprès de Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière de Tanger, l'inscription de la vente sur les livres fonciers.

### ***TITRE IV : CONSTRUCTION***

#### **ARTICLE 20 : CARACTERE GENERAL DE LA CONSTRUCTION**

Les constructions édifiées dans le périmètre de la zone d'aménagement, devront constituer un ensemble présentant une unité de composition architecturale.

C'est pourquoi pour toute construction, l'acquéreur devra faire appel à l'architecte auquel seront recommandées les recherches dans le cadre d'un CANEVAS ARCHITECTURAL.

Les constructions devront suivre les mouvements naturels du terrain. À cet effet il est recommandé de réduire au strict minimum les travaux de terrassements que se soit en remblais ou en déblais.

#### **ARTICLE 21 : ETABLISSEMENT DES PROJETS ET AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

L'acquéreur devra déposer au siège de la commune, un dossier pour la demande d'autorisation de construire, conforme aux prescriptions du présent cahier des charges et des prescriptions en vigueur.

#### **ARTICLE 22 : SURFACE CONSTRuite**

La surface constructible au sol est fixée selon le plan parcellaire de la zone aménagée.

#### **ARTICLE 23 : IMPLANTATION- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions et leurs hauteurs devront être déterminées avec le souci d'éclaircissement naturel de toutes les pièces habitables.

#### **ARTICLE 24 : SERVITUDES ET JARDINS**

Les constructions doivent respecter les reculs spécifiés pour les lots frappés par les servitudes de jardin ou d'arcades telles qu'il est indiqué sur le plan parcellaire.

#### **ARTICLE 25 : ENCORBELLEMENT**

Dans le but de préserver un cachet architectural propre à la zone d'aménagement, il ne serait permis que des encorbellements en balcons ou loggias ne dépassant pas 1,20 m.

L'encorbellement total d'étages ne sera pas autorisé.

Il est strictement interdit de réaliser tout ouvrage pouvant rejeter des eaux émanant des balcons sur la voie publique.

## **ARTICLE 26 : DEPENDANCES**

Les dépendances en toiture quand ils sont autorisées doivent faire corps avec la construction principale.

## **ARTICLE 27 : MATERIAUX ET TEXTURES**

Les constructions seront peintes en blanc ou beige clair.

Les maçonneries et éléments métalliques utilisés seront peints en blanc.

Les bois seront soit peints, soit laissés de couleur naturelle.

Les matériaux auxquels il sera fait appel sont :

Maçonnerie de pierre ou de brique enduite ;

Briques pleines et tuiles rouges à l'état brut ;

Revêtement en marbre de couleur claire ;

Bois sous toutes formes ;

Matériaux artisanaux ;

Fer, aluminium pour portes et fenêtres ;

## ***TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES***

### **ARTICLE 28 : TENUE GENERALE**

Il ne pourra être réalisé 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.

Les arbres seront plantés aux lieux préalablement indiquées sur les plans parcellaires et plans de masses des différents projets.

L'aménageur d'un côté et ses partenaires de l'autre côté sont tenus de préserver les emplacements des arbres lors de la réalisation des trottoirs.

Chaque acquéreur devra planter le nombre d'arbres correspondant à la largeur de sa façade.

Les acquéreurs sont tenus de maintenir les arbres en bon état et de les replanter le cas échéant avec la même espèce et de les entretenir.

### **ARTICLE 29 : ETENDAGE**

Est interdit tout étendage de linge sur les fenêtres, balcons, portes, auvent, terrasse, ou tous lieux visibles au public ou aux voisins. Sur chaque lot l'acquéreur devra prévoir des buanderies et des terrasses au rez de chaussées réservées à cet effet.

### **ARTICLE 30 : PUBLICITE - ETALAGE**

Il est interdit de sous louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soit même à cet effet, soit tout ou partie du terrain ou des constructions.

### **ARTICLE 31 : ECOULEMENT DES EAUX - PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE 32 : 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.

Sur les voies à portique, le sol du rez-de-chaussée pourra être établi au niveau du sol sous portique.

### **ARTICLE 33 : 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 4,50 m 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 34 : SOUPENTE**

Quand 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 35 : CONSTRUCTION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT**

Sauf en bordure des voies à portiques, les constructions peuvent être autorisées sur avis favorable de la commission concernée en retrait des alignements, mais à condition que les espaces libres ainsi créés, s'ils sont situés au rez-de-chaussée, soient constitués par une cour aménagée ou un jardin formant avec le corps de l'immeuble un ensemble architectural à l'alignement.

Cependant, en toutes circonstances, la construction devra respecter l'alignement sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la limite mitoyenne pour éviter l'effet inesthétique des murs pignons aveugles.

### **ARTICLE 36 : 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 € plus de deux mètres la limite de hauteur fixée pour l'axe de façade.

### **ARTICLE 37 : 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 2,20m au-dessus du sol de la voie publique.

### **ARTICLE 38 : 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 < 15m,  
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 des voisines.

### **ARTICLE 39 : 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 40 : BALCONS, LOGGIA, 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.

Les encorbellements et balcons sont interdits dans les voies inférieures à 10 m.

### **ARTICLE 41 : CONDUITS DE FUMÉE 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 42 : 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 1983 portant réglementation de la publicité par affiches, panneaux réclames et enseignes et le circulaire ministériel n° 206/DC/DPAT/2 du 29 juillet 1982.

## **ARTICLE 43 : 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 44 : NETTOYAGE DES FACADES**

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

## **ARTICLE 45 : 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 établie 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 46 : 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 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 47 : 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 48 : SUPERFICIES DES PIECES**

Une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 2.70 m.

Les autres pièces d'habitation ne peuvent pas avoir une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 49 : 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 1/6ème 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 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 d'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 m<sup>2</sup> minimum s'ouvrant directement à l'air libre.

#### **ARTICLE 50 : CABINET D'AISANCE ET SALLES D'EAU**

Tout le logement doit comporter obligatoirement au moins un cabinet d'aisance, d'une surface minimale de 1 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 0.85 m et d'une salle de bain, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 51 : 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 52 : 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.

### **TEBLEAU DE SURFACES :**

<b>LOTS</b>	<b>SURFACE EN m<sup>2</sup></b>	<b>NIVEAU</b>	<b>AFFECTATION</b>
1	3420	R+7	HABITAT
2	3420	R+7	HABITAT
3	3711	R+7	HABITAT
4	1595	R+4	HABITAT
5	3786	R+4	HABITAT
6	3952	R+4	HABITAT
7	1833	R+4	HABITAT
8	1668	,	MAISON JEUNES
9	1711	,	FOYER FEMININ

- ❖ Les acquéreurs des lots doivent prévoir des postes de transformation nécessaires pour l'alimentation de chaque ilot du projet lors de la demande d'autorisation de construction de chaque ilot.

**Cahier des Charges**  
**Lotissement Ibn Sina en R+4 et R+7**  
**Sis Ilot n°5 à la Zone d'Urbanisation Nouvelle Ibn Battouta**  
**Commune de Gzenaya à Tanger**

**Dressé par l'Architecte Soussigné :**

**EL KENFAOUI NOUREDDINE**  
**ARCHITECTE**  
Rue Yacoub El Mansour  
N° 4 - 1er étage - Tétouan  
Tél : 039 96 31 17

**Vu et Accepté par Le Maître d'Ouvrage :**

Al Omrane Tanger Tétouan s.r.l. ceima  
Mme. Maryam KABBADJ  
Directrice Générale

**Agence Urbaine de Tanger :**

**Wilaya de Tanger :**

**Vu et Accepté par le Président de la Commune de Gzenaya :**