إعلان عن طلبات إبداء الاهتمام
برنامج الدعم المباشر للسكن

مشروع الشرافات

في إطار الشراكة مع المنعشين العقاريين، تضع شركة العمران طنجة تطوان الحسيمة عن طريق طلبات إبداء الاهتمام، بقعا أرضية مخصصة للبرنامج الجديد للمساعدة على السكن، وذلك حسب الخصائص المبينة في الجدول التالي :

ا لمدينة	المشروع	رقم الوحدة	المساحة (م²)	الثمن	تاريخ بداية المشاركة	آخر أجل للإيداع ملفات المشاركة	تاريخ لجنة الانتقاء
المدينة الجديدة الشرافات	الشرافات	B 50 A	21 123	1000,00	من 18يوليوز إلى 11غشت 2025	11غشت 2025 على الساعة الثالثة و النصف بعد الزوال	11غشت 2025 على الساعة الرابعة بعد الزوال
		B 53 A	28 883	1000,00			
		B 55 A	33 313	950,00			
		B 55 B	29 622	950,00			
		B 56 A	29 179	950,00			
		B 56 B	24 241	950,00			

سحب وإيداع ملفات المشاركة من:

- قسم الشراكة في المقر الرئيسي لشركة العمران طنجة تطوان الحسيمة. الكائن ب : 11شارع العشاق – طنجة

الهاتف:01 22 33 39 05

- وكالة العمران الشرافات ، الكائنة ب : طريق تطوان المدينة الجديدة شرافات - طنجة

الهاتف: 95 79 29 72 06

حفل استقبال وزيارة منظمة للمدينة الجديدة الشرفات يوم الجمعة 01 غشت 2025 ابتداءً من الثالثة و النصف بعد الزوال

إجتماع لجنة الإنتقاء بحضور موثق

يمكنكم كذلك تحميل ملف المشاركة عبر العنوان :
www.alomrane.gov.ma/Nos-produits/Annonces-commerciales

اكتشفوا مشاريعنا في جميع جهات المملكة
عبر **المنصة الإلكترونية**
www.alomrane.gov.ma

Avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt
Programme d'Aide Directe au Logement

al omrane
Tanger - Tétouan - Al Hoceima

PROJET CHRAFATE

Tanger

La Société Al Omrane Tanger Tétouan Al Hoceima, lance un Appel à Manifestation d'intérêt, pour la réalisation des projets immobiliers destinés principalement au Programme d'Aide Directe au Logement.

Les caractéristiques sont désignées dans le tableau ci-dessous:

Ville	Lotissement	Ilot	Superficie m²	Prix
VILLE NOUVELLE CHRAFATE	CHRAFATE	B 50 A	21 123	1000,00
		B 53 A	28 883	1000,00
		B 55 A	33 313	950,00
		B 55 B	29 622	950,00
		B 56 A	29 179	950,00
		B 56 B	24 241	950,00

Les promoteurs intéressés peuvent retirer le protocole d'accord et le dossier technique auprès:

Du **département Partenariat** au siège de la société Société Al Omrane Tanger Tétouan Al Hoceima : 11 Rue des amoureux Tanger
Tél: 05 39 99 72 92 / 05 39 33 22 10

De l'agence Chrafate:
Route de Tétouan Ville nouvelle Chrafate
Tél: Tél: 06 72 29 79 95

Retrait des dossiers de candidature:
Du 18/07/2025 au 11/08/2025

Dernier délai de dépôt des dossiers :
Le 11/08/2025 à 15h30

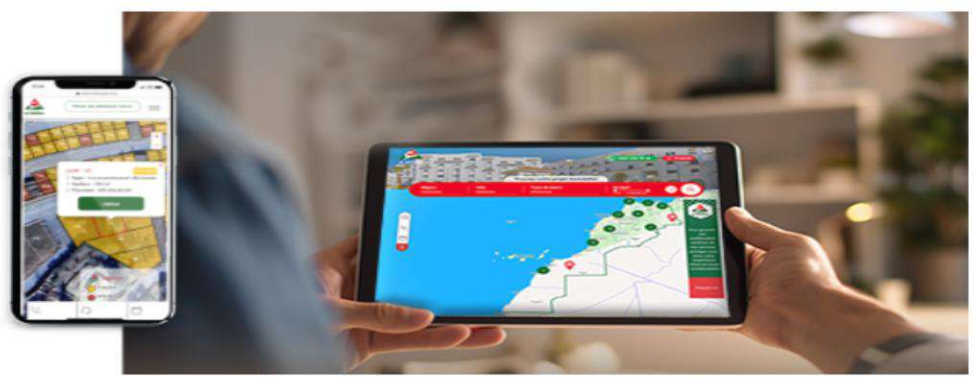
Tenue de la commission :
Le 11/08/2025 à 16h00 au siège d'AL OMRANE Tanger - Tétouan - Al Hoceima.

En présence d'un notaire

Cérémonie d'accueil et visite organisée à la ville nouvelle Chrafate le vendredi 1 août 2025 à partir de 15 h 30

Vous pouvez également télécharger les dossiers sur :
www.alomrane.gov.ma/Nos-produits/Annonces-commerciales

اكتشفوا مشاريعنا في جميع جهات المملكة عبر المنصة الإلكترونية
www.alomrane.gov.ma



ROYAUME DU MAROC

LA SOCIETE AL OMRANE ……..

=-=-=

PROTOCOLE D'ACCORD

RELATIF A LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER ENTRANT DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME D'AIDE AU LOGEMENT

PAR LA SOCIETE…….

COMMUNE DE……..

DATE ……

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés :

La Société Al Omrane xxxxxx, Société anonyme à conseil d'administration, au capital de xxxxxx dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de xxxxx sous le numéro xxxxx, titulaire de l'ICE n° xxxxxx, dont le siège social est situé à xxxxxxxxxxxxxx, représentée par Monsieur […….], agissant en sa qualité de [……..], dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « Al Omrane »
D'une part

Et :

La société [·…….], société [·…….] au capital social de [……..·], immatriculée au Registre du Commerce de [·] sous le numéro [·], titulaire de l'ICE n° [·] dont le siège social est situé [·], représentée par Monsieur [·], agissant en sa qualité de [·], dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée «le Partenaire»
D'autre part

Al Omrane et le Partenaire étant dénommés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

PREAMBULE :

Le nouveau programme d'aide au logement, s'inscrit en droite ligne de la volonté de Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, de renforcer la capacité des citoyens à accéder à un logement décent.

Ce nouveau programme s'étale sur la période 2024-2028 et vise à renouveler l'approche d'aide à l'accès à la propriété et à venir en aide aux ménages, à travers une aide financière directe destinée aux marocains résidant au Maroc ou à l'étranger, qui ne sont pas propriétaires au Maroc et qui n'ont jamais bénéficié d'une aide au logement et ce, telle qu'instituée par l'article 8 de la loi des finances (LF) 2023, modifié et complété par l'article 10 de la LF 2024.

Les montants de l'aide seront en fonction de la valeur du logement acquis. Ainsi, le montant de l'aide est fixé à 100.000,00 Dirhams pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300.000,00 DH TTC, 70.000,00 Dirhams pour l'acquisition d'un logement entre 300.000,00 DH et 700.000,00 DH TTC.

Le nouveau programme d'aide au logement présenté devant Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, permettra, sur le plan social, de faciliter l'accès au logement pour les classes sociales à faible revenu et la classe moyenne, de réduire le déficit en logement et d'accélérer l'achèvement du programme Villes Sans Bidonvilles.

Sur le plan économique, ce programme contribuera à accroître l'offre de logement, à redynamiser le secteur de l'habitat et à dynamiser le secteur privé notamment les PME et la création d'emploi.

Par ailleurs, les logements objet du nouveau programme d'aide seront réalisés dans le respect total des plans d'aménagement en vigueur et en conformité avec les normes techniques et de qualité.

- Considérant la volonté du Holding Al Omrane et de ses filiales, de contribuer à la réalisation des logements entrant dans la catégorie ciblée par le nouveau programme d'aide au logement, en mobilisant leur patrimoine foncier au profit des promoteurs immobiliers privés dans le cadre du partenariat ;

- Considérant la volonté du Holding Al Omrane de développer le recours au partenariat avec les promoteurs immobiliers du secteur privé, en vue de réaliser plusieurs objectifs, dont (i) la mise à contribution des potentialités du secteur privé dans l'augmentation du rythme de production du logement, (ii) la professionnalisation du métier de Partenaire immobilier et (iii) la recherche de l'amélioration de la qualité et la sécurité dans la production du logement ;

- Considérant que le partenariat tel qu'envisagé par Al Omrane ne rentre pas dans le champ d'application du partenariat public-privé tel que prévu et défini par la loi n°86-12 relative aux contrats de partenariat public-privé et que de ce fait, l'application de cette loi est exclue ;

- Considérant que ce partenariat n'est pas soumis aux dispositions du règlement relatif aux marchés du Groupe Al Omrane et entre dans le cadre des conventions passées selon les formes et règles de droit commun ;

- Vu que le Partenaire a pris connaissance des orientations et objectifs du Groupe Al Omrane dans le cadre de son recours à des partenaires privés qui tendent à la réalisation d'un programme immobilier comprenant des composantes de logements rentrant dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs d'accéder à l'aide financière octroyée par l'Etat, dans de meilleures conditions de qualité et de sécurité et selon le programme défini dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par Al Omrane et par le présent protocole ;

- Vu que le Partenaire a été déclaré adjudicataire de l'Appel à Manifestation d'Intérêt n°……. lancé le ……, et qu'il répond aux conditions d'éligibilité fixées pour la réalisation du programme immobilier.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS

Les termes, dont la première lettre est une majuscule, auront sauf si le contexte exige manifestement une interprétation différente, les significations suivantes :

« **Appel à Manifestation d'Intérêt** » désigne l'appel à manifestation d'intérêt n° [·] lancé par Al Omrane pour sélectionner les Promoteurs désirant s'inscrire dans cette démarche de partenariat et les résultats de la commission de sélection.

« **CCV** » désigne la Commission de Constat de Valorisation.

« **Contrat de Vente** » désigne le ou les contrats de vente du Terrain.

« **Protocole d'accord** » désigne le présent protocole d'accord de partenariat ainsi que ses annexes, telles qu'elles pourront être amendées, modifiées ou complétées (sous réserve qu'elles le soient de manière expresse) ultérieurement.

« **Délai Contractuel** » désigne la durée de la réalisation du Programme telle que prévue par l'article 7 (7.1) du Protocole d'accord.

« **Programme** » ou « Projet » désigne le programme immobilier à réaliser tel que défini dans l'article 3 du protocole d'accord.

« **Terrain** » désigne l'assiette foncière et les terrains sur lesquels sont érigés les ilots ou lots mis à disposition du Partenaire dans les conditions prévues par le protocole d'accord pour réaliser le Projet.

« Infrastructures Hors Site » désigne l'ensemble des travaux de raccordement d'un lotissement aux réseaux de la ville.

« **Travaux in site** » désigne l'ensemble des travaux de viabilisation d'un lotissement réalisés à l'intérieur de l'assiette foncière correspondante au Projet.

« **VRD** » désigne Voirie et Réseaux Divers.

ARTICLE 2. OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions et modalités générales du partenariat entre Al Omrane et le Partenaire pour la réalisation d'un programme immobilier d'une consistance totale provisoire de [……..] unités, composé exclusivement tel que défini par les articles 3 et 4 du protocole d'accord, de logements entrants dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs de bénéficier de l'aide financière directe accordée par l'Etat.

La conclusion dudit protocole de partenariat est tributaire de la réalisation des conditions visées à l'article 8 ci-dessous qui demeurent applicables jusqu'à l'obtention du Permis d'Habiter du projet.

ARTICLE 3. ASSIETTE FONCIERE

Le Programme sera réalisé sur […] lots/îlots érigés sur un terrain d'une superficie totale de [·……..] m², qui sera répartie selon les besoins du Programme comme suit :

Réf lot ou îlot	N° TF	Superficie m²	Logements <= 300 Kdhs	Logements entre 300 à 700 Kdhs	Equipements Socio-collectifs

Le Programme et notamment le nombre de logements à réaliser est donné à titre provisoire, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes du Programme selon ce qui est prévu par l'article 4 ci-dessous.

ARTICLE 4. CONSISTANCE DU PROGRAMME

Le Programme sera réalisé par le Partenaire sur le(s) site (s) de (s) l'opération [·……..…….] situé dans la (les) commune (s) de [·……..……], Préfecture de[·……..……] .

Il est réparti, selon les surfaces affectées, de **logements inférieurs ou égale à 300.000 DH** et/ou de **logements situés entre 300.000,00 dhs et 700.000,00 dhs,** ainsi que, éventuellement, de commerces et d'équipements socio-collectifs.

La consistance définitive de l'ensemble du Programme sera celle arrêtée par les plans et cahier des charges dûment autorises et visés ne varietur.

ARTICLE 5. ETENDUE DES PRESTATIONS DU PARTENAIRE

Études et réalisation des travaux

Le Partenaire s'engage à réaliser les prestations suivantes sans que cette liste ne soit exhaustive :

- ✓ Toutes les études nécessaires à la réalisation du Programme notamment urbanistiques, techniques et architecturales et environnementales (y compris l'étude de conformité à la Règlementation Thermique de Construction au Maroc-RTCM), pour la conception et l'établissement des plans relatifs à la création d'un ou plusieurs groupes d'habitation ;
- ✓ Les travaux de viabilisation et d'aménagement in site en infrastructures de base des terrains support du Programme (voirie, assainissement, adduction d'eau potable, électricité, téléphone, …) ;
- ✓ Les travaux de construction de tous les types de logements définis dans le Programme ;
- ✓ Les travaux d'aménagement des espaces publics et espaces verts ;
- ✓ Les travaux de construction des équipements socio-collectifs définis en annexe ;
- ✓ L'éclatement des titres fonciers des îlots affectés pour la réalisation du Programme en titres fonciers individuels.

Modalités d'exécution des prestations

Le Partenaire s'engage à mener à bien l'exécution des prestations qui lui sont confiées et des travaux convenus, de manière professionnelle et avec toutes les diligences requises et en particulier, à se conformer aux lois et règles de l'art applicables pour le type de prestations effectuées.

Le Partenaire déclare s'engager à mettre en place l'ensemble des moyens matériels, financiers et humains ainsi que des compétences professionnelles et techniques nécessaires à la réalisation des prestations objet du protocole d'accord et s'engage à mettre à disposition l'ensemble de ces moyens et à les déployer en vue de la réalisation du Projet et à veiller au bon déroulement des prestations.

Pour la réalisation des études, des travaux et le Programme, le Partenaire s'engage à :

(i) Recourir aux hommes de l'art dûment autorisés à exercer au Maroc et en situation régulière vis-à-vis des textes en vigueur régissant l'exercice de leurs professions respectives ;

(ii) Ne recourir pour la réalisation des travaux qu'aux entreprises disposant d'un ICE et qui répondent à leurs obligations vis-à-vis de l'Administration fiscale, et qui sont en situation régulière vis-à-vis de la C.N.S.S ainsi que toute administration compétente ;

(iii) Introduire toutes dispositions techniques qui s'inscrivent dans le cadre de la promotion du développement durable et de l'efficience énergétique ainsi que toutes les dispositions légales et règlementaires relatives à la protection de l'environnement, à l'hygiène et à la sécurité dans les chantiers de construction et à s'assurer que les prestataires disposent de toutes les assurances imposées par la législation en vigueur.

(iv) Se conformer d'une manière générale à la législation et réglementations en vigueur au Maroc et en particulier les législations régissant le secteur de construction et d'urbanisme et aux cahiers des charges spécifiques éventuels.

Les produits, matières ou fournitures entrant dans le processus de production des logements, locaux commerciaux, équipements VRD et d'accompagnement objet du Programme doivent remplir les conditions suivantes :

(i) Être en conformité avec la réglementation en vigueur au Maroc, régissant leur fabrication et leur distribution par les producteurs installés au Maroc ; avec la réglementation nationale ou internationale et avec la réglementation parasismique applicable au Maroc.

(ii) En général, présenter toutes les qualités de sécurité nécessaires à leur bonne mise en œuvre, à leur durabilité, à leur résistance, etc.

ARTICLE 6. TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Le Partenaire s'engage à assurer la réalisation des travaux de construction des logements conventionnés, ainsi que, éventuellement, des équipements d'accompagnement y afférents, le cas échéant selon le calendrier ci-après :

Réf lot ou îlot	Nombre total de logements	Dont Logements <= 300 Kdhs	Dont Logements situés entre 300 à 700 Kdhs	Dates prévues de démarrage des logements	Dates prévues d'achèvement des logements

ARTICLE 7. ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE

7.1 Calendrier de Réalisation du projet

Le Partenaire s'engage à réaliser la totalité du Projet dans un délai maximum de […] mois.

Ce délai commence à courir à partir de la date de signature du présent protocole jusqu'à l'obtention du permis d'habiter de tout le projet objet du présent.

7.2 Reportings et documents à fournir par le partenaire

Dès autorisation du projet par le partenaire, ce dernier est tenu de fournir à Al Omrane un dossier complet qui comporte, notamment :

- Les plans autorisés ne-varietur ;
- Le permis de construire ;
- Le cahier des charges ne-varietur et tableau des contenances.

Avant ouverture du chantier et démarrage des travaux, le partenaire doit remettre à Al Omrane, la déclaration d'ouverture du chantier dûment signée par l'architecte du projet, conformément à l'article 54-1 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

Durant la durée d'exécution des travaux, le Partenaire est tenu de transmettre à Al Omrane trimestriellement :

- Les reportings techniques signés conjointement par le partenaire et la maitrise d'œuvre relatant l'avancement technique des travaux de construction.
- Les rapports relatifs à l'état de la commercialisation des logements entrants dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs de bénéficier de l'aide financière accordée par l'Etat.

ARTICLE 8. ACTIONNARIAT

Les actions (ou parts sociales) détenues par les associés (ou actionnaires) dans la société …….. (partenaire) sont inaliénables pendant toute la durée du Projet et ce, sauf accord préalable et écrit d'Al Omrane sous peine de résiliation du contrat de vente selon l'article 17 ci-dessous.

A cet effet, il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, un ou plusieurs actionnaires (ou associés) consentent une vente, un autre droit quelconque

même précaire, sur leurs actions (ou parts sociales) détenues dans la société …… …….avant l'obtention de l'accord d' Al Omrane, la vente du terrain sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans indemnité de quelque nature que ce soit.

La procédure de résiliation est celle indiquée à l'article 17 ci-dessous.

ARTICLE. 9 MONTANTS DE L'INVESTISSEMENT

Pour assurer la réalisation du Programme, le Partenaire s'engage à apporter les fonds nécessaires et suffisants pour faire face à la bonne exécution des engagements découlant du protocole d'accord.

ARTICLE 10. MISE A DISPOSITION DU FONCIER

L'assiette foncière telle que prévue à l'article 3 du protocole d'accord est mise à la disposition du Partenaire, après le paiement de 30% de la valeur relative au foncier qui devra intervenir dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de la notification de l'adjudication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt au Partenaire et à la signature du protocole d'accord. Cette mise à disposition devra être actée par un procès-verbal signé par les Parties.

ARTICLE 11. PRIX DE CESSION DES TERRAINS

Le prix de cession des terrains est fixé à un montant de [….] Dh/m². Ce prix s'entend hors frais d'enregistrement et de mutation foncière qui sont à la charge du Partenaire.

La cession des terrains sera constatée par un acte de vente entre Al Omrane et le Partenaire, dont les frais seront à la charge du partenaire. Ledit acte de vente reprendra à l'identique toutes les clauses et conditions du présent protocole.

Les surfaces qui seront prises en compte dans le calcul du montant de la vente sont les surfaces des terrains telles qu'elles ressortent des titres fonciers individuels.

ARTICLE 12. MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente des terrains arrêté dans l'article 11, sera réglé par le Partenaire à Al Omrane, comme suit :

- **30**% du prix de vente des terrains, soit ……DH: à la signature du présent protocole, au comptant par un chèque certifié, sans pour autant dépasser le délai de trente (30) jours prévus par l'article 10 du protocole d'accord.
- **70%** du prix de vente des terrains, soit …….DH sera réglé, en affectant, 80% du produit total des sommes encaissées au titre des ventes réalisées sur le programme sus-indiqué objet des présentes, et ce, au fur et à mesure des cessions. Toutefois, le paiement du reliquat ci-dessus signalé, devra intervenir au plus tard 12 mois après l'obtention du permis d'habiter.

A la sûreté et garantie du paiement des sommes dont le partenaire est débiteur envers Al Omrane en principal, frais et accessoires, ainsi que pour l'exécution de toutes les obligations, résultant pour Al Omrane du présent protocole, le partenaire affecte en

hypothèque de 1er rang, en faveur d'Al Omrane qui accepte par privilège et préférence à tous autres, à concurrence d'un montant principal de ……..……DH , les lots désignés à l'article 3 pour garantir tant le remboursement des sommes indiquées ci-dessus (représentant le reliquat du prix de la vente) que le paiement des intérêts moratoires à courir selon le taux en vigueur, tel au surplus que les dits lots sont plus amplement décrit au titres fonciers mentionnés à l'article 3 ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées ou à édifier, ainsi que le tout se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve avec les immeubles par destination en dépendant, ou pouvant en dépendre.

Il est expressément convenu entre les parties, que sauf accord d'Al Omrane, le partenaire, s'interdit formellement d'aliéner ou d'hypothéquer au profit de tiers quelconque en tout ou en partie, les propriétés hypothéquées jusqu'au paiement intégral du reliquat du prix ci-dessus indiqué, en principal, intérêt le cas échéant, frais, commissions et accessoires.

Le contrat de vente stipulera les clauses de non-aliénation du terrain, de la valorisation jusqu'à l'obtention du permis d'habiter.

ARTICLE 13. COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

La commercialisation des logements dans le cadre du Projet et le recouvrement des avances clients et des crédits acquéreurs sont du ressort du Partenaire et seront effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de non-aboutissement du Projet, le Partenaire s'engage sous son entière responsabilité à rembourser les avances perçues des Bénéficiaires, et de souscrire les polices d'assurances nécessaires en la matière.

Le Partenaire s'engage à exempter Al Omrane de toute responsabilité, pour quelque cause que ce soit, dans le cadre de la commercialisation, et s'interdire toute publicité ou acte commercial de nature à impliquer Al Omrane, à l'égard des futurs acquéreurs.

ARTICLE 14. RESPONSABILITE

Le Partenaire déclare que toutes les formalités afférentes à l'obtention de l'autorisation de construire ou la réalisation des travaux pour la réalisation de groupes d'habitations sont à sa charge et qu'il en prend l'entière responsabilité.

Al Omrane ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en cas de violation par le Partenaire d'une obligation légale découlant des textes régissant la délivrance d'autorisations en la matière.

Le Partenaire déclare avoir visité le terrain et pris connaissance suffisante de son état, des Infrastructures Hors Sites et de tous les réseaux et que la taxe sur les terrains non bâtis est à sa charge et que de ce fait, Al Omrane ne peut en aucun cas être tenu pour responsable de quelque réclamation que ce soit à cet effet.

La responsabilité du Partenaire demeurera pleine et entière en ce qui concerne la réalisation des travaux et notamment le respect du délai d'exécution et la conformité des travaux aux spécifications du Programme et aux règles de l'art.

ARTICLE 15. COMMISSION DE CONSTAT DE VALORISATION

La commission de constat de valorisation est composée des représentants des entités suivantes :

1. La société Al Omrane [……..] ;

2. Le Partenaire ;

3. Toute autre personne désignée par Al Omrane, jugée nécessaire à l'accomplissement des travaux de la CCV.

Cette commission aura pour mission de suivre l'état d'avancement du Programme et de veiller au respect des engagements des Parties. A cet effet, le partenaire est tenu de permettre au représentant de la société Al Omrane, le libre accès au site du projet à chaque fois que cela s'avère nécessaire.

Les constatations de cette commission ne peuvent faire l'objet d'aucun recours, le procès-verbal établi par elle faisant pleine foi.

La réunion de cette commission sera tenue périodiquement, et au minimum une fois par trimestre, ou à la demande de l'une des parties concernées en cas de besoin.

A cet effet, et après obtention de l'autorisation de construire par le partenaire, ce dernier Al Omrane par écrit de la date prévue pour l'ouverture du chantier. La 1ère réunion de la Commission de Constat de Valorisation (CCV) sera convoquée par Al Omrane afin de matérialiser le démarrage effectif des travaux. Le PV de la réunion doit mentionner notamment, la consistance de la tranche à mettre en chantier.

La réunion de la commission demeure valable même si le partenaire refuse d'y participer après sa notification à l'adresse déclarée par lui à cet effet. Le PV y afférent lui sera notifié par les moyens légaux.

Si le partenaire ou son représentant refuse de joindre ladite commission ou d'assister au constat de valorisation ou non valorisation après notification ou impossibilité de notification, la commission composée d'Al Omrane et toute autre personne désignée par elle, se réunira légalement même en absence du partenaire ou de son représentant.

ARTICLE 16. QUITUS POUR EXECUTION TOTALE DU PROTOCOLE

Après exécution totale des clauses et conditions du présent protocole, Al Omrane donne quitus au Partenaire sur présentation du permis d'habiter du programme réalisé délivré par les autorités compétentes.

Toutefois des mainlevées partielles peuvent être délivrées au partenaire dès présentation d'un permis d'habiter des logements/tranches achevé(e)s.

Jusqu'à ce que le quitus ait été délivré, il est interdit au Partenaire d'aliéner volontairement, tout ou partie, du Terrain objet du protocole d'accord.

Etant précisé que le quitus indiqué dans cet article concerne les clauses de valorisation ; et non le paiement du reliquat du prix de la vente

ARTICLE 17. CLAUSE DE VALORISATION

17.1 CLAUSES DE VALORISATION

Les délais de valorisation du Terrain objet des présentes se présentent comme suit :

✓ Le partenaire doit déposer une demande pour l'obtention de l'autorisation de construire, accomplir toutes les formalités y afférentes et obtenir le permis de construire dans un délai n'excédant pas six (6) mois à partir de la signature du présent protocole ;

✓ Tout retard dépassant 6 mois, à compter de la signature du présent protocole, relatif à l'obtention de l'autorisation de construire par faute du partenaire est considéré comme défaut de valorisation comme indiqué ci-dessous.

✓ Le partenaire doit entamer les travaux de construction dans un délai ne dépassant pas …….. mois (*) à partir de la date d'obtention de l'autorisation de construire ;

✓ Le partenaire s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai ne dépassant pas …….. mois à compter de la date de l'obtention de l'autorisation de construire , et ce conformément au délai prévu au niveau de l'article 7 §1 ci-dessus.

(*) : Délai à fixer par la SAO sans pour autant dépasser 6 mois.

17.2 CONSEQUENCE DU DEFAUT DE VALORISATION

Il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, le partenaire ne s'est pas entièrement libéré des engagements et obligations issus du paragraphe précédent relatif à la clause de valorisation, et si bon semble à Al Omrane, la **vente** sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres. A cet effet, trois situations se présentent :

1) **Absence d'autorisation**

Si, par faute du partenaire, ce dernier n'obtient pas l'autorisation de construire dans les délais fixés par l'article 17§1 précité, Al Omrane se réserve le droit de procéder à la résiliation du présent protocole d'accord, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires ou autres.

Le montant versé par le partenaire lui sera restitué après déduction de cinq pour cent (5%) du prix de vente à titre de pénalité.

2) Absence de valorisation

Si aucune construction n'a été entamée par le partenaire dans un délai de (12) mois à partir de la date du contrat de vente (étant précisé que la seule édification des murs de clôture, espaces verts et plantation, eau d'arrosage, poteaux d'incendie et terrassement ne peuvent être tenus pour un commencement de valorisation), la vente sera résiliée de plein droit selon l'article 260 du code des obligations et contrats, de telle sorte que chacune des parties sera libre de ses engagements.

Le montant versé sera restitué au partenaire défaillant après déduction de Dix pour cent (10%) du prix de vente à titre de pénalité en sus des frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration ou pénalité de retard.

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation résultera de la simple constatation par une commission instituée à cet effet par Al Omrane, de la non-réalisation

des engagements pris par le partenaire, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

Le partenaire donne à cet effet décharge entière et définitive à Al Omrane.

Etant précisé qu'en cas de résiliation pour absence de valorisation ou pour quelque raison que ce soit, le partenaire reconnait qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.

3) Valorisation partielle

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits, Al Omrane, a le droit :

- Soit à accorder un délai supplémentaire au partenaire pour honorer ses engagements, Ce dernier devra supporter une pénalité de retard fixée en commun accord à un pour cent (1%) du prix de vente par mois de retard (toute fraction de mois est comptée en un mois) ;
- Soit à sa déchéance, et résiliation notifiée par simple lettre recommandée et à une expertise pour déterminer la mise à prix et à la revente du lot par appel à la concurrence.

Les charges seront supportées par Le partenaire défaillant.

La résiliation s'effectuera selon la procédure suivante :

- Un constat de la valorisation partielle par huissier de justice et par une commission dont les membres sont désignés par Al Omrane ;
- Une fois le constat effectué, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans besoin de remplir aucune formalité judiciaire ;
- A cet effet, Al Omrane envoie au partenaire une lettre recommandée relative à sa déchéance et à la résiliation du contrat de vente, la vente sera résiliée de plein droit ;
- Après la résiliation et la radiation du nom du partenaire du titre foncier, Al Omrane procèdera à la vente du bien objet des présentes par un appel à la concurrence ;
- Le prix global résultant de l'appel à la concurrence sera restitué au partenaire défaillant après déduction de Dix pour cent (10%) de ce même prix à titre de pénalité et règlement par ce dernier des frais des éventuels droits d'enregistrement et d'inscription à la conservation foncière de l'acte de vente avec majoration et /ou pénalité de retard ;
- Le nouvel acquéreur est tenu de compléter la valorisation au lieu et place du partenaire défaillant ;
- Le délai qui lui est imparti pour ce faire est fixé par Al Omrane ;
- Le surplus du montant principal de l'adjudication après déduction des frais sus mentionnées, sera remis au partenaire déchu ou en cas de refus de ce dernier, déposé à la caisse du tribunal compétent.

Etant précisé que le partenaire accepte sans contestation que c'est Al Omrane qui désignera l'expert pour déterminer la mise à prix et la revente du lot par appel à la concurrence.

Etant précisé qu'Al Omrane, après la résiliation, ne versera aucun dirham au partenaire qu'après la revente du bien par appel à la concurrence.

Il demeure expressément convenu entre les parties que la résiliation de la vente résultera de la simple constatation de la non-réalisation des engagements pris par le partenaire, sans avoir besoin de recours à aucune procédure judiciaire ou autre.

Etant précisé aussi qu'en cas de résiliation pour quelque raison que ce soit, le partenaire, reconnait qu'il n'a aucun droit de demander aucune indemnité de toute nature, ni pour la résiliation, ni pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 18. INTERDICTION D'ALIENER

18.1 INTERDICTION D'ALIENER

Il est expressément interdit au partenaire d'aliéner le lot de terrain objet de la présente vente avant l'obtention de la mainlevée des charges et interdiction d'aliéner (quitus), délivrée par Al Omrane.

Il est interdit au partenaire de transférer la propriété ou la jouissance du lot de terrain, objet de la présente, totalement ou partiellement, par quelque moyen que ce soit, avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane.

Toutefois, l'accord d'Al Omrane doit être sollicité pour une hypothèque au profit d'une banque dans le cas de financement du projet moyennant l'établissement d'un protocole définissant les modalités pratiques de mise en œuvre du financement bancaire.

Il est expressément convenu entre les parties que même après valorisation, le partenaire s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit quelconque même précaire sur le terrain objet des présentes avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane.

Chaque acte de vente, de location ou de partage qui serait consenti par le partenaire sur le terrain objet de cette vente avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane seront nuls et sans effet.

A cet effet, il est expressément convenu que si pour une raison quelconque, le partenaire consent une vente, une location, un partage ou un autre droit quelconque même précaire, sur le terrain objet de vente avant l'obtention du quitus délivré par Al Omrane, la vente sera résiliée de plein droit dans le cadre de l'article 260 du code des obligations et contrats, sans besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans indemnité.

18.2 Levée de l'interdiction d'aliéner

Si les travaux sont entamés mais non achevés dans les délais prescrits pour cause de force majeure, ou une autre raison jugée acceptable par Al Omrane, le partenaire défaillant peut présenter une demande à Al Omrane pour l'autoriser à vendre son lot dans l'état existant des travaux réalisés.

Si Al Omrane lui accorde la levée de l'interdiction d'aliéner et après paiement d'une indemnité de dix pour cent (10%) du prix de cession du lot, Le partenaire doit opérer cette vente au plus tard six (06) mois après la date prescrite pour l'achèvement des travaux.

A défaut de cession dans l'état par le partenaire de son lot, Al Omrane appliquera les mêmes dispositions de résiliation sus-indiquées.

ARTICLE 19. NOTIFICATION DE LA RESILIATION

Le domicile du partenaire est celui qui figure dans le présent protocole. En cas de changement, le partenaire doit informer impérativement Al Omrane par une lettre recommandée.

A défaut, les courriers destinés au partenaire seront adressés à son domicile figurant dans ce présent protocole.

Etant précisé que si Al Omrane trouve des difficultés à notifier le partenaire dans son domicile sus-indiqué, pour quelque motif que ce soit (local fermé tout le temps, changement de siège social sans aviser Al Omrane), Al Omrane pourra afficher l'écrit à notifier à son domicile figurant dans ce contrat.

Une fois affiché pendant 7 jours, l'écrit en question est considéré notifié au partenaire et ce dernier s'engage à accepter cette notification sans contestation.

ARTICLE 20 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent protocole est conclu sous réserve de la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

- L'établissement du contrat de vente reprenant les condition et clauses du présent protocole ;
- Le paiement de 30% représentant le premier acompte sur prix de vente du terrain.

ARTICLE 21. LOI APPLICABLE-REGLEMENT DES LITIGES

Il est expressément convenu entre les Parties de soumettre le présent Protocole d'accord et, d'une façon générale, l'ensemble des documents y afférents, au droit marocain, qui sera seul applicable.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable, toutes difficultés qui pourraient survenir entre elles relativement au Projet et au Protocole d'accord, et si elles ne pouvaient y parvenir, tous litiges qui pourraient survenir relativement à la validité, l'exécution, ou le défaut d'exécution du Protocole d'Intention seront tranchés par le Tribunal Administratif de FES.

ARTICLE 22. ANNEXES

Toutes les annexes au présent protocole en font partie intégrante et forment avec celui-ci, un ensemble indivisible.

Les documents en annexes, dûment signés par les Parties, font partie intégrante du protocole et forment avec celui-ci un ensemble indivisible et engagent les Parties au même titre que le protocole.

22.1 Documents à fournir par Al Omrane

Annexe 1 : Plan et Cahier des charges du Lotissement

Annexe 2 : Plans cadastraux et certificats de propriété des terrains objet du Partenariat

22.2 Documents à fournir par le Partenaire

Annexe 1 : Plans et cahier des charges autorisés et consistance du programme

Annexe 2 : Calendrier de réalisation du programme et schéma de phasage

Annexe 3 : Dossier juridique du Partenaire

ARTICLE 23. DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

Le protocole d'accord est conclu pour la durée de réalisation du Programme qui est fixé à …..mois et jusqu'à sa réception et délivrance du quitus de valorisation. Il prend effet à la date de sa signature et du paiement de la première tranche du prix de cession du foncier conformément à l'article 12 ci-dessus.

Fait à …… le ……..

En quatre (4) [•] exemplaires originaux

PROTOCOLE D'ACCORD

RELATIF A LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER ENTRANT DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME D'AIDE AU LOGEMENT

AL OMRANE

Par : [•]

Titre : [•]

Le Partenaire

Par : [•]

Titre : [•]

ROYAUME DU MAROC
SOCIETE AL OMRANE
TANGER TETOUAN AL HOCEIMA

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

PARTENARIAT AVEC DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Pour la réalisation de programme immobilier

rentrant dans le cadre du nouveau programme d'aide au logement

PROJET ville nouvelle Chrafate
Situé à la Province de Fahs Anjra
Commune Jouamaa

A.M.I N° 04/2025

…….

RÈGLEMENT

DE L’APPEL A MANIFESTATION D’INTERET

PREAMBULE

Le nouveau programme d'aide au logement, s'inscrit en droite ligne de la volonté de Sa Majesté le Roi, que Dieu l'assiste, de renforcer la capacité des citoyens à accéder à un logement décent.

Ce nouveau programme s'étale sur la période 2024-2028 et vise à renouveler l'approche d'aide à l'accès à la propriété et à venir en aide au pouvoir d'achat des ménages, à travers une aide financière directe destinée aux marocains résidant au Maroc ou à l'étranger, qui ne sont pas propriétaires au Maroc et qui n'ont jamais bénéficié d'une aide au logement.

Les montants de l'aide seront en fonction de la valeur du logement acquis. Ainsi, le montant de l'aide est fixé à 100.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente est inférieur ou égal à 300.000 DH TTC, 70.000 Dirhams pour l'acquisition d'un logement entre 300.000 DH et 700.000 DH TTC.

Considérant la volonté du Groupe Al Omrane de contribuer à la réalisation des logements rentrant dans le cadre de la catégorie ciblée par le nouveau programme d'aide au logement, en mobilisant son patrimoine foncier au profit des promoteurs immobiliers privés dans le cadre du partenariat ;

Considérant la volonté du Groupe Al Omrane de développer le recours au partenariat avec les promoteurs immobiliers du secteur privé, en vue de réaliser plusieurs objectifs, dont (i) la mise à contribution des potentialités du secteur privé dans l'augmentation du rythme de production du logement, (ii) la professionnalisation du métier de Partenaire immobilier et (iii) la recherche de l'amélioration de la qualité et la sécurité dans la production du logement.

La Société Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA, lance le **18/07/2025** un Appel à Manifestation d'Intérêt, destiné aux promoteurs immobiliers, ou groupements d'entreprises constitués à cet effet, désirant assurer la conception, le financement et la réalisation d'un programme immobilier composé de logements rentrant dans le cadre de la catégorie des logements permettant aux acquéreurs d'accéderà l'aide financière mise en place par l'Etat.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt, destiné aux promoteurs immobiliers, ou groupements d'entreprises constitués à cet effet, désirant assurer la conception, le financement et la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain aménagé et titré de type R+4 situé **à la ville nouvelle Chrafate**

Les constructions à réaliser par le Promoteur sélectionné doivent respecter l'ensemble des prescriptions des règlements d'aménagement et d'urbanisme relatifs à cette zone.

Afin d'enrichir la qualité architecturale et urbaine, le soumissionnaire proposera un programme, dont il présentera une esquisse du projet à concevoir accompagnée d'une note de présentation et de justification globale des choix urbanistiques et architecturaux « le tout réalisé par un Architecte ou groupement d'Architectes ».

ARTICLE 2 – ASSIETTE FONCIÈRE SUPPORT DES PROGRAMMES

Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA, met à la disposition des promoteurs une assiette foncière composée de **6 ilots en R+4**, de superficie totale de **166 361 m ²**, dépendant de la ville nouvelle Chrafate situé à la Province de Fahs Anjra, Commune de Jouamaa

Les ilots entièrement équipés et titrés, seront mis à disposition du promoteur selon les conditions définies dans la convention cadre de partenariat à signer conjointement.

Opération	Localité	N° d'îlots	Superficie (m²)	Type	N° Titre Foncier
Ville nouvelle Chrafate	Province Fahs Anjra	**B 50 A**	21 123	**R+4**	**100946/61 - 102956/61**
		B 53 A	28 883	**R+4**	**100943/61 - 102958/61 - R.3032 G**
		B 55 A	33 313	**R+4**	**100939/61 - 100960/61**
		B 55 B	29 622	**R+4**	**100940/61 - 100961/61**
		B 56 A	29 179	**R+4**	**73516/61**
		B 56 B	24 241	**R+4**	**100088/61**

Le Promoteur acquéreur peut soumissionner pour un ou plusieurs Ilots.

2.1 – PRIX DE CESSION DU TERRAIN SUPPORT FONCIER DU PROGRAMME

Le prix de cession des terrains support foncier du programme est fixé à :

B 50 A : 1 000 Dh/m²;

B 53 A : 1 000 Dh/m²;

B 55 A : 950 Dh/m²;

B 55 B : 950 Dh/m²;

B 56 A : 950 Dh/m²;

B 56 B : 950 Dh/m²;

Les surfaces qui seront prises en compte dans le calcul du montant de la vente sont les surfaces des terrains telles qu'elles ressortent des titres fonciers.
La consistance définitive de l'ensemble du Programme sera celle arrêtée par les plans dûment autorisés et visés ne varietur.

2.2 : MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente des terrains arrêté dans l'article 2, sera réglé par le Partenaire à Al Omrane, comme suit :

- **30**% du prix de vente des terrains, soit ..... DH: à la signature du protocole, au comptant par un chèque certifié, sans pour autant dépasser le délai de trente (30) jours prévus par l'article 10 du protocole d'accord.
- **70%** du prix de vente des terrains, soit ……DH sera réglé, en affectant, 80% du produit total des sommes encaissées au titre des ventes réalisées sur le programme sus-indiqué objet des présentes, et ce, au fur et à mesure des cessions. Toutefois, le paiement du reliquat ci-dessus signalé, devra intervenir au plus tard 12 mois après l'obtention du permis d'habiter.

A la sûreté et garantie du paiement des sommes dont le partenaire est débiteur envers Al Omrane en principal, frais et accessoires, ainsi que pour l'exécution de toutes les obligations, résultant pour Al Omrane du présent protocole, le partenaire affecte en hypothèque de 1er rang, en faveur d'Al Omrane qui accepte par privilège et préférence à tous autres, à concurrence d'un montant principal de ……DH , les lots désignés à l'article 2 pour garantir tant le remboursement des sommes indiquées ci-dessus (représentant le reliquat du prix de la vente) que le paiement des intérêts moratoires à courir selon le taux en vigueur, tel au surplus que les dits lots sont plus amplement décrit au titres fonciers mentionnés à l'article 2 ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées ou à édifier, ainsi que le tout se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve avec les immeubles par destination en dépendant, ou pouvant en dépendre.

Il est expressément convenu entre les parties, que sauf accord d'Al Omrane, le partenaire, s'interdit formellement d'aliéner ou d'hypothéquer au profit de tiers quelconque en tout ou en partie, les propriétés hypothéquées jusqu'au paiement intégral du reliquat du prix ci-dessus indiqué, en principal, intérêt le cas échéant, frais, commissions et accessoires.

Le contrat de vente stipulera les clauses de non-aliénation du terrain, de la valorisation jusqu'à l'obtention du permis d'habiter.

ARTICLE 3 – CANDIDATS ÉLIGIBLES À L'APPEL D'OFFRES

3 .1 Peuvent participer au présent Appel à Manifestation d'Intérêt, les promoteurs immobiliers, personnes physiques ou morales, marocaines ou étrangères, présentant des références confirmées en matière technique et financière dans leur secteur d'activité économique et ce, en leur nom seul ou conjointement et solidairement.

3.2 L'expérience des candidats dans la gestion ou la promotion immobilière est exigée. Cette expérience est soit acquise par le candidat lui-même ou jugée à travers les compétences techniques et managériales qu'il compte engager pour la gestion du projet.

3.3 Ne sont pas éligibles au présent Appel à Manifestation d'Intérêt :

- Les personnes morales, nationales ou étrangères, faisant l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Les personnes physiques ayant la nationalité de pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Royaume du Maroc ;
- Les personnes morales dont les principaux actionnaires sont citoyens de pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Royaume du Maroc ;
- Les sociétés dont le siège social se trouve dans un pays n'entretenant pas de relations diplomatiques avec le Maroc ;
- Les personnes physiques ou morales n'ayant pas honoré leurs engagements avec le Groupe Al Omrane , notamment, dans le cadre d'un protocole ou convention de partenariat pour la réalisation de projets immobiliers.

3.4 Il est à préciser que :

- Une même personne morale ou personne physique :
    - Ne peut faire partie que d'un seul groupement soumissionnaire ;
    - Ne peut soumissionner pour son propre compte et faire en même temps partie d'un groupement soumissionnaire.
- Les membres du même groupement soumissionnaire sont engagés conjointement et solidairement ;
- Les groupements soumissionnaires devront désigner un mandataire unique pour les représenter dans les différentes phases de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;
- Le soumissionnaire adjudicataire, qu'il soit personne physique marocaine ou personne physique ou morale étrangère doit, avant la signature de la convention de partenariat, se constituer en société de droit privé marocain pour la gestion du projet ;
- Le soumissionnaire (s) adjudicataire (s), qu'il soit personne physique, morale ou groupement, doit détenir la totalité 100% des parts du capital de la société signataire du protocole d'accord de partenariat.

ARTICLE 4- VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux sera programmée le **01/08/2025 à partir de 15h30**.

Étant précisé, que toute information communiquée est donnée à titre indicatif et ne saurait, en aucune façon, engager la responsabilité d' Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA.
Les candidats intéressés peuvent procéder à la vérification sur place des données fournies et s'interdisent en conséquence de se retourner contre elle.

ARTICLE 5 – COMMISSION DE SÉLECTION

La sélection des soumissionnaires est opérée par une commission, présidée par le Directeur Général d' Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA ou son délégataire.

ARTICLE 6 – RETRAIT DU DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le retrait du dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt, sur support numérique, commence à la date mentionnée dans l'avis d'appel à manifestation d'intérêt qui sera publiée dans les journaux.

Ce retrait se fera gratuitement au siège d'Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA, Rue des Amoureux BP 90040 Tanger
Ce dossier comporte les pièces suivantes (sur support numérique) :

1. L'avis de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;
2. Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes ;
3. Le protocole d'accord cadre de partenariat et ses annexes faisant office de cahier des charges, tel que mentionné à l'article 13 du présent règlement ;
4. Le plan et Cahier des charges du Lotissement ;

ARTICLE 7 – DOSSIERS CONSTITUTIFS DE L'OFFRE

Pour répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt, chaque soumissionnaire doit remettre une offre comportant obligatoirement les documents suivants, organisés en trois (3) dossiers distincts :
Dossier A : Dossier administratif et juridique ;
Dossier B : Dossier des références du soumissionnaire ;
Dossier C : Dossier projet

7.1 Dossier A : dossier administratif et juridique

1. La déclaration sur l'honneur (annexe 1)
2. L'acte d'engagement complété, signé et légalisé, conforme au modèle joint au présent règlement à l'annexe 2 ;
3. Le présent règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et ses annexes datés, paraphés à toutes les pages et signés et légalisés à la dernière page ;
4. La convention cadre de partenariat paraphée à toutes les pages et portant la mention manuscrite « lu et approuvé » à la dernière page ;
5. Un extrait datant de moins de trois mois, du certificat d'inscription au registre de commerce ;
6. Une attestation des pouvoirs conférés et les statuts pour les sociétés ;
7. L'attestation fiscale, datée de moins d'un an pour le cas des sociétés marocaines, certifiant que le soumissionnaire est en situation régulière ou à défaut de paiement qu'il a constitué les garanties suffisantes à cet effet. Cette attestation doit mentionner l'activité au titre de laquelle le soumissionnaire est imposé ;
8. L'attestation d'affiliation à un organisme de sécurité sociale, datée de moins d'un an pour le cas des sociétés marocaines, certifiant que le soumissionnaire est en situation régulière ;
9. Une caution bancaire souscrite auprès d'un établissement financier marocain agréé à cet effet, équivalente à un montant forfaitaire de **100.000,00** dirhams. Ladite caution sera restituée au

promoteur acquéreur à la signature de la convention de partenariat et à la production par ce dernier du premier versement représentant 30% du prix de vente du terrain.

Ladite caution sera saisie de la part de la Société Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA si le promoteur acquéreur adjudicataire montre une défaillance ou un refus de signature de la convention de partenariat.

Les candidats constitués en groupement doivent en outre fournir :

10. Les déclarations des sociétés constituant le groupement, confirmant leur accord de se soumettre aux lois en vigueur au Maroc et aux tribunaux Marocains pour toutes les questions relatives à l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Ces déclarations, signées et légalisées, doivent être conformes au modèle joint en annexe 3.

Les documents précités devront, pour les personnes physiques ou morales étrangères, être authentifiés par les autorités compétentes de l'Etat dans lequel ces sociétés sont immatriculées.

7.2 Dossier B : Références du soumissionnaire

Ce dossier est constitué principalement des éléments suivants :

- Une présentation de l'activité actuelle du candidat ;
- Les références techniques et financières ;
- Une Attestation de capacité financière du soumissionnaire (délivrée par un Établissement financier agréé) ;
- Tout document permettant d'apprécier la capacité du soumissionnaire à réaliser et à exploiter le projet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (Chiffre d'affaires, actifs réels, lignes de crédits…) ;
- Pour les personnes physiques, un curriculum vitae justifiant l'expérience acquise ;
- Pour les groupements, outre les documents cités précédemment, tous renseignements utiles, relatifs aux sociétés membres du groupement.

7.3 Dossier C : Dossier projet

Ce dossier doit être constitué d'une présentation du projet appuyée de toutes analyses et documents justifiant l'option de réalisation retenue par le soumissionnaire ainsi qu'un descriptif du dispositif opérationnel prévu pour la mise en œuvre du projet.

Ce dossier doit comporter, aussi :

✓ Une esquisse du projet ;

✓ Une note descriptive du projet avec un état détaillé des superficies des différentes composantes du projet les espaces verts, les commerces, Equipements… ;

✓ Un montage technico-financier du projet ;

✓ La consistance du projet, indiquant le nombre de **logements inférieurs ou égale à 300.000 DH et de logements situés entre 300.000 DH et 700 000 dh**;

✓ Le délai d'exécution et le planning de réalisation proposé **(sans pour autant que le délai global ne dépasse 24 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire**) ;

✓ La mobilisation de fonds propres qui doit être d'au moins 20% de l'investissement.

ARTICLE 8 – REMISE DES OFFRES

8.1 L'offre de chaque soumissionnaire, constituée des dossiers A, B, et C, devra être déposée contre reçu, en un seul exemplaire original, au plus tard, **le 11/08/2025, avant 15h30** à l'adresse suivante : « Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA » Rue des Amoureux BP 90040 Tanger
La date ci-dessus mentionnée est la « date limite de remise des offres »
La commission de sélection des offres aura lieu le **11/08/2025. à 16h** à l'adresse sus indiquée.

8.2 L'offre doit être présentée de la manière suivante :

- Une première enveloppe cachetée renfermant le dossier A et portant à l'extérieur, la mention « Dossier administratif et juridique » ;
- Une seconde enveloppe cachetée renfermant le dossier B et C et portant à l'extérieur, la mention « Dossier des références du soumissionnaire et dossier projet ».

Ces deux enveloppes devront être à l'intérieur d'une troisième enveloppe cachetée, portant :

« Nom et adresse du soumissionnaire »
« Objet : « Partenariat avec Promoteurs immobiliers – privé, projet ville nouvelle Chrafate »
« Appel à Manifestation d'Intérêt n° 04/2025 »
« Confidentiel »
« L'avertissement que « l'offre ne doit être ouverte que par le Président de la commission de sélection des offres »

Toute offre déposée après la date limite de remise des offres ne sera pas examinée.

ARTICLE 9 – DÉROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent appel à manifestation d'intérêt se déroule en deux phases:

- Une première phase de recevabilité des offres sur la base de l'étude du dossier administratif et juridique ;
- Une deuxième phase d'évaluation, de classement et de sélection des candidats.

9.1 La recevabilité des offres (phase 1)

La Commission de sélection procède à l'ouverture des offres, à la date et l'heure indiquées dans l'avis de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Les dossiers de sélection ne comprenant pas l'une des parties définies dans l'article 7 ou présentant le dossier administratif et juridique incomplet seront rejetés.

La Commission arrête la liste des candidats dont les dossiers administratifs et juridiques sont conformes aux dispositions prévues par le présent règlement.

Le président lève la séance et annonce que les dossiers B et C « références du soumissionnaire » et « dossier projet » seront étudiés à huis - clos par la commission de sélection.

9.2 La sélection des offres (phase 2)

La commission de sélection visée à l'article 5 indiqué ci-dessus procèdera à l'ouverture des dossiers B et C « références du soumissionnaire » et « dossier projet » et attribuera une note sur 100 pour tous les dossiers en fonction des critères suivants :

CRITÈRES	NOTE
Références du soumissionnaire	**15**
Ordonnancement, Qualité urbaine et architecturale du projet	**20**
Production de logements <= 300.000 dhs et Logements entre 300.000 à 700.000 dhs.	**35**
Délai de réalisation du projet (maximum 24 mois)	**30**

A l'issue de la notation des dossiers B et C, un classement par ordre décroissant du score total sera établi. La sélection définitive sera opérée en fonction du soumissionnaire qui aura totalisé le maximum de points.

ARTICLE 10 – ÉCLAIRCISSEMENT CONCERNANT LES OFFRES

En vue de faciliter l'examen, l'évaluation et la comparaison des offres, la commission a toute latitude pour demander au soumissionnaire de donner des éclaircissements sur son offre. La demande d'éclaircissement se fera par écrit et la réponse sera donnée par écrit dans le strict respect du délai fixé dans la demande.

ARTICLE 11 – DUREE DE VALIDITE DES OFFRES

Les offres des soumissionnaires resteront valables Deux (2) mois après la notification des résultats de la sélection définitive.

ARTICLE 12 – CAUTIONNEMENT DES OFFRES

12.1 La caution de soumission prévue à l'article 7.1 est restituée :

- Aux soumissionnaires éliminés, le jour suivant la date de notification de leur élimination, et le cas échéant, restituée à tous les soumissionnaires le jour suivant la date à laquelle aura été rendue publique la décision de ne pas donner suite au présent Appel à Manifestation d'intérêt.

○ A l'adjudicataire, le jour suivant la date à laquelle celui-ci aura rempli les conditions préalables à la signature du protocole d'accord et à la production par ce dernier du premier versement représentant **30%** du prix de vente du terrain, prévues à l'article 13 ci-dessous.

12.2 En cas de désistement du soumissionnaire au cours de la procédure de sélection, ou de l'adjudicataire avant la signature du protocole d'accord, la caution de soumission revient de plein droit à Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA.

ARTICLE 13 – FINALISATION DE LA SÉLECTION

L'adjudicataire et Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA signeront un protocole d'accord de partenariat sur la base du protocole d'accord cadre de partenariat paraphé.

13.1 Pour le cas d'adjudication à un partenaire étranger, ce dernier disposera d'un délai maximum de trente (30) jours francs après la notification des résultats définitifs, au cours duquel il doit remplir la condition suspensive suivante :

- La constitution d'une société marocaine de droit privé ;

Passé ce délai, les parties au protocole d'accord se considèrent comme déliées. Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA se réserve le droit de faire appel au soumissionnaire le mieux classé.

13.2 L'adjudicataire est tenu de remettre à Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA, le protocole d'accord de partenariat dûment, signé et légalisé dans un délai de trente (30) jours après la notification des résultats définitifs et ce, conformément à son dossier de soumission.

Passé ce délai, l'adjudicataire sera considéré comme s'étant désisté du projet tel que prévu par l'article 12.2.

ARTICLE 14 – ANNULATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA se réserve le droit d'annuler le présent Appel à Manifestation d'Intérêtet de ne pas y donner suite à tout moment quel que soit le stade de la procédure pour l'attribution de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, sans de ce fait encourir une responsabilité quelconque vis-à-vis du ou des Soumissionnaires affectés, ni être tenu ni obligé d'informer le ou les Soumissionnaires affectés des raisons de sa décision d'annulation.
En cas d'annulation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt les Candidats ou l'attributaire de l'Offre ne peuvent prétendre à une quelconque indemnité.

Le Promoteur
(Signature légalisée)

ANNEXES

ANNEXE 1 :

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N°04/2025
PROJET ville nouvelle Chrafate à FAHS ANJRA

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

a) Pour les personnes physiques

Je soussigné..... (Prénom, nom et qualité)

Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte,

Adresse du domicile élu……..……..

Affilié à la CNSS sous le n° ……

Inscrit au registre du commerce de …… (Localité) sous le n° ……..

N ° de patente……..……

N° du compte courant postal-bancaire ou à la TG..... (RIB)

b) Pour les personnes morales.

Je soussigné..... (prénom, nom et qualité au sein du Laboratoire) agissant au nom et pour le compte de ……. (raison sociale et forme juridique de la société) au capital de ……

Adresse du domicile élu ……..

Affilié à la CNSS sous le n°…… ……..

Inscrite au registre du commerce ……..... (localité) sous le n°……

N ° de patente ……..

N° du compte courant postal-bancaire ou à la TG..... (RIB)

Déclare sur l'honneur :

1- M'engage à couvrir, dans les limites fixées dans le cahier des charges, par une police d'assurance, les risques découlant de mon activité professionnelle,
2- Dispose de capacités financières requises pour engager le projet dès la signature de la convention de partenariat conformément aux dispositions prévues
3- M'engager, à respecter les dispositions stipulées dans la convention cadre de partenariat ;
4- M'engager à ne pas recourir par moi-même ou par personnes interposée à des pratiques de fraude ou de corruption de personnes qui interviennent à quelque titre que ce soit dans les différentes procédures de passation, de gestion et d'exécution du présent Appel à Manifestation d'Intérêt
5- M'engager à ne pas faire, par moi-même ou par personnes interposées, des promesses, des dons ou des présents en vue de l'influer sur les différentes procédures de conclusion du présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

Je certifie l'exactitude des renseignements contenus dans la présente déclaration sur l'honneur et dans les pièces fournies dans mon dossier de candidature.

Fait à…… le…….

Le Promoteur
(Signature légalisée)

ANNEXE 2 :

ACTE D'ENGAGEMENT

Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N°04/2025
PROJET ville nouvelle Chrafate à FAHS ANJRA

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

a) Pour les personnes physiques

Je, soussigné..... (Prénom, nom et qualité)

Agissant en mon nom personnel et pour mon propre compte,

Adresse du domicile élu …….

Affilié à la CNSS sous le n° …….

Inscrit au registre du commerce de …… (Localité) sous le n°……

N° patente ……

b) Pour les personnes morales

Je, soussigné.....(prénom, nom et qualité au sein du Laboratoire) agissant au nom et pour le compte de.....(raison sociale et forme juridique de la Société) au capital de .....Adresse du siège social de la société …… adresse du domicile élu affiliée à la CNSS sous le n° ……Inscrite au registre du commerce …….. (Localité) sous le n°……n° de patente ……..

En vertu des pouvoirs qui me sont conférés :

Après avoir pris connaissance du dossier de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, concernant les prestations précisées en objet :
Après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés que comportent ces prestations :

1°) remets, revêtus de ma signature la convention cadre de partenariat, dûment signée et paraphée à toutes les pages, établi conformément au modèle figurant au dossier d'appel à Manifestation d'Intérêt ;
2°) m'engage à exécuter les prestations du projet conformément aux dispositions stipulées dans la convention cadre de partenariat ;
3°) m'engage à mobiliser les moyens financiers adéquats pour la réalisation du projet dans le délai prévu ;
4°) m'engage à m'acquitter du prix du terrain déterminé selon les conditions arrêtées dans la convention cadre de partenariat sus visée ;

J'autorise Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA à effectuer toutes recherches ou enquêtes destinées à vérifier les déclarations, documents et renseignements fournis dans le cadre de la présente soumission. Cette autorisation donne droit à mes établissements bancaires ou à mes clients, de fournier les renseignements que la société Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA juge nécessaire pour l'évaluation de la présente soumission.

Fait à…… le……

Le Promoteur
(Signature légalisée)

ANNEXE 3 :

DECLARATION DE GROUPEMENT

Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N°04/2025
PROJET ville nouvelle Chrafate à FAHS ANJRA

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

Nous soussignés :

Monsieur : ……, agissant en qualité de ……

- au nom et pour le compte de la société « ..... »,
- société au capital de « ……. » ayant son siège social au « .....»

Monsieur : ……, agissant en qualité de ……

- au nom et pour le compte de la société « ..... »,
- société au capital de « ……. » ayant son siège social au « .....»

Monsieur : ……, agissant en qualité de ……

- au nom et pour le compte de la société « ..... »,
- société au capital de « ……. » ayant son siège social au « .....»

En vertu des pouvoirs qui nous sont conférés joints à la présente déclaration de groupement, déclarons par la présente :

- Constituer un groupement solidaire pour la participation à l'Appel à Manifestation d'Intérêt sus visé ;
- Faisant élection de domicile, pour tout ce qui concerne le présent avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt et la convention de partenariat qui s'y rattache, à l'adresse du « mandataire du groupement » : …… ;
- Désignons comme chef de file et mandataire du groupement de sociétés : …… ;
- Reconnaissons que l'engagement solidaire souscrit nous oblige à exécuter, aux conditions définies dans la convention de partenariat, la totalité des engagements (travaux et prestations) objet de la soumission, même en cas de défaillance, pour quelque cause que ce soit, de l'autre ou de toutes les autres parties du groupement ;
- Nous nous engageons à exécuter, aux conditions de la convention de partenariat, la totalité des engagements (travaux et prestations) objet de la présente soumission selon la répartition qui sera définie dans notre offre ;
- Désignons pour nous représenter valablement auprès de la société Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA à titre de mandataire commun pilote, Monsieur (Mme)……

- Fonction …….
- Représentant l'entreprise……

Fait à…… le……

Le Promoteur
(Signature légalisée)

ANNEXE 4 :

ATTESTATION DE VISITE DES LIEUX

Appel à Manifestation d'Intérêt, A.M.I N°04/2025
PROJET ville nouvelle Chrafate à FAHS ANJRA

Objet : Réalisation, sous forme de partenariat, d'un projet immobilier sur une assiette foncière équipée et titrée.

Je soussigné ……

C.I.N N°……..

Téléphone : ……

Adresse……

Agissant au nom et pour le compte de ……..

……(raison sociale et forme juridique de la société)

Au capital de : .....……..

Siège social …….…….…….

Inscrite au registre de commerce…….…….….(localité), sous le n° …….…….

patente n°…….……..

Identification Fiscal n° …….

Atteste par la présente avoir visité:

Les terrains objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, **A.M.I N° 04/2025**, de l'opération dénommée « **ville nouvelle Chrafate** » située à Fahs Anjra..objet du présent règlement de consultation.

Et reconnais avoir pris acte de son état et de son emplacement, et ce, dans le cadre de mon offre.

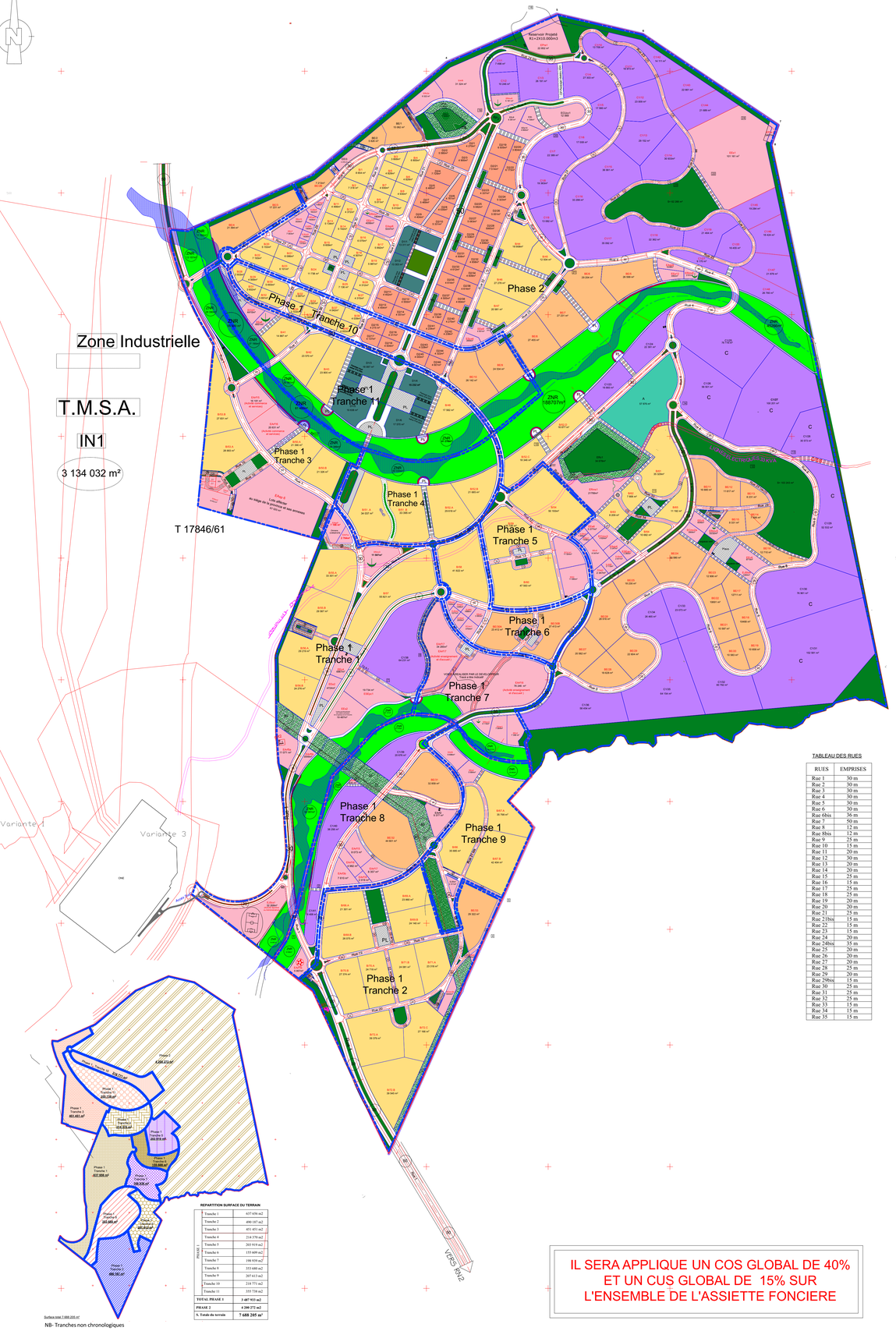
LU ET APPROUVE

Fait à…… le…….

Le Promoteur
(Signature légalisée)

Tableau des contenances

HABITAT COLLECTIF R+4			HABITAT INDIVIDUEL R+2			VILLA ECO.BANDE R+1			IMMEUBLES BUREAUX COMMERCES R+4			HABITAT+BUREAUX COMMERCES R+4			EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS - EPS		
Situation	Lots	Surface en (m²)	Situation	Lots	Surface en (m²)	Situation	Lots	Surface en (m²)	Situation	Lots	Surface en (m²)	Situation	Lots	Surface en (m²)	Situation	Lots	Surface en (m²)
Ph-2	B1	8 659	Ph-2	BE71	10 382	Ph-2	C1/1	7 695	Ph-2	C1/1	13 221	Ph-2	G0/1	4 200	Ph-1 T6	EAq-1	7 062
Ph-2	B2	7 019	Ph-2	BE/2A	5 826	Ph-2	C/2	10 246	Ph-2	C/12	13 333	Ph-2	G0/2	5 580	Ph-1 T6	EAq-2	1 056
Ph-2	B3	3 868	Ph-2	BE/2B	7 213	Ph-2	C/3	26 191	Ph-1 T/11	D/13	10 287	Ph-2	G0/3	4 900	Ph-2	EAq-3	2 347
Ph-2	B4	6 800	Ph-1 T3	BE/3	17 231	Ph-2	C/4	27 300	Ph-1 T/11	D/14	18 232	Ph-2	G0/4	7 729	Ph-2	EAq-4	3 247
Ph-2	B5	4 826	Ph-1 T3	BE/4	21 346	Ph-2	C/5	17 560	Ph-1 T/11	D/15	19 839	Ph-2	G0/5	4 885	Ph-1 T3	EAq-5	7 186
Ph-2	B6	4 826	Ph-2	BE/5	26 599	Ph-2	C/6	17 008	Ph-1 T/11	D/16	17 530	Ph-2	G0/6	4 761	Ph-1 T3	EAq-6	67 520
Ph-2	B7	4 930	Ph-2	BE/6	29 204	Ph-2	C/7	22 389		TOTAL	58 540	Ph-2	G0/7	5 489	Ph-2	EAq-7	1 148
Ph-2	B8	4 930	Ph-2	BE/7	27 231							Ph-2	G0/8	4 035	Ph-2	EAq-8	5 337
Ph-2	B9	4 930	Ph-2	BE/8	24 504							Ph-2	G0/9	4 035	Ph-2	EAq-9	2 358
Ph-2	B10	5 510	Ph-1 T10	BE/9	24 504							Ph-2	G0/10	5 321	Ph-1 T1	EAf 1a	2 358
Ph-2	B11	4 466	Ph-1 T/9	BE/10	28 142	Ph-2	C/11	18 973	Situation	Lots	Surface en (m²)	Ph-2	G0/11	4 402	Ph-1 T6	EAf 1b	5 687
Ph-2	B12	4 372	Ph-2	BE/11	16 880	Ph-2	C/12	23 099	Ph-1	A1	121 876	Ph-2	G0/12	4 550	Ph-1 T8	EAf 2	9 377
Ph-2	B13	5 134	Ph-2	BE/12	11 617	Ph-2	C/13	25 102		TOTAL	121 876	Ph-2	G0/13	4 454	Ph-1 T1	EB/2	19 687
Ph-2	B14	5 142	Ph-2	BE/13	8 231	Ph-2	C/14	30 533				Ph-2	G0/14	4 551	Ph-1 T6	EAf 3b	7 613
Ph-2	B15	4 609	Ph-2	BE/14	7 598	Ph-2	C/15	36 991				Ph-1 T/10	G0/15	4 215	Ph-1 T9	EAf 4	9 696
Ph-2	B16	6 070	Ph-2	BE/15	8 331	Ph-2	C/16	33 099				Ph-1 T/10	G0/16	4 317	Ph-1 T1	EAf 5	11 071
Ph-2	B17	5 992	Ph-2	BE/16	12 710	Ph-2	C/17	35 092				Ph-1 T/10	G0/17	4 137	Ph-1 T1	EAf 5b	3 548
Ph-2	B18	5 992	Ph-2	BE/17	10 488	Ph-2	C/18	27 464				Ph-1 T/10	G0/18	4 137	Ph-1 T1	EAf 6	7 042
Ph-2	B19	5 567	Ph-2	BE/18	10 488	Ph-2	C/19	21 424				Ph-1 T/10	G0/19	4 500	Ph-1 T1	EAf 7	1 040
Ph-2	B20	5 153	Ph-2	BE/19	10 658	Ph-2	C/20	18 455				Ph-2	G0/20	3 904	Ph-1 T9	EAf 15	6 073
Ph-2	B21	6 086	Ph-2	BE/20	10 563	Ph-2	C/21	3 170				Ph-2	G0/21	7 574	Ph-1 T7	EC/ 2	7 306
Ph-2	B22	7 161	Ph-2	BE/21	10 597	Ph-2	C/23	10 883				Ph-2	G0/22	6 173	Ph-1 T3	EAf 11	500
Ph-2	B23	6 101	Ph-2	BE/22	10 681	Ph-2	C/24	22 391				Ph-2	G0/23	4 331	Ph-1 T1	EC/ 4	8 961
Ph-2	B24	11 738	Ph-2	BE/23	12 906	Ph-2	C/25	16 116				Ph-2	G0/24	5 323	Ph-2	EE/ 5	6 347
Ph-2	B25	7 116	Ph-2	BE/24	32 590	Ph-2	C/26	56 501				Ph-2	G0/25	7 082	Ph-2	EE/ 6	3 719
Ph-2	B26	4 312	Ph-2	BE/25	19 230	Ph-2	C/27	102 201				Ph-2	G0/26	5 051	Ph-2	EE/7	7 003
Ph-2	B27	4 312	Ph-2	BE/26	20 982	Ph-2	C/28	52 533				Ph-2	G0/27	5 051	Ph-2	EE/8	4 048
Ph-1 T10	B28	2 933	Ph-2	BE/27	20 982	Ph-2	C/29	52 533				Ph-2	G0/28	5 065	Ph-2	EE/9	4 048
Ph-1 T10	B29	4 568	Ph-2	BE/28	18 628	Ph-2	C/30	78 561				Ph-2	G0/29	4 508	Ph-1 T6	EAf 16	4 982
Ph-1 T10	B30	5 850	Ph-2	BE/29	32 806	Ph-2	C/31	152 681				Ph-2	G0/30	4 648	Ph-1 T1	EE/ 2	4 724
Ph-1 T10	B31	3 692	Ph-1 T9	BE/30A	23 412	Ph-2	C/32	60 792				Ph-2	G0/31	4 508	Ph-1 T8	EE/ 3	5 684
Ph-1 T10	B32	3 691	Ph-1 T9	BE/30B	27 413	Ph-2	C/33	23 073				Ph-2	G0/32	4 656	Ph-1 T8	EE/ 4	3 863
Ph-1 T10	B33	3 097	Ph-1 T9	BE/31	32 859	Ph-2	C/34	26 465				Ph-2	G0/33	4 612	Ph-1 T3	EAf 12	615
Ph-1 T10	B34	3 097	Ph-1 T9	BE/32	44 821	Ph-2	C/35	34 124				Ph-2	G0/34	4 809	Ph-2	EE/ 8	2 327
Ph-1 T10	B35	3 097	Ph-1 T9	BE/33	76 830	Ph-1 T7	C/37	58 158				Ph-2	G0/35	4 614	Ph-1 T1	EE/ 9	4 161
Ph-1 T10	B36	3 097		TOTAL	1 000	Ph-1 T7	C/38	50 237				Ph-2	G0/36	4 614	Ph-1 T1	EE/ a 10	3 338
Ph-1 T10	B37	4 040				Ph-1 T8	C/39	20 678				Ph-2	G0/37	4 500	Ph-2	EE/a 11	4 056
Ph-1 T10	B38	4 009				Ph-1 T8	C/40	38 206				Ph-2	G0/38	4 564	Ph-2	EE/a 12	4 062
Ph-1 T10	B39	4 027				Ph-1 T8	C/41	5 438				Ph-2	G0/39	4 118	Ph-2	EE/a 13	4 062
Ph-1 T10	B40	4 053				Ph-2	C/42	14 111				Ph-2	G0/40	4 215	Ph-2	EE/a 14	4 865
Ph-1 T/11	B41	14 897				Ph-2	C/43	22 681				Ph-2	G0/41	4 234	Ph-1 T8	EAf 17	8 357
Ph-1 T/11	B42	23 570				Ph-2	C/44	21 888				Ph-2	G0/42	4 238	Ph-1 T5	EF/ 2	11 580
Ph-1 T/11	B43	21 800				Ph-2	C/45	19 244				Ph-2	G0/43	4 326	Ph-2	EE/a 1	4 379
Ph-2	B44	16 908				Ph-2	C/46	19 424				Ph-1 T6	EC/a 1	3 700			
Ph-2	B45	16 908				Ph-2	C/47	19 424				Ph-1 T6	EC/a 2	3 700			
Ph-2	B46	27 215				Ph-2	C/48	28 760				Ph-1 T6	ECH/ 2	5 949			
Ph-2	B47	26 981					TOTAL	1 000				Ph-1 T6	EAf 18	2 019			
Ph-1 T/11	B48	17 582										Ph-2	Ef/a 1	4 113			
Ph-1 T3	B50-A	21 390										Ph-1 T1	Ef/a 3	11 007			
Ph-1 T3	B50-B	21 326										Ph-1 T6	Ef/a 4	1 329			
Ph-1 T4	B51-A	34 037										Ph-2	Ef/a 5	3 232			
Ph-1 T4	B51-B	33 906										Ph-2	Ef/a 6	2 151			
Ph-1 T4	B52-A	29 615										Ph-2	Ef/a 7	1 336			
Ph-1 T3	B52-B	29 615										Ph-2	Ef/a 8	1 336			
Ph-1 T3	B53-A	28 883										Ph-2	Ef/a 9	5 161			
Ph-1 T3	B53-B	27 831										Ph-1 T6	Ef/ph1	1 077			
Ph-1 T/10	B54	50 120										Ph-2	Ef/ph 2	2 977			
Ph-1 T/11	B55-A	33 301										Ph-2	Ef/ph 3	1 409			
Ph-1 T/11	B55-B	28 587										Ph-1 T3	Ef/f 13	533			
Ph-1 T/11	B56-A	29 219										Ph-1 T3	Ef/f 14	998			
Ph-1 T/11	B56-B	29 219										Ph-1 T3	Ef/f 15	1 000			
Ph-1 T/11	B57	18 827										Ph-1 T6	EGP/C2	32 932			
Ph-1 T8	B58	41 822										Ph-2	Ef/a 3	1 115			
Ph-1 T5	B59	39 735										Ph-2	Ef/a 4	2 996			
Ph-1 T5	B60	47 983										Ph-1 T9	Ef/ls 1	2 211			
Ph-2	B61	35 329										Ph-1 T6	Ef/ls 2	2 235			
Ph-2	B62	7 906										Ph-2	Ef/ls 3	1 388			
Ph-2	B63	8 209										Ph-2	Ef/ls 4	2 256			
Ph-2	B64	10 682										Ph-2	Ef/ls 5	1 820			
Ph-1 T6	B65	10 682										Ph-2	Ef/ls 6	1 820			
Ph-1 T6	B66	35 680										Ph-1 T6	EJ/bf 1	1 668			
Ph-1 T6	B67-A	35 798										Ph-2	EJ/bf 2	2 173			
Ph-1 T6	B67-B	42 824										Ph-2	EJ/bf 3	1 409			
Ph-1 T2	B68-A	21 301										Ph-2	EO/ps 1	12 069			
Ph-1 T2	B68-B	26 075										Ph-2	EO/ps 2	4 824			
Ph-1 T2	B69-A	23 860										Ph-2	Ef/as 1	2 280			
Ph-1 T2	B69-B	24 140										Ph-2	Ef/as 2	1 809			
Ph-1 T2	B70-A	24 718										Ph-2	Ef/a 1	101 161			
Ph-1 T2	B70-B	23 978										Ph-2	Ef/a 2	3 607			
Ph-1 T2	B71-A	22 319										Ph-2	Ef/a 3	3 607			
Ph-1 T2	B71-B	24 081										Ph-2	Ef/h	4 705			
Ph-1 T2	B72-A	38 370										Ph-2	Ef/m 1	21 799			
Ph-1 T2	B72-B	39 345										Ph-1 T/11	EC/f 1	4 413			
Ph-1 T2	B72-C	37 156										Ph-1 T/11	EJ/bs 1	32 268			
Ph-2	B/52 C	18 340										Ph-1 T5	EC/ib 1	11 334			
Ph-2	B/2 D	18 877										Ph-2	Ef/s 2a	9 333			
	TOTAL	1 489 910										Ph-1 T3	EA/f 9	9 734			
												Ph-1 T8	EJ/bs2	10 000			
												Ph-1 T7	EA/f 10	15 248			
												Ph-1 T1	EA/f 17	34 265			
												Ph-1 T3	EA/f 18	19 161			
												Ph-1 T3	EA/f 19	20 651			
													TOTAL	617 215			



NB- Tranches non chronologiques

REPARTITION SURFACE DU TERRAIN		
PHASE 1	Tranche 1	637 656 m2
	Tranche 2	490 187 m2
	Tranche 3	401 453 m2
	Tranche 4	214 370 m2
	Tranche 5	265 919 m2
	Tranche 6	155 009 m2
	Tranche 7	198 939 m2
	Tranche 8	353 088 m2
	Tranche 9	307 613 m2
	Tranche 10	210 773 m2
	Tranche 11	355 758 m2
TOTAL PHASE 1		3 487 933 m2
PHASE 2		4 200 272 m2
% Totale du terrain		7 688 205 m²

E 1 :7500

0 50 100 200 300 400 500 mt.

TABLEAU DES RUES

RUES	EMPRISES
Rue 1	30 m
Rue 2	30 m
Rue 3	30 m
Rue 4	30 m
Rue 5	30 m
Rue 6	30 m
Rue 6bis	36 m
Rue 7	50 m
Rue 8	12 m
Rue 8bis	12 m
Rue 9	25 m
Rue 10	15 m
Rue 11	20 m
Rue 12	30 m
Rue 13	20 m
Rue 14	20 m
Rue 15	25 m
Rue 16	15 m
Rue 17	25 m
Rue 18	25 m
Rue 19	20 m
Rue 20	20 m
Rue 21	25 m
Rue 21bis	15 m
Rue 22	15 m
Rue 23	15 m
Rue 24	20 m
Rue 24bis	35 m
Rue 25	20 m
Rue 26	20 m
Rue 27	20 m
Rue 28	25 m
Rue 29	20 m
Rue 29bis	15 m
Rue 30	25 m
Rue 31	25 m
Rue 32	25 m
Rue 33	15 m
Rue 34	15 m
Rue 35	15 m

IL SERA APPLIQUE UN COS GLOBAL DE 40%
ET UN CUS GLOBAL DE 15% SUR
L'ENSEMBLE DE L'ASSIETTE FONCIERE

AGENCE URBAINE DE TANGER
Signé par LAMSAIAH MOHAMED
à TANGER
le 13/12/2022

ARCHITECTE
Signé par AGOUMI ALI
à TANGER
le 05/12/2022

LU ET APPROUVE
Signé par LAMSAIAH MOHAMED
à JOUAMAA
le 09/01/2023

ROYAUME DU MAROC
Wilaya de Tanger -Tétouan-Al Hoceima
Préfécture/Province: Fahs Anjra
Commune: JOUAMAA

PLAN DE LOTISSEMENT DE LA NOUVELLE VILLE CHRAFATE
PLAN D'ENSEMBLE
Projet modificatif

Réf foncière N°	TF 21960/61 ,TF 21963/61, TF 25326/61, TF 25327/61, T.F: 32003/61 , TF 17270/61 R : 4880/61, R :4556/61
Maître d'ouvrage	SOCIETE D'AMENAGEMENT AL OMRANE CHRAFATE

ARCHITECTES AUTEUR DE L'ŒUVRE:

GROUPEMENT D'ARCHITECTES
- Mr. AGOUMI ALI Architecte Mandataire
- Mr. ERRADI Mohammed Said
- Mr. CHARAF Mohammed

13 BD Mohamed V Rés Tanger Boulevard B4-05 , Tanger
Tél ,Fax :05.39.32.31.95 Mobile: 06.61.22.11.89
Email: agencephi.archi@gmail.com

Cachet et signature

Planche N°	1
Version N°	2022

Demande de Permis de Construire

Index des Planches

N°	Descriptions	ECHELLE	N°	Descriptions	ECHELLE

Projet Modificatif établi sur la base des plans autorisé établi par les architectes
Mr Aziz Menane , Rachid Essadani , Mr Bensouda anas et Abdellah Ibrahim el Haimer

Cadre réservé à l'administration Reçu le ...../...../2020 Sous le N° .....

Président de La Commune	Province/Préfecture	Commune	Agence Urbaine
			Agence Urbaine de Tanger

Phase	Version	Date	Réf	Description
DPC	1.1	Avril 2021		1er tirage

TABLEAU DES MODIFICATIONS

ID Projet	001-04	Date d'impression:	Format	A0_PAY

RAPPEL JURIDIQUE IMPORTANT:

1. Le présent support graphique est une œuvre artistique protégée par Dahir n° 1-05-192 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n° 34-05 modifiant et complétant la loi n° 2-00 relative aux droits d'auteur et droits voisins BO n° 5400 du 2 mars 2006.
   Dans tout les cas de figure, les droits d'auteur moraux sont détenus par l'architecte auteur de l'œuvre.
   Limitations de droit d'usage:
   Le présent support graphique est destiné à faire l'objet d'une procédure d'autorisation administrative auprès des organismes publics habilités, l'utilisateur n'est pas autorisé à l'utiliser comme support d'acte à caractère commercial ou d'exécution des travaux.

TELEPHONE
DC 60kVA (h/d)

POSTE REPARTITEUR
POSTE TRANSFORMATEUR 250 KVA
CÂBLE 33 KVA

LEGENDE ZONE

DESIGNATION	ZONE	SECTEUR	ACTIVITE
A Zone d'habitat	A	A	Tissu médina
B Zone d'habitat	B	B	Habitat collectif R+4
BE Zone d'habitat	B	BE	Habitat individuel R+2
C1 Zone d'habitat	C	C1	Villa éco bande petite parcelle R+1
C Zone d'habitat	C	C	C = c1+c2+c3 R+1
D1 Zone de bureaux Activité tertiaire	D	D1	Immeubles bureaux + commerces R+4
D2 Zone mixte	D	D2	Habitat+ bureaux + commerces R+4
PL		PL	Place
Equipements			Equipements
ZNR Zone naturelle réglementée	ZNR		Musée de la nature+musée botanique+musée des arts traditionnels+activité écologique
Espace vert	E	Ev	Espace vert
L.H.T		L.H.T	ZNA Ligne haute tension Zone non aedificandi
PL			Allée piétonne

Bornes	x	y
B13	477563.17	560218.58
B14	477577.32	560053.46
B61	477401.77	559662.49
B62	477369.92	559656.82
B30	477289.04	559648.99
BP1	477281.01	559849.72
BP2	477273.57	559852.15
BP3	477266.97	559856.08
BP4	477262.18	559860.44
BP5	477254.11	559869.84
BP6	477248.12	559875.12
BP7	477233.67	559882.12
BP8	477233.05	559886.82
BP9	477233.52	559892.43
BP10	477233.27	559896.78
B31	477237.4	559901.35
B32	477058.51	560230.4
B33	476880.62	560385.82
BP11	476893.95	560396.76
BP12	476905.36	560409.7
BP13	476914.14	560424.32
BP14	476922.06	560440.4
BP15	476938.79	560454.78
BP16	476948.13	560467.44
BP17	476958.77	560487.68
BP18	476970.53	560505.02
BP19	476993.52	560548.46
BP21	476965.77	560556.58
B/34	476975.54	560572.52
BP25	476987.28	560594.27
BP26	476994.56	560606.93
B/35	477006.66	560626.72
B4	476978.8	560647.69
BP27	476975.15	560 618.05
BP28	476971.06	560601.47
BP29	476966.13	560589.03
BP30	476948.13	560564.62
BP31	476936.62	560553.85
BP34	476933.1	560547.65
BP35	476925.76	560533.17
BP36	476918.78	560519.32
BP37	476916.64	560510.93
BP38	476916.17	560504.7
BP39	476915.64	560497.62
BP40	476915.48	560483.18
BP41	476913.72	560472.9
BP42	476908.2	560459.15
BP43	476908.79	560448.85
BP44	476894.98	560434.64
BP45	476892.96	560414.49
BP46	476879.29	560409.7
BP103	476874.43	560405.96
B22	476863.57	560401.03
B23	476768.63	560485.39
B24	476655.96	560563.29
BP47	476638.24	560568.22
BP48	476621.34	560574.39
BP49	476607.06	560586.12
BP50	476593.93	560588.14
BP51	476580.93	560599.98
B25	476569.55	560609.88
B26	476556.34	560617.58
BP52	476556.29	560627.58
BP53	476606.68	560623.65
BP54	476653.61	560617.34
BP55	476628.4	560612.09
BP56	476642.26	560607.71
BP57	476654.6	560604.33
BP58	476670.76	560601.89
BP59	476683.01	560600.04
BP60	476694.24	560599.45
BP61	476706.22	560599.53
BP62	476718.26	560600.72
BP63	476739.79	560602.59
BP64	476740.09	560603.39

Bornes	x	y
BP65	476753.25	560606.02
BP66	476760.48	560608.82
BP67	476770.93	560612.32
BP68	476781.93	560617.08
BP69	476792.05	560621.95
BP70	476801.16	560626.94
BP71	476811.36	560633.28
BP72	476820.82	560639.95
BP73	476829.73	560647.01
BP74	476837.91	560654.28
BP75	476846.02	560662.52
BP76	476853.41	5606705
BP77	476860.12	560677.13
BP78	476867.86	5606899.11
BP79	476878.71	560707.78
BP80	476882.75	560731.88
BP81	476886.12	560743.43
BP83	476889.57	560732.52
BP84	476893.06	560742.67
BP85	476895.86	560752.34
BP86	476898.25	560762.9
BP87	476900.56	560774.16
BP88	476900.94	560788.13
B28	476893.31	560893.88
B29	476888.6	560937.44
B70	476888.61	560947.44
B72	476910.79	561126.98
B73	476884.1	561144.12
B74	476875.56	561272.65
B75	476874.55	561318.97
B76	476867.64	561331.6
BP88	476862.52	561338.61
BP89	476859.22	561340.92
BP90	476856.17	561346.18
BP91	476853.9	561353.62
BP92	476852.76	561355.54
BP93	476851.61	561362.71
BP94	476851.51	561369.08
BP95	476852.73	561376.69
BP96	476853.82	561384.41
BP97	476859.25	561386.61
BP98	476858.15	561389.83
BP99	476863.36	561398.4
BP100	476866.72	561400.09
BP101	476872.3	561404.24
B77	476880.25	561408.28
B6	476955.04	561796.38
B7	477064.36	562071.82
B115	476949.52	562189.42
B10	476561.57	562212.15
B11	476549.61	562285.53
B1	476550.29	562293.91
B2	476579.41	562378.38
B26	476587.17	562394.55
B27	476589.08	562402.43
B5	476424.9	562462.43
B40769	476384.77	562477.55
B41	476423.82	562 916.09
B42	476573.26	562995.56
B43	476544.2	563053.5
B44	476499.33	563137.51
B2	476455.14	563332.74
B3	477027.18	563582.83
B28	477030.58	563691.45
B17	477156.02	563678.15
B18	477153.3	563668.9
B15	477153.99	563633.62
B14	477177.51	563630.84
B13	477177.51	563608.48
B12	477179.47	563601.33
B11	477208.11	563475.09
B10	477301.42	563686.97
B9	477279.14	563718.87
B8	477 454.00	563714.05
B7	477469.51	563722.8
B6	477514.25	563748.81
B5	477503.59	563788.96
B4	477374.17	563800.69
B3	477353.13	563806.08
B18	477294.28	563804.04
B4	477382.35	564062.62

Bornes	x	y
B5	476936.66	564230.52
B6	476990.67	564134.31
B30	476810.1	564806.26
B540	476946.17	563779.5
B541	476918.54	563699.57
B542	476940.59	563594.68
B543	476898.86	563369.14
B544	476503.85	563261.88
B545	476673.07	562966.93
B546	476951.13	562860.54
B547	476936.35	562524.53
B548	476195.98	562385.09
B549	476 195.98	562385.09
B550	476 195.98	562385.09
B2	476318.54	561615.4
B3	476175.54	561412.58
B94	476265.51	561421.72
B95	476161.34	561462.59
B96	476167.42	561588.49
B97	476141.8	561381.35
B98	476141.98	561373.23
B99	476096.76	561360.35
B100	476078.98	561355.92
B27	476072.27	561344.05
B102	476059.77	561341.1
B103	476049.52	561339.28
B104	476031.82	561332.44
B105	476098.57	561297.09
B106	476071.68	561301.15
B107	476037.65	561300.57
B108	476005.09	561308.81
B109	476003.71	561316.01
B100	476003.34	561312.86
B221	476025.74	561318.34
B222	476 194.57	561285.67
B223	476768.89	561269.95
B224	476752.92	561249.06
B225	476756.17	561239.48
B226	476716.57	561255.5
B227	476687.31	561275.65
B228	476 643.83	561 291.65
B229	476623.82	561301.85
B540	476619.89	561261.52
B231	476574.77	561268.7
B232	476546.36	561271.28
B233	476533.83	561283.64
B234	476505.51	561266.62
B235	476486.76	561270.5
B236	476464.29	561269.14
B237	476445.09	561268.15
B238	476447.32	561241.25
B239	476446.55	561230.44
B240	476429.82	561221.61
B241	476411.96	561221.42
B242	476 390.00	561239.11
B243	476 390.00	561239.11
B244	476346.11	561232.25
B245	476327.92	561235.22
B246	476311.39	561264.77
B247	476298.98	561269.04
B248	476282.2	561263.88
B249	476272.33	561247.13
B250	476258.62	561230.22
B251	476253.04	561225.33
B252	476221.74	561223.74
B253	476204.95	561218.54
B254	476174.47	561200.89
B255	476164.17	561200.64
B256	476 164.17	561200.64
B257	476 164.17	561200.64
B258	476064.76	561192.29
B259	476064.16	561190.48
B260	476064.93	561188.09
B261	476035.27	561169.32
B262	476034.07	561189.89
B263	476031.06	561077.71
B264	476007.74	561057.79
B265	477886.06	561105.8
B266	477985.44	561178.28
B100	477972.46	561147.22
B553	477840.84	561002.01

al omrane
CHRAFATE

CAHIER DES CHARGES
LOTISSEMENT

REGLEMENT DE LOTISSEMENT POUR LA ZONE AMENAGEE CHRAFATE

Titre foncier : 17270/61-17847/61-17846/61-17397/61-16909/61
Commune Rurale de JOUAMAA

AVIS FAVORABLE
SOUS RESERVES (VOIR ...)
30 AOUT 2012
Agence Urbaine de Tanger
Département de la Gestion Urbaine
D.G.U
N°

Maître d'Ouvrage :

Province / Préfecture	Commune	Agence Urbaine

02 janvier 2013

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

Titre I - DISPOSITIONS GENERALES 6

Article 1 – Objet 8
Article 2 – Situation 9
Article 3 – Division du territoire en zones et secteurs 10
Article 4 – Prohibition 10
Article 5 – Fusion ou division 10
Article 6 – Tableau *des* contenances &tableau des équipements 10
Article 7 – Voirie et parcs de stationnement 12
Article 8 – Places 14
Article 9 – Equipements publics 14
Article 10 –Espaces verts publics ou prives 15
Article 11– Cimetières 15

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16

Chapitre 1 – dispositions applicables à la zone A 17
Chapitre 2 – dispositions applicables à la zone B 21
Chapitre 3 – dispositions applicables à la zone BE 26
Chapitre 4 – dispositions applicables à la zone C 29
Chapitre 5 – dispositions applicables à la zone D 33
Chapitre 6 – dispositions applicables à la zone Naturelle Réglementée ZNR 37
Chapitre 7 – dispositions applicables aux équipements E. 38

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI ET SERVITUDE DE PORTIQUE 41

TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION 43

TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS & LA HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE HQE 53

TITRE VI – DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE INCENDIE 55

ANNEXES

الوكالة الحضرية لطنجة ★ ★ ★

PREAMBULE

La Société d'aménagement Al Omrane CHRAFATE 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'ensemble de logements, , à travers le processus d'appel à manifestation d'intérêt, et la construction des équipements structurants..
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 trois grandes phases qui sont à leur tour subdivisées en plusieurs tranches de réalisation..

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 îlots qui leur seront attribués, ainsi que la construction d'équipements de proximité et la réalisation d'espaces verts.

Les dispositions du présent cahier des charges constituent la loi commune des constructions et d'équipement de l'aire de l'étude.

Elles sont applicables obligatoirement à tous les acquéreurs de lots et doivent être inscrites dans tous les contrats de vente de lots de terrain par la société d'aménagement Al Omrane CHRAFATE .

Les acquéreurs devront se conformer aux dites dispositions pour la construction et l'exploitation de leur bâtiments.

Le présent cahier des charges fait partie intégrante des actes de vente (promesse et contrat de vente).

TABLEAU DE PHASAGE

PHASE 1 / TRANCHE1

HABITAT COLLECTIF R+4		HABITAT INDIVIDUEL R+2		VILLA ECO. BANDE R+1		EQUIPEMENTS			ESPACE VERT		ZONE NATURELLE REGLEMENTEE		PLACES		VOIRIE		ZONE NON AEDIFICANDI	
Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Superficie en m²	Lots	Surface en m²	Hauteur	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²
B/51	71 660	BE/30	23 412	C1/37	76 246	EAsp1	7 064	R+1	EV	53 534	ZNR	188 920	PL	19 784	V	187 310	ZNA	28 534
B/52	51 303	BE/30b	27 413	C1/38	64 231	EAsp2	1 298	R+4	**Total**	**53 534**	**Total**	**188 920**	**Total**	**19 784**	**Total**	**187 310**	**Total**	**28 534**
B/55	63 081	**Total**	**50 825**	C1/38b	33 719	EAsp5	6 936	R+4										
B/56	53 495			**Total**	**174 196**	EAsp6	50 193	R+4										
B/57	55 821					EArf1	3 192	R+4										
B/58	41 822					EArf3	20 346	R+1										
B/59	35 726					EArf5	11 071	R+4										
B/60	47 563					EArf5b	3 548	R+4										
Total	**420 471**					EEc2	7 306	R+1										
						EEc4	6 967	R+4										
						EEe2	4 724	R+4										
						EEe4	3 063	R+4										
						EEI2	11 580	R+2										
						ECMc1	3 700	R+2										
						ECUb1	11 324	R+4										
						ERmv2	4 115	R+2										
						ERmv3	11 974	R+4										
						ERmv4	1 329	R+4										
						EJSmj1	1 577	R+1										
						EJSff1	1 888	R+4										
						EJScs1	32 323	R+1										
						EJSts2	2 209	R+1										
						ESEpc1	20 670	R+4										
						Total	**228 397**											

PHASE 1 / TRANCHE 2

HABITAT COLLECTIF R+4		HABITAT INDIVIDUEL R+2		VILLA ECO. BANDE R+1		EQUIPEMENTS			ESPACE VERT		ZONE NATURELLE REGLEMENTEE		PLACES		VOIRIE		ZONE NON AEDIFICANDI	
Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Superficie en m²	Lots	Surface en m²	Hauteur	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²
B/66	35 685	BE/31	32 859	C1/39	20 676	EArf1	5 957	R+4	EV	48 022	ZNR	74 647	PL	5 661	V	160 886	ZNA	101 745
B/67	87 369	BE/32	44 601	C1/40	38 256	EArf2	9 377	R+4	**Total**	**48 022**	**Total**	**74 647**	**Total**	**5 661**	**Total**	**160 886**	**Total**	**101 745**
B/68	47 377	BE/33	29 322	C1/41	9 408	EArf3	7 610	R+4										
B/69	47 999	**Total**	**106 782**	**Total**	**68 340**	EArf4	9 696	R+2										
B/70	52 092					EEe1	4 982	R+4										
B/71	47 399					EEe3	5 684	R+2										
B/72	106 091					EEc1	8 073	R+4										
Total	**424 012**					EEI1	8 357	R+4										
						ERmv1	2 019	R+2										
						EJScs2	630	R+1										
						EJSts6	1 285	R+2										
						EJSts1	2 311	R+1										
						ECmc2	5 043	R+1										
						Total	**71 024**											

PHASE 1/ TRANCHE 3

HABITAT COLLECTIF R+4		EQUIPEMENTS			ESPACE VERT		ZONE NATURELLE REGLEMENTEE		PLACES		VOIRIE	
Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Hauteur	Lots	Superficie en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²
B/49	36 812	EArf10	1 176	R+4	EV	22 332	ZNR	78 624	PL	7 130	V	60 853
B/50	42 701	EEe5	5 264	R+4	**Total**	**22 332**	**Total**	**78 624**	**Total**	**7 130**	**Total**	**60 853**
B/53	54 280	EEc3	5 681	R+4								
B/54	62 945	ESCs2	1 106	R+4								
Total	**196 738**	**Total**	**13 227**									

PHASE 2

HABITAT COLLECTIF R+4		HABITAT INDIVIDUEL R+2		VILLA ECO. BANDE R+1		IMMEUBLES BUREAUX COMMERCES R+4		HABITAT+BUREAUX COMMERCES R+4		EQUIPEMENTS			ESPACE VERT	
Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Superficie en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Hauteur	Lots	Surface en m²
B/1	8 654	BE/1	15 062	C1/1	7 498	D1/1	13 311	D2/1	4 270	EArf6	31 324	R+2	EV	493 941
B/2	7 318	BE/2	5 826	C1/2	10 246	D1/2	13 303	D2/2	5 580	EAsp3	2 347	R+4	**Total**	**493 941**
B/3	3 668	BE/2b	4 375	C1/3	29 125	D1/3	16 087	D2/3	4 900	EAsp4	3 247	R+2		
B/4	6 800	BE/3	17 231	C1/4	27 303	D1/4	15 232	D2/4	7 729	EAsp7	1 148	R+4		
B/5	4 828	BE/4	21 394	C1/5	17 560	D1/5	19 638	D2/5	6 485	EAsp8	5 337	R+4	ZONE NATURELLE REGLEMENTEE	
B/6	4 828	BE/5	26 599	C1/6	17 008	D1/6	17 570	D2/6	4 761	EAsp9	3 338	R+2	Lots	Surface en m²
B/7	4 930	BE/6	29 204	C1/7	22 389	**Total**	**95 141**	D2/7	5 469	ECUcc1	12 069	R+2	ZNR	345 676
B/8	4 930	BE/7	27 231	C1/8	19 363			D2/8	4 035	ECUcc2	4 924	R+4	**Total**	**345 676**
B/9	5 011	BE/8	27 455	C1/9	13 082			D2/9	4 404	EEe6	3 377	R+4		
B/10	5 010	BE/9	24 534	C1/10	13 709	TISSU MEDINA		D2/10	5 331	EEe9	4 931	R+4		
B/11	4 466	BE/10	26 142	C1/11	18 973			D2/11	4 452	EEe10	3 539	R+2		
B/12	4 372	BE/11	16 680	C1/12	23 009	Lots	Surface en m²	D2/12	4 550	EEe11	4 056	R+4	PLACES	
B/13	5 134	BE/12	11 617	C1/13	29 152	A	57 876	D2/13	4 454	EEe12	4 062	R+2		
B/14	5 142	BE/13	8 231	C1/14	30 933	**Total**	**57 876**	D2/14	4 551	EEe14	4 865	R+4	Lots	Surface en m²
B/15	8 609	BE/14	7 598	C1/15	36 991			D2/15	4 215	EEc5	6 547	R+2	PL	67 272
B/16	6 070	BE/15	8 331	C1/16	33 299			D2/16	4 317	EEc6	8 719	R+2	**Total**	**67 272**
B/17	5 992	BE/16	12 710	C1/17	35 092			D2/17	4 137	EEc7	7 003	R+4		
B/18	4 507	BE/17	12 711	C1/18	22 362			D2/18	4 004	EEc8	6 381	R+4		
B/19	5 987	BE/18	10 468	C1/19	21 464			D2/19	6 935	EEc9	4 046	R+4	VOIRIE	
B/20	5 153	BE/19	10 658	C1/20	16 455			D2/20	3 804	EEI3	7 213	R+4		
B/21	6 086	BE/20	10 583	C1/21	9 170			D2/21	7 514	EEs1	247 539	R+4	Lots	Surface en m²
B/22	7 193	BE/21	10 597	C1/22	18 346			D2/22	6 173	EJSff2	2 113	R+2	V	822 525
B/23	6 101	BE/22	10 691	C1/22b	16 877			D2/23	4 337	EJSff3	1 409	R+4	**Total**	**822 525**
B/24	11 738	BE/23	12 906	C1/23	16 883			D2/24	5 323	EJSts3	1 388	R+2		
B/25	7 136	BE/24	32 580	C1/24	22 391			D2/25	5 082	EJSts5	1 822	R+4		
B/26	4 312	BE/25	18 230	C1/32	60 792			D2/26	5 051	ERmv5	3 232	R+2		
B/27	4 315	BE/26	28 916	C1/33	23 073			D2/27	5 083	ERmv6	2 191	R+4		
B/28	2 933	BE/27	20 562	C1/34	26 465			D2/28	5 065	ERmv7	1 904	R+4		
B/29	4 568	BE/28	18 628	C1/35	64 154			D2/29	4 508	ERmv8	5 181	R+4		
B/30	5 695	BE/29	22 604	C1/36	58 454			D2/30	4 646	ESEap1	2 280	R+4		
B/31	3 932	**Total**	**510 354**	**Total**	**761 618**			D2/31	4 508	ESEap3	1 409	R+4		
B/32	5 691							D2/32	4 658	Esh	4 726	R+4		
B/33	3 097							D2/33	4 612	ECmc2	3 908	R+4		
B/34	3 097							D2/34	4 609	ERms1	21 799	R+2		
B/35	3 103							D2/35	4 614	ERc2	9 322			
B/36	3 080							D2/36	4 614	ESCs1	1 338	R+2		
B/37	4 042							D2/37	4 505	ESCs2	2 958	R+4		
B/38	4 039							D2/38	4 654	ESCs3	1 315	R+4		
B/39	4 027							D2/39	4 118	EJSmj2	2 677	R+2		
B/40	4 053							D2/40	4 275	EJSmj3	1 409	R+2		
B/41	14 887							D2/41	4 234	EJSts4	2 284	R+2		
B/42	23 570							D2/42	4 238	ECUt1	4 410	R+2		
B/43	23 800							D2/43	4 328	EEe8	4 001	R+4		
B/44	18 908							D2/44	4 322	EPre1	22 852	R+2		
B/45	12 504							D2/45	4 000	EPre2	3 407	R+2		
B/46	27 278							D2/46	4 601	**Total**	**485 347**			
B/47	20 981							**Total**	**222 055**					
B/48	17 582													
B/61	35 329													
B/62	7 806													
B/63	8 209													
B/64	10 682													
B/65	11 192													
Total	442 375													

C= C1+C2+C3 R+1	
Lots	Superficie en m²
C1/25	76 116
C1/26	56 501
C1/27	100 201
C1/28	30 573
C1/29	52 532
C1/30	76 961
C1/31	152 581
Total	**545 465**

PHASES / ZONES	PHASE 1 TRANCHE 1	PHASE 1 TRANCHE 2	PHASE 1 TRANCHE 3	PHASE 2	TOTAL
B — Habitat collectif R+4	420 752 m²	426 378 m²	196 771 m²	442 833 m²	1 486 734 m²
BE — Habitat individuel R+2	51 697 m²	109 112 m²		516 797 m²	677 606 m²
C1 — Villa eco bande petite parcelle	179 761 m²	77 405 m²		765 026 m²	1 022 192 m²
C — C1 + C2 + C3				537 822 m²	537 822 m²
D1 — Immeubles bureaux + commerces R+4				94 971 m²	94 971 m²
D2 — Habitat+ bureaux + commerces R+4				223 591 m²	223 591 m²
A — Médina				64 249 m²	64 249 m²
EQ — Equipements	258 522 m²	59 792 m²	13 227 m²	479 743 m²	811 284 m²
EV — Espace vert	47 489 m²	40 665 m²	22 332 m²	398 771 m²	509 257 m²
ZNR — Zone naturelle réglementée	185 938 m²	80 859 m²	78 548 m²	352 191 m²	697 536 m²
PL — Places	29 588 m²	8 141 m²	7 130 m²	81 706 m²	126 565 m²
V — VOIRIE	149 907 m²	156 828 m²	60 896 m²	891 945 m²	1 259 576 m²
ZNA — Zone non aedificandi	28 317 m²	101 939 m²			130 256 m²
TOTAL	1 351 971 m²	1 061 119 m²	378 904 m²	4 849 645 m²	7 641 639 m²

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Objet

Le présent cahier des charges a pour objet la définition des conditions d'aménagement du terrain objet des titres fonciers n°: 17270/61-17847/61-17846/61-17397/61-16909/61 et le règlement général de construction sur les lots de terrains qui seront réalisés par Société d'aménagement Al Omrane CHRAFATE 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, constitue un référentiel cohérent et 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, le volume et les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque type d'îlot ainsi que les dispositions urbanistiques qui lui sont liées (Hauteur, COS, CES, Recul, etc...)

3/ Définir et situer les composantes constitutives du projet et en fixer le nombre, les superficies et la catégorie.

4/ Définir et situer les voiries, les places, les espaces verts, les équipements collectifs structurants et de proximité et les différentes servitudes prévues par le plan de la ville nouvelle de Chrafate.

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/ Fixer les orientations des prescriptions architecturales générales.

Le cahier des charges, règlement d'aménagement particulier, les plans et tableaux y annexés forment un tout indivisible , permettra à l'Administration de procéder au suivi et au contrôle de réalisation au niveau urbanistique et architectural et de présenter le cadre référentiel auquel devra se conformer le plan de la ville nouvelle de chrafate il fait partie du dossier d'autorisation au côté du plan de lotissement, en tant que règlement d'urbanisme et de construction applicable à la zone d'aménagement Urbanistique de la ville de CHRAFATE.

Toute modification importante éventuellement proposée lors des phases d'étude à venir devra respecter les objectifs fondamentaux du projet

Les dispositions du présent cahier des charges sont obligatoires à tous les acquéreurs d'îlots ou de lots dans la zone d'aménagement la ville de CHRAFATE et seront inscrites dans les promesses et contrat de vente des terrains par Société d'aménagement Al Omrane Chrafate.

Les acquéreurs devront se conformer à ces dispositions tout au long du processus de construction et de gestion de leurs immeubles ou complexes résidentiels, ou unités industrielles.

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'aménagement la ville de Chrafate, à la réalisation-

- Des voies de circulation principales;
- Des voies de circulation et d'accès à chaque îlot;

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 et îlots de terrain.

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

7/Adaptations mineures

Des adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs suivants :

La nature du sol

La configuration des terrains (topographie,forme,terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...)

Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur..)

Toutefois les dispositions relatives aux zones urbaines et secteurs urbains concernant la hauteur maximum, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des constructions sur la même propriété doivent être respectés.

ARTICLE 2 : Situation

Le projet d'aménagement de la ville de Chrafate sera réalisé sur un terrain d'une superficie totale de 1200 ha objet des titres fonciers n° 17270/61-17847/61-17846/61-17397/61-16909/61 sis à la Commune Rurale de Jouamaa

Le plan est délimité par un périmètre d'aménagement défini par les coordonnées Lambert suivantes :

LISTE DES COORDONNEES

NUMERO	X (m)	Y (m)
1	475 694,06	563 431,68
2	476 516,29	563 354,99
3	477 027,72	563 581,56
4	477 582,64	564 041,19
5	478 037,03	564 153,15
6	478 391,01	563 779,84
7	478 945,54	563 699,60
8	478 918,08	561 396,92
9	479 404,22	479 404,22
10	478 598,10	561 240,04
11	477 285,13	561 558,16
12	477 102,23	561 892,92
13	477 052,19	561 893,97
14	477 166,95	477 166,95
15	477 211,42	562 034,25
16	475 696,57	562 381,19
17	477 338,55	562 413,11
18	477 441,20	563 063,84
19	477 805,64	562 813,15
20	477 902,10	562 776,86
21	478 336,09	562 653,55
22	478 425,20	562 529,52
23	478 375,38	562 427,52
24	478 330,80	562 352,33
25	478 082,21	562 318,09
26	478 066,01	562 329,39
27	477 990,72	562 248,36
28	477 932,71	562 216,66
29	477 867,89	562 202,49
30	477 784,29	562 199,91
31	478 046,92	561 998,84
32	478 607,27	562 106,29
33	478 617,94	561 511,73
34	478 085.67	561 657,13

Le territoire couvert par le plan de la Ville Nouvelle de Chrafate est divisé en zones et secteurs dont les caractéristiques et les règles qui s'appliquent à chacune d'elles sont précisées aux paragraphes ci- dessous :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement regroupe cinq zones urbaines et une zone naturelle à protéger :

a) Une zone urbaine résidentielle destinée à l'habitation individuelle type médina indiquée par la lettre **A**

b) Une zone urbaine mixte constituée d'immeubles à l'alignement ou orientés indiquée par la lettre **B**

c) Une zone urbaine d'habitat multifamilial et collectif indiquée par lettre **BE**

d) Une zone urbaine d'habitat individuel villa indiquée par la lettre **C**

e) Une zone urbaine mixte constituée d'immeubles à l'alignement indiquée par la lettre **D**

f) La zone naturelle soumise à une réglementation spécifique repérée par les lettres ZNR

ARTICLE 4 : PROHIBITION

Sont interdits dans l'aire du projet l'exercice de toute activité industrielle polluante ou l'édification de locaux pouvant convenir à ces activités.

ARTICLE 5 : FUSION OU DIVISION

Al Omrane demeure le seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des ilots après autorisation. La division doit se faire par le biais du lotissement. Toute distraction de lots nus par son acquéreur, quelle qu'en soit la cause, est interdite.

Al Omrane demeure le seul habilité à présenter des projets de lotissement pour chaque zone.

TABLEAU RECAPITULATF CUS GLOBAL DE CHRAFATE

IDENTIFIANT	TYPOLOGIE	NIVEAU	SUP ILOT BRUT	CUS	SUP CONSTRUCTIBLE AU SOL
B	HAB COLLECTIF	R+4	1 483 596	29%	430 243
BE	HAB INDIVIDUEL	R+2	667 961	35%	233 786
C1	VILLA	R+1	1 004 154	25,0%	251 039
C2	villa mixte	R+1	545 465	10,0%	54 547
D1	BUR+COM	R+4	95 141	40%	38 056
D2	HAB+BUR+COM	R+4	222 055	40%	88 822
E	EQUIPEMENT	R+2 (en moyenne)	550 456	15,0%	82 568
E	Cité savoir	R+2 (en moyenne)	247 539	10,0%	24 754
A	MEDINA	R+1	57 876	30%	17 363
TOTAL			4 874 243		1 221 178

CUS	15,86%

HABITAT COLLECTIF R+4		HABITAT INDIVIDUEL R+2		VILLA ECO. BANDE R+1		IMMEUBLES BUREAUX COMMERCES R+4		HABITAT+BUREAUX COMMERCES R+4		EQUIPEMENTS			
Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Superficie en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²
B/1	8 654	BE/1	15 062	C1/1	7 498	D1/1	13 311	D2/1	4 270	EAsp1	7 064	EArf6	31 324
B/2	7 318	BE/2	5 826	C1/2	10 246	D1/2	13 303	D2/2	5 580	EAsp2	1 298	EAsp3	2 347
B/3	3 668	BE/2b	4 375	C1/3	29 125	D1/3	16 087	D2/3	4 900	EAsp5	6 936	EAsp4	3 247
B/4	6 800	BE/3	17 231	C1/4	27 303	D1/4	15 232	D2/4	7 729	EAsp6	50 193	EAsp7	1 148
B/5	4 828	BE/4	21 394	C1/5	17 560	D1/5	19 638	D2/5	6 485	EArf1	3 192	EAsp8	5 337
B/6	4 828	BE/5	26 599	C1/6	17 008	D1/6	17 570	D2/6	4 761	EArf3	20 346	EAsp9	3 338
B/7	4 930	BE/6	29 204	C1/7	22 389	Total	95 141	D2/7	5 469	EArf5	11 071	ECUcc1	12 069
B/8	4 930	BE/7	27 231	C1/8	19 363			D2/8	4 035	EArf5b	3 548	ECUcc2	4 924
B/9	5 011	BE/8	27 455	C1/9	13 082			D2/9	4 404	EEc2	7 306	EEe6	3 377
B/10	5 010	BE/9	24 534	C1/10	13 709	TISSU MEDINA		D2/10	5 331	EEc4	6 967	EEe9	4 931
B/11	4 466	BE/10	26 142	C1/11	18 973			D2/11	4 452	EEe2	4 724	EEe10	3 539
B/12	4 372	BE/11	16 680	C1/12	23 009	Lots	Surface en m²	D2/12	4 550	EEe4	3 063	EEe11	4 056
B/13	5 134	BE/12	11 617	C1/13	29 152	A	57 876	D2/13	4 454	EEI2	11 580	EEe12	4 062
B/14	5 142	BE/13	8 231	C1/14	30 933	Total	57 876	D2/14	4 551	ECMc1	3 700	EEe14	4 865
B/15	8 609	BE/14	7 598	C1/15	36 991			D2/15	4 215	ECUb1	11 324	EEc5	6 547
B/16	6 070	BE/15	8 331	C1/16	33 299			D2/16	4 317	ERmv2	4 115	EEc6	8 719
B/17	5 992	BE/16	12 710	C1/17	35 092	ZONE		D2/17	4 137	ERmv3	11 974	EEc7	7 003
B/18	4 507	BE/17	12 711	C1/18	22 362	NON AEDIFICANDI		D2/18	4 004	ERmv4	1 329	EEc8	6 381
B/19	5 987	BE/18	10 468	C1/19	21 464	Lots	Surface en m²	D2/19	6 935	EJSmj1	1 577	EEc9	4 046
B/20	5 153	BE/19	10 658	C1/20	16 455	ZNA	130 279	D2/20	3 804	EJSff1	1 888	EEI3	7 213
B/21	6 086	BE/20	10 583	C1/21	9 170	Total	130 279	D2/21	7 514	EJScs1	32 323	EEs1	247 539
B/22	7 193	BE/21	10 597	C1/22	18 346			D2/22	6 173	EJSts2	2 209	EJSff2	2 113
B/23	6 101	BE/22	10 691	C1/22b	16 877			D2/23	4 337	ESEpc1	20 670	EJSff3	1 409
B/24	11 738	BE/23	12 906	C1/23	16 883	ZONE NATURELLE		D2/24	5 323	EArf1	5 957	EJSts3	1 388
B/25	7 136	BE/24	32 580	C1/24	22 391	REGLEMENTEE		D2/25	5 082	EArf2	9 377	EJSts5	1 822
B/26	4 312	BE/25	18 230	C1/32	60 792	Lots	Surface en m²	D2/26	5 051	EArf3	7 610	ERmv5	3 232
B/27	4 315	BE/26	28 916	C1/33	23 073	ZNR	687 867	D2/27	5 083	EArf4	9 696	ERmv6	2 191
B/28	2 933	BE/27	20 562	C1/34	26 465	Total	687 867	D2/28	5 065	EEe1	4 982	ERmv7	1 904
B/29	4 568	BE/28	18 628	C1/35	64 154			D2/29	4 508	EEe3	5 684	ERmv8	5 181
B/30	5 695	BE/29	22 604	C1/36	58 454			D2/30	4 646	EEc1	8 073	ESEap1	2 280
B/31	3 932	BE/30	23 412	C1/37	76 246	ESPACE VERT		D2/31	4 508	EEI1	8 357	ESEap3	1 409
B/32	5 691	BE/30b	27 413	C1/38	64 231			D2/32	4 658	ERmv1	2 019	Esh	4 726
B/33	3 097	BE/31	32 859	C1/38b	33 719	Lots	Surface en m²	D2/33	4 612	EJSts6	1 285	ECmc2	3 908
B/34	3 097	BE/32	44 601	C1/39	20 676	EV	617 829	D2/34	4 609	EJScs2	630	ERms1	21 799
B/35	3 103	BE/33	29 322	C1/40	38 256	Total	617 829	D2/35	4 614	EJSts1	2 311	ERc2	9 322
B/36	3 080	Total	667 961	C1/41	9 408			D2/36	4 614	ECmc2	5 043	ESCs1	1 338
B/37	4 042			Total	1 004 154			D2/37	4 505	EArf10	1 176	ESCs2	2 958
B/38	4 039					PLACES		D2/38	4 654	EEe5	5 264	ESCs3	1 315
B/39	4 027							D2/39	4 118	EEc3	5 681	EJSmj2	2 677
B/40	4 053			C= C1+C2+C3 R+1		Lots	Surface en m²	D2/40	4 275	ESCs2	1 106	EJSmj3	1 409
B/41	14 887					PL	99 847	D2/41	4 234			EJSts4	2 284
B/42	23 570			Lots	Superficie en m²	Total	99 847	D2/42	4 238			ECUt1	4 410
B/43	23 800			C1/25	76 116			D2/43	4 328			EEe8	4 001
B/44	18 908			C1/26	56 501			D2/44	4 322			EPre1	22 852
B/45	12 504			C1/27	100 201			D2/45	4 000			EPre2	3 407
B/46	27 278			C1/28	30 573	VOIRIE		D2/46	4 601			Total	797 995
B/47	20 981			C1/29	52 532			Total	222 055				
B/48	17 582			C1/30	76 961	Lots	Surface en m²						
B/49	36 812			C1/31	152 581	V	1 231 574						
B/50	42 701			Total	545 465	Total	1 231 574						
B/51	71 660												
B/52	51 303												
B/53	54 280												
B/54	62 945												
B/55	63 081												
B/56	53 495												
B/57	55 821												
B/58	41 822												
B/59	35 726												
B/60	47 563												
B/61	35 329												
B/62	7 806												
B/63	8 209												
B/64	10 682												
B/65	11 192												
B/66	35 685												
B/67	87 369												
B/68	47 377												
B/69	47 999												
B/70	52 092												
B/71	47 399												
B/72	106 091												
Total	1 483 596												

ARTICLE 7 - VOIRIE ET PARCS DE STATIONNEMENT

Toutes les voies communales sont représentées sur le plan de lotissement.
Le plan de lotissement localise les voies à créer. La nomenclature en précise leurs principales caractéristiques : terre plein central, plantations d'alignement, etc...
Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Toutes les voies publiques constituant les voies d'aménagement sont repérées et cotées sur le plan et elles sont répertoriées par leur nomenclature respective.
Tous les ilots doivent permettre l'accès aux servitudes pour les services de la protection civile.
Ils doivent respecter une servitude par rapport aux limites mitoyennes et en fond d'ilot égale ou supérieure à 5 mètres.
Les voies en impasse sont proscrites.
Les accès carrossables à la voirie publique devront êtres conçus et aménagés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les parcs de stationnement publics devront être conçus et aménagés de manière à ce que leur desserte ne perturbe pas la circulation sur les voies importantes, ils sont repérés par l'indice "PS".

Toutes les voies doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique.

TABLEAU DES RUES

RUES	EMPRISES
Rue 1	30 m
Rue 2	30 m
Rue 3	30 m
Rue 4	30 m
Rue 5	30 m
Rue 6	30 m
Rue 7	50 m
Rue 8	12 m
Rue 8bis	12 m
Rue 9	25 m
Rue 10	15 m
Rue 11	20 m
Rue 12	30 m
Rue 13	20 m
Rue 14	20 m
Rue 15	25 m
Rue 16	15 m
Rue 17	25 m
Rue 18	25 m
Rue 19	20 m
Rue 20	20 m
Rue 21	25 m
Rue 21bis	15 m
Rue 22	15 m
Rue 23	15 m
Rue 24	20 m
Rue 25	20 m
Rue 26	20 m
Rue 27	20 m
Rue 28	25 m
Rue 29	20 m
Rue 29bis	15 m
Rue 30	25 m
Rue 31	25 m
Rue 32	25 m
Rue 33	20 m
Rue 34	15 m
Rue 35	15 m

ARTICLE 8 – PLACES

La place comprend des aires publiques à l'intérieur de la ville servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers de la ville.

Les aménagements naturels et construits, le revêtement des surfaces de la place ainsi que le mode de transition avec les bâtiments adjacents doivent contribuer à affirmer la qualité de la place urbaine et de ces espaces extérieurs publics.

Les éléments architecturaux de valeur qui entourent la place urbaine doivent être dégagés de tout ce qui est susceptible de faire obstacle à leur valorisation.

Les places demeurent inconstructibles.

Les constructions d'intérêt général entièrement souterraines sont autorisées (parkings etc...). Les installations hors terre nécessaires à leurs accès, à l'aération et à l'éclairage naturels ou artificiels doivent être limitées tant par leur nombre que par leurs dimensions, ces constructions ainsi que les installations nécessaires à leur utilisation ne doivent pas altérer le caractère de la place.

ARTICLE 9 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Le plan de la VN réserve des terrains pour des Equipements Publics de différentes natures. L'occupation de ces terrains pour toute autre destination, notamment les lotissements et la construction de logements autres que ceux qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements est interdite .

Les Equipements Publics sont localisés sur le Plan de lotissement et les Nomenclatures en annexe précisent, déterminent leur nature et leur affectation.

Toutefois, l'administration de tutelle peut en cas de besoin , revoir l'affectation de certains équipements .Dans ce cas ces équipements seront reprogrammés sur les terrains affectés à la réserve foncière.

Les Equipements Publics sont classés en plusieurs catégories :

- LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS REPERES PAR L'INDICE : EA
- LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT REPERES PAR L'INDICE : EE
- LES EQUIPEMENTS POUR LA SANTE PUBLIQUE REPERES PAR L'INDICE : ES
- LES EQUIPEMENTS CULTURELS REPERES PAR L'INDICE : ECU
- LES EQUIPEMENTS RELIGIEUX REPEREES PAR L'INDICE : ER
- LES EQUIPEMENTS PUBLICS REPEREES PAR L'INDICE : EP
- LES EQUIPEMENTS DE JEUNESSE ET DE SPORT REPERES PAR L'INDICE : EJS
- LES EQUIPEMENTS DE SECURITE REPERES PAR L'INDICE : ESE
- LES PLACES REPEREES PAR L'INDICE : PL

Les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation par rapport aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci.

Lorsque l'équipement est entouré de plusieurs zoning ,les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation, seront celles fixées pour le secteur le plus haut des zoning qui l'entourent. La hauteur maximale est définie dans le tableau de phasage.

ARTICLE 10 – ESPACES VERTS PUBLICS OU PRIVES

Le plan de lotissement réserve un certain nombre de terrains aux espaces verts publics : grands espaces boisés, jardins publics, qui sont indiqués sur le Plan de lotissement et la Nomenclature, prévue en annexe, en précise la nature, qu'ils soient existants, à développer ou à créer.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts publics ou privés, toute construction est interdite, à l'exception des petits édicules bas indispensables pour l'entretien de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et dont la superficie ne devra pas excéder 5m² et la hauteur apparente n'excède pas 3 m .

Une attention particulière devra être accordée à l'intégration de ces édicules dans ces espaces verts publics.

Le choix des espèces végétales à utiliser dans ces espaces, doit favoriser celles d'origine locale et/ou méditerranéenne. Une attention particulière devrait être portée, si le climat et la nature des sols le permettent, aux essences florissantes et odorantes.

ARTICLE 11 – CIMETIERES

Le Plan de lotissement localise et limite :

- Le cimetière existant
- Les cimetières à créer

Tous les cimetières doivent être bordés d'une zone non aedificandi de 30 m de largeur.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
التسيير الحضري

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 1.A– DEFINITION DE LA ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble du tissu type médina. Destiné principalement à la création et au développement de l'habitat traditionnel mais également d'établissements hôteliers de locaux à usage de bureaux (office de tourisme…..), de commerces et d'activités artisanales.
Toutes les voies sont piétonnes. La circulation et le stationnement des véhicules sont prohibés .
Seuls ont un accès permanent les véhicules prioritaires d'urgence (protection civile et ambulances)
Les voies intérieures principales ne doivent pas être inférieures à10m. Les voies intérieures secondaires ne doivent pas être inférieures à 6m.

ARTICLE 2.A– TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Les établissements industriels de toutes catégories sont interdits ainsi que les établissements industriels non classés.
Sont également interdits les immeubles à usage de bureaux, de surfaces de planchers cumulées supérieures à 160 m2.
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Les commerces ne sont autorisés que sur les voies commerciales .
Les commerces doivent s'ouvrir directement sur une voie publique ; les commerces de type Kissariat sont proscrits.
Le morcellement est interdit.

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

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
A	Libre	30%	Libre	Libre	8.50 m

ARTICLE 4.A – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de 8,50 m correspondant à 1 niveau sur rez-de-chaussée.
Ces hauteurs seront identiques sur rues et sur cours intérieures.
Les bâtiments pourront comporter une terrasse supérieure accessible, aménagée au-delà de la limite de hauteur, à condition que les parapets de cette terrasse ne dépassent pas 1,60m de hauteur.
Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m.
La hauteur du rez-de-chaussée est de 4,00 m et sera de 5,50 m s'il s'agit d'un commerce.
Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m.

La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur topographe inscrit à l'ordre des ingénieurs, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

ARTICLE 5.A- HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

Le soubassement d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente ascendante ou descendante sera autorisé comme un rez de jardin à condition que ce niveau de bâtiment soit situé de plain pied avec un jardin :

La hauteur maximale autorisée y compris le niveau du rez -de jardin doit être :

inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé(.soit H< ou =L) sans pour autant dépasser la hauteur de la façade opposée. La hauteur de la façade doit être 8.5 m à tout point de la façade.

La profondeur des pièces habitables du rez de jardin, mesurée à partir de l'alignement doit être inférieure ou égale à deux fois sa hauteur

ARTICLE 6.A– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sur rues seront obligatoirement réalisées à l'alignement.

ARTICLE 7.A– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Les constructions seront obligatoirement réalisées en mitoyenneté sur les deux limites séparatives latérales par rapport à la ou les façades sur voies.

Sur la dernière limite séparative (fond de parcelle) les constructions pourront être ou non réalisées en mitoyenneté avec la construction voisine (cours intérieurs et cours en fond de parcelle).

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

Plusieurs bâtiments pourront être implantés sur le même terrain à condition que soient respectées les règles de surface de cour.

Cours intérieures :

Les constructions comporteront une ou plusieurs cours intérieures pour satisfaire aux règles concernant l'aération et l'éclairage des pièces principales et secondaires.

Les cours pourront être établies en limites séparatives avec les fonds voisins ou insérées dans le bâtiment.

Ouast-ed-dar (patio couvert, éclairé et ventilé).

Les cours intérieures pourront être remplacées par un ouast-ed-dar sous conditions que :

La hauteur de ouast-ed-dar aménagé au centre du bâtiment ou en limites séparatives, ne dépasse pas de plus de 1,20 m le niveau du plancher haut du premier étage.

La surface de l'éclairage zénithal soit égale ou supérieure à 16 m2

La cuisine et les pièces principales au rez-de-chaussée pourront s'éclairer et se ventiler sur le ouast-ed-dar

Cas particuliers :

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

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
وكالة التسيير الحضري

ARTICLE 9.A– STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les garages particuliers sont interdits et le stationnement des véhicules s'effectuera à l'intérieur de la limite de la zone A.L'aménageur doit prévoir des parking à chaque accès de la médina à raison de :
Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
Pour les constructions à usages de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre.
Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il doit être aménagé une place de stationnement par 4 chambres et 30 m² hors œuvre de salle à café et de restaurant.
Une place pour 100 m2 de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.
La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25m² utile couverts en sous sol par place de voiture

ARTICLE 10.A– SERVITUDES D'ARCHITECTURE

- TOITURES

Seules les toitures-terrasses seront admises à l'exclusion des bâtiments administratifs ou culturels qui pourront comporter totalement ou partiellement des toitures en tuiles bleues vernissées.

- ASPECT ARCHITECTURAL DES FACADES

La nature des matériaux mis en œuvre et les teintes des parements des façades doivent contribuer au maintien ou à la construction de l'aspect de la médina. Ni matériau ni mode de construction ne sont interdit, à condition que l'aspect fini extérieur ou un revêtement assure la conformité de matière et de couleur avec les techniques ou matériaux traditionnels.
Toute apparence de structure, poteaux, poutres ou linteaux en béton armé est notamment proscrite.
Les protections de baies à rez-de-chaussée ou étages, seront réalisées par des grilles en fer forgé peintes de couleur foncée ou en moucharabieh de bois peint ou verni.

Les descentes d'eaux pluviales ou d'eaux usées apparentes en façades sont interdites.

- ENCORBELLEMENTS ET LOGGIAS

Des encorbellements partiels, en façade sur voie, pourront être prévus sous réserve que la surface totale de ces ouvrages ne dépasse pas 40% de la surface totale de la façade avec une hauteur de 3,0 m au-dessus du niveau de la voie.
Le surplomb des encorbellements ne pourra dépasser 0,80 m de largeur.
Les limites latérales mitoyennes des façades ne doivent pas comporter d'ouvertures sur une distance minimale de 1m. Elles doivent rester libres sur une distance minimale de 1m.

- EVENTAIRES

Pour les boutiques ou commerces installés en rez-de-chaussée, les éventaires seront prévus dans les conditions suivantes :
Boutiques aménagées dans les galeries publiques : elles pourront comporter des éventaires mobiles de 0,80 m de largeur au maximum.
Boutiques aménagées à l'alignement sur rue : elles ne pourront comporter aucun éventaire extérieur empiétant sur l'espace public.

Les enseignes fixes seront, dans le premier cas, installées dans la galerie ; dans le second cas, elles seront incorporées à la vitrine.

Les enseignes ou publicités ne correspondant pas directement aux commerces sont interdites.
Sont autorisées : les enseignes en drapeau sur voie publique sous condition que la largeur ne dépasse pas 0,60 m et la hauteur 0,80 m et qu'elles se trouvent placées à au moins 2,80 m de hauteur par rapport à la voie.

- VOIRIE ET PLACES PUBLIQUES

Les revêtements de toutes les rues seront traités avec des matériaux diversifiés : pavés, béton bouchardé, gravillons lavés ou galets.
Pour les placettes ou espaces piétons qui seront créés, les revêtements seront traités dans les mêmes matériaux que ceux qui sont prévus pour la voirie.
Des matériaux différents seront utilisés pour chacun des espaces piétonniers pour composer des dessins.

ARTICLE 10A : FUSION OU DIVISION

Al Omrane demeure le seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des ilots après autorisation. La division doit se faire par le biais du lotissement. Toute distraction de lots nus par son acquéreur, quelle qu'en soit la cause, est interdite.

Al Omrane demeure le seul habilité à présenter des projets de lotissement pour chaque zone.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

ARTICLE 1.B – DEFINITION DE LA ZONE B

La zone B est une zone urbaine destinée principalement au logement ; le développement des activités de commerce, bureaux, d'hôtellerie et d'artisanat y est possible.
Dans cette zone les immeubles seront de type continu ou orienté dont la hauteur est limitée à R+4.
Dans cette zone, on peut avoir 230 logements par hectare pour le secteur B
Les voies carrossables intérieures des projets urbains ne doivent pas être inférieures à 20m. Les voies piétonnes intérieures ne doivent pas être inférieures à 6m.

ARTICLE 2.B– POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

Les superficies et largeurs minimales des parcelles sont fixées à 300 m2 et 15 m de large.

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
B	Libre	29%	300 m2	15 m	18.50 m

ARTICLE 3.B – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux autorisés pour ce secteur à savoir 5 niveaux = R+4 soit 18 ,50 tout en respectant L = H.
La hauteur du rez-de-chaussée est de 4,00 m et sera de 5,50 m s'il s'agit d'un commerce.
Quant un local est coupé dans sa hauteur par un plancher intermédiaire constituant une dépendance

sa hauteur ne peut être inférieure à 5,50 m.

Sa surface ne peut dépasser 1/2 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.

Les sous-sols sont autorisés dans ce secteur.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m ;ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale ci-joint en annexe.
La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur topographe inscrit à l'ordre des ingénieurs, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

ARTICLE 4.B- HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

Le soubassement d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente ascendante ou descendante sera autorisé comme un rez de jardin à condition que ce niveau de bâtiment soit situé de plein pied avec un jardin :
La hauteur maximale autorisée y compris le niveau du rez -de jardin doit être :
inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé(.soit H< ou =L) sans pour autant dépasser la hauteur de la façade opposée.
La profondeur des pièces habitables du rez de jardin, mesurée à partir de l'alignement doit être inférieure ou égale à deux fois sa hauteur

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

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

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

Dans une bande de 15 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par le plan 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. Avec une distance minimale de 6m.
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 5,50 m et peut occuper la totalité de la parcelle du rez-de-chaussée.

Les constructions implantées sur les limites séparatives des ilots doivent observer un recul minimum,par rapport à ces limites,de H/2 Avec une distance minimale de 6m.

ARTICLE 7.B – 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 élevé : L=H avec un minimum de 10 m.

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, La largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

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

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour		Minimum de vue directe (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces services (2)	Pour pièces habitables (1) vues principales	Pour pièces services (2) vues secondaires
4 à 7 m	30.00 m2	15.00 m2	6,00 m	4,00 m
8 m	35.00 m2	17.00 m2	6,10 m	4,00 m
9 m	40.00 m2	20.00 m2	6,20 m	4,00 m
10 m	45.00 m2	22.50 m2	6,30 m	4,00 m
11 m	50.00 m2	25.00 m2	6,60 m	4,00 m
12 m	55.00 m2	27.00 m2	7,20 m	4,00 m
13 m	60.00 m2	30.00 m2	7,80 m	4,00 m
14 m	65.00 m2	32.50 m2	8,40 m	4,00 m
15 m	70.00 m2	35.00 m2	9,00 m	4,00 m
16 m	75,00 m2	37,50 m2	9,60 m	4,00 m
17 m	80,00 m2	40,00 m2	10,20 m	4,25m
18m	85,00 m2	42,5 m2	10,80 m	4,80 m
19m	90,00 m2	45,00 m2	11,40 m	5,00 m

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

Un traitement en cité fermée peut être autorisé.

ARTICLE 8.B : ENCORBELLEMENTS ET BALCONS

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés seulement sur les voies qui ont une emprise de 10 m et plus. Leur largeur sera au maximum égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans toutefois dépasser 1,20 m. Leur hauteur libre sur voie sera celle du RDC en plus du soubassement prévu.
La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la façade de l'immeuble. Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, une saillie de 0,50m maximum est admise pour permettre une animation de façade sans pour autant que sa surface cumulée sur façade ne puisse dépasser la moitié de celle-ci.
Les limites latérales mitoyennes des façades ne doivent pas comporter d'ouvertures sur une distance minimale de 1m

ARTICLE 9.B – PLANTATIONS

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m2 de surface plantée :

Les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, des aires de stationnement

Les aires de stationnement des équipements commerciaux ou hôteliers doivent être plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.
Les reculs privatifs imposés au bâti seront obligatoirement traités en espaces plantés formant avec le corps de la construction un ensemble homogène. Ces espaces seront clos à l'alignement par un muret de 0,40m de haut, surmonté d'une grille de 1,60 m doublée d'une haie vive.
Tout pignon aveugle sera obligatoirement revêtu de plantes grimpantes ou descendantes ou masqué par une rangée d'arbres à haute tige à développement vertical (cyprès, ifs ,thuyas...)

ARTICLE 10.B– SERVITUDES ARCHITECTURALES

Pour le secteur B, les constructions édifiées en continuité bâties sur rue ne pourront dépasser une longueur de 60 m

ARTICLE 11.B – DISPOSITION PARTICULIERE APPLICABLE UNIQUEMENT AU SECTEUR B

Dans ce secteur, des petits collectifs discontinus (ensemble résidentiel) peuvent être autorisés.
Il n'est fixé ni coefficient d'occupation du sol, ni taux maximal d'emprise du sol.
Les possibilités d'occupation sont donc limitées par les règles de prospects et les plafonds de la hauteur.

C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
libre	libre	10.000 m2	80 m

ARTICLE 12.B– STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique à raison de :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage d'habitation type logements sociaux , tel que défini par les textes et lois en vigueur et appliqués par le ministère de l'habitat : Une place de stationnement pour 5 (cinq) logements, en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usages de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il doit être aménagé une place de stationnement par 4 chambres et 30 m² hors œuvre de salle à café et de restaurant.
Une place pour 100 m2 de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.
La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25m² utile couverts en sous sol par place de voiture

.

ARTICLE 13. B – DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle de 2,50 m maximum.

Si clôture il y a, la hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 0,4 m et peut être surmontée d'un treillis à ossature métallique doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis métallique est de 1,60 m.
Les clôtures mitoyennes doivent être réalisées de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m.

ARTICLE 14B : FUSION OU DIVISION

Al Omrane demeure le seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des ilots après autorisation. La division doit se faire par le biais du lotissement. Toute distraction de lots nus par son acquéreur, quelle qu'en soit la cause, est interdite.

Al Omrane demeure le seul habilité à présenter des projets de lotissement pour chaque zone.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE BE

ARTICLE 1.BE : DEFINITION DE LA ZONE

La zone BE est une zone prévue pour l'habitat, individuel ou collectif, les bureaux, les commerces, les services et les équipements administratifs et hôteliers.
L'implantation à l'alignement n'est pas obligatoire. La densité maximale est fixée comme suit :

Secteur	Type	Densité maximale
BE	R+2	150 logements / hectare

Ces zones peuvent comporter des secteurs réservés à l'habitat social avec ses prescriptions réglementaires. Ils doivent être bien spécifiés dans les dossiers des projets intégrés.
Toutes les servitudes de superficie, d'implantation, de hauteur et de prospect s'appliquent aux projets intégrés et aux lots isolés se trouvant dans la zone BE.
Cependant, lorsqu'il s'agit d'un projet intégré présenté en tant qu'ensemble résidentiel et si le promoteur le souhaite, ce projet peut comporter des constructions de type introverti (organisées autour de patios centraux type médina). Les limites extérieures des constructions de ce projet urbain doivent respecter le prospect et la hauteur de la zone.
Les espaces de recul par rapport aux terrains mitoyens doivent être traités en jardins.
Les voies carrossables intérieures des projets urbains ne doivent pas être inférieures à 10m. Les voies piétonnes intérieures ne doivent pas être inférieures à 6m.

ARTICLE 2.BE : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS INTERDITS

Sont interdits dans la zone BE :
- Les établissements industriels et les dépôts.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3.BE : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.
Dans la zone BE le nombre de niveaux maximal, le COS et le CUS sont définis comme suit :

SECTEUR	TYPE	COS	CUS	SURFACE	LARGEUR	Hauteur maximale	
BE	R+2	Libre	35%	80 m2	8m	RDC	RDC
						13m	11.50m

ARTICLE 3.BE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux autorisés pour ce secteur à savoir 3 niveaux = R+2
La hauteur du rez-de-chaussée est de 4,00 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 niveaux indiqués ci-dessus.

Secteur	Type	Hauteur maximale	
		RDC commercial	RDC résidentiel
BE	R+2	13m	11.50m

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m ;ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale ci-joint en annexe.
La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur topographe inscrit à l'ordre des ingénieurs, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

ARTICLE 4.BE : IMPLANTATION ET HAUTEUR PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites mitoyennes latérales.
Toutefois la hauteur sur voie doit être égale à la distance la séparant de l'alignement opposé (soit H =L).
L'alignement des logements sur voie n'est pas obligatoire. Un traitement en cité fermée peut être autorisé.

ARTICLE 5.BE- HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

Le soubassement d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente ascendante ou descendante sera autorisé comme un rez de jardin à condition que ce niveau de bâtiment soit situé de plain pied avec un jardin :
La hauteur maximale autorisée y compris le niveau du rez de jardin doit être :
inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé(.soit H< ou =L) sans pour autant dépasser la hauteur de la façade opposée.
La profondeur des pièces habitables du rez de jardin, mesurée à partir de l'alignement doit être inférieure ou égale à deux fois sa hauteur

ARTICLE 5.BE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Pour les projets prévus par Al Omrane et dans le cas de logements à patio ou cour, ces derniers doivent avoir sur toute la hauteur du R+2
une superficie minimale de 16m² ,avec vue directe minimale de 4m.

Les constructions implantées sur les limites séparatives des ilots doivent observer un recul minimum,par rapport à ces limites,de H/2

ARTICLE 6.BE – 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 élevé : L=H avec un minimum de 6 m pour les murs aveugles.

ARTICLE 7.BE : ENCORBELLEMENTS ET BALCONS

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés seulement sur les voies qui ont une emprise de 8 m et plus. Leur largeur sera au maximum égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans toutefois dépasser 1,40 m. Leur hauteur libre sur voie sera celle du RDC en plus du soubassement prévu.

La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la façade de l'immeuble. Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, une saillie de 0,50m maximum est admise pour permettre une animation de façade sans pour autant que sa surface cumulée sur façade ne puisse dépasser la moitié de celle-ci.
Les limites latérales mitoyennes des façades ne doivent pas comporter d'ouvertures sur une distance minimale de 1m

ARTICLE8.BE : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique à raison de :
Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
Pour les constructions à usages de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre.
Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il doit être aménagé une place de stationnement par 4 chambres et 30 m² hors œuvre de salle à café et de restaurant.
Une place pour 100 m2 de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.
La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25m² utile couverts en sous sol par place de voiture

.

ARTICLE 9. BE – DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle de 2,50 m maximum.
La hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 0,4 m et peut être surmontée d'un treillis à ossature métallique doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis métallique est de 1,60 m.
Les clôtures mitoyennes doivent être réalisées de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m.

ARTICLE 10.BE– PLANTATIONS

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

ARTICLE 11.BE – SERVITUDES ARCHITECTURALES

Pour le secteur BE, les constructions édifiées en continuité bâties sur rue ne pourront dépasser une longueur de 60 m .

ARTICLE 12BE : FUSION OU DIVISION

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

Al Omrane demeure le seul habilité à présenter des projets de lotissement pour chaque zone.

ARTICLE 1.C – DEFINITION DE LA ZONE

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

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

La zone C comprend :
Le secteur C1 dans lequel peuvent s'édifier des villas jumelées ou en bande sur petites parcelles.
Le secteur Cc1 dans lequel peuvent s'édifier des villas jumelées 30% ,en bande 40% ou isolées 30%.

ARTICLE 2.C – TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

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

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

Le tableau ci-dessous indique :

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

	C.O.S. maximum	C .U.S. maximum	Surface minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
Villa jumelée	Libre	25%	300 m²	15 m	8 m
Villa en bande	Libre	25%	200 m²	10 m	8 m
Villa isolée	Libre	10%	400 m²	20m	8 m

La surface constructible à l'étage est égale à 80% de la surface construite au rez-de-chaussée.

ARTICLE 4.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.

Au dessus de cette hauteur, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont l'élévation maximale est de 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximale de 2,20m ;ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale ci-joint en annexe.
La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur topographe inscrit à l'ordre des ingénieurs, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

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

ARTICLE 5.C- HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

Le soubassement d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente ascendante ou descendante sera autorisé comme un rez de jardin à condition que ce niveau de bâtiment soit situé de plein pied avec un jardin :
La hauteur maximale autorisée y compris le niveau du rez de jardin doit être :
inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé (.soit H< ou =L) sans pour autant dépasser la hauteur de la façade opposée.
La profondeur des pièces habitables du rez de jardin, mesurée à partir de l'alignement doit être inférieure ou égale à deux fois sa hauteur

ARTICLE 6.C – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.
Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.
Un traitement en cité fermée peut être autorisé.

ARTICLE 7.C – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES

Pour les villas jumelées, les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale par rapport aux limites latérales et du fond de la parcelle de 4m.
Pour les villas en bandes, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, par contre elles doivent s'éloigner de 4 m par rapport à la limite du fond de parcelle.
Pour les villas isolées les constructions doivent s'éloigner d'une distance minimale par rapport aux limites latérales et en fond de la parcelle de 4m.

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

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

ARTICLE 9 C : ENCORBELLEMENTS ET BALCONS

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés seulement sur les voies qui ont une emprise de 8 m et plus. Leur largeur sera au maximum égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans toutefois dépasser 1,40 m. Leur hauteur libre sur voie sera celle du RDC en plus du soubassement prévu.
La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la façade de l'immeuble. Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, une saillie de 0,50m maximum est admise pour permettre une animation de façade sans pour autant que sa surface cumulée sur façade ne puisse dépasser la moitié de celle-ci.
Les limites latérales mitoyennes des façades ne doivent pas comporter d'ouvertures sur une distance minimale de 1m

ARTICLE 10.C – DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle de 2,50 m maximum.

La hauteur maximale du soubassement du mur de clôture du côté des voies ne doit pas dépasser 0,4 m et peut être surmontée d'un treillis à ossature métallique doublée d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis métallique est de 1,60 m.

Les clôtures mitoyennes peuvent être réalisées en maçonnerie ou de la même manière que les clôtures donnant sur les voies, leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m.

ARTICLE 11.C – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une place de stationnement par habitation.

ARTICLE 12.C – PLANTATIONS

Doivent être plantés avec engazonnement, arbustes et un arbre à haute tige au minimum pour 100 m2 de surface plantée :

Doivent être plantés aussi les surfaces de parcelles privatives, non occupées par des constructions, les reculs sur voies, les aires de stationnement, etc…

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

ARTICLE 13.C– SERVITUDES ARCHITECTURALES

Pour les villas en bande, les constructions édifiées en continuité bâties sur rue ne pourront dépasser une longueur de 60 m .

ARTICLE 14C : FUSION OU DIVISION

Al Omrane demeure le seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des ilots après autorisation. La division doit se faire par le biais du lotissement. Toute distraction de lots nus par son acquéreur, quelle qu'en soit la cause, est interdite.

Al Omrane demeure le seul habilité à présenter des projets de lotissement pour chaque zone.

ARTICLE 1.D – DEFINITION DE LA ZONE

Cette zone est une zone mixte.
Cette zone est réservée à des "IMMEUBLES CONTINUS".

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

Cette zone est divisée en deux secteurs à savoir :

D1 : zone réservée aux immeubles bureaux avec RDC commercial
D2 : zone mixte ou peut voisiner les activités de bureaux, de commerces au RDC, d'hôtellerie ,et le logement

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

Sont interdits dans la zone D :

Les établissements industriels de 1ère, 2ème & 3ème catégories et les dépôts de plus de 500 m2.
Les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings ;
L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

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

Les superficies et largeurs minimales des parcelles sont fixées à 300 m2 et 15 m de large.

ZONE	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot	Hauteur maximale
D	Libre	40%	300 m2	15 m	18.50

ARTICLE 4.D – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, acrotère compris, ne peuvent dépasser la hauteur et le nombre de niveaux autorisés pour ce secteur à savoir 5 niveaux = R+4 soit 18,50 tout en respectant L = H.
La hauteur du rez-de-chaussée est de 5,5 m.
Quant un local est coupé dans sa hauteur par un plancher intermédiaire constituant une dépendance

sa hauteur ne peut être inférieure à 5,50 m.

Sa surface ne peut dépasser 1/2 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.

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2.20 m ;ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale ci-joint en annexe.
La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur topographe inscrit à l'ordre des ingénieurs, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

ARTICLE 5.D- HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION IMPLANTEE SUR UN TERRAIN EN PENTE

Le soubassement d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente ascendante ou descendante sera autorisé comme un rez de jardin à condition que ce niveau de bâtiment soit situé de plein pied avec un jardin :
La hauteur maximale autorisée y compris le niveau du rez de jardin doit être :
inférieure ou égale à la distance la séparant de l'alignement opposé(.soit H< ou =L) sans pour autant dépasser la hauteur de la façade opposée.
La profondeur des pièces habitables du rez de jardin, mesurée à partir de l'alignement doit être inférieure ou égale à deux fois sa hauteur

ARTICLE 6.D – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée, à l'alignement sur voie.
En face d'un débouché d'une voie adjacente la hauteur est calculé en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

ARTICLE 7.D – 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 de 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.
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 5,50 m et peut occuper la totalité de la parcelle du rez-de-chaussée.

ARTICLE 8.D –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 élevé : L=H avec un minimum de 8 m.
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, La largeur de la cour ne pouvant être inférieure à 4m.

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

Hauteur des façades sur cour	Minimum de surface de cour		Minimum de vue directe (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces services (2)	Pour pièces habitables (1) vues principales	Pour pièces services (2) vues secondaires
4 à 7 m	30.00 m2	15.00 m2	6,00 m	4,00 m
8 m	35.00 m2	17.00 m2	6,10 m	4,00 m
9 m	40.00 m2	20.00 m2	6,20 m	4,00 m
10 m	45.00 m2	22.50 m2	6,30 m	4,00 m
11 m	50.00 m2	25.00 m2	6,60 m	4,00 m
12 m	55.00 m2	27.00 m2	7,20 m	4,00 m
13 m	60.00 m2	30.00 m2	7,80 m	4,00 m
14 m	65.00 m2	32.50 m2	8,40 m	4,00 m
15 m	70.00 m2	35.00 m2	9,00 m	4,00 m
16 m	75,00 m2	37,50m2	9,60 m	4,00 m
17 m	80,00m2	40,00m2	10,20m	4,25m
18m	85,00m2	42,5m2	10,80m	4,80m
19m	90,00m2	45,00m2	11,40m	5,00m

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

ARTICLE 9 D : ENCORBELLEMENTS ET BALCONS

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés seulement sur les voies qui ont une emprise de 8 m et plus. Leur largeur sera au maximum égale au 1/10 de l'emprise de la voie sans toutefois dépasser 1,40 m. Leur hauteur libre sur voie sera celle du RDC en plus du soubassement prévu.
La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la façade de l'immeuble. Sur les voies d'emprise inférieure à 10m, une saillie de 0,50m maximum est admise pour permettre une animation de façade sans pour autant que sa surface cumulée sur façade ne puisse dépasser la moitié de celle-ci.

Les limites latérales mitoyennes des façades ne doivent pas comporter d'ouvertures sur une distance minimale de 1m.

ARTICLE 10.D – DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sous toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle de 2,50 m maximum.

ARTICLE 11.D– STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voirie publique à raison de :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usages de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre.

Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il doit être aménagé une place de stationnement par 4 chambres et 30 m² hors œuvre de salle à café et de restaurant.

Une place pour 100 m2 de surface hors-œuvre d'activité commerciale ou artisanale.
La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25m² utile couverts en sous sol par place de voiture

ARTICLE 12D : FUSION OU DIVISION

Al Omrane demeure le seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des ilots après autorisation. La division doit se faire par le biais du lotissement. Toute distraction de lots nus par son acquéreur, quelle qu'en soit la cause, est interdite.

Al Omrane demeure le seul habilité à présenter des projets de lotissement pour chaque zone.

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE REGLEMENTEE ZNR

ARTICLE 1. ZNR – DEFINITION DE LA ZONE

La zone ZNR- ou zone de protection de la nature est destinée à assurer la sauvegarde des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur grande valeur paysagère.
Cette zone qui est délimitée par un graphisme approprié (voir plan de lotissement)
Une étude paysagère sera établie pour définir l'aménagement global de la zone..

ARTICLE 2. ZNR – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans cette zone :
Les lotissements de quelques natures qu'ils soient.
Tout type d'habitation.
Les activités industrielles.
Les activités de bureaux.
L'ouverture et l'exploitation de carrières.

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ب.ح
2
وكالة التسيير الحضري

I-EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS –E.P.S

ARTICLE 1.EPS – DEFINITION DES EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS – E.P.S.

L'affectation des équipements est telle que définie sur le plan de lotissement .

Pour les équipements affectés au corps militaire et para-militaire, des logements de fonctions peuvent être projetés et construit

ARTICLE 2.EPS – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est stipulé que quelle que soit la zone, les constructions des équipements doivent observer un recul minimal de : 5m
Ces marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

ARTICLE 3.EPS – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction acrotère non compris, ne peut dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+4

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2.20 m; ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale ci-joint en annexe.

La hauteur de chaque construction est limitée au-dessus de la côte du seuil fournie par un ingénieur topographe inscrit à l'ordre des ingénieurs, et mesurée au milieu de la façade du lot considéré.

Les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation par rapport aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci.

Lorsque l'équipement est entouré de plusieurs zoning ,les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation, seront celles fixées pour le secteur le plus haut des zoning qui l'entourent. Voir le tableau de phasage.

ARTICLE 4.EPS – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 5.EPS – DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sur toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle de 2,50 m maximum.

ARTICLE 6.EPS – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison d'une place pour 60 m2 de planchers construit.

II-LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE OBLIGATOIRES E.P.O.et ESPACES VERTS OBLIGATOIRES -E.V.O. ,(grille normative en annexe)

ARTICLE 1. EPO/EVO – DEFINITION

-Les E.P.O. :Les Equipements de Proximité Obligatoires (E.P.O.) sont des équipements à la charge de l'acquéreur (celui qui acquière un îlot et le construit ou le loti tout en sachant que seul Al Omrane est habilité à lotir)

En aucun cas les EPO ne peuvent être remplacés par les équipements publics structurants (E.P.S.)prévus par le plan de lotissement.

-Les E.V.O. :Les espaces verts obligatoires (E.V.O.) sont des espaces verts aménagés à la charge de l'acquéreur - (celui qui acquière un îlot et le construit ou le loti tout en sachant que seul Al Omrane est habilité à lotir)

En aucun cas les EVO ne peuvent être remplacés par les espaces verts et jardins publics prévus par le plan de lotissement.

ARTICLE 2. EPO/EVO – SURFACES MINIMUMS OBLIGATOIRES EN EQUIPEMENT DE PROXIMITE OBLIGATOIRES et EN ESPACES VERTS OBLIGATOIRES ,(grille normative en annexe)

-Les E.P.O. :

Les lotisseurs doivent construire au sein du lotissement considéré des équipements de proximité selon la grille normative.

-Les E.V.O. :

Les lotisseurs doivent réaliser au sein du lotissement considéré les espaces verts de proximité selon la grille normative.

ARTICLE 3. EPO/EVO – REALISATION DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE OBLIGATOIRES

Au cas ou le projet se fait en plusieurs phases réparties dans le temps, le lotisseur réalisera les équipements de proximité obligatoires et espaces verts obligatoires et en livrera la construction clé en main a la fin de chaque phase.

ARTICLE 4.EPO – FONCTION DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE OBLIGATOIRES

La fonction de ces équipements sera à l'appréciation de l'administration , en fonction de la grille normative des équipements établie par la direction de l'urbanisme.

RTICLE 5.EPO – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est stipulé que quelle que soit la zone, les constructions des équipements doivent observer un recul minimal de : 5m

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

ARTICLE 6.EPO – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation par rapport aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci.

Toute construction acrotère non compris, ne peut dépasser la hauteur et le nombre de niveaux suivants : R+4

Au-dessus de ces hauteurs, sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20 m et les cages d'escaliers, d'une hauteur maximale de 2.20 m; ainsi que les toitures inclinées telle que définies par la charte architecturale ci-joint en annexe.

Les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation par rapport aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci.

Lorsque l'équipement est entouré de plusieurs zoning ,les règles de hauteur, d'utilisation au sol et d'implantation, seront celles fixées pour le secteur le plus haut des zoning qui l'entourent. Se référer au tableaux de phasage.

Equipements			
types	Superficie en m²	types	Superficie en m²
EAsp1	7 305 m²	ECUb1	16 332 m²
EAsp2	1 298 m²	ECUcc1	10 263 m²
EAsp5	6 994 m²	EEe6	3 377 m²
EAsp6	49 979 m²	EEe9	4 931 m²
EArf1	3 191 m²	EEe10	3 539 m²
EArf2	28 180 m²	EEe11	4 056 m²
EArf3	18 056 m²	EEe12	4 062 m²
EArf5	14 479 m²	EEe14	4 018 m²
EEc2	8 570 m²	EEc5	6 547 m²
EEc4	6 967 m²	EEc6	8 719 m²
EEe2	4 724 m²	EEc7	7 003 m²
EEe4	3 063 m²	EEc8	7 351 m²
EEI2	11 584 m²	EEI2	8 919 m²
ECMc1	3 700 m²	EEI3	7 213 m²
ECUb1	11 325 m²	EEs1	248 174 m²
ERmv2	4 115 m²	EJSff3	1 409 m²
ERmv3	11 974 m²	EJSmj3	1 409 m²
ERmv4	1 329 m²	EJSts3	1 388 m²
EJSmj1	1 577 m²	EJSts5	1 822 m²
EJSff1	1 888 m²	ERmv5	2 722 m²
EJSts2	2 209 m²	ERmv6	2 191 m²

Equipements			
types	Superficie en m²	types	Superficie en m²
ESEpc1	21 173 m²	ERmv7	2 004 m²
EArf1	4 960 m²	ERmv8	7 495 m²
EArf3	7 610 m²	EScs3	1 415 m²
EArf4	5 666 m²	ESEap1	2 394 m²
EEe1	4 982 m²	ESEap3	1 409 m²
EEe3	5 684 m²	ESh	6 814 m²
EEc1	7 908 m²	ECmc2	4 038 m²
EEI1	8 261 m²	ERms1	15 530 m²
ERmv1	2 026 m²	ERmv5	2 722 m²
EJSts1	2 311 m²	ESCs1	1 338 m²
EArf10	1 176 m²	ESCs2	2 958 m²
EEe5	5 264 m²	EJSff2	2 228 m²
EEc3	5 681 m²	EJSmj2	2 813 m²
ESCs2	1 106 m²	EJScs1	32 223 m²
EArf6	30 392 m²	EJSts4	2 284 m²
EAsp3	2 466 m²	ECUt1	4 400 m²
EAsp4	3 246 m²	EEe8	4 000 m²
EAsp7	1 148 m²	EPre1	22 852 m²
EAsp8	5 535 m²	EPre2	3 407 m²
EAsp9	3 338 m²	ERmv8	4 918 m²
ECUcc1	4 924 m²	Total	776 944 m²

ARTICLE 7.EPO – DEPENDANCES ET CLOTURES

Les caves et sous-sols sont autorisés sur toute ou partie de la surface constructible avec une hauteur sous dalle de 2,50 m maximum.

ARTICLE 8.EPO – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, à raison d'une place pour 60 m2 de planchers construit.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NON AEDIFICANDI ET SERVITUDE DE PORTIQUE

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ع
2
التسيير الحضري

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit des espaces servant de limites vertes autour des tissus résidentiels, des seguias, des cimetières au niveau des lignes électriques à haute tension et des terrains accidentés et terrains inondables.

Ce sont les espaces verts qui améliorent les qualités microclimatiques des zones urbaines. Ces zones sont indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée et figurée en légende.

Dans cette zone, toute construction est interdite.

SERVITUDE DE PORTIQUE

Sont frappés de servitude de portique les immeubles situés sur les alignements indiqués par une représentation graphique appropriée et figurée en légende

Les travées de portiques devront être implantées de manière à présenter un ensemble cohérent, leur profondeur sera de 5 m minimum.

Leur hauteur maximale est de 5,50 m mesurée à partir du niveau du trottoir sous dalle .

Le rapport entre le plein (mur) et le vide (baie) doit être de 1/3 de plein. Si le magasin possède une mezzanine, celle-ci doit être entièrement vitrée.

Les colonnes doivent être carrées ou rectangulaires s'il s'agit de formes horizontales ou autres. Aux limites séparatives, chaque constructeur doit édifier un demi poteau (50 x 25 cm) afin de ne pas rompre la continuité de la galerie dans les angles d'îlots, la galerie se termine par un poteau de 0,70 x 0,70 dans le cas de portiques. Si le linéaire de façade de la parcelle ne correspond pas à un nombre entier d'ouvertures, le "rattrapage" se réalise sur les deux points d'appuis en extrémité.

TITRE IV
DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
التسيير الحضري

ARTICLE 1 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction doit respecter scrupuleusement la charte architecturale et paysagère de la ville de Chrafate.

L'aspect architectural des constructions doit faire usage d'une réinterprétation de l'architecture arabo-mauresque et du vocabulaire architectural typique y afférent, du style (auvents, portiques, loggias, encorbellements, arcs, etc.) et des couleurs (blanc, bleu et ocre) dans le but de donner corps à l'ambition de caractériser la destination sous le label arabo-mauresque.

Il est à noter aussi que l'aspect architectural sera précisé et détaillé dans le dossier d'autorisation de construire.

Règles générales :

Tout intervenant est tenu de respecter les principes d'une démarche qualitative dans la conception de chaque composante du projet, à savoir :

Le bâti :

Il est recommandé de tenir compte dans la conception des secteurs bâtis, des points suivants :

Veiller à la cohérence globale du projet en assurant une continuité de gabarit, de matière et de couleurs ;

Veiller à la diversification des typologies du bâti pour éviter la banalisation des constructions ;

Limiter l'impact visuel des grands bâtiments ;

Eviter la monumentalité dans les bâtiments ;

Le bâti doit s'adapter au vent (est-ouest) qui souffle par période au niveau de la ville.

Les espaces publics :

Rechercher la sobriété ;

Eviter les solutions banalisées et standardisées en tenant compte des particularités de chaque lieu ;

Les paysages :

Produire des sites de qualité avec une image propre à chaque site ;

Mettre en évidence les particularités du paysage naturel ;

Utiliser des essences végétales locales (méditerranéenne), abondantes et variées ;

Mettre en évidence les éléments de composition paysagère, tels l'eau, l'ombre, etc.

Couleur :

Cette mesure vise à préserver la forte identité que dégage la tradition des couleurs dans les constructions de la région du nord, souscrit à l'idée de voir se développer un langage architectural de caractère arabo-mauresque.

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
التسيير الحضري

L'objectif est d'harmoniser la mise en couleurs des façades des bâtiments, qui doit respecter le code de couleur spécifique aux villes de la région du nord qui se distinguent par les couleurs blanche, ocre et bleue.

Couvertures et terrasses :

Les terrasses seront en majorité inclinées avec, si la composition l'exige, des terrasses planes.

Il sera utilisé pour les couvertures des terrasses inclinées, la tuile de couleur naturelle bleue.

La toiture des terrasses inclinées doit être constituée de deux ou trois ou quatre angles pour chaque volume, le degré d'inclinaison doit être compris entre 30% et 45%.

Il peut être utilisé aussi, les toitures ayant une seule inclinaison dans les constructions annexes.

ARTICLE 2 – 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 côte 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 3 – 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 5,50m pour les commerces au rez-de-chaussée.

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

ARTICLE 4 – SOUPENTE

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

Sa hauteur ne peut être inférieure à 5,50 m.

Sa surface ne peut dépasser 1/2 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 5 – 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 6 – VOIES DECLIVES

Sur les voies déclives, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de la façade.

ARTICLE 7 – SAILLIES SUR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
SAILLIES DES CONSTRUCTIONS AU REZ-DE-CHAUSSEE

Pour permettre le développement des motifs d'architecture, des emprises du sol du trottoir n'excédant pas 0,15 m sont autorisées jusqu'à 2 m de hauteur au-dessus du point haut du trottoir, ainsi que les saillies sur l'alignement, de 0,25 m au maximum, entre 2 m et 3 m de hauteur au-dessus du même point. Les seuils auront une saillie maximum de 0,15 m.

Dans les rues de 20 m et plus, des saillies pourront être autorisées au devant des portes d'entrée et dans un but uniquement décoratif, la saillie de l'emprise sur le sol ne pourra pas dépasser 0,20 m. Aucune marche ne pourra faire saillie sur la base de ces motifs étant spécifiés que la grille ou menuiserie de la porte d'entrée ne pourra jamais être posée en saillie sur alignement.

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

ARTICLE 8 – SAILLIES SUR ALIGNEMENT

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

Pour les saillies fermées :

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

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

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

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

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

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
التسيير الحضري

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

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

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 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.

ARTICLE 9 – 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 10 – BALCONS, LOGGIAS, ENCORBELLEMENTS

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

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

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

La surface cumulée des encorbellements fermés obtenue par la projection sur un plan vertical parallèle à la façade ne pourra en aucun cas être supérieure au 1/3 de la surface totale de la façade, pour les immeubles édifiés en bordure des rues de moins de 20 m de large. Les encorbellements pourront égaler le ½ 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 11 – CONDUITS DE FUMEE ET W.C. EN SAILLIE SUR LES FACADES

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

ARTICLE 12 – AFFICHAGE, PUBLICITE ET ENSEIGNES

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

ARTICLE 13 – 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 14 – NETTOYAGE DES FACADES

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

ARTICLE 15 – VOIES A PORTIQUES

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

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

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.

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
قسم التهيئ الحضري

ARTICLE 16 – AUVENTS ET MARQUISES A REZ-DE-CHAUSSEE

Les auvents et marquises à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établies à une hauteur inférieure à 4 m au-dessus du point haut du trottoir, supports compris ou enfermés dans le gabarit des saillies du rez-de-chaussée. Leurs saillies ne pourront en aucun cas excéder 3 m et la distance avec ces saillies et l'aplomb de l'arête du trottoir ne pourra jamais être inférieur à 0.50 m.

Leur hauteur ne pourra excéder 4 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 17 – 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 ferronneries aux fenêtres de leur logement, aux différents étages de l'immeuble, toutes les ferronneries posées devront être identiques. Le modèle de la première ferronnerie installé sera soumis aux autorités compétentes.

ARTICLE 18 – SUPERFICIES DES PIECES

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

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

Les cuisines doivent avoir une surface minimale de 6 m2.

ARTICLE 19 – 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 ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute par gaine verticale ou par gaine horizontale.

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

ARTICLE 20 – CABINETS D'AISANCE ET SALLES D'EAU

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

ARTICLE 21 – CAVES ET SOUS-SOLS

Les sous-sols doivent toujours être cimentés, enduits , ventilés et assainis. Leur hauteur sous plafond doit être égale à 2,50m

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 22 – ESCALIERS

L'emmarchement 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 muni d'une porte coupe feu 1 heure avec ferme porte automatique.

ARTICLE 23 – ANTENNES

Les propriétaires d'immeubles collectifs comportant un ou plusieurs logements devront obligatoirement prévoir un dispositif spécial permettant l'accrochage des antennes.les supports visibles de la rue sont interdits.les descentes d'antennes sont interdites le long des façades sur rue.

ARTICLE 24 – MACHINERIE EN SAILLIE SUR LES FACADES

L'installation de machines tels que les climatiseurs ou les extracteurs, ainsi que tous leurs accessoires tels que les conduits de ventilations ou autres , sur les façades sur rue est interdite.

ARTICLE 25– EQUIPEMENTS ENERGETIQUES

25.1 eau chaude sanitaire

Les administrations publiques , les propriétaires de logements individuels ,les propriétaires d'immeubles collectifs comportant un ou plusieurs logements ,devront obligatoirement prévoir une installation d'un système d'énergie renouvelable tel que chauffe eau solaire ou autre système d'énergie renouvelable pour la production d'eau chaude sanitaire.

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
التسيير الحضري

25.2 éclairage

Les administrations publiques, Les propriétaires d'immeubles collectifs comportant un ou plusieurs logements , devront obligatoirement prévoir :

une installation d'un système d'énergie renouvelable de technologie récente, moins de cinq ans, tel que éoliennes horizontales ou énergie photovoltaïque ou autre système d'énergie renouvelable pour assurer l'éclairage des parties communes ..

L'éclairage des espaces verts et des jardins publics sera assuré par un système d'énergie renouvelable.de technologie récente, moins de cinq ans d'âge,et du matériel avec une garantie fabricant de 10 ans minimum.

L'éclairage sera assuré par de led longue durée.

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES EQUIPEMENTS & LA HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
التسيير الحضري

Toute construction d'un équipement privé ou public doit adopter une démarche qualitative.

Un cahier de charge expliquant la démarche avec une étude d'impact devront accompagner la demande d'autorisation de construire. Ces explications doivent se référer aux articles ci-après :

ARTICLE 1 : Eco construction

1. 1 : Relation harmonieuse des bâtiments avec l'environnement immédiat

1.2 : Choix intégrés des procédés et des produits de construction

1. 3 : Chantier à faibles nuisances

ARTICLE 2 : Eco gestion

2. 4 : Gestion des énergies

2. 5 : Gestion de l'eau

2. 6 : Gestion des déchets d'activité

2. 7 : Gestion de l'entretien et de la maintenance

ARTICLE 3 : confort & Hygrométrie

3. 8 : confort hygrothermique

3. 9 : confort acoustique

3. 10 : confort visuel

3.11 : confort olfactif

ARTICLE 4 : Santé :

4. 12 : Condition sanitaires des espaces

4. 13 : Qualité sanitaire de l'air

4. 14 : Qualité sanitaire de l'eau

TITRE VI

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE INCENDIE

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
قسم التنسيق الحضري

Les futurs acquéreurs des lots sont tenus de respecter les normes et réglementations en vigueur, notamment la réglementation concernant les établissements recevant du public et l'habitation.

Pour toute demande d'autorisation de lotissement, l'acquéreur doit présenter à la protection civile un plan de masse avec implantation des poteaux d'incendie et désignation des voies engins selon les caractéristiques mentionnées ci-après

ARTICLE 1 : **Défense extérieure contre l'incendie**

Chaque lot doit disposer d'une protection extérieure contre le risque d'incendie, pour se faire, un réseau de poteaux d'incendie doit être prévu et permettra l'intervention des services de secours extérieurs.

Ce réseau, qui peut être le réseau d'eau potable du site, il doit offrir les besoins en eau nécessaire pour la lutte contre l'incendie.

Dimensionnement

Débit minimal :	60 m^3/h
Nombre d'hydrants :	Distance entre deux poteaux incendie doit être entre 150 ml et 200 ml
Durée minimum :	la durée minimum d'application des besoins en eau sera de 2 heures

Les poteaux d'incendie doivent être implantés à moins de 5 mètres des voies de circulation.

ARTICLE 2 : **VOIRIE**

2.1 - Caractéristique d'une voie engins.

Il s'agit d'une voie d'une largeur minimale de 8 m, utilisable par les engins de secours, et comportant une chaussée dont les caractéristiques sont les suivants :

- Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :
  - 3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 m ;
  - 6 m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 m.
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kn avec un maximum de 90 kn par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m au minimum.
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface minimale de 0,20 m2.

- Rayon intérieur minimal R : 11 m.
- Sur largeur S = 15/R, dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R, su largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).
- Hauteur libre : 3,50 m.
- Pente inférieure à 15 %.

2.2 - Caractéristique d'une voie échelle.

- La voie échelle est utilisée pour la mise en station des échelles du centre de secours et présentant les caractéristiques de la voie engin complétées par les dispositions suivantes :
- Largeur de la chaussée libre : supérieure ou égal à 4 m (7 m s'il s'agit d'une impasse) ;
- Pente : inferieure ou égal à 10 % ;
- Reliée à la voie publique par une voie-engins si cette section de voie n'est pas sur la voie publique ;
- Sa disposition permet d'atteindre avec l'échelle du centre de secours un point d'accès (balcon, coursive, etc.) depuis lequel toutes les baies de la façade principale doivent pouvoir être accessibles. Distance entre les points d'accès inferieure ou égal à 20 m.

ARTICLE 3 : **villas en bande et R+2**

Classement :

- **Habitations individuelles de première famille pour les villas**
- **Habitations de deuxième famille pour R+2.**

Implantation :

Accès des secours

Le lot doit être desservi par des voies engins interne ;

Ces habitations peuvent être desservies par un espace libre répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- ✓ il ne comporte aucun obstacle susceptible de s'opposer à l'écoulement régulier du public ;
- ✓ il permet l'accès et la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu ;

- ✓ les issues de chaque habitation sur cet espace doivent être à moins de 60 m d'une voie utilisable par les engins de secours ;
- ✓ la largeur minimale de l'accès, à partir de cette voie est de 1,80 m.

ARTICLE 4 : **Immeuble d'habitation R+4**

Classement : Immeubles d'habitation de troisième famille

Implantation : Ces immeubles doivent posséder au moins une façade desservie par une voie échelle aménagées pour les secours, la desserte permettra à la fois la sortie, la sauvegarde des personnes et l'accès des secours.

ARTICLE 5 : **Immeubles habitation, bureaux et commerce : R+4**

Classement :

Niveau à usage commercial :

Le commerce doit avoir ces propres dégagements et doit être isolé du reste de l'immeuble par des murs et planchers C.F° 2 H. Aucune communication ne sera faite entre le commerce et le reste de l'immeuble.

Le niveau commerce sera classé établissement recevant du public de type "M".

Niveaux à usage bureau:

Les niveaux à usage bureaux seront classés dans la catégorie des établissements recevant du public (E.R.P.) de type « W ».

Niveaux à usage d'habitation :

Les niveaux à usage habitation seront classés immeubles d'habitation de la 3ème famille.

Implantation :

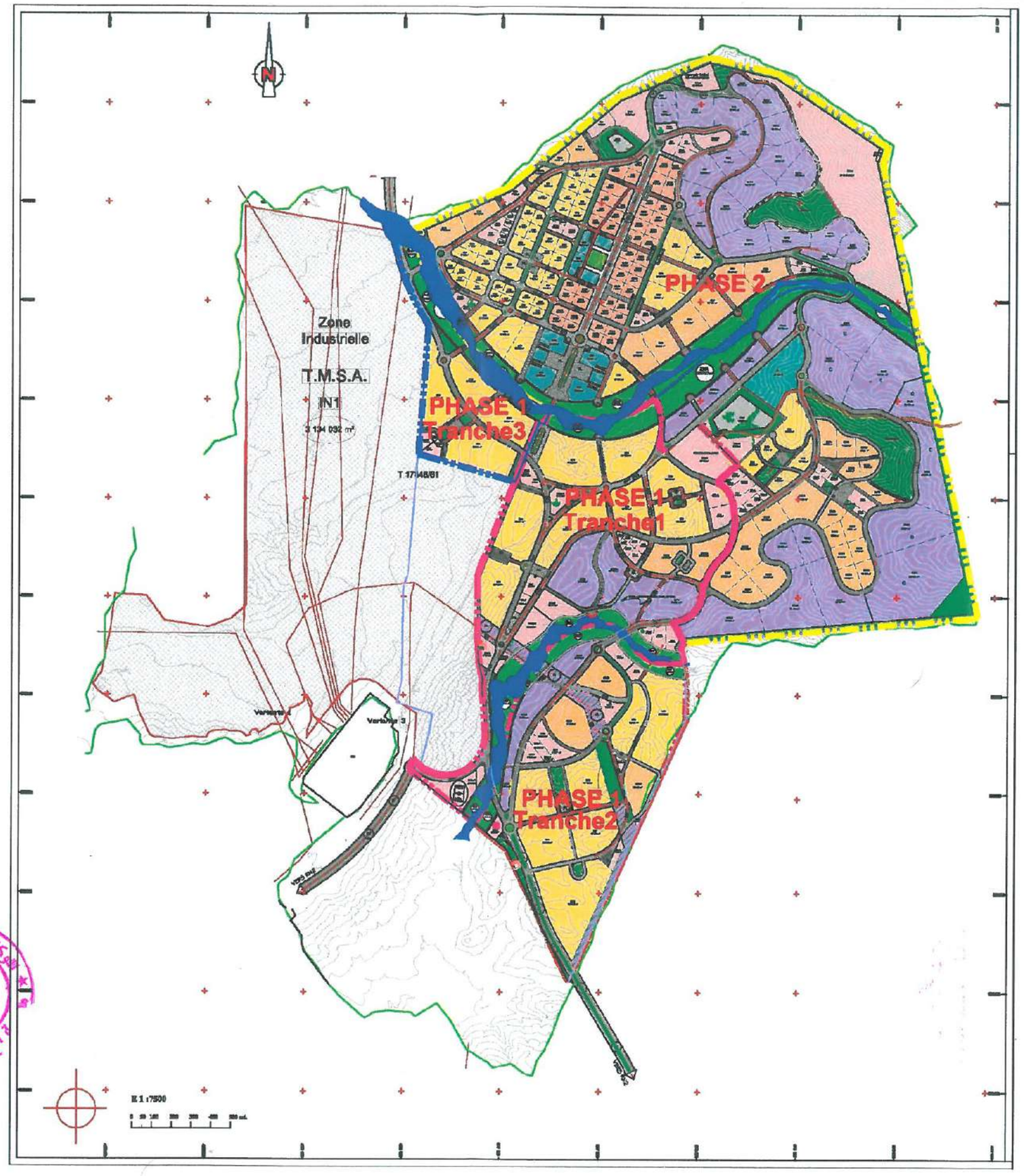
La façade principale de chaque immeuble doit être desservie par une voie échelle, la desserte permet à la fois la sortie, la sauvegarde des personnes et l'accès des secours.

Sur cette façade, des baies accessibles doivent permettre aux services de secours d'intervenir à tous les niveaux.

ANNEXES

1- Plan de lotissement
2- nomenclature & surfaces
3- tableau des rues
4- tableau récapitulatif
5- Mode d'application de la grille normative au niveau du lotissement
6- charte architecturale

1- PLAN DE LOTISSEMENT



الوكالة الحضرية لطنجة
م.ث.ع
21
وكالة التسيير الحضري

LEGENDE ZONE

DESIGNATION		ZONE	SECTEUR	ACTIVITE
A	Zone d'habitat	A	A	Tissu médina
B	Zone d'habitat	B	B	Habitat collectif R+4
BE	Zone d'habitat	B	BE	Habitat individuel R+2
C1	Zone d'habitat	C	C1	Villa éco.bande petite parcelle R+1
C	Zone d'habitat	C	C	C = c1+c2+c3 R+1
D1	Zone de bureaux Activité tertiaire	D	D1	Immeubles bureaux + commerces R+4
D2	Zone mixte	D	D2	Habitat+ bureaux + commerces R+4
PL			PL	Place
	Equipements			Equipements
ZNR	Zone naturelle réglementée	ZNR		Musée de la nature+musée botanique+musée des arts traditionnels+activité écologique
	Espace vert	E	Ev	Espace vert
ZNA		L.H.T	ZNA	Ligne haute tension Zone non aedificandi
PL				Allée piétonne

– Nomenclature & surfaces

HABITAT COLLECTIF R+4		HABITAT INDIVIDUEL R+2		VILLA ECO. BANDE R+1		IMMEUBLES BUREAUX COMMERCES R+4		HABITAT+BUREAUX COMMERCES R+4		EQUIPEMENTS			
Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Superficie en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²	Lots	Surface en m²
B/1	8 654	BE/1	15 062	C1/1	7 498	D1/1	13 311	D2/1	4 270	EAsp1	7 064	EArf6	31 324
B/2	7 318	BE/2	5 826	C1/2	10 246	D1/2	13 303	D2/2	5 580	EAsp2	1 298	EAsp3	2 347
B/3	3 668	BE/2b	4 375	C1/3	29 125	D1/3	16 087	D2/3	4 900	EAsp5	6 936	EAsp4	3 247
B/4	6 800	BE/3	17 231	C1/4	27 303	D1/4	15 232	D2/4	7 729	EAsp6	50 193	EAsp7	1 148
B/5	4 828	BE/4	21 394	C1/5	17 560	D1/5	19 638	D2/5	6 485	EArf1	3 192	EAsp8	5 337
B/6	4 828	BE/5	26 599	C1/6	17 008	D1/6	17 570	D2/6	4 761	EArf3	20 346	EAsp9	3 338
B/7	4 930	BE/6	29 204	C1/7	22 389	Total	95 143	D2/7	5 469	EArf5	11 071	ECUcc1	12 069
B/8	4 930	BE/7	27 231	C1/8	19 363			D2/8	4 035	EArf5b	3 548	ECUcc2	4 924
B/9	5 011	BE/8	27 455	C1/9	13 082			D2/9	4 404	EEc2	7 306	EEe6	3 377
B/10	5 010	BE/9	24 534	C1/10	13 709	TISSU MEDINA		D2/10	5 331	EEc4	6 967	EEe9	4 931
B/11	4 466	BE/10	26 142	C1/11	18 973			D2/11	4 452	EEe2	4 724	EEe10	3 539
B/12	4 372	BE/11	16 680	C1/12	23 009	Lots	Surface en m²	D2/12	4 550	EEe4	3 063	EEe11	4 056
B/13	5 134	BE/12	11 617	C1/13	29 152	A	57 876	D2/13	4 454	EEI2	11 580	EEe12	4 062
B/14	5 142	BE/13	8 231	C1/14	30 933	Total	57 876	D2/14	4 551	ECMc1	3 700	EEe14	4 865
B/15	8 609	BE/14	7 598	C1/15	36 991			D2/15	4 215	ECUb1	11 324	EEc5	6 547
B/16	6 070	BE/15	8 331	C1/16	33 299			D2/16	4 317	ERmv2	4 115	EEc6	8 719
B/17	5 992	BE/16	12 710	C1/17	35 092	ZONE		D2/17	4 137	ERmv3	11 974	EEc7	7 003
B/18	4 507	BE/17	12 711	C1/18	22 362	NON AEDIFICANDI		D2/18	4 004	ERmv4	1 329	EEc8	6 381
B/19	5 987	BE/18	10 468	C1/19	21 464	Lots	Surface en m²	D2/19	6 935	EJSmj1	1 577	EEc9	4 046
B/20	5 153	BE/19	10 658	C1/20	16 455	ZNA	130 279	D2/20	3 804	EJSff1	1 888	EEI3	7 213
B/21	6 086	BE/20	10 583	C1/21	9 170	Total	130 279	D2/21	7 514	EJScs1	32 323	EEs1	247 539
B/22	7 193	BE/21	10 597	C1/22	18 346			D2/22	6 173	EJSts2	2 209	EJSff2	2 113
B/23	6 101	BE/22	10 691	C1/22b	16 877			D2/23	4 337	ESEpc1	20 670	EJSff3	1 409
B/24	11 738	BE/23	12 906	C1/23	16 883	ZONE NATURELLE		D2/24	5 323	EArf1	5 957	EJSts3	1 388
B/25	7 136	BE/24	32 580	C1/24	22 391	REGLEMENTEE		D2/25	5 082	EArf2	9 377	EJSts5	1 822
B/26	4 312	BE/25	18 230	C1/32	60 792	Lots	Surface en m²	D2/26	5 051	EArf3	7 610	ERmv5	3 232
B/27	4 315	BE/26	28 916	C1/33	23 073	ZNR	687 867	D2/27	5 083	EArf4	9 696	ERmv6	2 191
B/28	2 933	BE/27	20 562	C1/34	26 465	Total	687 867	D2/28	5 065	EEe1	4 982	ERmv7	1 904
B/29	4 568	BE/28	18 628	C1/35	64 154			D2/29	4 508	EEe3	5 684	ERmv8	5 181
B/30	5 695	BE/29	22 604	C1/36	58 454			D2/30	4 646	EEc1	8 073	ESEap1	2 280
B/31	3 932	BE/30	23 412	C1/37	76 246	ESPACE VERT		D2/31	4 508	EEI1	8 357	ESEap3	1 409
B/32	5 691	BE/30b	27 413	C1/38	64 231			D2/32	4 658	ERmv1	2 019	Esh	4 726
B/33	3 097	BE/31	32 859	C1/38b	33 719	Lots	Surface en m²	D2/33	4 612	EJSts6	1 285	ECmc2	3 908
B/34	3 097	BE/32	44 601	C1/39	20 676	EV	617 829	D2/34	4 609	EJScs2	630	ERms1	21 799
B/35	3 103	BE/33	29 322	C1/40	38 256	Total	617 829	D2/35	4 614	EJSts1	2 311	ERc2	9 322
B/36	3 080	Total	667 961	C1/41	9 408			D2/36	4 614	ECmc2	5 043	ESCs1	1 338
B/37	4 042			Total	1 004 154			D2/37	4 505	EArf10	1 176	ESCs2	2 958
B/38	4 039					PLACES		D2/38	4 654	EEe5	5 264	ESCs3	1 315
B/39	4 027							D2/39	4 118	EEc3	5 681	EJSmj2	2 677
B/40	4 053			C=C1+C2+C3		Lots	Surface en m²	D2/40	4 275	ESCs2	1 106	EJSmj3	1 409
B/41	14 887			R+1		PL	99 847	D2/41	4 234			EJSts4	2 284
B/42	23 570			Lots	Superficie en m²	Total	99 847	D2/42	4 238			ECUt1	4 410
B/43	23 800			C1/25	76 116			D2/43	4 328			EEe8	4 001
B/44	18 908			C1/26	56 501			D2/44	4 322			EPre1	22 852
B/45	12 504			C1/27	100 201			D2/45	4 000			EPre2	3 407
B/46	27 278			C1/28	30 573	VOIRIE		D2/46	4 601			Total	797 995
B/47	20 981			C1/29	52 532			Total	222 055				
B/48	17 582			C1/30	76 961	Lots	Surface en m²						
B/49	36 812			C1/31	152 581	V	1 231 574						
B/50	42 701			Total	545 465	Total	1 231 574						
B/51	71 660												
B/52	51 303												
B/53	54 280												
B/54	62 945												
B/55	63 081												
B/56	53 495												
B/57	55 821												
B/58	41 822												
B/59	35 726												
B/60	47 563												
B/61	35 329												
B/62	7 806												
B/63	8 209												
B/64	10 682												
B/65	11 192												
B/66	35 685												
B/67	87 369												
B/68	47 377												
B/69	47 999												
B/70	52 092												
B/71	47 399												
B/72	106 091												
Total	1 483 596												

الوكالة الحضرية لجهة التسيير الحضري
م.ت.ج

3- tableau des rues

TABLEAU DES RUES

RUES	EMPRISES
Rue 1	30 m
Rue 2	30 m
Rue 3	30 m
Rue 4	30 m
Rue 5	30 m
Rue 6	30 m
Rue 7	50 m
Rue 8	12 m
Rue 8bis	12 m
Rue 9	25 m
Rue 10	15 m
Rue 11	20 m
Rue 12	30 m
Rue 13	20 m
Rue 14	20 m
Rue 15	25 m
Rue 16	15 m
Rue 17	25 m
Rue 18	25 m
Rue 19	20 m
Rue 20	20 m
Rue 21	25 m
Rue 21bis	15 m
Rue 22	15 m
Rue 23	15 m
Rue 24	20 m
Rue 25	20 m
Rue 26	20 m
Rue 27	20 m
Rue 28	25 m
Rue 29	20 m
Rue 29bis	15 m
Rue 30	25 m
Rue 31	25 m
Rue 32	25 m
Rue 33	20 m
Rue 34	15 m
Rue 35	15 m

4- Mode d'application de la grille normative au niveau du lotissement

Densité 200 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	**< ou = à 1**	**1< ou = à 5**	**5< ou = à 10**	**10<ou = à 20**	**20<<ou = à 50**	**> à 50**
Seuil de population (hab.)	< ou = à 1000	< ou = à 5000	< ou = à 10.000	< ou = à 20.000	< ou = à 50.000	Plus de 50.000
Equipements						
Petit jardin	•	•	•	•	•	•
Four	•	•	•	•	•	•
Hammam	•	•	•	•	•	•
Mosquée de quartier	•	•	•	•	•	•
Poste de police de proximité	o	•	•	•	•	•
Ecole primaire			•	•	•	•
Maison du service Public					•	•
Collège			•	•	•	•
Mosquée du vendredi			•	•	•	•
Arrondissement de police				o	•	•
Lycée				•	•	•
Maison de jeunes			o	•	•	•
Foyer féminin			o	•	•	•
Terrain de sport				•	•	•
Grand jardin public ou parc				•	•	•
Centre de santé			o	o	•	•
Marché couvert					•	•

• **Equipement à programmer** o **Programmation possible en fonction du site d'implantation**

Densité 100 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	**< ou = à 1**	**1< ou = à 5**	**5< ou = à 10**	**10< ou = à 20**	**20< ou = à 50**	**> à 50**
Seuil de population (hab.)	< ou = à 500	< ou = à 2500	< ou = à 5000	< ou = à 10.000	< ou = à 25.000	25.000 à + de 50.000
Equipements						
Petit jardin		•	•	•	•	•
Four		•	•	•	•	•
Hammam		•	•	•	•	•
Mosquée de quartier		•	•	•	•	•
Poste de police de proximité		•	•	•	•	•
Ecole primaire				•	•	•
Maison du service Public						•
Collège				•	•	•
Mosquée du vendredi			o	•	•	•
Arrondissement de police			o	•	•	•
Lycée					•	•
Maison de jeunes				o	•	•
Foyer féminin				o	•	•
Terrain de sport					•	•
Grand jardin public ou parc					•	•

Centre de santé				o	•	•

• Equipement à programmer o Programmation possible en fonction du site d'implantation

Densité 30 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	**< ou = à 1**	**1< ou = à 5**	**5< ou = à 10**	**10< ou = à 20**	**20< ou = à 50**	**> à 50**
Seuil de population (hab.)	< ou = à 150 hab	< ou = à 750 hab	< ou = à 1500 hab	< ou = à 3000 hab	< ou = à 7500 hab	Plus de 7500 hab
Equipements						
Petit jardin			•	•	•	•
Four			•	•	•	•
Hammam			•	•	•	•
Mosquée de quartier			•	•	•	•
Poste de police de proximité				o	•	•
Ecole primaire					o	•
Collège						o
Mosquée du vendredi						•

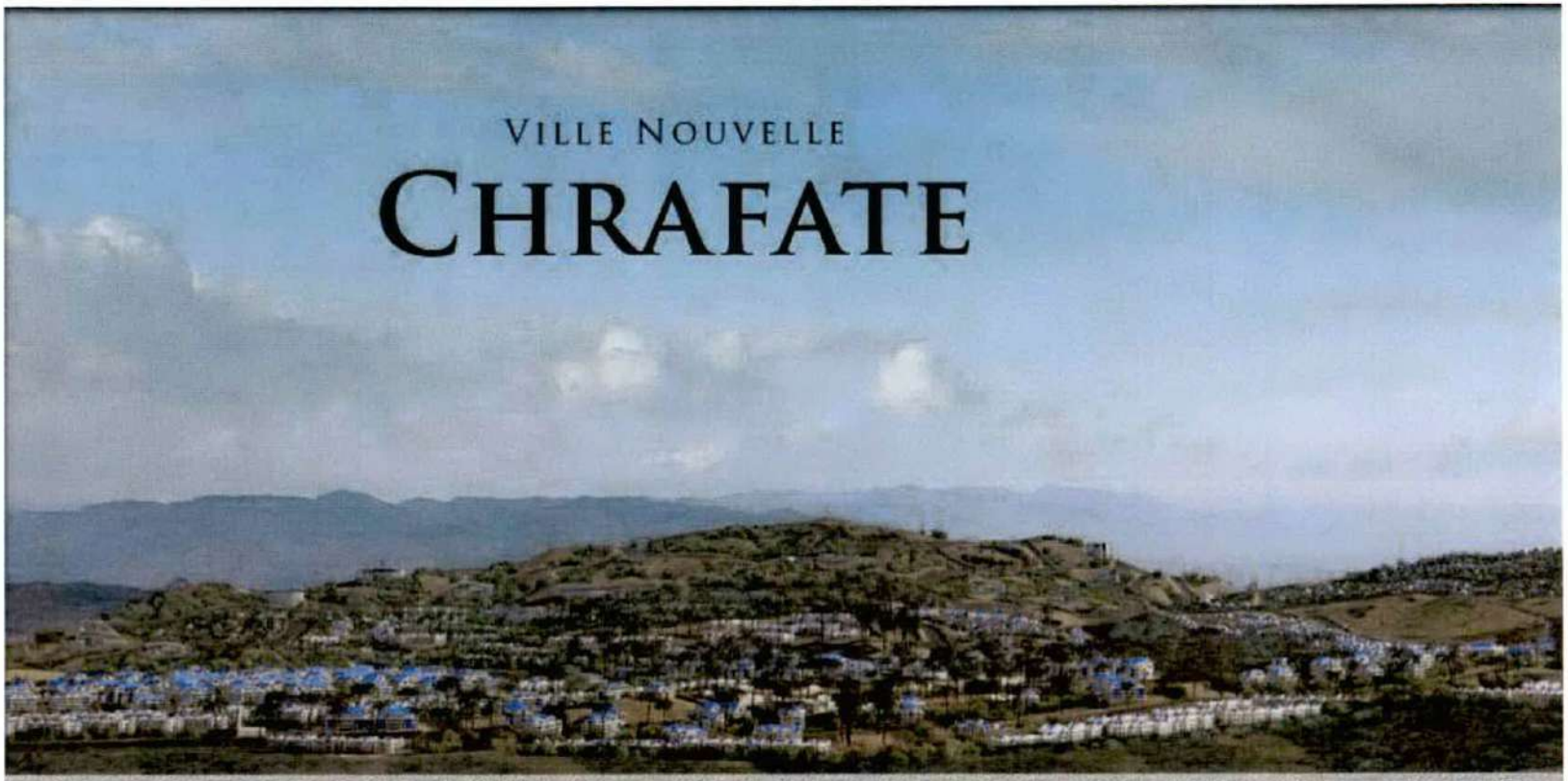
• Equipement à programmer o Programmation possible en fonction du site d'implantation

Densité 50 logements à l'hectare						
Taille des lotissements (superficie en ha)	**< ou = à 1**	**Superficie 1<< ou = à 5 ha**	**5< ou = à 10**	**10< ou = à 20**	**20< ou = à 50**	**> à 50**
Seuil de population (hab.)	< ou = à 250	< ou = à 1250	< ou = à 2500	< ou = à 5000	< ou = à 12.500	12.500 à plus de 50.000
Equipements						
Petit jardin		•	•	•	•	•
Four		•	•	•	•	•
Hammam		•	•	•	•	•
Mosquée de quartier		•	•	•	•	•
Poste de police de proximité				•	•	•
Ecole primaire					•	•
Collège						•
Mosquée du vendredi					•	•
Arrondissement de police						•
Lycée						•
Maison de jeunes					o	•
Foyer féminin					o	•
Terrain de sport						•
Grand jardin public						•
Centre de santé					o	•

• Equipement à programmer o Programmation possible en fonction du site d'implantation

الوكالة الحضرية لطنجة
م.ت.ح
2
التنسيق الحضري

CHARTE ARCHITECTURALE



VILLE NOUVELLE

CHRAFATE

1 PROJET DE CHARTE ARCHITECTURALE

GROUPEMENT D'ARCHITECTES - ATELIER «ASS AR» AZZIZ MENNANE & RACHID ESSADIANI
ABDELLAH-IBRAHIM EL HAIMER
ANAS BENSOUDA

المكتبة المركزية لمدينة طنجة

Sa Majesté le Roi Mohammed VI
donnant le coup d'envoi des travaux de la Ville Nouvelle de Chrafate,
le 8 janvier 2009.

La ville nouvelle de Chrafate - un projet structurant :

La Haute Sollicitude Royale accordée au projet de Chrafate souligne l'importance stratégique de cette ville nouvelle pour le développement des régions du Nord, qui constituent un pôle économique éminent du Royaume.

Mission de la ville nouvelle :

- La ville nouvelle de Chrafate a pour principale mission d'accompagner le développement économique et social de la région Tanger - Tétouan, tirée par le Port Tanger Med et par l'implantation de nouvelles zones industrielles de grande envergure;
- Chrafate sera elle-même adossée à une zone industrielle gérée par TMSA.

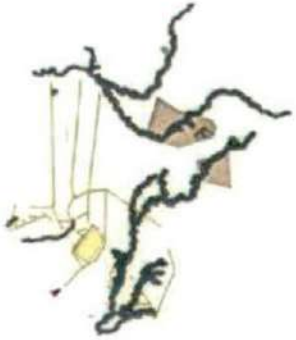
Chrafate en quelques chiffres :

- La ville nouvelle est située à 18 km de Tanger, au carrefour de plusieurs axes stratégiques;
- Elle s'étendra à terme sur 1.300 hectares;
- Elle permettra la réalisation de 30.000 logements pour une population totale de 150.000 personnes.

Inscription dans une logique de développement durable :

- Chrafate se positionne comme une ville verte qui veut respecter son environnement, préserver les ressources rares, notamment l'eau, et privilégier les énergies propres et renouvelables, éoliennes en particulier.
- La ville nouvelle s'insère en douceur dans son milieu naturel en épousant ses contraintes topographiques.
- Traversée par deux grandes coulées vertes, Chrafate disposera de grands espaces verts et présentera une densité très faible.
- La ville nouvelle veut surtout éviter la transformation en «ville-dortoir» : au-delà des zones industrielles, elle encourage la création d'activités diverses (commerces, loisirs, attractions...) susceptibles d'insuffler une animation pérenne et de la rendre vivante et agréable à vivre. Elle ambitionne également de se doter, à l'avenir, d'un pôle dédié au savoir (université, écoles supérieures, campus...).

Pour mériter son appelation de Chrafate **Green City**, la ville nouvelle s'est dotée d'un parti d'aménagement urbanistique et architectural particulier, dont les concepts sont brièvement rappelés ci-après.



Rappel des contraintes du site :
- ravines
- lignes de haute tension
- topographie accidentée

1. Parti urbanistique et composition spatiale

La prise en considération conjuguée de l'ensemble des contraintes du site a donné naissance aux lignes de force du projet de la ville nouvelle. L'environnement naturel spécifique a façonné et mis en valeur la composition spatiale générale. Ainsi, les contraintes constituées par les lignes de haute tension et les ravines, ont été traduites par la création de grandes coulées vertes. Le réseau de voirie est accompagné d'une trame verte pour former la colonne vertébrale de ce parti urbanistique.

2. Morphologie urbaine

La morphologie du bâti respecte l'ensemble des composantes structurantes (zones industrielles, médina, mail central...). Les échelles et proportions des masses bâties évoluent progressivement en fonction de leur usage et de leur implantation dans l'espace, ce qui entraîne un équilibre entre espace bâti et non bâti.

La place publique comme espace non bâti n'est pas un espace résiduel de l'espace construit, mais le lieu privilégié où se compose la ville et son milieu. Une grande place sur le mail central articule le projet et forme un repère à l'échelle urbaine.

3. Mixité urbaine

Le concept général de Chrafate est basé sur un mélange judicieux des genres, capable d'induire une animation certaine de l'espace urbain. Les superpositions d'activités sont mises en valeur dans la composition spatiale. Les lieux publics sont traités avec une attention particulière pour offrir un espace de qualité aux usagers : c'est la dimension humaine du projet. Les équipements collectifs forment une trame complète et variée, dont la répartition favorise la mixité sociale. Le schéma d'armature viaire vise à réduire les distances, à diminuer les trajets de travail et encourage les déplacements à pied. Le développement urbain et l'amélioration de la vie sociale évoluent en harmonie.

4. Développement durable

Le concept des coulées vertes trouve son complément dans l'approche environnementale générale du projet. La ville nouvelle de Chrafate prévoit un ensemble de dispositions respectant les principales cibles de la **Haute Qualité Environnementale.** Il s'agit de privilégier, à terme, les énergies renouvelables (éclairage public nocturne économique, éoliennes et panneaux solaires pour immeubles, site de production et de gestion d'énergie renouvelable, etc.), d'assurer un assainissement liquide capable de récupérer partiellement les eaux de pluie; de rendre possible la liaison de la vilel avec le réseau ferroviaire existant et en projet... Une servitude est déjà prévue sur l'axe principal, rendant aisée l'installation d'un futur tramway.

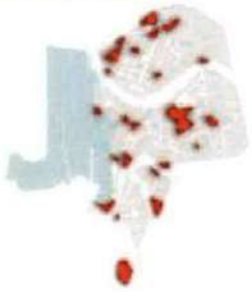
5. Aspect architectural

Un code de couleurs et un choix de formes et de matériaux qui s'inspire du patrimoine historique des villes du Nord est à la base du projet de **Charte architecturale,** présenté ci-après.

SCHÉMA DES VOIRIES

SCHÉMA DES ESPACES VERTS

SCHÉMA DES ÉQUIPEMENTS



وكالة الحضرية لطنجة ★ تهجير ★ التسيير
م.ب.ج 2

CHARTE

RÈGLES PRÉCONISÉES

Revêtements des murs de façade :

- Enduit lisse de couleur blanche — minimum 80% de la surface
- Enduits bouchardés ou griffés : — strictements interdits
- Enduit lisse de couleur bleue **RAL 5012** — maximum 10% de la surface
- Pierre naturelle — maximum 10% de la surface

Toitures en pente :

- Toiture inclinée à 2 ou 4 versants : — 50% de la surface de la toiture en façade
- Inclinaison de la toiture en pente : — comprise entre 25° et 35°
- Tuiles de la toiture en pente : tuiles bleues **RAL 5012**

Menuiseries métalliques ou en bois, brise-soleil :

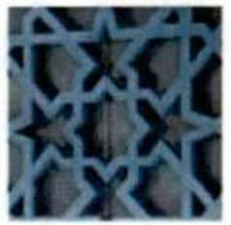
traités en persiennes ou moucharabié

- Peinture de couleur bleue **RAL 5012**
- L'acier inoxydable est toléré — Inox nature

APPLICATION DES RÈGLES

Projet architectural d'un alignement d'immeubles de bureaux

DÉTAILS



Brise-soleil
exemple de persiennes et de mou harabie
préfabriqué de couleur bleue

ع.ت.ج
2

CHARTE
RÈGLES PRÉCONISÉES

Revêtements des murs de façade :

• Enduit lisse de couleur blanche :		minimum 80% de la surface
• Enduits bouchardés ou griffés :		strictements interdits
• Enduit lisse de couleur bleue	RAL 5012	maximum 10% de la surface
• Pierre naturelle		maximum 10% de la surface

Toitures en pente :

• Toiture inclinée à 4 versants :	minimum 10% de la surface de la toiture en façade
• Inclinaison de la toiture en pente :	comprise entre 30° et 45°
• Tuiles de la toiture en pente : tuiles bleues RAL 5012	

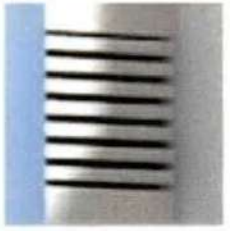
Menuiseries métalliques ou en bois, brise-soleil :

• Peinture de couleur bleue	RAL 5012
• L'acier inoxydable est toléré	Inox nature

APPLICATION DES RÈGLES

Aspect architectural d'un quartier d'habitat collectif moyen standing

DÉTAILS



Buanderies :
exemple de traitement en persiennes préfabriquées de couleur blanche

Exemple de menuiserie d'un balcon

CHARTE
RÈGLES PRÉCONISÉES

Revêtements des murs de façade :
- Enduit lisse de couleur blanche : minimum 80% de la surface
- Enduits bouchardés ou griffés : strictements interdits
- Enduit lisse de couleur bleue **RAL 5012** maximum 10% de la surface
- Pierre naturelle maximum 10% de la surface

Toitures en pente :
- Toiture inclinée à 4 versants : minimum 10% de la surface de la toiture en façade
- Inclinaison de la toiture en pente : comprise entre 30° et 45°
- Tuiles de la toiture en pente : tuiles bleues **RAL 5012**

Menuiseries métalliques ou en bois, brise-soleil :
- Peinture de couleur bleue **RAL 5012**
- L'acier inoxydable est toléré Inox nature

APPLICATION DES RÈGLES

Aspect architectural d'un quartier d'habitat collectif économique

DÉTAILS

Exemple de moucharabié préfabriqué de couleur bleue

Exemple de menuiserie d'un balcon

CHARTE
RÈGLES PRÉCONISÉES

Revêtements des murs de façade :

• Enduit lisse de couleur blanche :		minimum 80% de la surface
• Enduits bouchardés ou griffés :		strictements interdits
• Enduit lisse de couleur bleue	RAL 5012	maximum 10% de la surface
• Pierre naturelle		maximum 10% de la surface

Toitures en pente :

• Toiture inclinée à 4 versants :	minimum 10% de la surface de la toiture en façade
• Inclinaison de la toiture en pente :	comprise entre 30° et 45°
• Tuiles de la toiture en pente : tuiles bleues RAL 5012	

Menuiseries métalliques ou en bois, brise-soleil :

• Peinture de couleur bleue	RAL 5012
• L'acier inoxydable est toléré	Inox nature

APPLICATION DES RÈGLES

Aspect architectural d'un quartier d'habitat individuel économique

DÉTAILS

Exemple de menuiserie d'un balcon

Exemple de toiture inclinée recouverte de tuiles bleues.

La règle imposant des toitures inclinées à 4 versants induira des tourelles caractéristiques pour l'architecture du Nord.

CHARTE
RÈGLES PRÉCONISÉES

Revêtements des murs de façade :

• Enduit lisse de couleur blanche :		minimum 80% de la surface
• Enduits bouchardés ou griffés :		strictements interdits
• Enduit lisse de couleur bleue	RAL 5012	maximum 10% de la surface
• Pierre naturelle		maximum 10% de la surface

Toitures en pente :

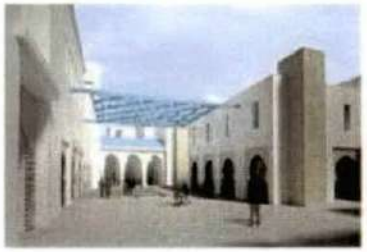
• Toiture inclinée à 2 ou 4 versants :	100% de la surface de la toiture côté façade
• Inclinaison de la toiture en pente :	comprise entre 25° et 35°
• Tuiles de la toiture en pente : tuiles bleues RAL 5012	

Menuiseries métalliques ou en bois, brise-soleil, persiennes :

• Peinture de couleur bleue	RAL 5012
• L'acier inoxydable est toléré	Inox nature

APPLICATION DES RÈGLES

Aspect architectural de façades d'immeubles de bureaux / habitat / commerces



TISSUS DE TYPE MEDINA

VILLAS ÉCONOMIQUES EN BANDES

VILLAS JUMELÉES

Pour illustrer les règles préconisées par cette charte, plusieurs simulations de tissus urbains sont présentées aux pages suivantes.

المدرسة الوطنية العليا للهندسة المعمارية والتعمير
ت.ب.ع
2

1. Induire le respect des traditions architecturales du Nord du Royaume

La Charte architecturale proposée s'inspire du patrimoine bâti des régions du Nord, sans privilégier aucune tendance historique ni un style architectural particulier. Sans imposer un traitement concret des façades (par exemple, par la publication d'un catalogue de portes, de fenêtres, de détails... qui limiterait l'expression artistique des futurs maîtres d'oeuvre impliqués dans la construction de la ville nouvelle), la Charte induit le respect des traditions architecturales locales, notamment :

• **En imposant des proportions générales des toitures en pentes par rapport aux toitures plates;** les toitures en pente peuvent varier de 10% à 100% de la surface couverte visible en façade. Facile à prendre en considération et à contrôler, cette règle introduit de manière délicate l'aspect caractéristique des architectures du Nord en laissant une lattitude suffisante aux créateurs de chaque projet.

• **Par le jeu des toitures inclinées à 2 ou à 4 versants,** la Charte introduit également des volumes spécifiques de type «tourelles», caractéristiques pour le Nord du pays. Les images de synthèse présentées ci-après démontrent ce principe par les toitures inclinées à quatre versants recouvrant les cages d'escaliers ou d'autres volumes dans les immeubles d'habitat collectif.

• **En favorisant les enduits lisses** (interdiction stricte des textures bouchardées ou griffées), la Charte se rapproche de l'aspect architectural des côtes Méditerranéenne et Atlantique, et **en introduisant la pierre de taille,** elle prend racine dans les régions montagneuses du Nord.

2. Imposer une gamme de couleurs

• **En termes colorimétriques, la Charte est rigoureuse et très précise.**
Elle détermine les couleurs autorisées : **blanc, beige, bleu.** La Charte spécifie les quelques variations possibles : ainsi, la pierre de taille pourrait être valablement remplacée, pour l'habitat économique, par un enduit lisse d'une teinte précise de beige ocre; de même, certaines menuiseries peuvent être tolérées en inox au lieu d'être peintes en bleu.

• Pour ne pas limiter l'expression artistique individuelle des futurs maîtres d'oeuvre, la Charte ne liste pas les éléments architecturaux à peindre dans chacune des couleurs respectives. En revanche, **elle impose des proportions minima et maxima** à ne pas dépasser : ainsi le blanc est prédominant avec 80% des surfaces en façade. La pierre de taille (respectivement le beige) et le bleu sont introduits à hauteur de 10% de la superficie de la façade.

3. Préserver la liberté d'expression architecturale des futurs maîtres d'oeuvre

Par une série de précautions citées ci-dessus, la Charte se propose de laisser une grande lattitude à l'expresion individuelle des architectes et bureaux d'études qui interviendront dans la concrétisation de la ville nouvelle de Chrafate. Néanmoins, le nombre limité de règles obligatoires énoncées par la Charte rappelle la stricte nécessité de leur application précise et intélligente. Enfin, il est lieu de rappeler que pour certains tissus spécifiques (par exemple, la Médina), des concours d'architecture viendront moduler et enrichir les règles de cette Charte Architecturale.

PHASE 1
PHASE 2
PHASE 3
D1
B
ZNR
Forces auxiliaires
BE
C1

CHARTE
RÈGLES PRÉCONISÉES

Revêtements des murs de façade :

• Enduit lisse de couleur blanche :		minimum 80% de la surface
• Enduits bouchardés ou griffés :		strictements interdits
• Enduit lisse de couleur bleue	RAL 5012	maximum 10% de la surface
• Pierre naturelle		maximum 10% de la surface

Toitures en pente :

• Toiture inclinée à 2 ou 4 versants :	60% de la surface totale de la toiture, côté façade
• Inclinaison de la toiture en pente :	comprise entre 30° et 45°
• Tuiles de la toiture en pente : tuiles bleues RAL 5012	

Menuiseries métalliques ou en bois, brise-soleil :

• Peinture de couleur bleue RAL 5012	
• L'acier inoxydable est toléré	Inox nature

APPLICATION DES RÈGLES

Aspect architectural des façades d'un quartier type de villas jumelées

الوكالة الحضرية لطنجة
ع.ت.ح
2
وكالة التنسيق الحضري

CHARTE
RÈGLES PRÉCONISÉES

Revêtements des murs de façade :

• Enduit lisse de couleur blanche :		minimum 80% de la surface
• Enduits bouchardés ou griffés :		strictements interdits
• Enduit lisse de couleur bleue	RAL 5012	maximum 10% de la surface
• Pierre naturelle		maximum 10% de la surface

Toitures en pente :

• Toiture inclinée à 2 ou 4 versants :	60% de la surface totale de la toiture, côté façade
• Inclinaison de la toiture en pente :	comprise entre 30° et 45°
• Tuiles de la toiture en pente : tuiles bleues RAL 5012	

Menuiseries métalliques ou en bois, brise-soleil :

• Peinture de couleur bleue	RAL 5012
• L'acier inoxydable est toléré	Inox nature

APPLICATION DES RÈGLES

Aspect architectural d'un quartier type de villas éco

DÉTAILS

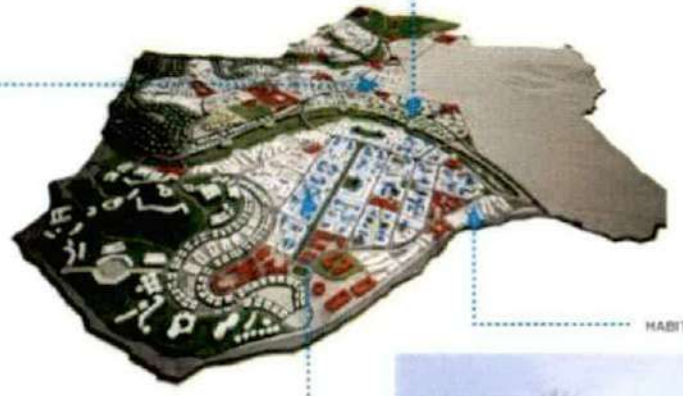
Exemple de menuiserie d'un balcon blanc sur fond de façade en pierre

Exemple d'un mur de clôture en ferronnerie peinte en bleu

وكالة التهيئة الحضرية لطنجة

HABITAT COLLECTIF ÉCONOMIQUE

HABITAT COLLECTIF MOYEN STANDING



IMMEUBLES BUREAUX + HABITAT + COMMERCES

HABITAT INDIVIDUEL ÉCONOMIQUE

الوكالة الحضرية لطنجة
وحدة التسيير
2

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
REGLEMENT D'AMENAGEMENT PARTICULIER POUR
LA ZONE AMENAGEE CHRAFATE

LU ET APPROUVE PAR AL OMRANE CHRAFATE

LES ARCHITECTES

Ass AR (SNC)
Aziz MEKNANE
Architecte - Urbaniste
Rés. Riad Alandalous Al Hambra I
Imm 1 Appt 1 Hay Riad
Tél /Fax: 0537 71 74 03

APPROUVE PAR LA COMMUNE

APPROUVE PAR AGENCE URBAINE