

إعلان عن طلبات إبداء الاهتمام برنامج الدعم المباشر للسكن



مشروع ابن الهيثم

بطنجة

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 :

سحب وإيداع ملفات المشاركة من:

- قسم الشراكة في المقر الرئيسي لشركة العمران طنجة تطوان الحسيمة. الكائن ب 11 شارع العشاق - طنجة
- الهاتف: 05 39 33 22 01**

- بوكالة العمران طنجة، الكائنة ب: 11 شارع العشاق طنجة - طنجة

الهاتف: 06 61 41 22 38

المدينة	المشروع	رقم الوحدة	المساحة (م ²)	الثمن	تاريخ بداية المشاركة	آخر أجل للإيداع ملفات المشاركة	تاريخ لجنة الانتقاء
طنجة	ابن الهيثم	6	39 375	4600,00	07 نونبر 2025	20 نونبر 2025 على الساعة الرابعة و النصف بعد الزوال	21 نونبر 2025 على الساعة العاشرة صباحاً

اجتماع 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

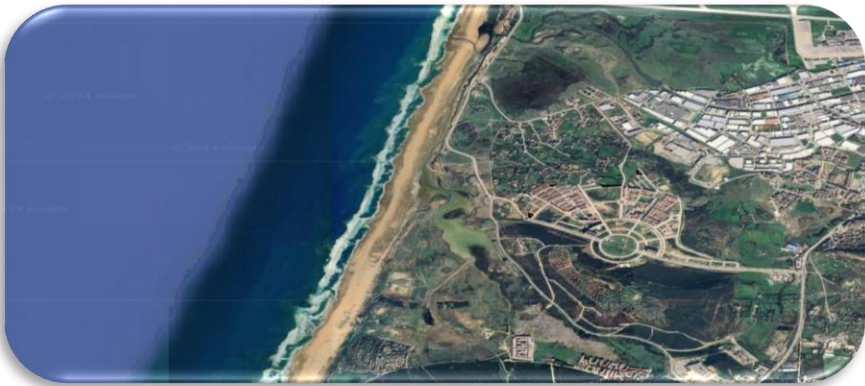
Programme d'Aide Directe au Logement



PROJET IBN HAITAM AU POLE URBAIN

IBN BATTOUTA

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:

<u>Ville</u>	<u>Projet</u>	<u>Ilot</u>	<u>Superficie</u> <u>m²</u>	<u>Prix</u>
TANGER	IBN HAITAM	6	39 375	4600,00

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 Tanger:

11 Rue des amoureux Tanger
Tél: 05 39 99 72 92
06 61 41 22 38

Retrait des dossiers de candidature:

Du 07/11/2025 au 20/11/2025

Dernier délai de dépôt
des dossiers :

Le 20/11/2025 à 16h30

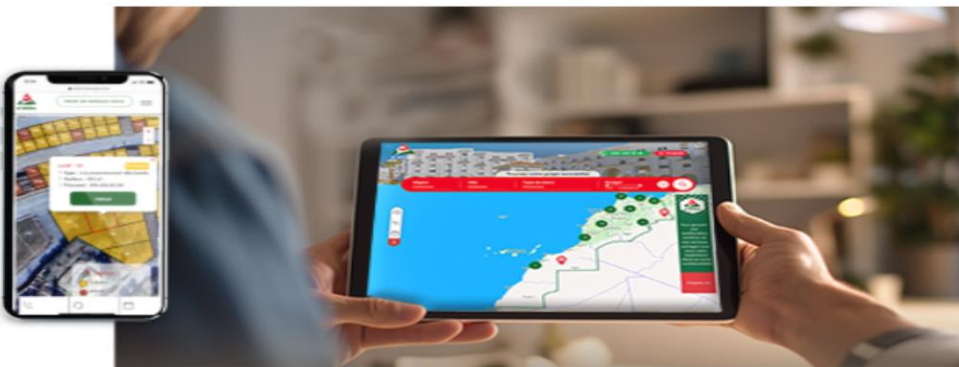
Tenue de la commission :

Le 21/11/2025 à 10h00 au
siège d'AL OMRANE
Tanger - Tétouan -
Al Hoceima.

En présence
d'un notaire

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 xxxxxxxxxxxxxxxx, 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 SUIVIT :

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 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 et d'autres types de logements.

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/ilots 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 m ²	Logements ≤ 300 Kdhs	Logements entre 300 à 700 Kdhs	Autres logements	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 700.000,00Dh** et/ou **autres type de logements**, 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 autorisés 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'efficacité énergétique ainsi que toutes les dispositions légales et réglementaires 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, 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	Dont Autres types de logements	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 **contrat de vente** 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 maîtrise 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 sociétéavant 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 40% 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 CESSIION DES TERRAINS

Le prix de cession du terrain 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 du terrain 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.

La surface qui sera prise en compte dans le calcul du montant de la vente est la surface du terrain telle qu'elle ressort du titre foncier à l'exception de la surface de l'école déjà construite.

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 :

- **40%** du prix de vente des terrains, soitDH: 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.
- **60%** du prix de vente des terrains, soitDH sera réglé, au plus tard 12 mois après l'obtention du permis d'habiter, tout en soustrayant le montant équivalent à la superficie de l'école après éclatement du Titre foncier y afférent.

N.B. : Le partenaire s'engage à rétrocéder à titre gratuit le terrain sur lequel a été édifiée l'Ecole, et ce après éclatement du titre foncier y afférent.

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 1^{er} rang, en faveur d'Al Omrane qui accepte par privilège et préférence à tous autres, à concurrence d'un montant principal deDH , 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 TANGER TETOUAN AL HOCEIMA ;
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**mois** à partir de la signature du contrat de vente ;
- ✓ Le partenaire doit entamer les travaux de construction immédiatement après obtention de l'autorisation de construire ;
- ✓ Le partenaire s'engage à réaliser son programme d'investissement dans un délai ne dépassant pas **mois** à partir de la signature du contrat de vente, et ce conformément au délai prévu au niveau de l'article 7 §1 ci-dessus.

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 reconnaît 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 procédera 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, reconnaît 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 40% 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 Ibn Al Haitham (Ilot 6)
Situé à la ZUN Ibn Battouta
Commune Guezenaya**

A.M.I N° 11/2025

.....

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 **07/11/2025 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'accéder à 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 situé à **ZUN Ibn Battouta commune Guezenaya à Tanger**

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 d'un **ilot en R+4 et R+7**, de superficie totale de **39 375 m²**, dépendant de la ville ZUN Ibn Battouta situé à la Préfecture de Tanger Assilah, Commune de Guezenaya

L'ilot entièrement équipé et titré, sera mis à disposition du promoteur selon les conditions définies dans la convention cadre de partenariat à signer conjointement.

Opération	Localité	N° d'ilots	Superficie (m ²)	Type	N° Titre Foncier
Ibn Al Haitham	Zun Ibn Battouta commune Guezenaya	6	39 375	R+4 et R+7	T 96241/06

2.1 – PRIX DE CESSION DU TERRAIN SUPPORT FONCIER DU PROGRAMME

Le prix de cession du terrain support foncier du programme est fixé à **4 600 DH** :

La surface qui sera prise en compte dans le calcul du montant de la vente est la surface du terrain telle qu'elle ressort du titre foncier à l'exception de la surface de l'école déjà construite.

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 du terrain arrêté dans l'article 2, sera réglé par le Partenaire à Al Omrane, comme suit :

- **40%** du prix de vente du terrain, 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.
- **60%** du prix de vente du terrain, soitDH sera réglé, au plus tard 12 mois après l'obtention du permis d'habiter, tout en soustrayant le montant équivalent à la superficie de l'école après éclatement du Titre foncier y afférent.

N.B. : Le partenaire s'engage à rétrocéder à titre gratuit le terrain sur lequel a été édifiée l'Ecole, et ce après éclatement du titre foncier y afférent.

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 deDH , 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 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

Entre la date de publication de l'avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt et la date limite de remise des offres, des visites des lieux peuvent être organisées par Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA sur demande afin de compléter le cas échéant, l'information des personnes intéressées par l'Appel à Manifestation d'Intérêt. A cet effet, le soumissionnaire intéressé devra saisir Al Omrane TANGER TETOUAN AL HOCEIMA, 72 heures avant la date souhaitée, à l'adresse : Rue des Amoureux BP 90040 Tanger

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 notaire.

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 40% 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 30 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 20/11/2025, avant 16h30** 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 **21/11/2025 à 10h** 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 Ibn Al Haitham**
 « **Appel à Manifestation d'Intérêt n° 11/2025** »
 « **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 procédera 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	10
Ordonnancement, Qualité urbaine et architecturale du projet	15
Production de logements <= 700.000 dhs.	10
Prix de cession	50
Délai de réalisation du projet (maximum 48 mois)	15

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 **40%** 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'Intérêt 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°11/2025
PROJET Ibn Al Haitham à la ZUN Ibn Battouta à
Tanger**

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°11/2025
PROJET Ibn Al Haitham à la ZUN Ibn Battouta à
Tanger

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 fournir 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°11/2025
PROJET Ibn Al Haitham à la ZUN Ibn Battouta à
Tanger**

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°11/2025
PROJET Ibn Al Haitham à la ZUN Ibn Battouta à
Tanger

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° 11/2025**, de l'opération dénommée « **Ibn Al Haitham** » située à la ZUN Ibn Battouta à Tanger..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)

大 大 大 大 大 大 大

ma j du 130205

CAHIER DES CHARGES

REGLEMENT D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Titre foncier n°: 1.095/G, Sis à Boukhalef

Commune de Boukhalef à Tanger

TITRE I : PREAMBULE

INTRODUCTION

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

Le Maître d'Ouvrage en tant qu'aménageur veillera à la réalisation de l'infrastructure principale: Les voies d'aménagements, les axes et artères du projet et la voie d'accès ainsi que l'assainissement et le raccordement du projet aux divers réseaux existants en hors site.

L'exécution du projet se déroulera en plusieurs phases.

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

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

ARTICLE 1 : Objet

Le présent cahier des charges a pour objet la définition des conditions d'aménagement du terrain objet du titre foncier n°: 1.095/G et le règlement général de construction sur les lots de terrains qui seront réalisés par Al Omrane conformément à la réglementation en vigueur et au Dahir n°: 1.92.7 du 15 Hijja 1442 (17-06-92), portant promulgation de la loi n°: 25-90 relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

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

- 1/ Définir les obligations particulières respectives de l'aménageur et des acquéreurs.
- 2/ Définir les affectations, les règles d'utilisation du sol et les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque type d'îlot (Hauteur, COS, CES, Recul, etc...)
- 3/ Situer les composantes constitutives du projet et en fixer le nombre, les superficies et la catégorie.
- 4/ Situer la voirie, les places, les espaces verts, les équipements collectifs et les différentes servitudes prévues par le plan d'aménagement.
- 5/ Définir le programme d'aménagement et fixer les conditions d'équipement du terrain en assainissement, eau, électricité et téléphone ainsi que les conditions de branchements individuels de chaque lot à ces réseaux;



6/ Définir les prescriptions architecturales générales.

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

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

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

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

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

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

Le présent cahier des charges doit accompagner et faire partie intégrante de tout acte de vente (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.

ARTICLE 2 : Situation

Le projet d'aménagement IBN BATTOUTA sera réalisé sur un terrain d'une superficie totale de 120 ha objet du titre foncier n° 1.095/G, sis à la Commune de Boukhalef à Tanger.

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

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

ARTICLE 3 : Destination

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

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

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

Les îlots sont répartis comme suit:

Des îlots à R+7 avec Rdc commercial comprenant une servitude d'arcades de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 500 m2 de superficie moyenne.

Des îlots à R+7 avec Rdc commercial sur voies de 20 m et de 500 m2 de superficie moyenne.

Des îlots à R+4 avec Rdc commercial comprenant une servitude d'arcades de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 300 m2 de superficie moyenne.

Des îlots à R+4 avec Rdc commercial sur voies de 16 à 20 m et de 300 m2 de superficie moyenne.



Des îlots à R+4 avec Rdc en habitat sur les voies de 16 m, place et cour-rues intérieures et de 300 m2 de superficie moyenne.

Des îlots à hauteur variant de R+2 à R+4 suivant positionnement et topographie du terrain avec Rdc commercial comprenant une servitude d'arcades de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 300 m2 de superficie moyenne.

Des îlots à hauteur variant de R+2 à R+4 suivant positionnement et topographie du terrain avec Rdc en habitat comprenant une servitude de recul et de jardin de 4.00m sur voies de 20 à 30 m et de 300 m2 de superficie moyenne.

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

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

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

ARTICLE 4 : Prohibition

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

ARTICLE 5 : Fusion ou division

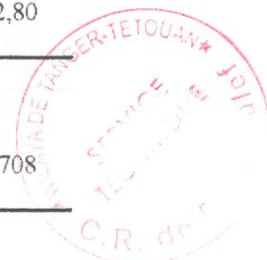
L'Aménageur demeure le seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des lots après autorisation. Toute distraction de lots nus par son acquéreur, quelle qu'en soit la cause, est interdite.

ARTICLE 6 : Caractéristique

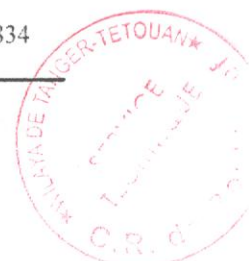
	SURFACE	POURCENTAGE
Contenance du terrain	1 200 000 m2	
Voiries et espaces verts	519 596 m2	43,30 %
Ilots et équipements de proximité	680 404 m2	56,70 %

ARTICLE 7 Tableau des contenances

Ilot N°	Désignation	Superficie
1	Moyen Standing	
	Superficie cessible en m2	5 087
	Dont équipement	
	Collège	9 756,85
	Ecole	4 192
	Santé	956,16
2	Moyen Standing	
	Superficie cessible en m2	29 522,80
3	Moyen Standing	
	Superficie cessible en m2	23 708



Ilot N°	Désignation	Superficie
4	Moyen Standing et Social	
	Superficie cessible en m2	39 317
	Dont équipement	
	Jeux d'Enfants	2 664
5	Moyen Standing et Social	
	Superficie cessible en m2	49 177
	Dont équipement	
	Maison des Jeunes	1 725
	Foyer Féminin	1 791
6	Moyen Standing et Social	
	Superficie cessible en m2	49 040
	Dont équipement	
	Ecole	4 420
7	Moyen Standing et Social	
	Superficie cessible en m2	31 246
	Dont équipement	
	Jeux d'Enfants	2 918
8	Moyen Standing	
	Superficie cessible en m2	17 273
9	Moyen Standing	
	Superficie cessible en m2	18 609
10	Moyen Standing	
	Superficie cessible en m2	12 672
11	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	33 733
	Dont équipement	
	Ecole	4 240
12	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	38 858
	Dont équipement	
	Mosquée	846
13	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	38 834



Ilot N°	Désignation	Superficie
14	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	38 803
	Dont équipement	
	Mosquée	613
15	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	29 665
	Dont équipement	
	Ecole	4 936
16	Moyen Standing et Social	
	Superficie cessible en m2	26 663
	Dont équipement	
	Marché	4 503
17	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	54 137
	Dont équipement	
	Mosquée	813
	Centre de Santé	828
18	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	54 114
	Dont équipement	
	Ecole	2 095
19	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	51 133
	Dont équipement	
	Ecole	6 246
20	Social, Faible VIT et Economique	
	Superficie cessible en m2	38 812
	Dont équipement	
	Protection Civil	3 214
	Collège	9 362
TOTAL		680 404

Equipements non compris dans les surfaces cessibles des ilôts

Jeux d'Enfants	1340 m2
Ecole	9261 m2
Bibliothèque	2230 m2
Centre Culturel	3285 m2
Mosqué Vendredi	9438 m2
Collège	8690 m2
Lycée	10 620 m2



TITRE II : PREVISIONS URBANISTIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

ARTICLE 1.B : Définition de la zone

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2.B : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans cette zone:

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative.

La surface constructible au sol maximale (C.U.S) par rapport à la superficie de la parcelle privative.

Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives sont déterminées par le tableau suivant:

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur Minimale du lot
B1	1,6	80%	100 m ²	8m
B2	2,40	80%	100 m ²	10m
B3	2,00	70%	300 m ²	15m

ARTICLE 4.B : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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



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

ARTICLE 5.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

ARTICLE 6.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES OU MITOYENNES

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

Pour les secteurs B1 et B2 : dimensions des cours, surface minimale : 20m² avec largeur de 4 m.

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

ARTICLE 7.B : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Pour les secteurs B1 et B2 :

Dimensions des cours ou patios.

Surface minimale : 16 m² avec une largeur minimale de 4 m.

Pour le secteur B3 :

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

ARTICLE 8.B : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Sont à prévoir :

- Une place de stationnement pour 4 lots.
- Une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvres d'activité commerciale ou artisanale.
- Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restauration.

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

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



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

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

ARTICLE 10.B : SERVITUDES ARCHITECTURALES

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

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

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

C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur minimale du lot
0,7	25%	10.000m ²	80m

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

ARTICLE 1.C : Définition de la zone

La zone C ou "zone D'HABITAT DE FORTE DENSITE" comprend 5 secteurs, à savoir :

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

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

ARTICLE 1.C.1 : Définition du secteur C1

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

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

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

ARTICLE 2.C.1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Sont interdits dans le secteur C1 :

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative.



La surface constructible au sol maximale (C.U.S) par rapport à la superficie de la parcelle privative.

Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

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

ARTICLE 4.C.1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce secteur, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

La cour doit avoir une superficie minimale de 25 m² et une largeur minimale de 5m.

ARTICLE 7.C.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées en vis-à-vis sur une même propriété, seront séparées par une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée : $H < L$ avec un minimum de 8 m.

ARTICLE 1.C.2 : Définition du secteur C2

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

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



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

Sont interdits dans le secteur C2 :

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

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

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

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

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

Secteur	C.O.S. maximum	C.U.S. maximum	Superficie minimale du lot	Largeur Minimale du lot
C2	Libre	Libre	300m ²	15m

ARTICLE 4.C.1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Toutefois, dans ce secteur, si l'emprise de la voie est inférieure à 15m, le dernier étage doit être prévu en retrait à condition qu'il s'inscrive dans un angle déterminé par une droite inclinée à 45° et attachée au sommet de la hauteur en façade du dernier étage. Les retraits doivent avoir une largeur minimale de 3,00m.

ARTICLE 5.C.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

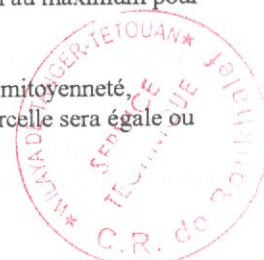
Sauf volonté exprimée au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur voies.

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

ARTICLE 6.C.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES

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

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



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

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

ARTICLE 1.C.3 : Définition du secteur C3

Ce secteur est réservé à des "IMMEUBLES CONTINUS".

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

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

Sont interdits dans le secteur C3 :

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

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

- Le tableau ci-dessus indique pour chaque secteur de cette zone, après morcellement ou lotissement.
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) pour la parcelle privative.
- La surface constructible au sol maximale (C.U.S) par rapport à la superficie de la parcelle privative.
- Les superficies et les largeurs minimales des parcelles privatives.

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

ARTICLE 4.C.3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5.C.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

ARTICLE 6.C.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES OU MITOYENNES

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

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

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

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

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

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

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



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

Hauteur des façades sur cours	Minimum de surface de cour		Minimum de vue directe (mesure prise dans l'axe de la baie perpendiculairement à la façade)	
	Pour pièces habitables (1)	Pour pièces services (2)	Pour pièces habitables (1) vues principales	Pour pièces services (2) vues secondaires
4 à 7 m	30.00 m ²	15.00 m ²	6,00 m ²	4,00 m ²
8 m	35.00 m ²	17.00 m ²	6,10 m ²	4,00 m ²
9 m	40.00 m ²	20.00 m ²	6,20 m ²	4,00 m ²
10 m	45.00 m ²	22.50 m ²	6,30 m ²	4,00 m ²
11 m	50.00 m ²	25.00 m ²	6,60 m ²	4,00 m ²
12 m	55.00 m ²	27.00 m ²	7,20 m ²	4,00 m ²
13 m	60.00 m ²	30.00 m ²	7,80 m ²	4,00 m ²
14 m	65.00 m ²	32.50 m ²	8,40 m ²	4,00 m ²
15 m	70.00 m ²	35.50 m ²	9,00 m ²	4,00 m ²
16 m	75.00 m ²	37.50 m ²	9,60 m ²	4,00 m ²
17 m	80.00 m ²	40.00 m ²	10,20 m ²	4,25 m ²
18 m	85.00 m ²	42.50 m ²	10,80 m ²	4,50 m ²
19 m	90.00 m ²	45.00 m ²	11,40 m ²	5,00 m ²
20 m	100.00 m ²	50.00 m ²	12,00 m ²	5,00 m ²
21 m	110.00 m ²	55.00 m ²	12,60 m ²	5,25 m ²
22 m	122.00 m ²	61.00 m ²	13,20 m ²	5,50 m ²
23 m	134.00 m ²	67.00 m ²	13,80 m ²	5,75 m ²
24 m	146.00 m ²	73.00 m ²	14,40 m ²	6,00 m ²
25 m	158.00 m ²	79.00 m ²	15,00 m ²	6,25 m ²
26 m	170.00 m ²	85.00 m ²	15,60 m ²	6,50 m ²

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



TITRE III : PRESCRIPTIONS

ARTICLE 8 : Prescriptions architecturales générales

8.1 Intégration

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

- La parfaite intégration des projets au site environnant,
- Les projets doivent épouser la topographie du terrain et en tirer profit,
- Les projets doivent veiller à l'unité d'expression et l'harmonisation des volumes,
- L'usage de cour intérieure préservant l'intimité des habitants et offrant des espaces verts et des traitements au sol de grande qualité urbaine.
- Pour 80 % de leurs surfaces d'emprises au sol, les toitures des projets seront en pente de 10° à 45° et recevront des tuiles rouges. Les reculs au niveau des différents étages seront exploités en terrasses de 1,5 m minimum de profondeur recouvertes de pergolas en bois ou de pan de toiture en pente recouverte de tuiles.

8.2 Affectation des parcelles

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

8.3 Conditions d'occupation du sol

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

8.4 Implantation des constructions

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

8.5 Aspect des constructions

L'aspect des constructions devra être soigné pour tenir compte de l'intégration de la zone à son environnement, notamment pour les bâtiments situés sur les voies de plus de 15 m d'emprise.

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

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

8.6 Espaces publics, espaces verts privés, plantations, stationnement et parking

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation et aux aires de stationnement, devront être plantées.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot, les surfaces nécessaires au stationnement.



TITRE III : VOIRIE - ESPACES LIBRES - ET RESEAUX DIVERS

ARTICLE 9 : Propriété du sol

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

ARTICLE 10 : Entretien

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

ARTICLE 11 : Décharges et dépôts des ordures ménagères

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Ils seront tenus d'équiper leurs habitats d'un matériel approprié au mode de ramassage des ordures ménagères qui pourra être adopté par la Commune.

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

ARTICLE 12 : Droit de circulation

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

ARTICLE 13 : Stationnement

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

ARTICLE 14 : Espaces verts

Le sol des espaces verts à l'intérieur des îlots est propriété Communale. Les acquéreurs doivent veiller à la propreté de ces espaces, et leur tenue en bon état.

ARTICLE 15 : Canalisation / Branchement

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

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

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



ARTICLE 16 : Trottoirs

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

ARTICLE 17 : Niches de compteurs

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

ARTICLE 18 : Bornage des lots

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

ARTICLE 19 : Immatriculation

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

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

TITRE IV : CONSTRUCTION

ARTICLE 20 : Caractère général de la construction

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

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

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

ARTICLE 21 : Etablissement des projets et autorisation de construire

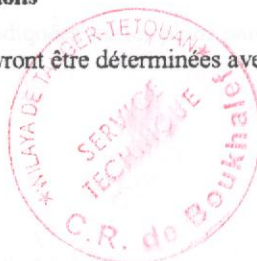
L'acquéreur devra déposer au siège de la commune, un dossier pour la demande d'autorisation de construire, conforme aux prescriptions du présent cahier des charges et des prescriptions en vigueur.

ARTICLE 22 : Surface construite

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

ARTICLE 23 : Implantation- Hauteur des constructions

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



ARTICLE 24 : Servitudes et jardins

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

ARTICLE 25 : Encorbellement

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

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

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

ARTICLE 26 : Dépendances

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

ARTICLE 27 : Matériaux et textures

Les constructions seront peintes en blanc ou beige clair.

Les maçonneries et éléments métalliques utilisés seront peints en blanc.

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

Les matériaux auxquels il sera fait appel sont:

Maçonnerie de pierre ou de brique enduite;

Briques pleines et tuiles rouges à l'état brut;

Revêtement en marbre de couleur claire;

Bois sous toutes formes;

Matériaux artisanaux;

Fer, aluminium pour portes et fenêtres;

TITRE V: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 : Tenue générale

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

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

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

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



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

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

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

ARTICLE 29 : Etendage

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

ARTICLE 30 : Publicité - Etalage

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

ARTICLE 31 : Ecoulement des eaux - plantations

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

ARTICLE 32 : COTE DE SEUIL

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

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

ARTICLE 33 : HAUTEUR DES ETAGES

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

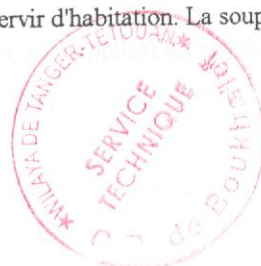
La hauteur minimum mesurée sous plafond des cuisines, offices, salles de bain, lingerie peut être réduite à 2,30 m si la ventilation est aménagée au ras du plafond.

ARTICLE 34 : SOUPENTE

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

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

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



ARTICLE 35 : CONSTRUCTION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

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

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

ARTICLE 36 : VOIES DECLIVES

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

ARTICLE 37 : SAILLIES SUR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES SAILLIES DES CONSTRUCTIONS AU REZ-DE-CHAUSSÉE

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 38 : SAILLIES SUR ALIGNEMENT

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

Pour les saillies fermées :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 39 : SAILLIES DES IMMEUBLES EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

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



ARTICLE 40 : BALCONS, LOGGIA, ENCORBELLEMENTS

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

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

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

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

Pour le calcul des surfaces des encorbellements fermés, de forme trapézoïdale ou similaire, il sera tenu compte de la largeur moyenne.

Pour les bâtiments ayant plusieurs façades sur rue, chaque façade sera considérée isolément pour le calcul des surfaces permises aux constructions fermées en encorbellements.

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

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

ARTICLE 41 : CONDUITS DE FUMÉE ET W.C EN SAILLIE SUR LES FACADES

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

ARTICLE 42 : AFFICHAGE, PUBLICITE ET ENSEIGNES

L'apposition de toutes enseignes, publicité et affiche doit être soumise à l'agrément de l'administration. La demande d'autorisation ainsi que les plans de l'enseigne doivent être établis conformément aux dispositions du Dahir du 6 Avril 1983 portant réglementation de la publicité par affiches, panneaux réclames et enseignes et la circulaire ministérielle n° 206/DC/DPAT/2 du 29 juillet 1982.

ARTICLE 43 : COLORATION DES MURS

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

ARTICLE 44 : NETTOYAGE DES FACADES

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

ARTICLE 45 : VOIES A PORTIQUES-ARCADES

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

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



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

Les vitrines accolées aux piliers sont interdites.

Sauf prescription contraire des règlements, l'arcade est seule autorisée.

ARTICLE 46 : AUVENTS ET MARQUISES A REZ-DE-CHAUSSEE

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

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

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

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

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

ARTICLE 47 : BANNES ET STORES A REZ-DE-CHAUSSEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 48 : SUPERFICIES DES PIECES

Une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface supérieure à 12 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 49 : OUVERTURES ET AERATIONS DES PIECES

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

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

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

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

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

ARTICLE 51 : CAVES ET SOUS-SOLS

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

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

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

ARTICLE 52 : ESCALIERS

L'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 munis de portes maintenues fermées.

Présenté par :

Hassan LAHATA

Architecte

Approuvé par:

Par Le Président de la Commune
Rurale de Boukhalof
et par Délégué 1^{er} Vice
Mohamed TEBE
TECHNIQUE
C.R. de Boukhalof



Digitally signed
by JARNI
ABDEL-ILAH
Date: 2023.10.05
16:00:55 +01:00



Digitally signed by
ANC FCC DIGITLSIGN
Date: 2023.10.05
16:01:02 +01:00

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بطنجة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 06/96241 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ابن بطوطة 6"، ذي الرسم العقاري عدد 06/96241 الكائن بطنجة بوخالف مساحته 3 هكتار 93 آر 75 سنتيوار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة التهيئة العمران البوغاز () (SOCIETE D AMENAGEMENT AL OMRANE AL BOUGHAZ SARL)

بيانات حول الشروط على الملك وعلى المالك و الحقوق العينية و التحملات العقارية

- لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري أو لأي شرط على الملك والمالك

حرر بطنجة في: 2023/10/05 على الساعة 16 و 0 دقيقة و 52 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل : 590522

رقم : 46528

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2023/10/05

طالب الشهادة : العمران طنجة تطوان الحسيمة

