

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE TANGER
COMMUNE DE GZENAYA

ZONE FRANCHE D'EXPORTATION DE TANGER

**CAHIER DES CHARGES RELATIF AUX PRESCRIPTIONS TECHNIQUES
D'URBANISME, D'ARCHITECTURE, D'OCCUPATION DU SOL ET
D'UTILISATION DE LA ZONE**

TANGER FREE ZONE

SOMMAIRE

Préambule.....	7
CHAPITRE I : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'URBANISME, D'ARCHITECTURE, D'OCCUPATION DU SOL ET D'UTILISATION DE LA ZONE.....	9
I- PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE.	12
2- Droit de jour, vue, issue, circulation.....	12
3- Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur.....	12
3.1 Les travaux de viabilité	12
3.2 Contrats d'abonnement.....	12
3.3 Dégâts.....	13
3.4 Dépôt des matériaux.....	13
3.5 Aire de stockage.....	13
3.6 Nuisance et pollutions.....	13
3.6.1 Généralités.....	13
3.6.2 Pollutions atmosphériques.....	13
3.6.3 Résidus industriels.....	14
3.6.4 Ordures.....	14
3.6.5 Nuisances de bruit.....	14
3.6.6 Hygiène et médecine du travail.....	14
3.6.7 Assurance contre l'incendie.....	14
3.7 Servitudes.....	14
II- LA ZONE SOUS-DOUANE.....	15
I- Prescriptions communes aux îlots de la zone sous-douane	15
1.1 Nature d'occupation du sol.....	15
1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdits.....	15
1.2.1 Constructions non autorisées.....	15
1.2.2 Constructions autorisées.....	15
1.3 Implantation des constructions non contiguës implantées sur une même parcelle.....	16
1.4 Parties Communes.....	16
1.5 Hauteur des constructions.....	16
1.6 Extensions.....	16
1.6.1 Constructions annexes.....	16
1.6.2 Sanitaires.....	16
1.7 Autorisation de s'installer dans la zone.....	17
1.8 Aspect des constructions.....	17
1.9 Espaces libres intérieurs, plantations, stationnement, stockage	18
1.9.1 Généralités.....	18
1.9.2 Les espaces plantés et engazonnés.....	18
1.9.3 Marges de recul le long des voies de lotissement	18

1.9.4 Aires de stationnement.....	18
1.9.5 Aires de stockage.....	18
1.10 Desserte des Lots et Clôtures.....	19
1.10.1 Desserte des lots.....	19
1.10.2 Clôtures.....	19
1.11 Stationnement.....	19
II- Prescriptions communes aux îlots de 1000 m² à 2000 m²....	19
2.1 Conditions d'occupation du sol.....	19
2.1.1 Coefficient d'occupation du sol de plusieurs parcelles regroupées.....	19
2.1.2 Emprise au sol des constructions.....	19
2.1.3 Coefficient d'occupation du sol.....	19
2.1.4 Marges de recul des constructions et prospects d'alignement.....	20
III- Prescriptions communes aux îlots destinés aux lots de 2000 à 6000m².....	20
3.1 Conditions d'utilisation du sol.....	20
3.1.1 Possibilité d'occupation du sol.....	20
3.1.2 Coefficient d'emprise au sol (CES).....	20
3.2 Conditions d'occupation du sol - implantation des constructions.....	21
3.2.1 Hauteur des bâtiments.....	21
3.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques.	21
3.2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	21
IV- Prescriptions applicables aux îlots industriels supérieurs à 6000m².....	21
4.1 Conditions d'utilisation du sol.....	21
4.1.1 Possibilité maximale d'occupation du sol.....	21
4.1.2 Hauteur maximale des constructions.....	21
4.1.3 Implantation par rapport aux emprises communes	22
4.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	22
4.2 Typologie.....	22
V- Aménagements des îlots.....	22
5.1 Ilots avec desserte médiane.....	22
5.1.1 Typologie.....	22
5.1.2 Aires extérieures.....	23
5.2 Ilots sans desserte médiane.....	23
5.2.1 Typologie.....	23
5.2.2 Aires extérieures.....	23

VI. Prescriptions applicables à la zone HIGH TECH.....	23
6.1 Nature de l'occupation des sols.....	24
6.1.1 Définition de la zone.....	24
6.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdites	24
6.2 Conditions d'utilisation du sol.....	24
6.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol.....	24
6.2.2 Hauteur maximale des constructions.....	24
6.2.3 Implantation par rapport aux emprises communes.....	24
6.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	24
6.2.5 Stationnement des voitures.....	24
6.3 Typologie.....	24
6.4 Aires extérieures.....	25
VII- Dispositions applicables au centre de gestion.....	25
7.1 Nature de l'occupation des sols.....	25
7.1.1 Définition de la zone.....	25
7.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdites....	25
7.1.3 Type d'occupation soumis à des conditions particulières.....	25
7.2 Conditions d'utilisation du sol.....	26
7.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol.....	26
7.2.2 Hauteur maximale des constructions.....	26
7.2.3 Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	26
7.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	26
7.3 Stationnement des véhicules.....	26
III- ZONE LOGISTIQUE.....	26
I- Prescriptions applicables aux lots destinés à recevoir les services de la Douane.....	26
II- Prescriptions applicables à la zone de façade.....	27
2.1 Nature de l'occupation du sol.....	27
2.1.1 Définition de la zone	27
2.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdites	27
2.2 Conditions d'utilisation du sol	
2.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol.....	27
2.2.2 Hauteur maximale des constructions.....	27
2.2.3 Implantation par rapport aux emprises publiques	27
2.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	27
2.2.5 Implantation des constructions sur une même propriété.....	27

2.2.6 Stationnement des voitures.....	27
2.2.7 Servitudes d'architecture.....	28
III- Prescriptions applicables à la zone de bureaux.....	28
3.1 Nature de l'occupation du sol.....	28
3.1.1 Définition de la zone.....	28
3.1.2 Type d'occupation interdite.....	28
3.2 Conditions d'utilisation du sol.....	28
3.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol...	28
3.2.2 Hauteur maximale des constructions.....	28
3.2.3 Implantation par rapport aux emprises publiques..	29
3.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	29
3.2.5 Stationnement des voitures.....	29
3.2.6 Servitude d'Architecture.....	29
IV- Prescriptions applicables à la zone PARC TIR.....	29
4.1 Nature de l'occupation des sols.....	29
4.1.1 Définition de la zone.....	29
4.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdites...	29
4.1.3 Types d'occupation soumise à des conditions particulières.....	30
4.1.3.1 Station service.....	30
4.1.3.2 Restaurant.....	30
4.1.3.3 Aire de stockage.....	30
4.2 Condition d'utilisation du sol.....	30
4.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol.....	30
4.2.2 Hauteur maximale des constructions.....	30
4.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	30
4.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives mitoyennes.....	30
4.2.5 Aménagement extérieur.....	31
V- Prescriptions applicables à la zone «HOTEL ».....	31
5.1 Nature de l'occupation des sols.....	31
5.1.1 Définition de la zone.....	31
5.1.2 Type d'occupation ou d'utilisations interdites	31
5.2 Condition d'utilisation du sol.....	31
5.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol.....	31
5.2.2 Hauteur maximale des constructions.....	31
5.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	31
5.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.....	32
5.2.5 Implantation des constructions sur une même propriété.....	32
5.2.6 Stationnement des voitures.....	32

IV- LA ZONE DE LOISIRS ET D'ESPACE VERT.....	32
4.1 Définition de la zone.....	32
4.2 Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites.....	32
V- ZONE D'EXTENSION.....	33
VI- ZONE COMMERCIALE.....	33
CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	
V.R.D. DE LA ZONE.....	34
I- GENERALITES.....	34
1.Assainissement.....	34
1.1 Réseau.....	34
1.2 Station d'épuration.....	34
2 Eau Potable.....	34
3 Electricité.....	35
4 Chaussée.....	35
5 Eclairage Public.....	35
6 Téléphone (travaux in-site).....	35
II- PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE	
RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT.....	35
1. Définition des réseaux.....	35
1.1 Le réseau de la Zone Franche d'Exportation.....	35
1.2 Le réseau privé.....	36
2. Réalisation du réseau privé.....	36
3. Nature des effluents et prévention des pollutions.....	36
3.1 Stocks de liquides dangereux ou insalubres.....	36
3.2 Effluents industriels.....	36
3.3 Risques de pollution.....	36
3.4 Déversements.....	37
3.5 Eaux usées industrielles.....	37
4. Système de pré traitement-raccordement au réseau...	38
4.1 Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier.....	38
4.2 Autorisation de raccordement définitif.....	38
5. Entretien.....	38
6. Infraction.....	39
III Sécurité incendie.....	39

PREAMBULE

Le présent cahier des charges accompagnant le plan d'aménagement de la Zone Franche d'Exportation de Tanger constitue le règlement d'urbanisme et de construction applicable à cette zone.

Il a pour objet de :

- ◆ définir les éléments de l'ensemble de la zone notamment le nombre et la superficie des lots par catégories ;
- ◆ fixer les règles d'exploitation du sol, le volume et les conditions d'implantation des constructions à édifier sur chaque type de lot (hauteur, c.o.s., recul, ...etc.) ;
- ◆ fixer les servitudes de toute nature grevant la propriété notamment celles prévues par le plan d'aménagement de la zone ;
- ◆ fixer les conditions d'équipements du terrain en eau, électricité, téléphone et assainissement ;
- ◆ définir les voiries et les espaces libres plantés ;
- ◆ définir les équipements collectifs (douane, administration, commerce...etc.).

La société Tanger Free Zone a la charge de l'aménagement, de la gestion et de la maintenance de l'ensemble de la Zone Franche d'Exportation de Tanger.

A cet effet, et conformément à la loi n°19-94 relative aux zones franches d'exportation, ladite société devra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de la zone, élaborer et déposer, pour autorisation, le plan relatif à l'aménagement de la Zone Franche d'Exportation.

Elle doit en outre assurer la réalisation et l'entretien :

- ◆ des voies de circulation ;
- ◆ des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication ;
- ◆ de l'éclairage ;
- ◆ et des constructions nécessaires à l'exécution des services qu'elle assure ou qu'elle gère, y compris les clôtures, murs d'enceintes et voies d'accès à la Zone Franche d'Exportation.

La société Tanger Free Zone assurera également à l'intérieur de la Zone Franche d'Exportation :

- ◆ la distribution d'eau, d'électricité et la gestion des réseaux correspondants ;
- ◆ la surveillance et la sécurité des parties communes et des accès à la Zone Franche d'Exportation ;
- ◆ le contrôle des constructions, installations et activités ainsi que les déplacements des marchandises et des personnes à l'intérieur de la zone Franche d'exportation.

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

Elles sont applicables obligatoirement à tous les acquéreurs de lots dans la Zone Franche d'Exportation de Tanger et doivent être inscrites dans tous les contrats de vente de lots de terrain par la société Tanger Free Zone.

Les acquéreurs devront se conformer auxdites dispositions pour la construction et l'exploitation de leur bâtiments et unités industrielles.

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

CHAPITRE I

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'OCCUPATION D'URBANISME D'ARCHITECTURE ET D'UTILISATION DE LA ZONE

Généralités :

La Zone Franche d'Exportation de Tanger sera réalisée sur un terrain d'une superficie de 345 ha délimité au Nord par l'Aéroport, à l'Est par la route nationale reliant Tanger à Rabat, à l'Ouest et au Sud par des terrains agricoles conformément au plan annexé au décret portant création de cette zone.

La zone est régie par les textes suivants :

- ◆ loi n° 19-94 du 26 janvier 1995 relative aux zones franches d'exportation ;
- ◆ décret n° 2-95-562 du 12 décembre 1995 pris pour l'application de la loi n°19-94 précitée ;
- ◆ décret n° 2-96-511 du 10 novembre 1997 portant création de la Zone Franche d'Exportation de Tanger ;
- ◆ décret n° 2-98-99 du 4 février 1998 approuvant la concession de l'aménagement et la gestion de la Zone Franche d'Exportation de Tanger à la société «Tanger Free Zone ».
- ◆ arrêté du 25 février 1998 fixant la liste des services liés à l'industrie pouvant s'installer dans la zone.

Cette zone est divisée en deux zones à vocation différente, la zone sous-douane, à finalité industrielle, Commerce et Service et la zone logistique constituant le complément des activités de la première zone.

➤ **La Zone Sous Douane :**

La zone sous douane intègre des lots destinés à recevoir des établissements industriels, de commerce et de service ainsi que les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de la zone (Restaurant, Centre de Santé et Bureau de la société de gestion).

Cette zone, aux conditions administratives spéciales, définies par le Dahir N° 1-95-1 du 24 Chaabane 1415 (loi n°19-94) est circonscrite dans un périmètre délimité par une clôture grillagée de sécurité, et n'est accessible que par une entrée contrôlée par la Douane et par la société de gestion.

ZONE FRANCHE D'EXPORTATION DE TANGER

ZONE SOUS-DOUANE :

ILOTS INDUSTRIELS	177 ha 33a 42 ca
ZONE HIGH TECH	17 ha 01 a 64 ca
CENTRE DE GESTION	01 ha 03 a 10 ca
POSTE REPARTITEUR	00 ha 01 a 51 ca
STATION DE BUS	00 ha 74 a 16 ca
BUREAUX DE LOCATION	00 ha 61 a 78 ca
RESTAURANT1-EQUIPEMENT D'ACCOMPAGNEMENT	00 ha 77 a 78 ca
RESTAURANT2-EQUIPEMENT D'ACCOMPAGNEMENT	00 ha 82 a 08 ca
DOUANE	00 ha 59 a 87 ca
CHEMIN NON AEDIFICANDI (PASSAGE DE CANALISATION)	5 ha 66 a 85 ca
CHEMINS DE RONDE	4 ha 25 a 78 ca
VOIRIE ET TROTTOIRS	36 ha 01 a 61 ca
ZONE VERTE + ESPACES VERTS	22 ha 18 a 23 ca
TOTAL	267 ha 07 a 81 ca

ZONE LOGISTIQUE :

ZONE DE FAÇADE	8 ha 03 a 83 ca
ZONE BUREAUX	2 ha 30 a 25 ca
HOTEL	1 ha 05 a 62 ca
PARC-TIR	10 ha 18 a 25 ca
STATION SERVICE	00 ha 88 a 66 ca
PARC VL	2 ha 66 a 51 ca
ESPACE VERT (y compris servitude de façade 30 m)	5 ha 22 a 98 ca
SERVITUDE O.N.E.P	5 ha 47 a 12 ca
VOIRIE + TROTTOIRS & DIVERS	8 ha 93 a 48 ca
CHEMINS NON AEDIFICANDI (passage de canalisation)	00 ha 24 a 19 ca
POSTE PTT	00 ha 06 a 13 ca
POSTE DE SECOURS	00 ha 06 a 75 ca
PARKING	1 ha 19 a 05 ca
CENTRE COMMERCIAL	4 ha 31 a 07 ca
EMPRISE GAZODUC	2 ha 73 a 16 ca
RESERVE D'EXTENSION	21 ha 27 a 47 ca
TOTAL ZONE	74 ha 64 a 52 ca
EMPRISE OUED (CANAL)	12 ha 25 a 00 ca
TOTAL GENERAL	354 ha 97 a 33 ca

RECAPITULATIF ESPACE VERT :

ZONE VERTE + ESPACES VERTS	22 ha 18 a 23 ca
ESPACE VERT y compris servitude de façade 30 m	5 ha 22 a 98 ca
Servitude O.N.E.P	5 ha 47 a 12 ca
Emprise Gazoduc	2 ha 73 a 16 ca
Emprise OUED (CANAL) 30 m d'emprise (dont 25 m d'espace vert)	12 ha 25 a 00 ca
TOTAL ZONE VERTE	47 ha 86 a 49 ca

A l'intérieur de la zone, la circulation des véhicules légers sera limitée aux seuls véhicules autorisés par la Société Tanger Free Zone.

La zone sous-douane comporte :

- ◆ des îlots où seront regroupées les industries en fonction de leurs activités et des superficies nécessaires à celles-ci ;
- ◆ une zone high tech conçue pour abriter les usines à technologie avancée ;
- ◆ une zone de service propre à la zone comprenant des bureaux, un centre de gestion et les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

Chaque type d'îlot est soumis à un règlement d'urbanisme et de construction particulier. Toutefois, l'affectation des îlots à une catégorie spécifique sera fonction de la commercialisation des lots.

➤ **La Zone Logistique :**

La zone logistique comprend divers équipements en rapport avec la zone sous douane et ses activités annexes.

Les équipements de la zone logistique sont les suivants :

- ◆ Douane ;
- ◆ Parc TIR avec station service et atelier de maintenance ;
- ◆ Hôtel ;
- ◆ Zone de bureaux ;
- ◆ Parking Véhicule de tourisme ;
- ◆ Et zone de façade.

I- PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

1- Intégration de la zone au milieu naturel

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer :

- ◆ l'intégration des volumes au site naturel et construit ;
- ◆ la qualité architecturale des constructions ;
- ◆ la suppression des risques importants de pollution.

2- Droit de jour, vue, issue, circulation

Tout acquéreur aura sur la zone des droits de jour, vue, issue et de circulation sur toute la voirie que son terrain y ait ou non accès.

La circulation sera réglée par la société TANGER FREE ZONE de façon à assurer un fonctionnement satisfaisant de la zone industrielle.

La circulation des véhicules de tourisme sera limitée aux seuls véhicules nécessaires à l'entretien, à la maintenance et à la surveillance de la zone ainsi qu'aux véhicules qui auront reçu l'autorisation de la société Tanger Free Zone.

Les règles de circulation et sa signalétique seront similaires aux normes internationales en la matière.

3- Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur

3.1 Les travaux de viabilité

Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. Ces travaux seront contrôlés par la société Tanger Free Zone.

Les entrepreneurs intervenants en zone sous-douane devront être agréés par ladite société.

Ces travaux comprennent :

- ❖ travaux de voie à l'intérieur du lot ;
- ❖ réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la voie carrossable de desserte, y compris la réalisation de toutes les canalisations intérieures au lot, dont le plan sera communiqué par l'aménageur à la société Tanger Free Zone ;
- ❖ raccordement aux réseaux divers du lotissement ; l'acquéreur effectuera tous les travaux de raccordement et branchements aux réseaux réalisés par l'aménageur Tanger Free Zone.

3.2 Contrats d'abonnement

Tous les contrats et abonnements seront passés avec la société Tanger Free Zone qui se chargera de l'exécution des branchements.

3.3 Dégâts

Les dégâts causés par des entrepreneurs mandatés par l'acquéreur aux ouvrages de voiries, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par l'aménageur Tanger Free Zone seront à la charge de l'acquéreur.

En cas de défaillance de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par l'Aménageur, celui-ci pourra se retourner contre les entrepreneurs de l'acquéreur qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés.

L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

3.4 Dépôt des matériaux

Pendant la durée de la construction, et en cas de nécessité absolue dûment constatée, les matériaux pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec l'Aménageur Tanger Free Zone.

3.5 Aire de stockage

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur le terrain. D'une façon générale, les acquéreurs ne pourront créer sur leur lot aucun dépôt de résidus à l'air libre. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets sont interdites même à titre temporaire. Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

De manière générale ces aires de stockages, sauf accord de la société de gestion, seront aménagées à l'arrière du bâtiment, de manière à ne pas être vues depuis la voie publique.

3.6 Nuisance et pollutions

3.6.1 Généralités

La protection contre les risques de pollutions ou de nuisance de quelque nature que ce soit sera assurée par toute disposition nécessaire à la sauvegarde de l'environnement.

L'acquéreur devra donner l'assurance de l'élimination des pollutions et nuisances et les traitements devront être soumis, avant exécution à l'agrément des services de la société TANGER FREE ZONE, qui se réserve le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé aux frais de l'acquéreur.

3.6.2 Pollutions atmosphériques

Le traitement des fumées, odeurs, ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

Les rejets atmosphériques seront contrôlés en utilisant si nécessaire toutes techniques évoluées d'épuration physique, chimique ou autre.

3.6.3 Résidus industriels

L'acquéreur devra préciser le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels.

3.6.4 Ordures

La collecte des ordures sera effectuée par les services de la société TANGER FREE ZONE ou toutes autres sociétés agréées par TFZ. Cette collecte ne concerne que les ordures ne présentant pas des dangers pour l'environnement.

L'élimination des déchets polluants sera soumise à l'accord de la société Tanger Free Zone et l'éventuel ramassage de ces déchets fera l'objet d'une convention spéciale.

L'acquéreur devra respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

3.6.5 Nuisances de bruit

Le niveau de bruit produit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesuré au droit de la façade des bureaux les plus proches de la zone d'activité.

Afin d'éviter que le niveau de bruit produit par une entreprise ne provoque une gêne aux industries voisines, la société Tanger Free Zone regroupera les activités compatibles par îlots.

3.6.6 Hygiène et médecine du travail

En ce qui concerne l'hygiène et la médecine du travail, il est rappelé que l'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du groupement des industriels aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

3.6.7 Assurance contre l'incendie

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Une copie de l'assurance sera remise à la société Tanger Free Zone.

L'acquéreur renonce également à mettre en cause la responsabilité de l'aménageur à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre acquéreur.

3.7 Servitudes

L'acquéreur a l'obligation de respecter les servitudes de passage grevant son terrain, que ces servitudes soient visibles ou invisibles.

II- LA ZONE SOUS-DOUANE

I- Prescriptions communes aux îlots de la zone sous-douane

1.1 Nature d'occupation du sol

C'est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux en relation avec le commerce international. Elle peut recevoir des activités industrielles de 2ème et 3ème catégorie ainsi que des activités artisanales et tertiaires.

1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdits

1.2.1 Constructions non autorisées

Sont interdits les établissements industriels de 1ère catégorie et tous établissements polluants tels que définis par le Dahir du 3 Choual 1322 (25/08/14), portant règlement des établissements insalubres incommodes ou dangereux et l'arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1352 (13/10/34) portant classement des établissements insalubres ou dangereux.

Sont également interdits :

- ◆ Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit en dehors de la période de chantier) ;
- ◆ les locaux à usage d'habitation ;
- ◆ les locaux à usage de commerce et de vente au détail et leurs annexes ;
- ◆ l'exploitation de toute carrière (notamment sablière) ;
- ◆ l'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- ◆ les forages ou puits de toute nature et en particulier ceux destinés à l'alimentation en eau individuelle des parcelles cédées.

Hors la période de chantier, toute construction provisoire ou à caractère précaire est interdite ainsi que tout dépôt de quelque nature qu'il soit.

1.2.2 Constructions autorisées

Outre les bâtiments industriels, de commerce et de services autorisés, peuvent être accordés les autorisations pour :

- ◆ les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments industriels ;
- ◆ les constructions à usage de bureaux ou services nécessaires au fonctionnement des industries et de commerce installées.

1.3 Implantation des constructions non contiguës implantées sur une même parcelle

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 6m minimum, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies et que la marge soit accessible aux véhicules de secours.

1.4 Parties Communes

La société Tanger Free Zone pourra prévoir des voies secondaires et des voies transversales des îlots pour permettre le chargement et déchargement en façades arrières des unités industrielles. Cette voie aura une largeur minimale de 6m avec des aires de manœuvres de 20m de part et d'autre.

La définition de l'aménagement de chaque îlot sera effectuée par la société Tanger Free Zone en fonction de la commercialisation des lots.

1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 14m comptée du pied au point le plus haut de la toiture. Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées par la société TANGER FREE ZONE en fonction de nécessités d'implantation ou d'extension des unités industrielles sous réserve des dispositions des paragraphes 2.1.4, 3.2.3 et 4.1.4.

1.6 Extensions

Les extensions seront obligatoirement précisées sur les plans du projet soumis à l'agrément de la société TANGER FREE ZONE avec indication des tranches successives. Elles seront construites en harmonie avec les tranches précédentes.

1.6.1 Constructions annexes

Un local transformateur électrique pourra être construit dans les marges de recul. Il devra être conforme aux normes établies par les concessionnaires et sera implanté à proximité de la clôture de façade.

Une guérite de gardien pourra être construite à proximité de l'entrée.

Les autres constructions annexes seront de préférence intégrées aux bâtiments principaux.

1.6.2 Sanitaires

Des sanitaires seront obligatoirement prévus sur chaque parcelle. Ils seront reliés au réseau général d'assainissement des eaux usées du lotissement.

1.7 Autorisation de s'installer dans la zone

La demande d'autorisation est présentée par l'investisseur à l'organisme d'aménagement et de gestion de la Zone Franche d'Exportation qui la soumet, après instruction, à une commission locale des Zones Franches d'Exportation présidée par le Wali de Tanger.

L'autorisation est accordée par le Wali sur avis conforme de ladite commission.

L'autorisation ainsi accordée par le Wali dispense l'investisseur de toutes autres formalités relatives aux constructions et installations nécessaires pour la réalisation de son projet.

La décision de la commission est notifiée à l'investisseur par l'organisme d'aménagement et de gestion.

Les plans de construction doivent être déposés auprès de la société Tanger Free Zone pour instruction. La société TFZ se chargera de déposer des jeux de ces plans auprès des services de l'urbanisme et de la commune.

Si les plans de construction sont conformes aux dispositions du présent cahier des charges, l'investisseur est autorisé par TFZ à entamer les travaux de construction.

1.8 Aspect des constructions

L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'image de la Zone Franche de Tanger, zone industrielle de standing international.

Les matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parpaing etc...) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs. En aucun cas, les bâtiments ne devront présenter un aspect inachevé.

En façade, les matériaux de base à utiliser seront l'enduit lisse peint, le bardage prélaqué ou le fibrociment de couleur.

Les revêtements tels que marbre ou carrelage de faïence pourront être utilisés si leur coloris est assez sobre et uniforme.

Les peintures dominantes devront être soumises à l'agrément de la société Tanger Free Zone. Une remise en l'état de toutes les peintures extérieures devra être effectuée tous les quatre ans.

Le vocabulaire architectural doit être simple, basé sur le répertoire des figures géométriques premières, les volumes seront sobres sans effets ostentatoires.

Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté des voies principales.

En tout cas, ces façades devront recevoir l'approbation de la société TANGER FREE ZONE, et être réalisées conformément aux plans approuvés sous peine de ne pouvoir commencer l'activité sur le lot attribué.

1.9 Espaces libres intérieur, plantations, stationnement, stockage

1.9.1 Généralités

Les parties non construites, comprendront :

- ◆ les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot ;
- ◆ les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules ;
- ◆ les espaces verts.
- ◆ et éventuellement les aires de stockage sous réserve du paragraphe 1.9.5 ;

1.9.2 Les espaces plantés et engazonnés

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

1.9.3 Marges de recul le long des voies de lotissement

Sur certains îlots (voir plan de masse), sur les façades et bordures de voies, une bande d'une largeur minimum de 2m sera aménagée.

1.9.4 Aires de stationnement

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvre et opération de manutention.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement soient assurées en dehors des voies publiques.

1.9.5 Aires de stockage

Dans le cas d'impossibilité de situer l'aire de stockage à l'arrière des bâtiments, l'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (talutage, plantation, etc..) pour les espaces communs et les lots riverains. L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement devront figurer sur les plans de construction.

1.10 Desserte des Lots et Clôtures

1.10.1 Desserte des lots

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur les voies.

1.10.2 Clôtures

Les clôtures de façade en bordure des voies auront une hauteur maximale de 2,5m.

Le souhait de l'aménageur est de réduire au minimum l'impact des clôtures sur le paysage. Ainsi, les clôtures en façade supérieures à 1m20, seront réalisées par une grille ou grillage sur mur bahut de 1m de hauteur maximum.

Ces clôtures ne seront réalisées qu'en cas de nécessité, la zone sous-douane bénéficiant d'une surveillance interne dirigée par un organisme spécialisé.

Les clôtures en mitoyenneté et fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2,5m.

1.11 Stationnement

Tout stationnement sur la voie publique est interdit. Il est exigé un minimum de deux places de parking automobiles par unité industrielle.

II- Prescriptions communes aux îlots de 1000 m² à 2000 m²

2.1 Conditions d'occupation du sol

2.1.1 Coefficient d'occupation du sol de plusieurs parcelles regroupées

Dans le cas d'opérations groupées (opérations regroupant plusieurs établissements dans un même programme de construction), les prescriptions d'urbanisme et d'architecture telle qu'elles figurent dans ce cahier des charges s'appliqueront à la parcelle support de l'opération groupée prise dans son ensemble.

2.1.2 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (CES) hors œuvre des constructions (c'est à dire le rapport entre la surface au sol hors œuvre de la construction et la surface du terrain) ne pourra dépasser 0,7.

2.1.3 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (surface de plancher H.O./surface du terrain) est fixé comme suit :

C.O.S. minimum = 0,50. Ce C.O.S. s'applique sur les constructions réalisées en première tranche.

En ce qui concerne les bâtiments réalisés par tranche et devant respecter une servitude d'alignement, la première tranche devra être réalisée à l'alignement sur un minimum de 50% de la largeur de la façade.

C.O.S. maximum = 2,5. Ce C.O.S. s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

2.1.4 Marges de recul des constructions et prospects d'alignement

Lorsqu'il n'a pas été fixé de conditions spéciales sur l'îlot (voir paragraphes suivants), les règles ci-après seront applicables.

a- Constructions à l'alignement sur rue

Les constructions ne réclamant pas d'aires libres extérieures pourront être implantées à l'alignement le long de la limite de propriété.

b- Constructions en recul par rapport à l'alignement sur une rue.

Dans le cas de recul imposé, ce dernier sera uniforme pour l'ensemble de l'îlot. Les marges de recul mitoyennes ne seront donc pas obligatoires.

Les constructions, selon le type d'îlot, seront édifiées soit avec une bande de recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives, soit édifiées d'une limite séparative à l'autre. Dans cette dernière configuration, les constructions seront séparées par un mur coupe-feu conformément à la réglementation.

III- Prescriptions communes aux îlots destinés aux lots de 2000 à 6000 m²

3.1 Conditions d'utilisation du sol

3.1.1 Possibilité d'occupation du sol

Il est fixé un C.O.S. minimum de 0,5, et un C.O.S. maximum de 2 pour ce secteur.

La surface maximale construite au sol est de 0,60.

Les parcelles privatives de terrain devront avoir une largeur minimale de 20 m

3.1.2 Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol hors œuvre ne pourra pas être inférieur à 50% et ne pourra dépasser 60%. Il devra dans tous les cas permettre de respecter les marges de recul telles que définies au paragraphe 3.2.2.

3.2 Conditions d'occupation du sol - implantation des constructions

3.2.1 Hauteur des bâtiments

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 14m toutes superstructures comprises pour toutes les parcelles.

3.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques

Dans ce secteur, toute construction doit être implantée à l'alignement pour les parcelles sans voies médianes et observer un recul de 20m pour les îlots avec dessertes médianes.

3.2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

A partir de la bande de recul, les constructions devront tenir compte des règles suivantes :

- ◆ Etre bâties en mitoyenneté ou respecter un minimum de 4m sur les façades latérales ;
- ◆ Respecter un recul en façade arrière de 4m minimum.

L'éclairage des bâtiments sera zénithal (type shed ou skydome) sur 1/20 de la surface.

Ces marges de recul seront traitées en aire de chargement et déchargement ou espace vert planté.

Dans le cas de construction mitoyenne, il devra être prévu un mur coupe-feu entre les propriétés.

IV- Prescriptions applicables aux îlots industriels supérieurs a 6000 m²

4.1 Conditions d'utilisation du sol

4.1.1 Possibilité maximale d'occupation du sol

Il est fixé un C.O.S. de 2 sur ce secteur . La surface maximale construite au sol est de 60%.

Les parcelles privatives de terrain devront avoir une largeur minimale de 35 m

4.1.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de 14m dans ce secteur.

4.1.3 Implantation par rapport aux emprises communes

Dans ce secteur, toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 5m en retrait à l'alignement. Ces marges de recul seront traitées en parking privatif ou espace vert planté.

4.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

Les constructions devront respecter un recul de 5m par rapport aux limites séparatives mitoyennes latérales ainsi qu'une bande inconstructible de 7m en fond de la parcelle.

Des auvents peuvent être installés au dessus de ces zones de recul à une hauteur minimale de 5m.

4.2 Typologie

Les unités industrielles sont implantées sous forme de plot. Chaque bâtiment est isolé, séparé de son voisin par des marges de recul aménagées en espace vert ou bande carrossable.

Il est recommandé d'installer l'aire de manœuvre et de déchargement à l'arrière du bâtiment, la façade principale étant réservée à l'utilisation d'espace de bureau .

Les aires extérieures (marge de recul par rapport à l'emprise et au fond de parcelle) font office d'aire de déchargement ou d'espace vert planté.

V- Aménagements des îlots

Ils coexistent deux types d'implantations selon le type de commercialisation prévu par la société Tanger Free Zone :

- ◆ des îlots avec dessertes médianes ;
- ◆ et des îlots sans dessertes médianes.

5.1 Îlots avec desserte médiane

5.1.1 Typologie

Les îlots avec desserte médiane disposent en façade arrière d'une voirie de service commune donnant accès aux quais de chargement et déchargement et à l'aire de manœuvre correspondante.

Dans le cas de recul sur la façade principale, ce recul sera uniquement réservé aux espaces verts. La façade principale est destinée à l'utilisation de bureau.

5.1.2 Aires extérieures

L'aire non occupée par les édifices se découpe en 2 zones pour les îlots avec desserte médiane :

- ◆ l'aire de manœuvre intérieure où se déroule les opérations de chargement et déchargement des camions. l'accès à ces cours est restreint aux seuls personnels des usines des îlots pour cause de sécurité. c'est une aire bétonnée sans contrainte urbanistique majeure.
- ◆ l'aire extérieure située entre la voie publique et les bureaux. la zone de façade extérieure est réservée aux aménagements paysagers. cette façade, orientée sur la voie commune, doit avoir une qualité architecturale améliorée (voir plan de principe d'aménagement des îlots).

5.2 îlots sans desserte médiane

5.2.1 Typologie

Les unités industrielles sont desservies en façade principale. Dans ce cas le recul sur l'emprise commune est plus important.

Il est à noter que les modules d'angles pourront disposer de zones bureaux sur les façades latérale des îlots . Ces façades latérales pourront bénéficier de parking automobile avec espace vert selon les cas.

Les îlots industriels avec bureau en façade et ateliers à l'arrière. Toutes les usines sont implantées à l'alignement. Le recul de l'alignement aura une emprise minimale de 10m. Le module est divisé en trois zones principales :

- ◆ face à la voirie, une aire de manœuvre avec quai de déchargement d'une profondeur de 10m minimale ;
- ◆ un espace de bureau R+1 (12% maximum de la surface construite du lot, la hauteur maximale est de 8m) ;
- ◆ un espace atelier de 14m de hauteur.

5.2.2 Aires extérieures

Les aires extérieurs (marge de recul par rapport à l'emprise) font office d'aire de déchargement, y compris deux places de parking automobile.

Les essences d'arbre et type de végétation à planter seront édictés par l'aménageur.

VI. Prescriptions applicables à la zone HIGH TECH

La zone high-tech regroupe, sur de grandes parcelles des unités industrielles de technologie avancée. Ces unités sont aménagées sous forme de parc industriel et les bâtiments seront disposés dans un paysage boisé.

6.1 Nature de l'occupation des sols

6.1.1 Définition de la zone

C'est une zone réservée aux activités industrielles. Elle peut recevoir des activités industrielles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.

6.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdits

Dans ce secteur sont interdits les établissements industriels de 1^{ère} catégorie et tous établissements polluants tels que définis par le Dahir du 3 Choual 1322 (25/08/14), portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1352 (13/10/34) portant classement des établissements insalubres ou dangereux.

Hors la période de chantier, toute construction provisoire ou à caractère précaire est interdite ainsi que tout dépôt de quelque nature qu'il soit.

6.2 Conditions d'utilisation du sol

6.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol

Il est fixé un C.O.S. de 0,7. La surface maximale construite au sol est de 50%. Les parcelles privatives de terrain devront avoir une largeur minimale de 40 m.

6.2.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de 10m dans ce secteur. Toutefois, et pour raisons d'esthétique, des dérogations pourront être accordées par la société Tanger Free Zone pour la construction de bâtiments.

6.2.3 Implantation par rapport aux emprises communes

Dans ce secteur, toute construction doit observer le recul minimum de 10m en retrait de l'alignement. Ces marges de recul seront traitées en espace vert planté.

6.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

Les constructions devront respecter un recul de 5m par rapport aux limites séparatives mitoyennes latérales ainsi qu'une bande inconstructible de 7m en fond de la parcelle. Des auvents peuvent être installés au dessus de ces zones de recul.

6.2.5 Stationnement des voitures

Il est exigé un minimum de deux places de parking voitures par unité industrielle.

6.3 Typologie

Les unités industrielles sont implantées sous forme de plot. Chaque bâtiment est isolé, séparé de son voisin par des marges de recul aménagés en espace vert ou bande carrossable.

Il est recommandé d'installer l'aire de manœuvre et de déchargement à l'arrière du bâtiment. La façade principale étant réservée à l'utilisation d'espace de bureau.

6.4 Aires extérieures

Les aires extérieures (marge de recul par rapport à l'emprise et au fond de parcelle) font office d'aire de déchargement et chargement.

VII- Dispositions applicables au centre de gestion

Le centre de gestion est une zone regroupant les services propres à la gestion, maintenance, surveillance et fonctionnement de la zone sous-douane.

Le centre de gestion se compose de :

- ◆ bâtiments de bureaux de la société de gestion ;
- ◆ bureaux de location, sous forme d'hôtel industriel, où des sociétés peuvent, pour un temps limité, louer des espaces de bureaux et d'ateliers ;
- ◆ hangars du centre d'entreposage ;
- ◆ restaurants d'entreprises ;
- ◆ locaux techniques pour entretien et maintenance de la zone et des garages ;
- ◆ un centre de santé ;
- ◆ un centre de sécurité incendie ;
- ◆ aire de parking pour transports en commun. ;
- ◆ tous bâtiments nécessaires à la gestion et à l'entretien de la zone.

7.1 Nature de l'occupation des sols

7.1.1 Définition de la zone

La zone du centre de gestion est destinée à recevoir les bâtiments de service de la zone industrielle sous douane.

Les constructions des bâtiments de la zone de centre de gestion, bureaux, hangars, restaurant d'entreprise, centre de santé font parties intégrantes des équipements rentrant dans le cadre de l'aménagement de la Zone Franche et seront réalisées soit par la société Tanger Free Zone soit par des investisseurs.

7.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdites

Les logements sont interdits.

7.1.3 Type d'occupation soumis à des conditions particulières

Un ou plusieurs restaurants d'entreprises seront éventuellement construits dans cette zone, ils devront répondre aux normes des établissements recevant du public.

7.2 Conditions d'utilisation du sol

7.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'y a pas de coefficient minimum parcellaire pour l'occupation du sol.

7.2.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de 14m.

7.2.3 Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimum de 5m en retrait de l'alignement des voies.

Les marges de recul seront traitées en espace vert. Des auvents pourront être construits sur ces reculs.

7.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les bâtiments doivent respecter une bande de recul par rapport aux limites séparatives mitoyennes d'au moins la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

7.3 Stationnement des véhicules

Les parkings devront abriter la totalité des véhicules nécessaires au fonctionnement du service de gestion de la zone franche, c'est à dire :

- ◆ les véhicules de service ;
- ◆ les véhicules de surveillance ;
- ◆ les véhicules de sécurité ;
- ◆ et les véhicules de transport du personnel.

III- ZONE LOGISTIQUE

I- Prescriptions applicables aux lots destinés à recevoir les services de la Douane

Le plan de masse réserve un terrain pour la réalisation de cet équipement. L'occupation pour toute autre destination que la fonction de douane y est interdite.

Il n'est également pas fixé de règles de recul sur les voies, ni de C.O.S. pour cet équipement. La hauteur maximale est de 14m.

Le poste de Douane fait parti des équipements rentrant dans le cadre de l'Aménagement de la Zone Franche.

II- Prescriptions applicables à la zone de façade

2.1 Nature de l'occupation du sol

2.1.1 Définition de la zone

La zone de façade est réservée aux activités de bureau et tertiaire (Banque, Show Room, Services...).

2.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdites

Tout logement est interdit dans ce secteur ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières dans la zone.

2.2 Conditions d'utilisation du sol

2.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est de 2. La surface maximale construite au sol est de 60% et les surfaces privatives de terrain sont au minimum de 800 m².

2.2.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur maximale de 14m et R+3 dans le secteur.

2.2.3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Toute construction doit observer un recul minimum de 10m en retrait de l'alignement. Ces marges de recul seront traitées en parking automobile et espaces verts plantés.

La réalisation d'auvent d'une hauteur maximale de 6m sans point porteur et de 3m de portée sur cette marge de recul peut néanmoins être autorisée.

2.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Dans le secteur, la distance horizontale de tout point du bâtiment le plus proche de la limite parcellaire ne peut être inférieure à 5m.

2.2.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé en espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne peut être inférieur à 5m.

2.2.6 Stationnement des voitures

Il est exigé une place de stationnement couverte ou non pour 100 m² de plancher hors œuvre. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules,

s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

Toutefois, et pour des raisons de qualité des espaces extérieurs, l'aire de manœuvre et le stationnement des véhicules utilitaires ne pourra se faire en façade des voies principales.

2.2.7 Servitudes d'architecture

La zone de façade est une zone située le long de la RP2 Casablanca – Tanger et constitue de ce fait une zone nécessitant un traitement architectural spécial.

Si la qualité de traitement des espaces extérieurs et des façades sur la route est jugée insuffisante, la société de gestion sera en droit de demander à l'acquéreur d'en améliorer la réalisation.

Toute modification à posteriori des façades devra recevoir l'accord de la société Tanger Free Zone.

III- Prescriptions applicables à la zone de bureaux

3.1 Nature de l'occupation du sol

3.1.1 Définition de la zone

Cette zone est réservée uniquement aux activités de bureaux et de commerce. L'activité commerciale proprement dite (boutiques détaillants, café, etc...) ne peut s'effectuer qu'au niveau du rez de chaussée.

3.1.2 Type d'occupation interdite

Sont interdits dans ce secteur, les établissements de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, les activités artisanales ainsi que la construction de logements.

3.2 Conditions d'utilisation du sol

3.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol

Dans ce secteur le coefficient d'occupation du sol est de 3. La surface construite au sol est de 70% et les parcelles privatives de terrain doivent avoir les dimensions minimales de 400 m² pour être constructibles.

3.2.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 14m dans ce secteur et R+3. L'accès aux terrasses est interdit. Au dessus de cette hauteur sont autorisées, pour les constructions des parapets de terrasse dont l'élévation maximale est à 1,20 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,20m.

3.2.3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter directement à l'alignement des limites parcellaires. Aucun encorbellement ou balcon ne sera toléré. Cependant, la réalisation d'auvent ou de brise soleil de 1,20 m maximum de portée sera permise à partir de 4m de hauteur. De même, des débords de 30 cm à partir du R.C pour motifs d'ordre esthétiques seront tolérés.

3.2.4 Implantation par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions seront implantées en limites séparatives. Cependant, à partir du R+1, les constructions devront respecter un recul de 4m en fond de la parcelle.

3.2.5 Stationnement des voitures

Il est exigé une place de stationnement couverte ou non pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre .

3.2.6 Servitude d'Architecture

Il est strictement interdit d'exposer en façade les extracteurs de climatisation ou des paraboles de réception des satellites TV. Tous ces appareils prendront place sur la terrasse des immeubles.

IV- Prescriptions applicables à la zone PARC TIR

4.1 Nature de l'occupation des sols

4.1.1 Définition de la zone

La zone parc TIR n'inclue que les services propres à l'activité du parking routier, c'est à dire, les bureaux de la société de gérance, une station service, une aire de maintenance, une zone de stockage et d'entreposage et un restaurant.

4.1.2 Type d'occupation ou d'utilisation interdites

Les logements sont interdits. Toutes constructions autres que les bureaux de la société de gérance, les hangars du centre d'entreposage, les bâtiments de la station service et de maintenance et le restaurant et ses annexes sont formellement interdites.

De même, pour les constructions provisoires ou à caractère précaire ainsi que pour tout dépôt non lié à la destination de cet équipement.

L'exploitation de carrière y est interdite.

4.1.3 Types d'occupation soumise à des conditions particulières

4.1.3.1 Station service

Le plan de masse prévoit l'aménagement d'une station service et il n'a pas été fixé de contraintes particulières pour cet équipement outre les normes de sécurité requises dans ce domaine.

Sur l'aire prévue pour la station service, il est interdit d'ériger toutes autres constructions n'ayant pas un rapport direct avec cet équipement.

4.1.3.2 Restaurant

Ce bâtiment doit observer un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise publique et mitoyenne. Le restaurant à une hauteur de 8m maximum (R+1), ne doit comporter que les édifices nécessaires à son fonctionnement et à sa maintenance.

Il est exigé, dans ce cas particulier, une place de stationnement pour 30 m² de surface constructible de bâtiment.

4.1.3.3 Aire de stockage

Cette aire incorpore des hangars qui doivent avoir une hauteur maximale de 14m. Le recul minimum avec les limites privatives mitoyennes sont de 8m et le recul avec l'emprise publique est de 20m.

4.2 Condition d'utilisation du sol

4.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour cette zone. Il n'y a pas non plus de minimum parcellaire. Une servitude de passage de conduites d'eau potable est à respecter (voir plan masse).

4.2.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions (bâtiments nécessaires à la gestion et gardiennage du parc) ne pourront dépasser la hauteur de 8m et R+1 (superstructure comprises).

4.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La marge de recul des constructions doit être de 5m par rapport à la voie publique et celle des parkings de 3m.

4.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 8m par rapport aux limites séparatives mitoyennes. Des auvents pourront néanmoins être réalisés s'ils ne disposent d'appui porteur et outre portée inférieure à 3m. Cette marge de recul sera aménagée en bande roulante ou jardin paysager.

4.2.5 Aménagement extérieur

La marge de recul sur emprises publiques devra être aménagée à raison d'un arbre de haute tige tous les 10m et de massifs floraux sur l'ensemble du pourtour de la voie publique.

V- Prescriptions applicables à la zone «HOTEL »

5.1 Nature de l'occupation des sols

5.1.1 Définition de la zone

La zone hôtel est destinée à l'hébergement temporaire sous forme d'hôtel, motel appart' hôtel ou bungalow.

Peuvent également s'installer les établissements fournissant des services d'accompagnements (restaurant, commerces ou sport) ;

5.1.2 Type d'occupation ou d'utilisations interdites

Les activités industrielles ou artisanales sont prohibées sur cette zone. L'ouverture et l'exploitation de carrière y est également interdite.

5.2 Condition d'utilisation du sol

5.2.1 Possibilité maximale d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol doit être inférieur ou égal à 1. La surface maximale constructible au sol est de 40%.

5.2.2 Hauteur maximale des constructions

Les constructions, superstructures non comprises, ne peuvent dépasser la hauteur de 14m (R+3).

5.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Sauf volonté expressément indiquée au plan d'aménagement, toute construction doit observer un recul minimum de 5m en arrière de l'alignement des voies.

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

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

5.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes.

Tous les points d'une construction doivent être éloignés des limites parcellaires d'une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5m. Dans le cas où les constructions ne sont pas bâties sur leurs limites séparatives, un recul de 5m en fond de parcelle doit être respecté.

5.2.5 Implantation des constructions sur une même propriété

La distance séparant les façades vis à vis des constructions édifiées sur une même propriété ne peut être inférieure à deux fois leurs hauteurs. Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales la distance minimale les séparant peut être égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5m.

5.2.6 Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation. A cet effet, sur le terrain propre à l'opération, pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, il doit être aménagé une place de stationnement pour 4 chambres ou pour 20 m² hors œuvre de salle de café et de restaurant.

La superficie nécessaire à ces aires est déterminée à raison de 25 m² utiles, couvert ou non, par place de voiture. cette superficie devra effectivement être utilisable pour le stationnement des voitures.

IV- LA ZONE DE LOISIRS ET D'ESPACE VERT

Le plan d'aménagement réserve un certain nombre de terrains à destination d'espaces verts publics ou d'espaces récréatifs.

4.1 Définition de la zone

Ce secteur correspond à une zone de protection de site simple constituée par des espaces naturels qu'il convient de conserver non aédificandie pour des raisons de sécurité.

Cette zone englobe principalement l'emprise de l'Oued Boukhalef canalisé, l'emprise du gazoduc, le sommet des collines et quelques places situées dans le réseau viaire. Certains terrains pourront être aménagés en jardin à caractère récréatif ou sportif.

4.2 Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Les lotissements qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités industrielles, commerciales ou d'entrepôt sont interdits ainsi que l'exploitation et l'ouverture de carrières.

V- ZONE D'EXTENSION

La zone d'extension est destinée à recevoir soit :

- ◆ des lots industriels ;
- ◆ des logements de fonction ;
- ◆ et une zone de loisir.

Le C.O.S de cette zone est fixé à 1 et la hauteur maximale des bâtiments est de 14m. Les logements seront gérés par la société Tanger Free Zone et ne pourront être cédés à titre privé.

VI- ZONE COMMERCIALE

Une zone commerciale sur la parcelle située sur la zone logistique est prévue. Le C.O.S de cette zone est fixé à 0,5 et la hauteur maximale des bâtiments à 10m.

**TANGER FREE ZONE
TABLEAU RECAPITULATIF**

	CUS (max)	COS (max)	NIVEAU (max)
ZONE SOUS DOUANE			
Ilots 1000 à 2000 m ²	0,7	2,5	14 m
Ilots 2000 à 6000 m ²	0,6	2	14 m
Ilots >6000 m ²	0,6	2	14 m
Centre de gestion	-	-	14 m
Zone High Tech	0,5	0,7	10 m
Zone d'Extension		2	14 m
ZONE LOGISTIQUE			
Douane	-	-	14 m
Zone Façade	0,6	2	14 m
Bureaux	0,7	3	14 m
Parc TIR	-	-	8 m
Hôtel	0,40	1	14 m
Zone Commerciale		0,5	10 m

Remarques :

- ◆ La hauteur maximale des bâtiments dans la zone franche de Tanger ne doit pas dépasser la cote 51 m N.G.M. conformément aux normes O.A.C.I. (Direction des bases aériennes).
- ◆ La hauteur des antennes au dessus des toits ne doit pas dépasser 41m N.G.M

Les niveaux des bâtiments indiqués sur le tableau ci-dessus respectent les contraintes topographiques de la zone.

CHAPITRE II

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES A L'AMENAGEMENT V.R.D. DE LA ZONE

I- GENERALITES

1. Assainissement

Le projet sera assaini en système séparatif et les eaux usées seront récupérées par des conduites adaptées.

Les eaux pluviales seront acheminées vers l'oued Boukhalef recalibré et les eaux usées seront dirigées vers une station de traitement en aval du site.

Le site reçoit des apports extérieurs :

- ◆ par débordement de l'oued Boukhalef ;
- ◆ par les bassins versants extérieurs dont celui de la zone industrielle de Gzenaya.

Afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales, l'Oued Boukhalef sera canalisé sur tout son parcours et sur la partie de son extrémité en aval. Les débordements de l'Oued Boukhalef seront donc maîtrisés.

1.1 Réseau

Les réseaux des eaux usées du présent lotissement seront raccordés aux collecteurs principaux et acheminés vers la station d'épuration.

Les réseaux d'eaux pluviales seront déversés sur l'Oued Boukhalef canalisé.

Les boîtes de branchement seront construites par la société Tanger Free Zone, pour chaque lot, en limite de la propriété.

Les ouvrages d'assainissement seront construits conformément aux plans et ouvrages type annexés au dossier technique du présent lotissement.

1.2 Station d'épuration

Une station de traitement des eaux usées est prévue hors site. Elle sera dimensionnée pour traiter les eaux usées des deux zones (zone industrielle de Gzenaya et zone franche) suivant les indications des normes en vigueur.

La réalisation de cette station d'épuration est prise en charge par l'Etat conformément à la convention liant l'Etat à la société Tanger Free Zone.

2 Eau Potable

Les travaux d'alimentation d'eau potable in site de la Zone Franche seront effectués conformément au cahier des charges du distributeur aux frais de l'aménageur. Cependant, les raccordements individuels en eau potable seront à la charge des acquéreurs.

Le réseau de distribution est classique, maillé et sera réalisé par TFZ.

3 Electricité

Les travaux d'électrification in site de la Zone Franche seront exécutés aux frais de l'aménageur conformément au cahier des charges du distributeur.

Les branchements particuliers seront réalisés aux frais de l'acquéreur une fois le bâtiment construit.

4 Chaussée

Les travaux d'équipement de la Zone en chaussée sont à la charge de l'aménageur et seront exécutés conformément aux plans et aux profils en long et en travers.

5 Eclairage Public

Les travaux d'équipement de la présente Zone Franche d'Exportation en éclairage public seront réalisés conformément aux normes et exécutés aux frais de l'aménageur.

6 Téléphone (travaux in-site)

Le présent lotissement sera équipé en réseau de télécommunication. Les travaux d'équipement en réseau de télécommunication et d'installation des lignes nécessaires au raccordement de la Zone Franche au réseau général des télécommunications seront réalisés sous le contrôle des services compétents et devront satisfaire aux exigences et aux normes approuvées par les services de l'O.N.P.T. Ces travaux seront exécutés aux frais de l'aménageur.

II- PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

Tout déversement des eaux usées doit s'effectuer dans les collecteurs publics de la zone.

Tout déversement en puisard fossé drainant des eaux usées est strictement interdit.

1. Définition des réseaux

1.1 Le réseau de la Zone Franche d'Exportation

Le réseau de la zone Franche d'Exportation de Tanger comprend :

- ◆ les réseaux primaire, secondaire et tertiaire situés sous les voies principales, secondaires et tertiaires.
- ◆ les branchements au réseau (primaire, secondaire ou tertiaire) et les regards de branchements desservant les lots attribués.

1.2 Le réseau privé

Le réseau privé comprend l'ensemble des réseaux incombant aux acquéreurs, situés dans l'enceinte de leur lot.

2 Réalisation du réseau privé

L'acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs à l'intérieur de son lot. Le service de gestion de la société Tanger Free Zone fournira pour chaque lot la position altimétrique, planimétrique et l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot.

Ces réseaux devront être assurés de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement. Les matériaux employés devront être de même nature que les réseaux de la Zone Franche d'Exportation réalisés par l'aménageur conformément aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regards à grilles, siphon de sol etc.)

L'acquéreur devra également s'assurer du niveau piézométrique des canalisations communes afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot.

L'acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à une cote inférieure au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation. D'autre part, et en vue d'éviter les reflux des eaux dans les bâtiments, cours, etc. de l'ensemble de la zone lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie commune, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisations et d'ouvrages de types préfabriqués devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

3 Nature des effluents et prévention des pollutions

3.1 Stocks de liquides dangereux ou insalubres

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres, comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

3.2 Effluents industriels

Les effluents industriels devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égout ou au bon fonctionnement de la station d'épuration. Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires et les clauses du présent paragraphe.

3.3 Risques de pollution

Dans le cas de rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollution, il sera demandé à l'acquéreur de prévoir des réseaux séparatifs pour les eaux domestiques et les eaux usées industrielles. Une vanne d'obturation devra être placée sur ce dernier réseau.

3.4 Déversements

Le déversement de toute matière solide, liquide (telle que carburant, acides etc.) ou gazeuse, susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel d'exploitation et d'entretien des ouvrages d'évacuation ou de traitement, dégradation des ouvrages, ou d'une gêne dans leur fonctionnement, est rigoureusement interdit. L'acquéreur restera entièrement responsable des accidents, quelles que puissent en être les conséquences.

Il est également interdit de verser dans le réseau tout produit dangereux tel que cyanures, essences de pétrole, toutes matières inflammables, explosives, radioactives, toxiques, ou tous autres produits dont la nature et /ou les quantités rejetées sont susceptibles d'empêcher ou d'entraver le fonctionnement normal d'une station d'épuration d'eaux usées (par exemple détergents etc.), ou tout produit présentant une incommodité, insalubrité ou tout autre inconvénient pour la santé, la faune, la flore pour le voisinage et la qualité de la vie.

3.5 Eaux usées industrielles

Les eaux usées industrielles doivent se conformer impérativement aux limites suivantes avant rejet dans le réseau public :

- ◆ être neutralisées à un PH compris entre 5,5 et 8,5 à titre exceptionnel, lorsque la neutralisation est faite à l'aide de chaux, le ph pourra être compris entre 5,5 et 9,5.
- ◆ être ramenées à une température inférieure ou égale à 30°C.
- ◆ ne pas contenir de composés cycliques hydroxyles, ni dérivés halogènes.
- ◆ être débarrassées des matières flottantes, déposables, susceptibles directement ou indirectement, après mélange avec effluents, d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou le développement des gaz nuisibles ou incommodant les égoutiers dans leur travail.
- ◆ ne pas contenir plus de 600mg/l en matière en suspension (mes).
- ◆ présenter une demande biochimique en oxygène inférieure ou plus égale à 500mg/l.
- ◆ présenter une concentration en matière organique telle que la teneur en azote totale du liquide n'excédant pas 150mg/l si on l'exprime en azote élémentaire, ou 200mg/l si on l'exprime en ion ammonium.
- ◆ ne pas renfermer des substances capables d'entraîner la destruction de la vie bactérienne des stations d'épuration ou la destruction de la vie aquatique sous toutes ses formes à l'aval des points de déversement des collecteurs publics, dans les fleuves cours d'eau, lacs ou canaux.
- ◆ présenter un équitox conforme à la norme AFNOR T.90.001.

L'acquéreur doit apporter toutes facilités pour prise d'échantillons de l'effluent afin de vérifier le caractère de celui-ci et mesurer le volume et le débit de décharge des effluents. A cet effet, un regard de visite sera exécuté à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Il ne pourra être refusé l'accès à ces installations aux agents des services intéressés et à ceux de l'aménageur ou du Gestionnaire.

4. Système de pré traitement-raccordement au réseau

Avant tout commencement d'exécution, le projet de système de pré traitement des effluents devra être soumis par l'acquéreur à l'approbation des services de la société Tanger Free Zone. Le dossier technique (plan, notice....) permettant de juger de l'importance et de l'adéquation des ouvrages aux types de pré traitement à effectuer devra être joint à la demande écrite de raccordement au réseau.

4.1 Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

Tout raccordement sur les branchements du réseau commun pour nécessité de chantier devra faire l'objet d'une demande écrite préalable, accompagnée des documents techniques indispensables (plans, notice descriptive) permettant de juger de l'importance des ouvrages prévus même à titre provisoire, et ce pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux de la Zone Franche d'Exportation. L'autorisation délivrée dans ce cas par la société Tanger Free Zone a un caractère précaire et pourra être suspendue sur simple avis si les recommandations notifiées à l'acquéreur ne sont pas intégralement respectées par lui même, ses maîtres d'œuvres ou Entreprises agissant pour son compte.

4.2 Autorisation de raccordement définitif

Préalablement à tout raccordement sur les branchements du réseau commun, l'acquéreur devra en faire la demande par écrit aux services de gestion de la société Tanger Free Zone précisant l'état d'avancement de son opération, et la nécessité de l'exécution des raccordements ainsi que le volume et le taux de décharge.

Préalablement à l'autorisation de raccordement aux égouts, l'acquéreur s'engage à autoriser les représentants accrédités du suivi de la gestion des services de la société Tanger Free Zone ainsi que des agents concessionnaires, à visiter et contrôler les installations et réseaux exécutés sous sa direction, à effectuer les travaux modificatifs ou confortatifs qui seraient exigés de sa part, ainsi qu'à assurer en présence de ses entreprises les essais et épreuves que ces agents estimeraient indispensables. Des essais à l'eau devront être exécutés en présence des services de la société Tanger Free Zone. Aucun essai dit "à la fumée" ne sera réputé valable. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur.

5 Entretien

L'acquéreur aura également à sa charge l'entretien et la maintenance en bon état de fonctionnement de ses installations en amont du collecteur commun.

Nonobstant les poursuites pour infraction suite à une analyse ou prélèvement prévus dans les conditions du paragraphe 1.3.5 prouvant irréfutablement la défaillance ou la carence des équipements de pré traitement.

La société Tanger Free Zone pourra interdire tout rejet dans les collecteurs de la Zone Franche d'Exportation et procéder aux frais de l'acquéreur à la coupure du raccordement jusqu'à preuve donnée de la remise en état de l'équipement défaillant.

6. Infraction

Toutes infractions constatées aux dispositions et obligations qui précèdent pourront faire l'objet de sanctions conformément au règlement de la Zone Franche d'Exportation.

III- Sécurité incendie

Les plans des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et soumis aux services de protection civile de la Wilaya de Tanger.

Le bureau de contrôle désigné par la société Tanger Free Zone (TFZ) sera l'interface entre TFZ et les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

La société Tanger Free Zone regroupera les unités industrielles par îlots en fonction du niveau de risque et des secteurs d'activité de chaque usine (dans le but d'une meilleure gestion de la sécurité par zone). A ce titre, un plan d'études sera remis à la protection civile pour approbation.