

CAHIER DES CHARGES

LOTISSEMENT DU PARC INDUSTRIEL C.F.C.I.M. DE BOUSKOURA

SITUATION :

Le lotissement « Parc Industriel de Bouskoura » est situé dans la Préfecture de Aïn Chok-Hay Hassani sur la Commune de Bouskoura en Zone I2 donnant sur la RS 109 de 30 m de largeur, sur une superficie de 286 791 m², objet du titre foncier N° 12.454/47. Il comprend 93 lots. Voir tableau des contenances)

Ce lotissement est soumis aux dispositions des lois n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1.92.31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) et 25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellement, promulguées par le dahir n° 1.92.7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), de leurs décrets d'application, au plan d'aménagement et du règlement de la Commune rurale de Bouskoura.

La conception et l'étude sont confiées aux Cabinets :

- **DUNE BUSINESS PARKS CONSULTANTS**
Bressac - B.P. 77 - 26802 PORTES-LES-VALENCE CEDEX FRANCE

- **Abdelhamid BENNANI, Architecte D.P.L.G.**
15, rue Mimosa (ex rue des Ecoles)
Angle Bd Ghandi Beauséjour
20200 CASABLANCA

- **SAVERY INGENIERIE S.A., Ingénieur - Géomètre - Topographe**
Sahat Al Istiqlal
20100 CASABLANCA

- **NAMET – B.E.T**
Tour Atlas Place Zellaqua,
Casablanca

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET URBANISTIQUES
APPLICABLES AU LOTISSEMENT « PARC INDUSTRIEL DE BOUSKOURA »
ZONE I2**

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - DEFINITION DE LA ZONE

Le lotissement « Parc Industriel de Bouskoura » est régie par la réglementation de la zone I2, réservée aux activités industrielles qui sont le complément indispensable des zones d'habitations et qui, compte tenu de leur nature, ne doivent pas trouver place au sein de ces dernières, ce secteur I2 pouvant recevoir des activités industrielles de 2ème et 3ème catégorie.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

Dans le lotissement « Parc Industriel de Bouskoura » sont interdits les établissements industriels de 1ère catégorie et les logements à l'exception de 3 logements maximum nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance de l'entreprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m2.

Pour les lots d'une superficie inférieure, un seul logement sera autorisé.

Dans l'ensemble du Parc, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de limitation du pourcentage d'emprise au sol dans le secteur I2.

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement devront avoir, après lotissement, les dimensions minimales suivantes :

- 500 m2 et 15 m de large dans le secteur I2.

ARTICLE 4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront dépasser la hauteur de :

- 20 m dans le secteur I2.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions pouvant avoir l'accès aux terrasses : les parapets de terrasses dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs, toutes deux d'une hauteur maximum de 2,20m dans la mesure où les articles 5, 6 et 7 sont respectés.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de :

- 2.5m par rapport à l'alignement sur les voies de 20m d'emprise
- 5m sur les voies de 15m d'emprise (2.5m limite d'implantation de la clôture et 2.5 m limite d'implantation du bâti) et ceci dans le cas d'un élargissement de la voie

Ces marges de recul seront traitées en espaces verts plantés.

NB : voir détail sur plan de lotissement

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction sur les limites séparatives est autorisée jusqu'à une hauteur de 11m, avec la réalisation de mur coupe-feu appropriés ; au delà de cette hauteur, les constructions devront s'éloigner de la limite parcellaire d'une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur I2, entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5m.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT DES VOITURES

S'agissant d'un parc Industriel clôturé et gardé avec contrôle d'accès, la circulation étant réservée aux usagers les places de stationnement seront définies comme suit :

- Une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher pour des lots dont la superficie est inférieure à 4.000 m², pour les surfaces supérieures un minimum de 25 places de stationnement est exigé.

ARTICLE 9 - SERVITUDE D'ARCHITECTURE

Des clôtures seront autorisées à la limite de la zone non aedificandi sur voie et seront dissimulées par une haie ou une couverture végétale placée à l'extérieur.

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2,20 mètres.

Afin de donner à la zone un aspect de parc paysage, il est recommandé que les clôtures soient en harmonie avec celle du parc cet qu'elles comportent un muret de soubassement de 60 cm surmonté d'une grille de protection de 1,60 m au maximum.

Pour des activités nécessitant une non accessibilité (secret industriel ou mesure de sécurité) et sur autorisation expresse de la SOGEPIB, la clôture pourrait être entièrement en muret ne dépassant pas 2,20 m. Dans ce cas, un soin particulier sera apporté à l'esthétique.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS PRIVEES

Les espaces affectés au stationnement des véhicules devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places.

En dehors des surfaces réservées au stationnement, tous les espaces non construits devront être traités en jardins plantés et entretenus.

ARTICLE 11 - VOIRIES

Pour le parc Industriel, l'emprise minimale des voies de desserte sera de 15 m.

Elles seront obligatoirement traitées et revêtues pour supporter un trafic de véhicules lourds.

En dehors des espaces plantés, le revêtement des voies et des trottoirs devra nécessairement s'étendre sur toute la largeur d'emprise.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 12 - AMENAGEMENT DU PARC INDUSTRIEL DE BOUSKOURA

Le Parc Industriel de Bouskoura a pour but d'offrir aux investisseurs les conditions favorables de création et de fonctionnement des unités industrielles.

Il couvre une superficie de 28,6 ha.

L'aménagement du Parc Industriel de Bouskoura est assuré par la SOGEPIB., dénommée ci-après « Aménageur ».

Ce Parc Industriel sera équipé par l'aménageur en infrastructures de base, à savoir :

- Voirie
- Assainissement (eaux usées et pluviales)
- Eau potable
- Electricité en B.T. et M.T.
- Eclairage public
- Télécommunications
- Espaces verts et plantations
- Eau arrosage
- Poteaux d'incendie (P-I)

ARTICLE 13 - LOCATION ET VALORISATION DES LOTS

13.1 - Location et Valorisation des lots

La location des lots est réalisée aux conditions définies par l'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges ainsi que par les contrats de location des lots.

13.2 - Délais de Valorisation

Le locataire s'engage à réaliser son projet industriel dans un délai maximum de deux années à partir de la réception définitive des travaux de V.R.D.

Le non respect de ces délais entraînera la résiliation du contrat de location.

Ces délais d'exécution, seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure (telle que définie par le D.O.C), prolongés d'une durée égale à celle de l'empêchement. Elle ne peut toutefois dépasser 2 ans.

La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à charge du locataire.

Les difficultés techniques et de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

13.3 - Location, partage des terrains cédés

Le locataire s'engage à ne consentir à qui que ce soit, aucun droit quelconque même précaire sur le terrain.

Les actes de vente, de location ou partage qui seraient consentis par le locataire en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seront nuls et sans effet.

13.4 - Division des lots

L'aménageur est seul habilité à procéder à la division ou à la fusion des lots.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause est interdit, un même locataire peut louer plusieurs parcelles contigus pour les aménager en un seul lot.

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

14.1 - Les industries autorisées à s'installer dans le Parc Industriel de Bouskoura sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne :

- l'autorisation de bâtir
- les arrêtés municipaux réglementant la voirie
- l'hygiène industrielle
- la législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles
- la législation relative aux établissements dangereux insalubres et incommodes
- la réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies.

14.2 - Avant toute exécution de son projet ou sa modification, le locataire devra obtenir les autorisations requises des services intéressés avec l'assistance de la SOGEPIB. Il donnera toutes les instructions à cet effet à ses maîtres d'œuvre, architectes, bureau d'études, ingénieurs, homme de l'art.

14.3 - Le locataire devra obtenir l'accord préalable de l'aménageur avant de procéder à la réalisation d'équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs réalisés ou prévus dans la zone.

ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'UTILISATION DE LA ZONE - PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

15.1 - Intégration de la zone au milieu environnant

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

- l'intégration des volumes au site naturel
- la qualité architecturale de constructions
- la suppression des risques de pollution

15.2 - Droit de jour, vue, issue, circulation

Tout locataire aura sur la zone des droits de jour, vue et issue comme sur toute voie. Il aura les mêmes droits de circulation sur toute la voirie, que son terrain y ait ou non accès. La circulation sera régie par l'Aménageur de façon à assurer un fonctionnement satisfaisant du parc industriel.

15.3 - Travaux et obligations à la charge du locataire

Les travaux de viabilité incombant au locataire ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. Le locataire de lot sera responsable de tous les accidents qui pourraient survenir lors des travaux.

Les travaux de viabilité à la charge du locataire comprennent :

- les travaux de voie à l'intérieur du lot,
- la réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la bande roulante de la voie de desserte y compris la réalisation des caniveaux en béton armé couverts dont le plan lui sera communiqué par l'aménageur.

D'une manière générale, le locataire devra, après exécution des branchements, remettre sans délai des sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux ;
Indépendamment des mesures prévues à l'article 15 du présent cahier des charges, le locataire aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par l'aménageur.
Pendant la durée de la construction, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, les matériaux pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec les services de la Commune.

15.4 - Aire de stockage

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

15.5 - Nuisance de bruit

Le niveau de bruit produit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches du parc industriel.
De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer du gêne aux riverains.

15.6 - Hygiène et Médecine du travail

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

15.7 - Assurance contre l'incendie

Le locataire devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.
Le locataire renonce à mettre en cause la responsabilité de l'aménageur à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre locataire.

ARTICLE 16 - ASPECT ARCHITECTURAL

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
 - au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
 - l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
 - au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,
- afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse;

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

2 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

3 - Talus

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

4 - Publicité - Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains du Parc, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

5 - Aires de stockage

Ces aires de stockage devront satisfaire aux dispositions suivantes :

. Le locataire devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (talutage, plantations, etc...) pour les espaces publics et les lots riverains. Le locataire 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 du dossier soumis à l'agrément et à l'autorisation de bâtir.

6 - 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 la voie publique.

7 - Aspect des voiries

La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2.

La collecte des eaux pluviales des voiries sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

17.1 - Tout déversement des eaux pluviales et usées doit s'effectuer dans les collecteurs publics du parc industriel. Tout déversement en puisard-fossé drainant etc... que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées, est strictement interdit. Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

17.2 - Définition des réseaux

a) le réseau public comprend :

- les réseaux, primaire, secondaire et tertiaire situés sous les voies publiques.
- les branchements au réseau (primaire, secondaire ou tertiaire) et les regards de branchement desservant les lots attribués.

b) le réseau privé comprend l'ensemble des réseaux incombant aux locataires situés dans l'enceinte de leur lot.

17.3 - Réalisation du réseau privé par le locataire

a) le locataire réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informerera auprès des Autorités Compétentes de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot.

Ces réseaux devront assurer une totale étanchéité et un parfait fonctionnement. Les matériaux employés devront être conformes aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regards de visite, types, les bouches à grilles ou avaloirs, tampons de fermeture de regards types, de regards à grilles, siphon de sol etc...)

b) le locataire devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations publiques afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot. Le locataire qui préinstallerait des orifices d'évacuation à une cote inférieure au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation. D'autre part, en vue d'éviter le reflux des eaux dans les sous-sols et parkings enterrés éventuels du secteur industrie et dans les bâtiments, cours etc... de l'ensemble du parc industriel lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de voie publique, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles.

Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

17.4 - Nature des effluents et prévention des pollutions

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

b) Les effluents industriels devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égouts 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.

Une vanne d'obturation devra être placée sur ce dernier réseau.

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

d) Il est interdit de verser dans le réseau tout produit tel que cyanure, essences de pétrole, toutes matières inflammables, explosives, radioactives ou toxiques ou tous autres produits dont la nature et ou les qualités rejetées sont susceptibles d'empêcher ou d'entraver le fonctionnement normal d'une station d'épuration d'eaux usées (par exemple détergents etc...)

e) 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. A 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 au plus égale à 30°C.
- ne pas contenir de composés cycliques hydroxylés, ni leurs dérivés halogénés.
- être débarrassées des matières flottantes, déposables, susceptibles directement ou indirectement après mélange avec d'autres effluents d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou de développer le bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou de développer des gaz nuisibles ou incommodant pour les égoutiers dans leur travail.
- ne pas contenir plus de 500mg/l de matière en suspension (MES).
- présenter une demande biochimique en oxygène inférieure ou au plus égale à 500mg/l de DBO5, et une demande chimique en oxygène inférieure ou au plus égale à 1200mg/l de DCO5 .
- présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 150mg/l si on l'exprime en azote élémentaire, ou 200mg/l si on l'exprime en ions ammonium.
- ne pas renfermer de 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 en vigueur.

f) Le locataire doit apporter toutes facilités pour prise d'échantillon 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 et à l'intérieur 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.

17.5 - Raccordement sur les branchements du réseau public

a) 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 le locataire à l'approbation des services compétents. 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.

b) Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

Tout raccordement sur les branchements du réseau public pour nécessité de chantier devra faire l'objet d'une demande écrite préalable, accompagné des documents techniques indispensables (plans, notice descriptive) permettant de juger de l'importance des ouvrages prévus même à titre provisoire, pour éviter tout engorgement en encombrement des réseaux publics.

c) Autorisation de raccordement définitif

Préalablement à tout raccordement sur les branchements du réseau public, le locataire devra en faire la demande par écrit à l'autorité compétente 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, le locataire s'engage à autoriser les représentants accrédités des autorités compétentes ainsi que les agents des régies, offices ou concessionnaires, à visiter et contrôler les installations et réseaux réexécutés sous sa direction, à effectuer tous travaux modificatifs ou confortatifs qui seraient exigés de sa part, ainsi qu'à assurer en présence de ses entreprises les essais à l'eau devront être exécutés en présence des autorités compétentes aucun essai dit « à la fumée » ne sera réputé valable. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière du locataire.

17.6 - Entretien

a) le locataire aura également à sa charge l'entretien et la maintenance de ses installations en amont du collecteur public et son bon état de fonctionnement.

b) nonobstant les poursuites pour infraction suite à une analyse ou prélèvement prévus dans les conditions du paragraphe 17.4 prouvant irréfutablement la défaillance ou la carence des équipements de pré traitement, l'aménageur pourra interdire tout rejet dans les collecteurs publics et procéder aux frais du locataire à la coupure du raccordement jusqu'à preuve donnée de la remise en état de l'équipement défaillant.

17.7 - Infractions

Toutes infractions constatées aux dispositions et obligations qui précèdent pourront faire l'objet de sanctions conformément à la législation en vigueur.

17.8 - Généralités

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit « séparatif » qui interdit tout déversement d'eaux usées dans le réseau « eaux pluviales » du lotissement.

a) Généralités

Des ouvrages de décantation et de retenue seront mis en place par le locataire pour éviter la présence de matières ou déchets tel que sable, polymère, substances huileuses, etc... en provenance des aires de manœuvre, de stockage, lavage ou stationnement.

Seuls les eaux de pluie tombées directement sur les espaces plantés pourront être absorbées sur place.

b) Bouche à grille, caniveaux à grille et avaloirs

Ces ouvrages devront être de dimensions et de nombre suffisants pour permettre, grâce à une disposition judicieuse, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement. En particulier, des ouvrages d'absorption devront être disposés pour interdire tout écoulement des eaux pluviales des voies internes à la parcelle à raccorder sur les voies du lotissement. Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds. L'entretien de ces ouvrages devra être assuré par le locataire et à sa charge.

c) Bassin de retenue de matériaux légers

Avant tout rejet des eaux pluviales dans les collecteurs, il sera prévu des chambres de retenue des matériaux légers, polystyrène, ballons bois, etc... afin d'éviter la présence de déchets sur les déversoirs d'orage. Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'aménageur avec un plan côté de réalisation et leur positionnement par rapport aux réseaux publics. L'entretien devra en être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grille ou avaloirs.

17.9 - Dispositions à adopter en matière d'assainissement des eaux usées

a) Généralités

Le locataire assurera la répartition des eaux (eaux pluviales et eaux usées) et le raccordement en son réseau « eaux usées » exclusivement sur les regards de branchement, réalisés par l'aménageur, en s'assurant que ses effluents respectent les clauses du paragraphe 17.4.

b) Raccordement sur les branchements du réseau public

Les collecteurs privés devront se raccorder sur les branchements du réseau public par l'intermédiaire d'un regard de visite réalisé par l'aménageur, dans lequel ils déboucheront à 45°. Il ne pourra y avoir plus d'une arrivée de collecteur privé sur chaque côté du regard de visite.

Dans le cas, où, pour des raisons économiques importantes et pour éviter des surprofondeurs inutiles, il s'avérerait indispensable de déboucher dans le regard de jonction à une hauteur supérieure à 0.40m, les débouchés de collecteurs privés devront être complétés par une chute

guidée de même section que le collecteur privé et équipés de telle manière que le nettoyage du collecteur privé et de la chute soit possible.

En aucun cas, les raccordements des collecteurs privés sur les branchements du réseau public ne devront se faire par l'intermédiaire de boîtes de branchement ou de regards borgnes.

c) Branchements particuliers

Les raccordements des branchements particuliers des bâtiments sur les collecteurs privés devront se faire obligatoirement par l'intermédiaire des regards de visite selon les mêmes critères décrits au paragraphe précédent. Toutefois les raccordements des branchements particuliers sur les collecteurs privés pourront se faire dans un angle compris entre 30 et 60° dans le sens des fils d'eau privés. En aucun cas, le débouché ne devra être inversé au sens des écoulements des collecteurs même s'ils sont équipés de chutes guidées.

Les boîtes de raccordement ou regards borgnes sont absolument proscrits.

En ce qui concerne les raccordements des sorties bâtiments aux branchements particuliers, ils devront se faire par l'intermédiaire de cullottes, coudes, etc... en aucun cas sur des regards borgnes ou boîtes de branchements.

Le locataire devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements.

ARTICLE 18 – CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS - OBLIGATIONS PERMANENTES DU TITULAIRE

18.1 – Conditions de gestion des parties communes et des ouvrages collectifs

18.1.1 – Définition des parties communes et des ouvrages collectifs :

Il existe dans le Parc des lots privés et des lots réservés pour l'édification d'éléments d'intérêt collectif (voies, réseaux, installations diverses, ...) pouvant être réalisés par l'aménageur ou des organismes mandatés par lui.

Ces éléments d'intérêt collectif, s'ils n'entrent pas dans la catégorie des « parties communes », constituent, néanmoins, des parties « d'usage commun ».

A défaut de classement des voies dans un réseau de voies publiques, les voies constitueront des voies privées appartenant à l'aménageur, mises par cet organisme à la disposition des propriétaires de lots, qui devront assurer les frais de conservation, entretien, police et éclairage de cette voirie. Les dépenses seront réparties conformément à la réglementation définie ci-après (Article 18.2). Il s'y ajoute un certain nombre de services qui constituent, pour tous les occupants, à la fois, un droit et une obligation, éclairage des voies publiques, sécurité, ramassage des ordures, entretien des espaces verts, etc ..

Dans les éléments d'intérêt collectif, trois cas sont à envisager :

- a) Collectivité ou Service public propriétaire de l'élément ou gestionnaire du service :
 - en ce cas, un contrat direct est passé entre la collectivité ou le Service public et chaque acquéreur (par exemple, téléphone) ou perception d'une taxe par la collectivité ; il ne se pose alors aucun problème de répartition des charges.
- b) Même catégorie de propriétaire ou gestionnaire, mais celui-ci ne veut avoir à faire pour l'exécution et le règlement d'un service donné qu'à un seul interlocuteur pour l'ensemble du Parc.
- c) L'aménageur ou un organisme créé de façon spécifique est propriétaire de l'élément ou gestionnaire du service

Dans les cas b) et c), il est nécessaire de procéder à une ventilation des charges correspondantes.

18.1.2 – Gestion des réseaux

18.1.2.1 – La gestion des réseaux d'énergie électrique, d'eau sera assurée respectivement par l'ONE et la LYDEC qui factureront les consommations aux abonnés sur la base de compteurs individuels

18.1.2.2 – Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement et ses installations seront gérés et entretenus par la LYDEC.

L'aménageur fera installer une vanne de fermeture sur le branchement et en cas de rejet d'effluents non conformes au règlement sanitaire, il pourra, après mise en demeure restée sans effet pendant 48 heures, isoler les installations du réseau public.

18.1.2.3 – Réseau d'éclairage public

Le réseau d'éclairage public sera géré et entretenu par l'aménageur qui utilisera pour ce faire les moyens qui lui paraîtront les plus appropriés. La maintenance et les consommations afférentes à cet éclairage public feront partie des charges communes.

18.1.2.4 – Réseau de postes et de télécommunications

Les réseaux de postes et de télécommunications seront gérés et entretenu par les organismes et sociétés concessionnaires.

18.1.2.5 – Autres réseaux

Tout autre réseau qui pourrait être installé dans le Parc à la seule initiative de l'aménageur sera géré et entretenu par elle selon les modalités de son choix, et intégré dans les charges communes.

18.1.3 – Gestion des voiries

Toutes les voiries situées dans le Parc, mais en dehors des parcelles privées louées seront gérées et entretenues par l'aménageur qui les maintiendra en bon état de propreté et qui en assurera la réfection partielle ou éventuellement totale dès qu'apparaîtront des dégradations qui seraient incompatibles avec la qualité du Parc, les frais y affaissant seront intégrés dans les charges communes.

18.1.4 – Gestion des espaces verts

Tous les espaces verts situés dans le Parc, mais en dehors des parcelles privées louées seront gérés et entretenus par l'aménageur ou un autre organisme désigné par lui, les frais y affaissant seront intégrés dans les charges communes.

L'aménageur ou son substitut maintiendra les plantations en bon état et en assurera éventuellement le renouvellement ; ils effectueront régulièrement l'arrosage et la tonte des espaces engazonnés ; ils assureront l'évacuation des feuilles mortes.

Pour assurer cette gestion, l'aménageur ou un autre organisme désigné par lui pourra utiliser les moyens qui lui paraîtront les plus appropriés.

18.1.5 – Gestion du mobilier urbain

Le mobilier urbain situé sur les espaces publics sera maintenu en bon état de conservation par l'aménageur ou tout organisme désigné par elle. Toute dégradation devra faire l'objet d'une remise en état la plus rapide possible.

18.1.6 – Gestion des locaux communs

Les locaux communs que l'aménageur pourrait être amené à construire pour la gestion du Parc seront maintenus par lui en bon état de conservation et d'entretien s'ils n'ont pas été remis à un tiers, auquel cas, une convention serait conclue avec l'occupant qui devrait reprendre les obligations de l'aménageur .

18.1.7 – Gestion des services

18.1.7.1 – Gestion des services

La collecte des ordures ménagères et les déchets industriels banaux sera assurée par l'aménageur ou un autre organisme désigné par lui à charge pour l'aménageur d'en répercuter le coût sur les charges communes.

18.1.7.2 – Service de surveillance et contrôle d'accès

Un service de surveillance générale du Parc est envisagé par l'aménageur. Il sera mis en place en fonction du niveau d'occupation du Parc, et en concertation avec les premiers occupants.

18.1.7.3 – Autres services

Dans la mesure où le partage des coûts en permettra la création, l'aménageur pourra créer d'autres services sur le Parc, comme par exemple une navette de transports en commun destinée à assurer la liaison avec les lignes régulières.

Pour ces services, l'aménageur se réserve le droit de les supprimer si leur gestion apparaissait déficitaire.

18.1.8 – Consultation des occupants du Parc sur les problèmes de gestion

L'aménageur est seul responsable de la gestion des parties communes et des services du Parc. Néanmoins, des réunions périodiques seront organisées entre les représentants de l'aménageur et des représentants des occupants du site, afin d'examiner en commun les problèmes posés par l'entretien du Parc et la gestion des équipements et services collectifs.

L'aménageur examinera avec attention tout problème qui lui serait posé directement par un des occupants du Parc.

18.2 – Obligations permanentes du titulaire et de ses représentants

18.2.1 – Dispositions financières

18.2.1.1 – Redevances pour gestion des parties communes des ouvrages collectifs et des services

La ventilation des charges pour gestion se fera suivant le processus suivant, la surface des éléments d'intérêt collectif étant exclue :

Chaque organisme occupant d'un lot se verra apporter un nombre de points ainsi déterminé :

- d'une part, 1 point par 100 m² de terrain à compter de la signature de la convention
- d'autre part, 1 point par 20 m² de plancher à compter de l'obtention de l'autorisation de construire correspondante.

L'aménageur, pour les terrains lui appartenant et ses propres bâtiments à l'exception des éléments d'intérêt collectifs (voiries, etc...) suivra le sort commun.

Les charges définies ci-dessus seront réparties au prorata du nombre de points de chacun.

La redevance annuelle sera payée à l'aménageur en deux versements semestriels, l'un au premier juillet, l'autre au 31 décembre de l'année en cours.

Toutefois, la redevance afférente à l'année d'occupation (la date de référence étant celle du jour de la signature de la convention) sera à verser en un règlement unique au 31 décembre. Son montant sera calculé au prorata temporis, la date de départ étant le premier jour qui suit celui de la signature de la convention.

18.2.1.2 – Charges locatives

Le titulaire devra acquitter, sur la base des relevés de compteurs, à l'aménageur éventuellement, aux différents organismes chargés des réseaux et services, les redevances d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphone, etc ...

18.2.1.3 – Impôts et taxes

Le titulaire restera redevable de tous les impôts et taxes résultant de la législation fiscale.

18.2.2 – Nuisances

Conformément aux dispositions du Plan d'aménagement du Parc, le titulaire devra prendre toutes les précautions nécessaires à l'élimination d'éventuelles nuisances liées ou non au caractère spécifique de son activité. Le terme devra être pris dans son sens le plus large. Il inclut notamment les nuisances visuelles.

En conséquence, sont interdits, sauf accord préalable de l'aménageur :

- tout dépôt quel qu'il soit, à l'extérieur des bâtiments
- toute excavation
- toute installation provisoire (auvent, chapiteau, podium, etc ...)
- tout stationnement prolongé de véhicules en mauvaise position.

Bien entendu, l'aménageur autorisera l'installation des échafaudages nécessaires aux travaux de l'entretien.

18.2.3 – Entretien

18.2.3.1 – Entretien des plantations

Pour assurer une continuité d'aspect, de propreté et de tenue à l'ensemble du Parc et pour minimiser les risques d'incendie, l'entretien des espaces verts (taille, soin arrosage, sarclage, entretiens divers) sera obligatoire. Il pourra, en cas de défaillance, être effectué par l'aménageur ou tout organisme désigné par lui, aux frais des intéressés, après mise en demeure d'exécuter les travaux dans un délai maximum de 15 jours.

18.2.3.2 – Entretien des constructions et voiries

Les bâtiments et les terrains quelle que soit leur destination doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du Parc ne s'en trouvent pas altérés.

Les précisions suivantes sont apportées. Il sera procédé :

- a) au minimum tous les 10 ans, au ravalement des ouvrages en maçonnerie et de revêtement des murs.
- b) au minimum, tous les 3 ans au lessivage et à la peinture des ouvrages peints, vernis ou naturels, à la réparation et révision des stores.
- c) à une remise en état régulière des parkings.

Lors de ces travaux d'entretien, les couleurs et matériaux d'origine ne devront pas être modifiés sans l'avis de l'architecte en chef et l'accord de l'aménageur.

ARTICLE 19 – CONDITIONS DE REVISION OU DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Pendant la durée de l'aménagement du Parc, l'aménageur pourra réviser, modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges. Afin que les nouvelles dispositions puissent être applicables à tous, celles-ci feront l'objet d'une concertation avec les occupants du Parc qui auront acquis leur terrain antérieurement à la révision envisagée.

Après révision, les modifications intervenues feront l'objet d'un avenant au cahier des charges des copropriétaires susvisés.

ARTICLE 20 – CONTRAT DE LOCATION

Le présent cahier des charges fait partie intégrante des contrats de location.

ENGAGEMENT

A) Le lotisseur s'engage à réaliser :

1/ Le réseau d'assainissement

Les travaux d'assainissement seront réalisés conformément au dossier technique autorisé par la LYDEC et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

Les travaux d'équipement en assainissement ne devront être entamés qu'après règlement par le promoteur des participations et frais correspondants.

Les travaux de raccordement du projet aux réseaux d'assainissement seront subordonnés à l'ouverture des voies d'accès et la réalisation et la réalisation des travaux d'infrastructure prévus dans cette zone.

Les eaux industrielles seront prétraitées au niveau de chaque usine, avant leur évacuation dans le réseau public.

Les travaux in site du projet ne pourront être réceptionnés qu'après son raccordement au réseau d'assainissement.

2/ La distribution d'eau

Les travaux d'alimentation en eau potable se feront soit par la LYDEC, soit par une entreprise selon le choix du promoteur à faire agréer par la LYDEC conformément à l'étude et au cahier des charges LYDEC.

Le promoteur devra au préalable s'acquitter des frais correspondants aux travaux d'alimentation, à la participation aux grandes infrastructures. Et aux éventuels déplacements des conduites d'eau potables existantes en cas d'empiètements.

Pour les lots industriels de plus de deux étages, (11m de hauteur), les acquéreurs de ces lots doivent impérativement prévoir des bâches à eau et des surpresseurs pour l'alimentation des étages supérieurs.

3/ Electricité

L'étude d'électrification du projet sera faite par l' O.N.E

Les travaux d'électrification du projet seront à l'étude précitée et au cahier des charges O.N.E et sous le contrôle et la surveillance de ses agents.

Le promoteur devra s'acquitter au préalable des frais correspondants aux travaux d'électrification et de la participation

4/ Bornages des lots

Les lots seront bornés par le lotisseur conformément au plan « NE VARIETUR »

Toute modification de limites devra faire l'objet d'une autorisation de la commune de Bouskoura.

5/ Surface des lots

La surface définitive des lots sera donnée après exécution des dossiers techniques cadastraux prévus par le décret n° 2 72-510 du 11 novembre 1972.

6/ Réseau du téléphone

Le lotisseur s'engage à réaliser à sa charge l'équipement téléphonique, conformément aux plans agréés par I.A.M.

7/ Bouche d'Incendie

Le lotisseur s'engage à réaliser les bouches d'incendies à sa charge.

B) Obligations imposées aux acquéreurs

1/ Ils s'engagent à se raccorder obligatoirement, et à leurs frais aux réseaux d'électricité situés situés au regard de leur façade.

2/ Ils devront se conformer aux dispositions du règlement général de voirie et de construction.

MAITRE D'OUVRAGE

MAITRE D'ŒUVRE

INGENIEUR GEOMETRE