

ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION DE
RABAT-SALE-ZEMMOUR-ZAER
PREFECTURE DE SKHIRAT- TEMARA
MUNICIPALITE DE SKHIRAT

CAHIER DES CHARGES

PROJET DE LOTISSEMENT INDUSTRIEL AL KASR
Ancienne autorisation n°I/03/24/01/14 du 25/04/14
Décision n°92/14 du 20/06/2014

Zone Industrielle Skhirate
Municipalité de skhirate
Douar Oulad Ghanem
Titre Foncier N° 5274/78

PROPRIETAIRE : SKHIRATE INDUSTRIAL CITY (SIC)



ARCHITECTE :



Atelier Mamoun ZAARI

[Architecte DESA]

Atelier Mamoun Zaari Architecte DESA
N°22, Rue Oum Errabii 10080 – Agdal
RABAT

TEL/FAX : 05 37 68 09 85/GSM : 06 61 14 01 14

CHAPITRE I : SITUATION DU TERRAIN

Le terrain, support du projet industriel du titre foncier 5274/78 d'une superficie de 13 ha 07 a 00 ca, est situé à la municipalité de Skhirat, bordé à l'Est par la commune de Ain Attiq, à l'Ouest par le lotissement Ain Rouz, au Nord et Sud par un terrain privé.

CHAPITRE II: DESTINATION DU TERRAIN

Article 1 :

Le réglementation adoptée pour le Projet est similaire à celle de Zone IN secteur IN 2 réservée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

La zone In comprend exclusivement le secteur In 2:

- In 2(concernée par la présente étude) est réservée aux activités industrielles de 2^{ème} catégorie d'une superficie moyenne entre 1020 m² et 3519 m².
- Des équipements d'accompagnement sont projetés comme suit:
 - Une salle de restauration avec cafétéria;
 - Une salle de prière ;
 - Bureaux ;
 - Centre de formation ;
 - Commerces de proximité ;
 - Un espace vert ;
 - Fosse septique et puits perdus privés (individuels);
 - un parking visiteurs;
 - deux Postes de transformateurs ;
 - une Station de pompage (évacuation des eaux usées) ;
 - 18 bouches d'incendie ;
 - Des aménagements des espaces verts extérieurs et à l'intérieur des unités industrielles;

Le Plan d'Aménagement de la Municipalité de SKHIRAT prévoit cette zone en R.A sur les titres précités. Mais eu égard a la situation des terrains en face d'autres unités industrielles existantes, une dérogation a été accordée sous le N° 6297 en date du 2 août 2012 à la Commune pour l'extension de cette zone dans le but de promouvoir l'investissement et la création de l'emploi.

Article 2: BORNAGE

Le Bornage des lots sera fait en référence la loi n° 12-90 relative à l'Urbanisme. Promulguée par le Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992).

Article 3: AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement de cette zone s'inscrit dans le cadre de référence à la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par le Dahir n° 1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992).

La zone sera équipée en infrastructures de base conformément au plan d'aménagement à savoir :

- a- Voirie
- b- Assainissement (système séparatif)
- c- Eau potable
- d- Électrification
- e- Éclairage public
- f- Téléphone
- g- Plantation

CHAPITRE III: VENTE ET VALORISATION DES LOTS

Article 1: Cession et valorisation des lots

La cession des lots est réalisée aux conditions définies par l'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges ainsi que les clauses des actes de ventes des lots (promesse de vente acte de vente).

Le CRI notifiera dans un délai de (01) un mois la décision prise par la commission et ce pour son instruction conformément à la réglementation en vigueur.

Article 2: Détail de valorisation

L'acquéreur dispose d'un délai maximum à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire pour terminer les travaux et conduire son projet d'investissement à bonne fin de réalisation.

L'acquéreur devra aviser la commune du commencement et de la fin des travaux par écrit.

L'acquéreur s'engage, par ailleurs, à produire au conservateur compétent une attestation délivrée par la commission d'attribution, justifiant la réalisation de son projet d'investissement.

Article 3 : Division des lots:

Aucun morcellement, quelle qu'en soit la cause ne sera admis.

Article 4 : Obligations Administratives

Les industriels autorisés à s'installer dans la zone industrielle sont soumis à 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 réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies.
- Les règles et les normes de l'environnement.

Article 5 :

Avant toute exécution de son projet ou sa modification, l'acquéreur devra obtenir les autorisations requises des services intéressés. Il donnera toutes les instructions, à cet effet, a ses maîtres d'œuvres, Architectes, Bureau d'études spécialisées, Ingénieurs, hommes de l'Art etc.

CHAPITRE IV : GESTION DE LA ZONE

Article 1 : Identité du gestionnaire:

La gestion de la zone industrielle sera assurée selon les étapes de sa réalisation de sa promotion et de sa mise en service, et ce jusqu'à la réception de la voirie et des différents réseaux par le Maître d'ouvrage. Après cette réception, elle sera placée sous la responsabilité d'un syndicat crée par le groupement des industriels de la zone, auquel pourra être confiée, tout ou en partie, la dite gestion. Ces dispositions seront appliquées conformément à l'article 20 du Dahir 1 – 95-213 du 14 jourmada II 1416 (8 Novembre 1995) portant promulgation de la loi cadre 18-95 formant charte de l'investissement, qui stipule ce qui suit « chaque zone industrielle, dont l'importance de la superficie le justifie, est dotée d'un comité de gestion composée des utilisateurs de la zone et du promoteur, personne publique ou privée, et chargée, de veiller à la gestion et à la maintenance de l'ensemble de la zone, à la surveillance et au maintien de la sécurité de l'intérieur de la zone ainsi qu'à la bonne application des clauses des cahiers des charges appliquées à la dite zone industrielle.

Article 2 : Responsabilité du gestionnaire

Le gestionnaire est chargé de la gestion et du fonctionnement de la zone industrielle. Cette responsabilité se traduit notamment par les obligations suivantes :

- Organisation des affaires courantes, l'administration et l'entretien de la zone.
- Entretien des routes, réseaux divers constituant l'infrastructure technique.
Surveillance et contrôle de l'utilisation des réseaux d'infrastructure par les usagers.
- Surveillance du respect des clauses du contrat d'attribution et du cahier des charges, et cela avant la réception provisoire du lotissement qui sera demandée auprès des services de la commune.
- Par ailleurs, le gestionnaire sera chargé d'accueillir, guider et conseiller les industriels, et de coordonner toutes les actions d'intervention des organismes extérieurs à la zone.
- Après réception des travaux d'équipements, la station de relevage sera gérée par le syndicat gestionnaire.

DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V : DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE In, SECTEUR In2

Article 1 Définition de la zone

la zone In est une zone d'activités économique qui peut recevoir des activités industriels, commerciales, artisanales, tertiaire, qui compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

la zone In comprend le secteur In2 réservé aux activités industrielles de 2ème catégorie.

Article 2 : Type d'occupation ou utilisation interdits

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone :

- L'hôtellerie
- les dépôts supérieurs à 450m²
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les logements
- les constructions à caractère provisoire, les campings et les caravanings,

Toutefois, dans le secteur In2, la réalisation d'un logement au maximum pour la surveillance, la gestion et la direction, est admise, Ces logements doivent avoir un isolement par rapport aux bâtiments abritant l'activité industrielle.

Sécurité :

Aucune activité ne sera admise si elle pose un problème de sécurité et notamment si elle présente des risques d'incendie, d'explosion et d'émission de fumée polluantes.

Article 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le tableau ci-dessous indique :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS)
- La surface maximale constructible au sol par rapport à la superficie des parcelles privatives.
- La superficie et la largeur minimale de la parcelle créée postérieurement à l'approbation du plan d'aménagement.

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative n'est pas limitée pour le secteur In2 sous réserve du respect des articles 4, 5 et

	COS	CES	Minimum Parcelaire	Largeur minimale	Hauteur maximale
In2	Libre	Libre	1000	30m	14m

Toutefois, seront pris en considération les terrains de superficies inférieure à celles requises, dans le présent article à condition que les actes d'appropriation desdits terrains aient eu date avant 15 Octobre 2014, date du comité technique locale du présent plan d'aménagement.

Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de 14m.

Toutefois, dans ce secteur In2 des hauteurs plus importantes sont admises, si elles sont justifiées pas les impératifs techniques et des nécessités de fonctionnement.

Au-dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets (garde-corps) de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1.20m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2.50m, dans la mesure ou les trois articles suivants sont respectés.

Article 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m dans le secteur In2.

Lorsque la parcelle est située en bordure, d'une voie publique d'emprise supérieure ou égale à 20m, ce recul est porté à 10m.

Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance entre tous points des constructions et les limites séparatives, doit être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L > 1/2H$ avec un minimum de 5m.

Toutefois la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans le secteur In2, les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8m.

Article 8 : Stationnement des véhicules

dans le secteur In2, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour le stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Dans le cas de lotissement, si les dimensions trop faible des parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors des parcelles et aménagées dans le cadre du lotissement.

Article 9 : Plantations

Les reculs sur voie sont prévus plantés dans le secteur In2.

CHAPITRE VI : Disposition applicables à la Zone IN :

Article 1 : IN- Définition de la ZONE

La zone In est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont les compléments indispensables des zones d'habitat et qui, compte tenu de leur nature et des nuisances qui les accompagnent, ne peuvent trouver place au sein de celles-ci.

La ZONE IN comprend 2 secteurs :

- le secteur In 2 réservé aux activités industrielles de 2^{ème} catégorie et aux dépôts de moins de 500 m².
- le secteur In3 réservé aux activités artisanales et commerciales, dans lequel peuvent également trouver place le logement des artisans, raison d'un logement au maximum par parcelle.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits:

Les logements dans le secteur In 2

Toutefois, la réalisation de 3 logements au maximum, pour la surveillance, la maîtrise et la direction, est admise si la superficie de la parcelle est supérieure 5 000 m² . si la superficie est inférieure à 5 000 m² un seul logement est autorisé.

Sont également interdits:

- L'habitat à rez-de-chaussée dans le secteur In3 ;
- L'hôtellerie, dans le secteur In2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans l'ensemble de la zone In.

Article 3 :In- Possibilité maximale d'occupation du sol:

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) pour le secteur In2.

Le COS pour la parcelle privative est de 1,6 dans le secteur In3.

La surface maximale construite au sol, par rapport à la surface de la parcelle privative est limitée comme suit :

- Secteur In2 : pas de limitation, sous réserve du respect des articles 5. In, 6 In et 7. In.
- Secteur In3 : pas de limitation, sous réserve du respect des articles 7 In.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir, après lotissement, la superficie et les, largeurs minimales suivantes :

- pour le secteur In2: 1000 m² et 30 m de large.
- pour le secteur In3: 120 m² et 08 m de large.

Article 4 :Hauteur maximale des constructions:

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur suivante :

- pour le secteur in2 : 14 m.
- pour le secteur in3 : 8 m et R+1.

Toutefois, des hauteurs ponctuelles plus importantes sont admises, si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.

Au dessus de cette hauteur sont autorisés les parapets de terrasses accessibles dont la hauteur maximale est de 1,20 m, et les cages d'escaliers ou les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,50 m, dans la mesure où les trois articles suivants sont respectés:

Article 5.In-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent observer, par rapport à l'alignement sur voie, un recul minimum de 5m en secteur In2.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en bordure, d'une voie publique d'emprises supérieures à 25 m, ce recul est porté à 10 m.

Dans le secteur In3, les constructions sont implantées à l'alignement sur voie, sauf indication contraire portée au Plan d'aménagement.

Article 6.In-Implantation par rapport aux limites séparatives :

La distance entre tous les points des constructions et les limites séparatives, doivent être égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur : $L > 1/2$ avec un minimum de 5 m.

Toutefois, la construction sur limites séparatives peut être autorisée, sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.

Dans le secteur In2, les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales elle peuvent également être implantées sur la limite d fond de parcelle pour le Rez- de – chaussée, l'étage observant un recul minimum de 4 m.

Article 7.In - Implantation des constructions sur une même propriété :

Dans le secteur In2. Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 m.

Dans le secteur In3. Les constructions ne peuvent être séparées par une distance inférieure à 8 à la hauteur du bâtiment le plus élevé : $L \geq H$, avec un minimum de 4 m.

Article 8.In - Stationnement des véhicules:

Dans le secteur In2, le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, à raison d'une place par 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

Aux espaces à aménager pour stationnement, s'ajoutent les espaces à réserver pour celui des camions et véhicules utilitaires et toutes précautions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer en dehors des voies publiques.

Dans le secteur In3, le stationnement est prévu sur la parcelle, à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

Dans le cas de lotissement, si les dimensions trop faibles de parcelles ne permettent pas de répondre à cette condition, il est admis que les aires de stationnement soient regroupées hors de parcelle et aménagées dans le cadre du lotissement.

Article 9.In - Plantations:

Les reculs sur voies sont prévus plantés dans le secteur In2.

Dans le secteur In3, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Article 10.In - Voirie:

Toutes les voies de desserte des lots industriels auront une largeur minimum de 15 m aucune voie en impasse.

Généralités :

a. Extensions:

Les extensions seront obligatoirement précisées sur les plans du projet soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec indication des tranches successives. Elles seront construites en harmonie avec les tranches précédentes et le cadre environnant.

b. Autorisation de bâtir :

Chacune de ces constructions (ou parties d'ouvrages ou de construction) devra être indiquée sur les plans définitifs d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord de services compétents.

c. L'aspect de constructions sera soigné pour tenir compte de l'intégration de la zone en milieu urbain.

Les matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parpaing etc. ...) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

d. Signalisations et panneaux publicitaires doivent être soignés.

e. Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur :

- a. Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. L'acquéreur du lot sera responsable de tous accidents ou dégâts qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers. . "
- b. Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur comprennent :
 - Travaux de voie à l'intérieur du lot
 - 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 éventuels en béton armé couverts. . Raccordement aux réseaux divers du lotissement: l'acquéreur effectue tous les travaux de raccordement et branchement aux réseaux réalisés sur l'initiative du gestionnaire.
- c. Les contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires sont à la charge de l'acquéreur.
- d. D'une manière générale, l'acquéreur devra après exécution des branchements, remettre sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient les travaux.
- e. Indépendamment des mesures prévues à l'article 7 du présent cahier des charges, l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voie des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par le Maître d'ouvrage.
En cas de défaillance de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois, les sommes qui lui seront réclamées par la Maître d'ouvrage. 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.
- f. 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.

f. Aires de stockage

Aucun dépôt de résidus industriels ou autres déchets n'est autorisé à l'air libre. Tout stock doit être déposé dans des locaux réalisés à cet usage.

Article 11-Nuisance et pollutions :

a. Généralité:

La protection contre les risques de pollution ou de nuisance de quelque nature que ce soit, sera assurée par toutes dispositions nécessaires à la sauvegarde de l'environnement. L'acquéreur devra garantir l'élimination des produits présentant des risques de pollution de nuisance et ceux dont les dispositifs adoptés devront être soumis avant l'exécution à l'agrément des services intéressées, qui se réservent le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé aux frais de l'acquéreur.

b. Pollutions atmosphériques :

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

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

c. Résidus industriels:

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

d. Ordures:

- La collecte des ordures sera effectuée par la collectivité locale.
- L'acquéreur devra respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

e. Nuisance de bruit:

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

Article 12-Nature d'occupation du Sol:

Sont autorisés:

- Les établissements industriels de 2ème catégorie;

Sont interdits:

- Les établissements industriels de 1ère et 3ème catégorie;
- L'exploitation de toute carrière;
- Les forages ou puits de toutes nature ;
- Une guérite de gardien de 6m² maximum pourra être construite à proximité de l'entrée sans dépasser la hauteur du mur de clôture,

Article 13-Autorisation de bâtir :

Chacune de ces constructions (ou partie d'ouvrage de construction) devra être indiquée sur les plans définitifs d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord des services compétents.

Article 14-Aspect des constructions :

Dans le souci d'offrir un paysage harmonieux et équilibré, un dossier d'ordonnancement architectural fixant les traitements des façades, la nature des matériaux de bardage, et de couverture, les éléments architectoniques de traitement etc., sera établi par l'acquéreur et mis à la disposition de l'autorité compétente en vue de l'établissement de leur projet.

Article 15-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 syndicat du groupement des industriels aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 16-Assurance contre l'incendie :

L'acquéreur devra assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La Police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Article 17-Prescriptions applicables au secteur industriel :

Les prescriptions des paragraphes 9.08, à 9.14 s'appliquent strictement aux lots inclus dans le périmètre indiqué « secteur industriel » sur le plan de lotissement et réservé aux implantations d'établissement industriels.

Article 18-Desserte des lots:

a- 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.
- L'entrée sera en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

b- Clôtures:

- Les clôtures de façades en bordure des voies auront une hauteur maximum de 1,80m. Elles seront réalisées par une grille ferronnerie sur un mur bas de 0,5 mètre de hauteur maximum.
- Les clôtures en mitoyenneté et fonds de parcelle auront une hauteur maximum de 2,50m et pourront être réalisées en maçonnerie enduite.

CHAPITRE VII : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

Article 1- Prescription communes à l'ensemble de la zone :

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

Tout déversement en puisard fossé drainant, etc. ... que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées, est strictement interdit...

Article 2-Définition des réseaux:

1- Le réseau public comprend :

- Les réseaux primaires, secondaires et tertiaires situés sous les voies principales et tertiaires.
- Les branchements aux réseaux (primaire, secondaire ou tertiaire) et les boîtes de branchement desservant les lots attribués.

2- Le réseau privé comprend l'ensemble des réseaux incombant aux acquéreur, situés dans l'enceinte.

Article 3-Réalisation du réseau privé par l'acquéreur:

1. L'acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics, il s'informera 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 être assurés sur leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement. Les matériaux employés devront être de même nature que les réseaux publics réalisés par le Maître d'ouvrage, conformément aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyau, type de regards de visite, type de regards à grilles, siphon de sol etc. ...).
2. L'acquéreur devra s'assurer du niveau altimétrique du fil d'eau des canalisations publiques afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot. L'acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à une côte inférieure au niveau du fil d'eau des canalisations, ne pourra prétendre à aucune réclamation.
3. D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les sous-sols et parking enterrés éventuels du secteur industrie et 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 publique, les branchements bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles.

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

Article 4-Nature des effluents et prévention des pollutions :

1. Les stocks de liquides dangereux ou insalubres, comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.
2. Les effluents industriels devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égouts au bon fonctionnement. Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires et les clauses du présent paragraphe.
3. Dans le cas de rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollution, il pourra être demandé à l'acquéreur de prévoir des réseaux séparés pour les eaux domestiques et les eaux usées industrielles. Une vanne d'obturation devra être placée sur ce dernier réseau.
4. Le déversement de toute matière solide, liquide, telle que carburant acides, 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 ou de dégradation des ouvrages ou d'une gêne dans leur fonctionnement, est rigoureusement interdit. L'acquéreur restera entièrement responsable des accidents, tels que puissent en être les conséquences.
5. Il est interdit de verser dans le réseau tout produit tel que cyanures, essences de pétroles. Toute matière inflammable, explosive, radioactive ou toxique, ou tout autre produit 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 (éventuellement).
6. 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, au plus, égale à 30°C.
 - Ne pas contenir de composés cycliques hydroxydes, ni leur dérivés halogènes.
 - Être débarrassées de matières flottantes, déposables, susceptibles directement, après mélange avec d'autres effluents, d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement ou de développer des gaz nuisibles ou incommodes pour les égoutiers dans leur travail.
 - Ne pas contenir plus de 600mg/L de matière en suspension (MES)
 - Présenter une demande biochimique en oxygène inférieure ou au plus égale à 500 mg/L.
 - Présenter une concentration en matière organique telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 150mg/L. Si on l'exprime en azote élémentaire, ou 200mg/J, 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 collectes publiques, dans les fleuves, cours d'eau, lacs ou canaux.
 - Présenter un équitox conforme à la norme AFNORT.90.00I.

7. L'acquéreur doit apporter toutes les 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 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 intéressés et du gestionnaire.

Article 5-Raccordement sur les branchements du réseau public:

1. Système de prétraitement - raccordement au réseau :

Avant tout commencement d'exécution, le projet de système de prétraitement des effluents devra être soumis par l'acquéreur à l'approbation des services compétents.

Le dossier technique (plan, notice, etc. ...) permettant de juger de l'importance et l'adéquation des ouvrages aux types de prétraitement à effectuer devra être joint à la demande écrite de raccordement au réseau.

2. 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, accompagnée des documents techniques indispensables (plan, notice descriptive) permettant de juger de l'importance des ouvrages prévus même à titre provisoire, pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux publics. L'autorisation délivrée dans ce cas par l'autorité compétente à 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 sous sa responsabilité.

3. Autorisation de raccordement définitif :

- Préalablement à tout raccordement sur les branchements du réseau public, l'acquéreur 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, l'acquéreur 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 exécutés sous sa direction à effectuer tous travaux modificatifs qui seraient exigés de sa part: ainsi qu'à assurer en présence de ses entreprises. Il est à prévoir des essais que éventuellement ces agents estimeraient indispensables. Des essais à l'eau devront être exécutés en présence des autorités compétentes. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur.

Article 6-Entretien :

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

2. Nonobstant les poursuites pour infraction suite à une analyse ou prélèvement prévus dans les conditions du paragraphe 10.04 (4) prouvant irréfutablement la défaillance ou la carence des équipements des prétraitements, l'autorité compétente pourra interdire tout rejet dans les collecteurs publics 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.

Article 7-Infractions :

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

Article 8-Généralités:

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé sous le système dit « Unitaire ». Les eaux pluviales usées et industrielles après traitement seront déversées dans le réseau public.

1- Généralité:

- Des ouvrages de décantation et de retenue seront mis en place par l'acquéreur pour éviter la présence de matière ou déchets tels 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.

2- Bouches à grille, caniveaux à grille et avaloirs:

- ces ouvrages devront être de dimensions de nombre suffisant 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 bimensuel de ces ouvrages devra être assuré par l'acquéreur et à sa charge.

3- 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 des déchets sur le réseau d'assainissement de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec un plan coté de réalisation et leur positionnement sur les réseaux tertiaires. L'entretien devra être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grille ou avaloirs.

Article 9-Dispositions à adopter en matière d'assainissement:

1- Généralités:

L'acquéreur assurera la séparation des eaux (eau pluviales et eaux usées), raccordera son réseau « eaux usées» exclusivement sur les regards de branchement réalisés par le maître d'ouvrage en s'assurant que ses effluent respectent les clauses du paragraphe 10.04.

2- 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 le maître d'ouvrage, 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 sur profondeurs inutiles, ils 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 équipé de telle manière que le nettoyage du collecteur privé de la chute soit possible.
- En aucun cas, les raccordements des collecteurs privés sur les branchements du réseau public ne devront se faire par le branchement direct sur canalisation ou au niveau des regards bornes.

3- Branchements particuliers:

- Les raccordements des branchements particuliers des bâtiments ou de groupes de bâtiments sur les collecteurs privés devront se faire obligatoirement par l'intermédiaire de 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 50 et 60° dans le sens des fils d'eaux privées. En aucun cas, le débouché ne devra être inversé au sens des écoulements des collecteurs mêmes s'ils sont équipés de chutes guidées.
- Les boîtes de raccordement ou regards, sont absolument prescrits.
- En ce qui concerne les raccordements des sorties bâtiments aux branchements particuliers, ils devront se faire par l'intermédiaire de culottes, coudes, etc. ... mais en aucun cas des regards ou boîtes de branchements. L'acquéreur devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements.

Article 10-L'ensemble du secteur de la zone d'activité sera réalisé suivant le système dit séparatif

CHAPITRE VIII :

Article 1-Acte de vente :

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

CHAPITRE IX :PRESCIPTIONS RELATIVES AU PARC INDUSTRIEL :

La zone d'activité s'étend sur environ 13 ha 07 a 00 ca et se compose de :

- 67 Lots réservés aux activités industrielles d'une surface comprise entre 980 m² et 3921 m² environ ;
- Equipements : 1927m².

CHAPITRE X :SUPERFICIE ET BORNAGE DES LOTS

Les surfaces des lots sont définies dans le tableau de contenances annexé au présent cahier des charges.

Les surfaces exactes ne seront définies qu'après bornage des parcelles et opérations topographiques.

Les lots seront bornés par le maître d'ouvrage conformément au plan « NE VARIETEUR» dressé par le maître d'œuvre. Toute modification de limite devra faire l'objet d'un accord entre le tiers intéressé et d'une autorisation de la municipalité de Skhirat.

CHAPITRE XI :AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera formellement interdit de commencer toute construction avant d'en avoir obtenu l'autorisation de construire délivrée par les autorités compétentes.

Les acquéreurs doivent se conformer à la réglementation générale, au règlement de voirie et aux prescriptions du présent cahier des charges.

CHAPITRE XII :ACTE DE VENTE

La vente des lots sera constatée par un acte authentique passé par le propriétaire et l'acquéreur. L'acte portera obligatoirement toutes les clauses du présent cahier des charges.

Le morcellement des lots acquis sont strictement interdits.

CHAPITRE XIII :OBLIGATION DES ACQUEREURS

Les acquéreurs, après avoir pris connaissance du présent cahier des charges s'engagent à:

- a) Tenir le lot acquis dans un état convenable de propreté.
- b) Faire établir pour tous les lots (réservés à l'habitat et aux équipements) :
 - 1. Un plan d'architecture et un contrat de suivi des travaux par un Architecte autorisé à exercer la profession.
 - 2. Un plan de béton armé par un ingénieur agréé.
 - 3. Un bureau de contrôle.

CHAPITRE XIV :RECEPTION DES TRAVAUX

Après achèvement de l'ensemble des travaux, la Commune pourra demander leur recollement et il sera dressé un procès verbal constatant que les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'Art.

CHAPITRE XV :OBLIGATION DU LOTISSEUR

Le maître de l'ouvrage et l'acquéreur s'engagent à respecter le présent cahier des charges et se conformer aux prescriptions du Dahir 1-92-7 du 15 1 fjjal4 1 2 (17 .Juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitation et morcellement et du Dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja (17 Juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

*LISTE DES ACTIVITES POUVANT S'IMPLANTER DANS LE
PARC INDUSTRIEL DE LA MUNICIPALITE DE SKHIRAT*

1. PRODUIT DE L'INDUSTRIE ALIMENTAIRE

- BISCUITERIE
- CONFISERIE ET FRUIT CONFIT
- FARINE ET SEMOULE DE CEREALES
- DECORTICAGE, GLACAGE DU RIZ
- CONCASSAGE, BROYAGE DES LUGUMINEUSE
- FARINES CEREALES PRETES À CONSOMMER
- PATES ALIMENTAIRES ET COUSCOUS
- CHOCOLAT, PREPARATION BASE CHOCOLAT

2. AUTRES INDUSTRIES ALIMENTAIRES

- ENTREPOTS FRIGORIFIQUES
- CREME GLACEE A BASE DE LAIT
- CONDITIONNEMENT DU THE ET DU CAFE.
- CONDITIONNEMENT SEL, EPICES, VINAIGRE
- CONSERVES DE VIANDES SECHEES, SALEES

3. PRODUITS TEXTILES ET BONNETERIE

- FILATURE DE LAINE, POILS ET AUTHES
- TISSAGE DE LAINE, POILS ET AUTRES
- FILATURE DU COTON ET AUTRES FIBRES
- TISSAGE : DE COTON ET AUTRES FIBRES
- MOULINAGE ET TEXTURATION DE LA SOIE.
- TISSAGE SOIE NATURELLE ET AUTRES
- INDUSTRIE DES FIBRES VEGETALES
- MATELASSERIE
- ARTICLES D'AMEUBLEMENT, LINGE MAISON
- BRODERIE ET TAPISSERIE.
- ARTICLES D'AMEUBLEMENT. LINGE MAISON
- BRODERIE ET TAPISSERIE
- AUTRE ARTICLE: EN TOILE OU EN TISSU
- FABRICATION DE NATTES ET PAILLASSONS
- BONNETERIE CHAINE, OU TRAME
- FABRICATION DE LAINE AVANT FILATURE

4. HABILLEMENT SAUF LES CHAUSSURES

- CONFECTION DE LINGERIE ET CHEMISERIE
- CONFECTION DE LINGERIE D'ETOFFES
- VETEMENT EN TISSUS IMPERMEABLES
- VETEMENT DE TRAVAIL ET UNIFORMES
- CONFECTION DES VETEMENTS MODERNES
- CONFECTION VETEMENTS TRADITIONNELS
- ARTICLE DE BONNETERIE A LA MAIN

5. CUIR, ARTICLES ET CHAUSSURES EN CUIR

- ARTICLES DE MAROQUENERIE, DE VOYAGE
- ARTICLES D'HABILLEMENT EN CUIR
- FABRICATION DE GANTS EN CUIR
- CHAUSSURES MODERNES EN CUIR
- FABRICATION DE PANTOUFLES ET MULES

6. BOIS, ARTICLES EN BOIS OU VANNEIEU

- MENUISERIE POUR LE BATIMENT
- MEUBLES NON REMBOURES EN BOIS
- MOBILIERS ET ACCESSOIRS EN BOIS
- MATELAS, SOMMIERS ET COUSSINS
- ARTICLES DIVERS EN ROTIN, VANNERIE

7. PAPIER ET CARTON, IMPRIMERIE

- IMPRIMERIE ET EDITION
- RELIURE BROCHAGE DES LIVRES, REVUES

8. MATERIEL ELECTRIQUE ET ELECTROIQUE

- MOTEURS ELECTRIQUES
- MATERIELS ET APPAREILS ELECTRIQUES
- REPARATION DE MATERIELS ELECTRIQUES
- MATERIEL DE REGULATION DE TRAFIC
- MATERIEL DE SIGNALISATION
- COMPOSANTES ELECTRONIQUES
- MONTAGE DE TELEVISEUR, POSTE DE RADIO
- APPAREILS POUR LA TELEPHONIE
- MATERIELS ELECTRONIQUE
- TOUTES ACTIVITES DE SOUS – TRAITANCE

9. MACHINES DE BUREAU ET INSTRUMENTS

- FABRICATION D'HORLOGES ET MONTRES

10. PRODUITS DE LA CHIMIE ET PARACHIMIE

- PARFUMS NATURELS OU ARTIFICIELS
- SAVONS ET PRODUITS DE TOILETTE

11. ARTICLES EN CAOUTCHOUC OU PLASTIQUE

- OUVRAGES EN CAOUTCHOUC
- PRODUITS TRANSFORMES EN MATIERE PLASTIQUE (INJECTION, EXTRUSION, SOUFFLAGE)

12. AUTRES INDUSTRIES MANUFACTURIERES

- BIJOUTERIE, ORFÈVRES, ARGENTERIE
- INSTRUMENT DE MUSIQUE
- JEUX ET JOUETS POUR ENFANTS
- ARTICLE ET FOURNITURES DE BUREAUX

13. SERVICES LIÉS À L'INDUSTRIE

- LABORATOIRES DE CONTRÔLES
- LABORATOIRES D'ESSAIS ET D'ANALYSES
- ACTIVITÉS D'ENTRÉE EN STOCKAGE ET DE STOCKAGE
- INGÉNÉRIE ET BUREAUX D'ÉTUDES TECHNIQUES
- TRAVAUX D'INFORMATIQUE ET DE BUREAUTIQUE
- TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION DÉVELOPPEMENT DE LOGICIELS, SERVICES INFORMATIQUES, INTERNET...)

CAHIER DES CHARGES

PROJET DE LOTISSEMENT INDUSTRIEL AL KASR
Ancienne autorisation n°I/03/24/01/14 du 25/04/14
Décision n°92/14 du 20/06/2014

Zone Industrielle Skhirate
Municipalité de skhirate
Douar Oulad Ghanem
Titre Foncier N° 5274/78

Dressé par l'Architecte

Municipalité de Skhirate

Le maitre d'ouvrage : Skhirate Industrial City - SIC