ROYAUME DU MAROC
WILAYA DE LA REGION SOUSS MASSA
PREFECTURE AGADIR IDAOUTANANE
COMMUNE TERRITORIALE DRARGA

Commune Drarga
Service Technique
Autorisation N° 02/2019
Délivrée le 05 MARS 2019

Maître d'Ouvrage
- PARC HALIOPOLIS -

PARC HALIOPOLIS
FILIALE MEDZ - GROUPE CDG

La Présidente

Mohammed
BEN HAMMADI
1er Vice Président

NE VARIETURE

LOTISSEMENT 1ère TRANCHE DE LA ZONE FRANCHE "SOUSS – MASSA"

Cahier des charges



Bon pour parement des remunérations des services rendus par l'Agence Urbaine d'Agadir
Reçu le 19 FEV 2019 N° 169332

Le 30-01-2019M. H. El AJMI *ARCHITECTE D.P.L.G*

Sommaire

Préambule :

Chapitre I : Généralités

Art 1 : Contextes d'élaboration du projet
Art 2 : Destination du projet
Art 3 : Consistance de la zone
Art 4 : Cadre juridique
Art 5 : Situation et description technique du terrain
Art 6 : Répartition des affectations du lotissement
Art 7 : Désignation des lots
Art 8 : Bornage des lots
Art 9 : Contenance des lots
Art 10 : Bases réglementaires

Chapitre II : Conditions de cession des lots

Art 11 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol
Art 12 : Autorisation de construire
Article 13 : Dispositions financières

Chapitre III : Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement

Art 14 : Intégration urbanistique
Art 15 : Droits de l'acquéreur
Art 16 : Travaux et obligations de l'acquéreur

- **a. Travaux de viabilité**
- **b. Prescriptions relatives à l'assainissement**
- **c. Prescriptions spéciales de prévention**
- **d. Aire de stockage**
- **e. Stationnement**
- **f. Desserte des lots**
- **g. Nuisance et pollution**
- **h. Hygiène et médecine de travail**
- **i. Assurance contre l'incendie**
- **j. Sécurité incendie**
- **k. servitudes**

Art 17 : Charges et obligations du maître d'ouvrage :

- **a- Prescriptions générales**
- **b- Obligations administratives**
- **c- Prescriptions relatives à l'aménagement**
- **d- Bornage des lots**
- **e- Réception des travaux**
- **f- Conditions d'exécution des travaux**

Chapitre IV : Dispositions techniques réglementaires de construction et d'aménagement de la zone

Art 18 : Prescriptions communes à toute la zone
Art 19 : Les zones industrielles
Art 20 : Les équipements du lotissement

Chapitre V : Tableau de contenance et nomenclature des composantes du lotissement

A- Les équipements du lotissement

Art 21 : les voies, parkings et Rond points
Art 22 : Les espaces verts
Art 23 : Emplacement réservé aux équipements
Art 24 : Emplacement réservé aux zones d'Activités

B- Récapitulatifs des lots industriels, services et Show Room

1) **Zone Industrie**
2) **Zone Show Room**
3) **Zone service**

C- Tableau récapitulatif du Parc

Préfecture d'Agadir Ida Outanane
D.U.E
-1-
2

Préambule

Le présent cahier des charges accompagnant le plan du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa », 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 d'accompagnement collectifs (douane, administration, commerce...etc.).
-

La Société PARC HALIOPOLIS SA aura la charge de l'aménagement, de la gestion et de la maintenance de l'ensemble du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa », soit directement, soit à travers une autre structure qu'il désignera.

A cet effet, et conformément à la loi n°19-94 relative aux zones franches d'exportation, la société PARC HALIOPOLIS SA devra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de la zone, élaborer et déposer pour autorisation le plan relatif à l'aménagement du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa »

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

- des voies de circulation ;
- des réseaux d'eau potable, d'espaces verts, parkings, places, d'électricité, d'assainissement de télécommunication et d'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 au Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa »

La Société PARC HALIOPOLIS SA, assure également à l'intérieur de la Zone Franche d'Exportation (sous douane) :

- la surveillance et la sécurité des parties communes et des accès à la Zone Franche d'Exportation;
- le contrôle en termes de respect du cahier de charge 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 le Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » et doivent être inscrites dans tous les contrats de vente de lots de terrain par la société Concessionnaire du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa ». Le présent cahier des charges fait partie intégrante des actes de vente (promesse et contrat de vente).

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

Art 1 : Contextes d'élaboration du projet de lotissement

Le projet de Lotissement de la 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » est une opération visant la création d'une zone d'aménagement réglementée et équipée, et d'un cadre spatial moderne pour accueillir l'implantation des activités industrielles en y intégrant d'autres secteurs : show room, services, etc...

La création de cette plateforme est un choix stratégique du gouvernement, auxquels ont adhéré tous les acteurs et opérateurs locaux, dans le but de faire du projet un tremplin de développement socioéconomique régional.

En effet, la réalisation de ce lotissement s'inscrit dans le cadre du Pacte national pour l'Emergence industrielle, visant la construction d'un secteur industriel fort.

L'objectif de réalisation de ce Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » étant de formaliser l'offre Maroc et capter les investissements, tant étrangers que nationaux, tout en concentrant les efforts et les investissements de l'Etat sur les métiers mondiaux.

Ce projet a également pour objectif de répondre aux besoins en matière de terrains urbanisables à vocation industrielle dotés des infrastructures de base et des équipements d'accompagnement nécessaires.

Art 2 : Destination du projet

La vocation du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa »

Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités industrielles, Services, Equipements, exposition des produits industriels, etc.), et tertiaires.

Les activités envisagées :

Pour répondre à des exigences liées à la stratégie de marketing adoptée à cet effet et à la gestion de la zone, la priorité d'implantation sera accordée à certaines filiales industrielles jugées porteuses et potentielles, notamment, les secteurs de l'industrie :

- L'industrie agro-alimentaire ;
- L'industrie chimique et para-chimique ;
- L'industrie automobile ;
- L'industrie aéronautique ;
- L'industrie des énergies renouvelables ;
- Les industries textile et cuir ;
- L'industrie des matériaux de construction ;
- Les industries métallurgiques, mécaniques, électriques et électroniques ;
- L'industrie du recyclage et du reconditionnement des équipements mécaniques et électroniques ;

- L'industrie navale ;
- L'industrie plastique ;
- Toutes autres activités industrielles compatibles avec la vocation industrielle de la Zone Franche d'Exportation Souss Massa.
- Les services liés aux activités visées, ci-dessus.

La zone libre est à vocation généraliste et sera dédiée aux activités de services, d'équipements et aux Showroom, ainsi qu'aux activités logistiques et sera soumise aux mêmes spécifications du présent cahier de charges.

La gestion du Lotissement :

La gestion du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » sera assurée selon les étapes de sa réalisation, de sa promotion et sa mise en service par le concessionnaire de la zone selon les dispositions de la loi 19-94.

Cependant la gestion de la partie du lotissement située en hors zone franche (zone libre) sera assuré dans un premier temps par l'aménageur, et ce, jusqu'à la réception de la voirie et des différents réseaux par la collectivité locale et les concessionnaires concernés.

Art 3 : Consistance de la zone

Le Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » sera réalisé sur un terrain d'une superficie de 64ha 27a 76ca, délimité au Nord par la route nationale N° 8, au sud par divers Melk des Ahl Drarga, à l'Est par le Pôle Halieutique d'Agadir, à l'Ouest par une route secondaire non classée.

Le lotissement est divisée en deux zones: la zone sous-douane, à finalité industrielle et service et la zone hors douane, dénommée zone hors-douane ou zone libre, constituant le complément des activités de la première zone.

De plus le lotissement est composé de deux secteurs :

- Secteur 1 : composé d'un seul lot industriel dénommé lot n°1
- Secteur n°2 : composé de 98 lots réparti comme suit : le reste des lots industriels numérotés de 2 à 80, les lots de services numérotés de 1 à 9, les lots de Showroom numérotés de 1 à 7, le lot dénommé Douane, le lot dénommé Poste de Garde et le lot dénommé Bâtiment de Gestion.

➢ **La Zone Sous Douane :**

La zone sous douane intègre des lots destinés à recevoir des établissements industriels et de service ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
Cette zone est divisée en deux secteurs nommés: **« Secteur 1 »** et **« Secteur 2 ».**

- **Secteur 1 :** comprend un lot 1 d'une superficie de 74643 m², ², objet du TF 240324/09 fait partie du lotissement, crée par voie de morcellement selon l'autorisation de N° 01/2019 du 14/01/2019

  Afin de permettre aux premiers équipementiers de démarrer les travaux de construction de leurs unités, ce secteur fera l'objet d'une réception provisoire par la commission compétente sur la base de branchements provisoire en eau et en électricité.

Toutefois, l'exploitation de ou des unités industrielles du secteur 1 ne peut avoir lieu qu'après achèvement des travaux VRD du secteur 1 du lotissement.

Ledit secteur, sera intégré au lotissement global une fois les travaux correspondant au secteur 1 et au secteur 2 sont réceptionnés par la commission de réception des travaux.

- **Secteur 2 :** comprend 85 lots dont 79 lots à vocation industrie, 5 lots de services et le lot dénommé Bâtiment de Gestion.

*NB : **A l'appréciation de la commission d'urbanisme et à la demande de l'aménageur, le Secteur 1 pourra éventuellement faire l'objet d'un aménagement spécifique en fonction des besoins et la demande des investisseurs. Ledit aménagement sera approuvé par la commission d'urbanisme dans le cadre d'un plan modificatif du lotissement.***

La zone sous douane, 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.

A l'intérieur de la zone, la circulation des véhicules légers sera limitée aux seuls véhicules autorisés par la Société PARC HALIOPOLIS SA.

➢ **La Zone libre ou Zone Hors Douane :**

La zone libre comprend divers équipements et des activités annexes.
Cette zone fait partie du secteur dénommé **« Secteur 2 » cité ci-dessus**

- Zone libre ou Zone Hors Douane : 13 lots comprenant 4 lots de services, 7 lots SHOWROOM, le lot dénommé Poste de Grade et le lot dénommé Douane.

Dispositions de mise en œuvre de la zone :

Par ailleurs, et afin de garantir les bonnes conditions de faisabilité du projet de Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa », des dispositions particulières sont prévues, notamment, une souplesse pour ce qui est de la mise en œuvre des dispositions réglementaires d'aménagement de la totalité de la zone (dimensions des lots, emplacements, etc.) et de constructions afférentes (emprises des constructions, etc.), aussi bien celles contenues dans le cahier des charges que celles répertoriées sur le document graphique (plan du lotissement) :

© **Les lots réservés à l'activité industrielle:** En vue de contrôler et d'harmoniser l'occupation des zones industrielles, il sera procédé au début à un aménagement progressif qui commence de l'aménagement par Ilots jusqu'à celui des lots individuels. A cet effet, les dimensions des lots seront indiquées à titre référentiel et elles peuvent varier en fonction de la nature et la taille de la demande et des éventuelles opportunités d'investissement, sans toutefois enfreindre les dispositions réglementaires contenues dans le cahier des charges.

© **Les lots réservés au tertiaire, et aux équipements d'accompagnement :** En vue de s'adapter à la nature et à la taille de la demande des opérateurs publics et privés pour ce qui est de la réalisation ou la gestion de ces équipements, les dimensions des lots sont indiquées à titre indicatifs et elles peuvent varier à la hausse ou à la baisse

D.U.E -1-

D'un autre coté, et par souci de créer un cadre urbain de qualité ayant pour impact direct la valorisation du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » et par conséquent l'attraction des investisseurs, des mesures afférentes à l'esthétique seront prises (utilisation de matériaux nobles, prévision d'éléments architectoniques très recherchés permettant entre autres de créer des repères visuels, choix des couleurs, etc.), notamment pour les zones sensibles et les emplacements stratégiques du projet, tels que la zone de devanture du lotissement, les axes structurants (mail central), etc.:

◎ **La zone Show-Room :** Etant donné l'emplacement stratégique et la fonction particulière de cette zone, notamment, l'activité d'exposition (zone d'exposition), les constructions qui y seront édifiées devront revêtir une architecture et un aménagement de qualité.

Pour l'ensemble du projet, un souci très particulier devrait être accordé au caractère paysager, de manière à préserver l'environnement et agrémenter le site et accentuer le caractère verdoyant.

Art 4 : Cadre juridique

Le lotissement est soumis aux dispositions particulières du présent cahier des charges ainsi qu'aux dispositions générales du Dahir N°1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992), portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, ainsi qu'à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière.

Il est également régi 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° 2-18-738 du 30 Novembre 2018 portant création de la Zone Franche d'Exportation de Souss Massa;
- le décret approuvant la concession de l'aménagement et la gestion de la Zone Franche d'Exportation de Souss Massa à la société «PARC HALIOPOLIS SA ».
- l'arrêté fixant la liste des services liés à l'industrie pouvant s'installer dans la zone.

Par ailleurs, les acquéreurs, après avoir pris connaissance du présent cahier de charges, s'engagent à se conformer aux textes réglementaires, cités ci-après :

- La loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ;
- La loi n°12-90 relative à l'urbanisme ;
- La loi n°11-103 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- La loi n°13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air ;
- La loi n°28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination ;
- La loi n°12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement ;
- La loi n°36-15 sur l'Eau ;
- Le décret n°2-07-253 du 14 Rajeb 1429 (18 juillet 2008) portant classification des déchets et fixant la liste des déchets dangereux ;
- Le Dahir du 03 Chaoual 1332 (25 aout 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux comme il a été modifié et complété.
- Le décret n°2-14-499 du 20 Hija 1435(15 octobre 2014) approuvant le règlement général de construction fixant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions et instituant le comité national de la prévention des risques d'incendie et de panique dans les constructions ;

Ainsi qu'à tous les règlements intervenus ou à intervenir en la matière et toutes les chartes mises en place par le gestionnaire du parc.

Art 5 : Situation et description technique du terrain

Le Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » est d'une superficie de 64ha 27a 76ca, objet du présent C.C est située à Drarga - Agadir, entre la Route Nationale N°8 et les terrains appartenant au domaine privé de l'Etat.

Surface : La surface totale est de 642 776 m²

Forme : La parcelle a une forme irrégulière avec un côté droit vers la Route Nationale N-8.

Topographie : La parcelle a son niveau le plus élevé au 80m et le plus bas au 57 m.

Lisières : Les lisières sont les suivantes :

- Nord : Route National N° 8.
- Est : domaine privé de l'Etat titre foncier 229927/09
- Sud : domaine privé de l'Etat titre foncier 229927/09
- Ouest : Route secondaire non classée

Accès : Les accès à la parcelle se produisent depuis la Route Nationale N°8 (Accès futur du Parc) et la Route secondaire non classée (Accès provisoire de la tranche I).

Statut foncier :

L'assiette foncière appartenant à la Société Concessionnaire du Lotissement 1ère Tranche « **Zone Franche** Souss-Massa » porte le titre foncier n° 239783/09 crée par voie de morcellement du titre foncier mère T229927/09 et le titre foncier 240324/09 distrait par voie de morcellement du titre foncier 239783/09.

Référence foncière	Superficie du projet
- T239783/09 - T240323/09	**56ha 81a 33ca** **7ha 46a 43ca**
Total	**64ha 27a 76ca**

Le présent cahier des charges s'applique à la zone définie par le Périmètre d'aménagement du Lotissement 1ère Tranche « Zone Franche Souss-Massa », lequel est délimité sur le Plan graphique par une figure géométrique représentée en trait discontinus jointifs au niveau des points repérés par la lettre B et définis par les coordonnées Lambert x et y suivantes :

Ministère de l'Intérieur
Préfecture d'Agadir Ida Outanane
D.U.E
-1- 9

X	Bornes	Y	Références
112493.29	B91	384984.32	INT. DROITES 1 Pièce 1 P 1
112524.35	B4	384995.15	R36878/09(BC) INT.DROITES 1 pièce 1 p2
112549.91	B5	384925.38	R36878/09(BC) SD GPS
112702.60	B6	384982.10	R36878/09(BC) SD GPS
112677.94	B7	385048.72	R36878/09(BC) INT.DROITES 2 pièce 1 p1
112692.75	B8	385053.89	R36878/09(BC) SD GPS
113466.52	B92	385385.02	INT. DROITES 2 Pièce 1 P 1
113511.03	B93	385225.37	SD GPS
113131.11	B94	385062.75	SD GPS
113145.71	B95	385010.32	SD GPS
113096.60	B96	384996.64	SD GPS
113209.37	B97	384592.01	SD GPS
113224.78	B98	384596.34	SD GPS
113287.37	B99	384371.90	SD GPS
112587.04	B100	384213.60	SD GPS
112538.05	B101	384389.32	SD GPS
112447.88	B102	384364.18	SD GPS
112412.97	B103	384364.69	SD GPS
112416.37	B104	384426.29	SD GPS
112440.72	B105	384601.48	SD GPS

Art 6 : Répartition des affectations du lotissement

Le Périmètre d'Aménagement du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » est réparti comme suit :

Les zones industrielles repérées par la lettre I ;

Les zones showroom repérées par la lettre SR :

Les zones services repérées par la lettre S

Les zones réservées pour les équipements des lotissements :

Elles sont constituées de :

- Equipements Techniques et d'accompagnement du Lotissement ;
- Espaces verts publics et zones de boisements ;
- Voies carrossables, places et parkings publics.

D.U.E -1-

Art 7 : Désignation des lots

La désignation des lots, ainsi que le tracé des différentes composantes du lotissement, notamment les voies d'aménagement, font l'objet du plan de lotissement détaillé annexé au présent cahier des charges « C.C. ».

Art 8 : Bornage des lots

Le bornage des lots sera fait en référence à l'arrêté viziriel du 20 Rajeb 1333 (03 juin 1915) tel qu'il a été modifié ou complété, dictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Art 9 : Contenance des lots

La surface de chaque lot ne sera définitive qu'après l'opération de bornage, et de l'établissement des dossiers cadastraux.

Les acquéreurs des lots sont censés prendre les lots tels qu'ils se comportent selon les limites indiquées sur le plan autorisé, avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues et sans qu'il puisse y avoir de leur part action de résiliation pour vice caché ou erreur de contenance ou d'évaluation supérieure ou inférieure, en plus ou en moins ou égale à 5 m² de la superficie portée sur le plan autorisé.

Les acquéreurs s'engagent en outre à s'acquitter de toutes les taxes communales, les Impositions existantes ou à venir afférentes à la dite propriété et ce à la date des jours de l'entrée en jouissance de celle –ci (Taxe de construction Taxe de branchement à l'égout, Taxe de premier établissement liée à l'eau et électricité, installations des compteurs individuels etc.).

Art 10 : Bases réglementaires

Les acquéreurs après avoir pris connaissance du présent « C.C. » s'engagent à :

- Respecter l'environnement selon la réglementation en vigueur.
- Respecter les normes de sécurité incendie et panique conformément aux dispositions en vigueur (voir cadre juridique ci-dessus)
- Ne pas utiliser les voies comme aire de dépôt ou de préparation de mortier, de béton ou autres ;
- Veiller à la propreté et à la protection des trottoirs ;
- Effectuer les branchements dans les boites conçues à cet effet ;
- Tenir dans un état convenable de propreté des lots acquis et ceux des voisins.

Autorisation de s'installer dans la zone sous douane :

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

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

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

Le dossier de l'autorisation de construire doit être déposé conformément à la liste définie par la Société Concessionnaire du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa ».

La société PARC HALIOPOLIS SA est chargée :

- De l'instruction des dossiers de demande d'autorisation de construction présentés par les Attributaires.

- D'autoriser les plans de construction en conformité avec le plan d'aménagement et les règles d'urbanisme et de construction du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa ».

- De délivrer la décision d'autorisation de construire.

- De procéder à la vérification de la conformité des constructions (côté architectural) après achèvement des constructions par rapport aux plans autorisés NE VARIETUR ;

- De procéder à la remise du permis d'exploitation.

Ministère de l'Intérieur D.U.E -1- Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Conditions de cession des lots

Art 11 : Morcellements et maintien de l'affectation du sol

Afin de satisfaire les demandes des investisseurs industriels futurs et de donner une flexibilité au projet, l'Aménageur du Parc peut procéder au réaménagement de certaines Zones d'activités dans le cadre d'un plan modificatif.

Par ailleurs tout morcellement des lots est strictement interdit, l'acquéreur est tenu d'utiliser son terrain exclusivement aux fins de la réalisation du présent projet autorisé et conformément au présent C.C.

Art 12 : Autorisation de construire

Pour les lots situés en zone franche (zone sous douane) :

Les industriels et autres autorisés à s'installer dans la zone sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment, en ce qui concerne :

- L'autorisation de bâtir ;
- Les arrêtés communaux 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.
- La loi relative aux études d'impact sur l'environnement.

Toutes les constructions devront se conformer aux règlements en vigueur et au présent cahier des charges. Elles feront obligatoirement l'objet d'une autorisation de construire délivrée par la Société PARC HALIOPOLIS SA : Avant toute exécution de son projet ou sa modification l'acquéreur devra obtenir les autorisations requises de la Société PARC HALIOPOLIS.

Les futurs propriétaires sont tenus de respecter les options des façades proposées et qui ont fait l'objet d'un accord de la part des services techniques de la zone franche.

Pour les lots situés en zone libre (zone hors douane) :

En ce qui concerne les lots situés en zone libre (Hors Zone franche), les acquéreurs prendront attache avec la commune pour la constitution, le dépôt et l'obtention des autorisations de construire et les certificats de conformité y afférents.

N.B : *Tout manquement à ces règles élémentaires sera l'objet de travaux de réfection facturés aux charges de l'attributaire concerné ou de poursuites judiciaires.*

Ministère de l'Intérieur D.U.E -1-

Article 13 : Dispositions financières

La Société Concessionnaire du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » ou le gestionnaire désigné percevra une rémunération de la part des investisseurs au titre des prestations de gestion de la plateforme.
Les montants et les modalités de calcul de cette rémunération appelée « redevances pour charges communes et services rendus » seront fixés par La Société PARC HALIOPOLIS SA sur la base des dépenses engagées dans les conditions arrêtées par un règlement intérieur.

Chapitre III :
Dispositions techniques d'aménagement et d'équipement

Arc 14 : Intégration urbanistique

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer l'intégration des constructions et des aménagements dans le cadre naturel (volumétrie, plantations, topographie, etc.) environnemental (suppression des risques importants de pollution, etc.) et spatial (urbanisme, architecture, aménagements, etc.).

Art 15 : Droit de l'acquéreur

Tout acquéreur aura sur la zone les 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.

Art 16 : Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur

A- 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.

Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur comprennent :

- travaux de voies 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 canalisations intérieures au lot, dont le plan sera communiqué à la société PARC HALIOPOLIS SA ;
- Le déplacement du ou des candélabres gênant le raccordement en voirie des lots de l'acquéreur à partir de la voirie existante. A cet effet, il incombe à l'acquéreur de se renseigner à l'avance de la position planimétrique de ces candélabres.
- Raccordement aux réseaux divers du lotissement : l'acquéreur effectue tous les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux réalisés à l'initiative de l'aménageur. Les contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires sont à la charge de l'acquéreur. D'une manière générale, l'acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.
- Vu la topographie que présente le site, l'acquéreur prendra en charge tous les travaux de terrassements (remblais et déblais) pour rattraper la différence de niveau avec la voirie existante.

B- Dispositions à adopter en matière d'assainissement :

❖ Réalisation du réseau privé par l'acquéreur :

- L'acquéreur réalisera l'ensemble des réseaux séparatifs privés à l'exclusion des réseaux publics. Il s'informera sur terrain de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot.
- Aucune intervention sur la chaussé pour le raccordement en assainissement n'est permise. A cet effet, l'acquéreur doit se raccorder sur les boites ou regards de branchements prévus à cet effet et qui sont situés à la limite de sa propriété.
- Ces réseaux devront être assurés de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement.

- L'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations publiques afin d'éviter tout refoulement à l'intérieur de son lot.
- L'acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à un côté inférieur au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

- D'autre part, en vue d'éviter les reflux des eaux dans les sous-sols et parkings enterrés éventuels du secteur industriel 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 de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

- Nature des effluents et prévention des pollutions :

- * Les stocks de liquides dangereux ou insalubres, comporteront tous un dispositif conçu pour retenir les déversements accidentels.

- * Les effluents industriels nécessitant un traitement 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.

- * Quel que soit la nature de l'activité industrielle et quel que soit l'impact (mineur ou majeur) des rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollution, l'acquéreur doit prévoir un réseau interne séparatif pour les eaux domestiques et les eaux usées industrielles. Une vanne d'obturation et un débitmètre de comptage devront être placés sur ce dernier réseau.

- * Le déversement de toute matière solide, liquide (telle que carburants. 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 ou de 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 interdit de verser dans le réseau tout produit tel que cyanures, essences de pétrole, toutes matières inflammables explosives, radioactives ou toxiques, 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 (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.

- Tout rejet de saumurés ne respectant pas les normes de conductivité en vigueur est strictement interdit dans le réseau public. Ladite saumure « eaux usées saumurées » doivent être stockées, traitées et dessalées.

- * la pointe horaire de rejet est limitée à trois(3) fois du débit moyen journalier.

- * Les eaux usées industrielles doivent se conformer impérativement aux limites du tableau ci dessous avant leur rejet dans le réseau public.

Il est toutefois opportun de rappeler que le cas échéant et si les lois venaient à changer en matière d'eau usées et leur évacuation ou/et traitement, la Société Concessionnaire du Lotissement 1ère

D.U.E -1-

Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » sera dans l'obligation de les appliquer sur les acquéreurs.

Valeurs limites et critères d'admissibilité des rejets liquides industriels dans le réseau public d'assainissement

Paramètres		Unité	Seuil maxi
Température		°C	35
PH			6,5-8,5
Demande biochimique en oxygène	DBO5	mg/l	1000
Demande chimique en oxygène	DCO	mg/l	2500
Matières en suspension	MES	mg/l	500
Azote Kjeldhal	NTK	mg/l	30
Sulfates	SO_4	mg/l	600
Cuivre total	Cu	mg/l	1
Argent	Ag	mg/l	0,1
Arsenic	As	mg/l	0,5
Cyanures libres		mg/l	0,5
Fluorure	F^-	mg/l	15
Aluminium	Al	mg/l	10
Cadmium	Cd	mg/l	0,5
Cobalt	Co	mg/l	1
Zinc total	Zn	mg/l	2
Cyanure		Mg/l	0,5
Mercure total	Hg	mg/l	0,01
Nickel total	Ni	mg/l	1
Phosphore total	Pt	mg/l	20
Etain total	Sn	mg/l	2
Fer	Fe	mg/l	3
Plomb total	Pb	mg/l	0,5
Chrome hexavalent	Cr 6+	mg/l	0,2
Chrome total	Cr	mg/l	2
Chlore actif		mg/l	3
Sulfures libre	S	mg/l	1
Baryum (Ba) mg/l		mg/l	1
Hydrocarbures par Infra-rouge		mg/l	20
Huiles et graisses mg/l		mg/l	150
Antimoine (Sb)		mg/l	0,3
AOX (composés organiques halogénés)		mg/l	5
Sélénium (Se)		mg/l	1
Manganèse (Mn)		mg/l	2
Détergents (anionique. cationique et non-ionique)		mg/l	3
Conductivité		(µS/cm)	3000

En outre ces rejets ne doivent pas contenir :

- De composés cycliques, ni de leurs dérivé halogènes ;
- De substances capables d'entrainer la destruction de la vie bactérienne des installations d'épuration ;
- De substances capables d'entrainer la destruction de la vie aquatique sous toutes ses formes à l'aval des points de déversements des collecteurs publics dans les fleuves, cours d'eau, canaux ou mer ;
- Une coloration visible de l'effluent ;
- Des acides libres ;
- Certains sels à forte concentration et, en particulier, des dérivés de chromates et bichromates ;

D.U.E -1-

- Des poisons violents et notamment des dérivés de cyanogènes ;
- Des gaz nocifs ou des matières qui, au contact de l'air dans les égouts, dégagent des odeurs nauséabondes ;
- Des matières radioactives ;
- Des gaz inflammables ou toxiques ;
- Des produits encrassant (boues, sables, gravats, cendres, cellulose, colles, goudrons, huiles, graisse, etc..) ;
- Des déchets industriels solides, même après broyage ;
- De substances susceptibles de colorer anormalement les eaux acheminées ;
- Des substances radioactives

Cette liste est énonciative et non limitative, elle peut être complétée ou modifiée selon la réglementation à intervenir dans ce domaine.

NB : ces limites pourraient subir des modifications en fonctions de la réglementation nationale et en cas de changement des valeurs ci-dessus, nous ferons référence à la loi en vigueur.

* 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 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 à ceux de l'aménageur ou du Gestionnaire.

❖ Raccordements et branchements au réseau public :

* 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 » et inversement. Seules les eaux pluviales seront récoltées dans les réseaux réservés à cet effet. De même les eaux vannes et les eaux industrielles seront impérativement dirigées sur les collecteurs dits « eaux usées ».

- Avant tout commencement d'exécution, le projet de système de pré traitement des effluents devra être communiqué par l'Investisseur à HALIOPOLIS, ou l'entité chargée par HALIOPOLIS de la gestion du réseau d'assainissement (délégataire).
- Le raccordement pour nécessité de chantier fera l'objet d'une autorisation ;
- Le raccordement pour raccordement définitif fera l'objet d'une autorisation.

* Système de pré traitement-raccordement au réseau

Pour les activités qui le nécessitent, avant tout commencement d'exploitation, un système de pré-traitement des effluents industriels devra être réalisé par l'industriel en vue de respecter les seuils de rejet exigés par le présent cahier des charges.

* 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. L'autorisation délivrée dans ce cas par la Société Concessionnaire du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » 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.

* 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 PARC HALIOPOLIS SA ou son mandataire 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 PARC HALIOPOLIS SA 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 PARC HALIOPOLIS SA ou son mandataire . 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.

* Entretien : L'acquéreur aura également à sa charge l'entretien et la maintenance de ces installations en amont du collecteur public et de son bon état de fonctionnement, nonobstant les poursuites pour infraction suite à une analyse ou prélèvement prouvant irréfutablement la défaillance ou la carence des équipements de traitement.
La Société PARC HALIOPOLIS SA ou son mandataire pourra interdire tout rejet dans les collecteurs du lotissement 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.

* Infractions : Toutes infractions constatées aux dispositions et obligations qui précédent pourront faire l'objet de sanctions conformément au règlement de la zone franche et à la législation en vigueur.

❖ Dispositions à adopter en matière d'assainissement d'eaux pluviales :

L'acquéreur devra prendre les dispositions suivantes avant d'effectuer le raccordement de la parcelle au réseau des eaux pluviales du lotissement.

* Généralités :

- 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.
- Seules les eaux de pluie tombées directement sur les espaces plantés pourront être absorbées sur place.
- En cas de regroupement de deux (02) ou plusieurs lots, l'acquéreur prendra attache avec le concessionnaire afin de se renseigner sur la capacité des boites ou regards de branchements. L'acquéreur fera en sorte de répartir le débit généré suite au regroupement de ces lots sur les

différentes boites ou regards de branchement prévus pour chaque lot et ce afin d'éviter tout retour des eaux.

- En cas de dénivelé entre le niveau du Lot et du réseau d'assainissement, l'acquéreur devra se raccorder par ses propres moyens au dit réseau.

* Bouches à grille, caniveaux à grille et avaloirs :

Ces ouvrages devront être de dimensions et 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.

Avant tout rejet des eaux pluviales dans les collecteurs il sera prévu des chambres de retenue les matériaux légers polystyrènes, ballons, bois... etc., afin d'éviter la présence des déchets sur les déversoirs d'orage. Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec un plan côté 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.

❖ Dispositions à adopter en matière d'assainissement des eaux usées :

* Généralités :
L'acquéreur assurera la séparation des eaux (eaux pluviales et eaux usées), raccordera son réseau « eaux usées » exclusivement sur les regards de branchement réalisés par l'aménageur.

En cas de regroupement de deux (02) ou plusieurs lots, l'acquéreur prendra attache avec le concessionnaire afin de se renseigner sur la capacité des boites ou regards de branchements.

L'acquéreur fera en sorte de répartir le débit généré suite au regroupement de ces lots sur les différentes boites ou regards de branchement prévus pour chaque lot et ce afin d'éviter tout retour des eaux.

* 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 d'une visite réalisée 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 ou, pour des raisons économiques importantes et pour éviter des profondeurs inutiles, il s'avérerait indispensable de déboucher dans le regard de jonction à une hauteur supérieure à 0,40 m, 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 boite de branchements ou de regards borgnes.

D.U.E -1-

* Branchements particuliers :

- Le raccordement des branchements particuliers des bâtiments ou de groupes de bâtiments sur les collecteurs privés devra 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 même s'ils sont équipés de chutes guidées.

- Les boites de raccordement ou regards borgnes 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 sur des regards borgne, ou boites de branchements. L'acquéreur devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements

C- Prescriptions spéciales de prévention :

- Les travaux de viabilité précités ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies. L'acquéreur de lot sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.
- L'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie des réseaux divers et d'aménagement général exécuté par l'aménageur. 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.
- 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 l'aménageur.
- Tout déversement des eaux pluviales et usées doit s'effectuer dans le collecteur public de la Zone qui comprend les réseaux primaires, secondaires et tertiaires.

D- Aires de stockage :

Les acquéreurs prendront toutes les dispositions nécessaires dans la conception, l'aménagement, et l'exploitation de leurs aires de stockage dans le but d'assurer une bonne gestion des déchets issus de leurs activités.
Les acquéreurs veilleront à ce que les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tout autre produit soient réalisées dans des conditions qui ne sont pas de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
Les aires de stockage temporaires de déchets devront être identifiées sur le plan masse en phase autorisation.

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.

E- Stationnement :

Royaume du Maroc D.U.E -1-21 Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Tout stationnement sur les voies de la zone en dehors des zones dédiées pour cela est interdit.

F- 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.

G- Nuisance et pollution :

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 donner l'assurance de l'élimination des pollutions présentant des risques de pollution et nuisances et les traitements devront être soumis avant exécution à l'agrément des services concernés qui se réserveront le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé aux frais de l'acquéreur.

Dans chaque lot de la zone d'activité, il faut en prévoir une partie qui sera aménagée en espace vert afin de réduire le taux de la pollution.

Pollution atmosphérique :

Le traitement des fumées, odeurs, ou autres émanations gazeuses est obligatoire lorsque la réglementation en vigueur l'exige. Les rejets atmosphériques seront assurés en utilisant si nécessaire toutes techniques évoluées d'épuration physique, chimique ou autre.

Pollution solide : Résidus industriels :

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

Pollution liquide :

- Les stocks de liquides dangereux ou insalubres, comporteront tous un dispositif conçu pour retenir le déversement accidentel.
- les effluents industriels nécessitant un traitement devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égouts.

Pollution sonore : Nuisances de bruit :

Le niveau de bruit produit de jour par les Investisseurs ne devra pas dépasser les limites fixées par la réglementation en vigueur, mesuré au droit de la façade des bureaux les plus proches de la zone d'activité.

Ordures :

La collecte des déchets ménagers sera effectuée par les services de la Société Concessionnaire du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » ou toutes autres sociétés agréées

par cette dernière. 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 Concessionnaire du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa » 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.

H- 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.

I- Assurance contre l'incendie :

L'acquéreur 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.

L'acquéreur renonce à mettre en place la responsabilité du concessionnaire à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre acquéreur.

J- - 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 la Région Souss Massa.

En cas de besoin, un bureau d'étude ou de contrôle qui pourrait être désigné et sera l'interface avec les services de protection civile.

K- Servitudes :

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

Art 17 : Charges et obligations du Concessionnaire

a. Prescriptions Générales :

La zone sera équipée en infrastructures de base progressivement selon le phasage telles quelles sont délimitées dans le plan du lotissement conformément au programme d'aménagement à savoir :

- Terrassement ;
- Voirie ;
- Assainissement eaux pluviales et eaux usées;
- Eau potable ;
- Electricité
- Eclairage public ;
- Télécommunication.

Zone Libre (Zone Hors Douane)

Ministère de l'Intérieur D.U.E Préfecture d'Agadir

Les acquéreurs situés en zone libre et lors de leur demande de branchement en électricité devront s'acquitter auprès de l'ONEE des frais des montants de participation sur la puissance installée.

Zone Franche (Zone Sous Douane)

Le niveau d'équipement de la zone franche est fait sur la base d'un ratio de :

- 130 kVA /hectare pour les besoins en électricité des lots industriels.
- 62.5 VA /m2 construit pour les lots tertiaires et bâtiment de gestion.

En ce qui concerne alimentation en eau potable, le ratio de base de dimensionnement des infrastructures de ce réseau est de **40m3/jour/ha**

Au-delà de ces ratios l'acquéreur fera son affaire avec le distributeur d'électricité pour un niveau d'équipement supérieur selon les tarifs en vigueur.

b. Obligations administratives :

Le concessionnaire s'engage à respecter le droit de contrôle de l'administration et des services techniques concernés sur l'ensemble des travaux.

Tous les travaux seront exécutés conformément aux normes des administrations de la tutelle en vigueur. Les dits travaux devront être réceptionnés par celles-ci avant leur mise en service.

c. Prescriptions techniques relatives à l'aménagement :

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 la châaba située au sud du projet et les eaux usées seront acheminées vers le regard situé en aval de la station de pompage des eaux usées dénommée SP1.

Les eaux usées du présent lotissement seront raccordées aux collecteurs principaux et acheminés vers la station de pompage SP1 de la RAMSA. Ces eaux sont refoulées à travers le réseau existant de la RAMSA vers la STEP existante.

Les réseaux d'eaux pluviales seront déversés vers la châaba située en bas du projet via un réseau pluvial hors site.

Les boîtes et/ou regards de branchement seront construites par la Société PARC HALIOPOLIS, pour chaque lot, en limite de la propriété.

2. Eau Potable

Les travaux d'alimentation d'eau potable in site de la zone 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 la Société PARC HALIOPOLIS SA.

3. Electricité

Les travaux d'électrification in site de la zone 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. Voirie

Les travaux d'équipement de la zone en voirie sont à la charge de l'aménageur et seront exécutés conformément aux règles de l'art aux plans et aux profils en long et en travers.

Cependant l'acquéreur aura la charge de l'aménagement des trottoirs (en minéral et en végétal) qui entourent son lot et ce jusqu'à la limite de son mur de clôture conformément au plan qui lui sera remis lors de sa demande d'autorisation de construire.

5. Eclairage Public

Les travaux d'équipement de la présente zone 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 génie civil de télécommunication. Les travaux d'équipement en réseau génie civil de télécommunication seront réalisés jusqu'au local POP situé à la limite de la zone franche.

Ces travaux seront exécutés aux frais de l'aménageur.

7. Réseau des poteaux incendie :

Les travaux d'implantation et d'alimentation des poteaux d'incendie seront effectués à la charge de l'aménageur et conformes aux plans BET et aux normes suivantes :

- Être alimenté directement par les conduites publiques d'eau potable ;
- Le réseau d'eau potable doit être maillé ;
- Les poteaux d'incendie doivent être normalisés et incongelables ayants une prise de 100 mm ;
- Être apparents et accessibles en toutes circonstances aux services de secours.

Ils sont prévus pour être utilisés sur des circuits hydrauliques sous pression maximale en service de 16 bars. Le débit minimal mesuré à la prise doit être conforme aux normes de sécurité en vigueur.

e. Bornage des lots :

Le bornage des lots sera effectué par le maître de l'ouvrage conformément au plan de lotissement approuvé « NE VARIATURE »

Toutes modifications de limite devront faire l'objet d'un accord entre les tiers intéressés et d'une autorisation de la commune concernée et de tous les services compétents.

f- Réception des travaux :

Le lotissement fera l'objet d'une réception par secteur réparti comme suit :

- La réception du secteur n°1 sera effectué une fois les travaux de branchement provisoire en eau et en électricité sont achevés et ce afin de permettre aux premiers industriels de démarrer la construction de leurs unités dans les conditions prévus par l'article 3 du présent cahier de charges ;
- La réception provisoire du secteur n°2 sera déclarée une fois les travaux du lotissement global sont achevés.

Une fois la réception provisoire du lotissement global est effectuée, le secteur n°1 fera partie intégrante du lotissement de la zone franche tranche 1.

g- Conditions d'exécution des travaux :

Le lotisseur s'engage à respecter le présent cahier des charges et se conformer aux prescriptions du Dahir n°1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Chapitre IV :
Dispositions techniques réglementaires de construction et d'aménagement de la zone

Ministère de l'Intérieur
D.U.E
-1-
Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Art 18 : Prescriptions communes à toute la zone

Terminologie :

On entend par :

Le coefficient d'emprise au sol hors œuvre des constructions (CES) : le rapport entre la surface au sol de la construction et la surface du terrain.

Le coefficient d'occupation du sol : le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain.

Nature d'occupation du sol :

C'est une zone réservée aux activités industrielles et de services.

Types d'occupation interdits :

- Les établissements industriels de 1ère classe 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.
- Les locaux à usage d'habitation
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit en dehors de la période de chantier) ;
- Les ouvertures et exploitations des carrières, les forages ou puits de toutes natures, l'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les dépôts de résidus industriels d'une manière générale, il ne pourrait être créé sur les lots industriels aucun dépôt de résidus à l'air libre. Les décharges de produits industriels 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.
- Dépôt de matières dangereuses (produits inflammables, etc.) au niveau des 3 secteurs;
- Les forages ou puits de toute nature et en particulier ceux destinés à l'alimentation en eau individuelle des parcelles cédées.

NB :
Toutefois, les établissements de 1ère classe abritant des installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les tiers et qui font l'objet de mesures spéciales contenues dans l'arrête d'autorisation, peuvent bénéficier d'une dérogation de s'implanter moyennant les mesures ci-dessous.

L'acquéreur, et lors de sa demande d'implantation dans la zone, doit constituer un dossier comportant :

- Nature et importance des activités ;
- Rubriques de classement ;
- Etude d'impact ;
- Etude de dangers ;
- Répertoriassions des moyens d'intervention (personnel et matériel).

Cette liste n'est pas limitative, et peut être complété par toute demande émanant de la commission d'instruction.

Constructions autorisées :

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

- les locaux de gardiennage ne comportant pas de logements sont 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 d'activités ;
- les constructions à usage de bureaux ou services nécessaires au fonctionnement des unités industrielles installées.

Parties communes :

Les parties communes pourront être autorisées dans le cas suivant , sous réserve d'être compatibles avec les règles de sécurité et de lutte contre l'incendie : plusieurs acquéreurs peuvent s' entendre pour établir des parkings communs, une voirie interne ou des espaces verts communs, à condition qu'ils respectent la règle de prospect entre les bâtiments (distance entre deux bâtiments au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux) , Ils pourront diminuer les marges de reculement par rapport à la limite commune des parcelles sous réserve du respect de la règle de prospect entre bâtiment et de respecter les reculs par rapport aux mitoyens.

Ces parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques entre propriétaires voisins approuvés par l'Autorité compétente.

Accès aux personnes handicapées :

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments publics ou à usage du public, notamment les administrations, doivent répondre aux normes en vigueur d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Aspects des constructions et autres prescriptions architecturales :

L'aspect des constructions sera soigné pour tenir compte de l'image de la zone qui est de standing international. Tous les bâtiments industriels de la zone de production doivent être en bardage.

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

Les couleurs dominantes devront se conformer aux critères d'esthétique du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa ». Une remise en l'état de toutes les peintures extérieures devra être effectuée si nécessaire de manière à préserver l'esthétique globale de la zone.

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 PARC HALIOPOLIS SA, et être réalisées conformément aux plans approuvés sous peine de ne pouvoir commencer l'activité sur le lot attribué.

L'usage des arcs et arcades dans les ouvertures est à proscrire.

Les toits en pente sont autorisés, leur inclinaison ne peut pas dépasser 15%;

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Le vocabulaire architectural doit être simple, et refléter un bâtiment industriel.

Hygiène des constructions et Mesures de salubrité :

D.U.E -1-

Dans l'ensemble des constructions et pour un souci d'hygiène et de salubrité, il ne doit pas être créé d'obstacles permanents à la pénétration de l'air et de la lumière. Il ne doit être entreposé ou accumulé ni détritus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermines et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident.

Les dispositifs de ventilation doivent être électriques et actionnés simultanément avec les interrupteurs de courant électrique.

Prescriptions d'ordre paysager et environnemental :

Tout projet d'aménagement et de construction des ouvrages d'art dans le périmètre d'aménagement doit comporter obligatoirement une rubrique « aménagement paysager » : (celui-ci doit prévoir des actions contre la dégradation des qualités du paysage et des mesures pour la préservation du cadre naturel environnemental

Art 19 : Les lots industriels et lots show room

Elles comprennent les ilots deux secteurs ci-après :

- Ilot **I1** : Industrie de 2ème et 3ème classe. Activités industrielles, si ceux ci ne sont pas générateurs de risques de pollution de l'eau ou de l'air. Les établissements classés seront examinés au cas par cas par les services techniques afin d'étudier les opportunités de leur implantation.

- Ilot **SR** : Zone Showroom. C'est une zone particulière dont la vocation et la fonction sont étroitement liées à l'activité industrielle et notamment, l'exposition. Sont tolérées également les fonctions de bureaux (liées à la fonction principale de la zone I).

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent se conformer aux principes d'utilisation du sol explicité ci-dessous dans le présent cahier des charges. Dans ces secteurs et pour les cas où les constructions sont adossées, il est obligatoire de prévoir l'isolation des murs et murs coupe- feu conformément à la réglementation anti-incendie.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les distances entre les différents bâtiments ne sont pas définies selon le prospect; toutefois, un passage de 5 m de large au minimum doit être réservé pour permettre le fonctionnement des équipes d'urgences et le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Stationnement des voitures :

Il est obligatoire de le prévoir à l'intérieur de la parcelle privative. L'ensembles des aires de stationnement ne devra pas être inférieur à 10% de la superficie des lots s'ajoutent aussi les espaces réservés pour les manœuvres, opérations de manutention des camions et divers véhicules utilitaires.

Aménagement le long des voies de lotissement :

Le long des façades donnant sur les voies de lotissement, l'acquéreur à la charge de l'aménagement des trottoirs (en minéral et en végétal y compris une plantation d'alignement) et ce jusqu'au mur de clôture. L'aménagement du trottoir sera réalisé par l'acquéreur conformément au plan qui lui sera remis lors de sa demande d'autorisation de construire.

D'autre part, l'acquéreur est à sa charge le réseau d'arrosage dédiée aux plantations qui seront réalisés conformément au plan d'aménagement, dont la consistance (le type, le genre, le nombre et la hauteur,

plantation d'alignement et traitement minéral à savoir le type de traitement minéral du trottoir, les bordures), qui sera remis lors de sa demande d'autorisation de construire.

Il indiquera aussi le type du traitement minéral à réaliser.

Il est à rappeler que le raccordement du poste abonné à la voirie publique est aussi à la charge de l'acquéreur. Le type de traitement que va recevoir cette partie de liaison (poste abonné à la voie publique) sera communiqué par le concessionnaire à l'acquéreur lors de sa demande d'autorisation de construire.

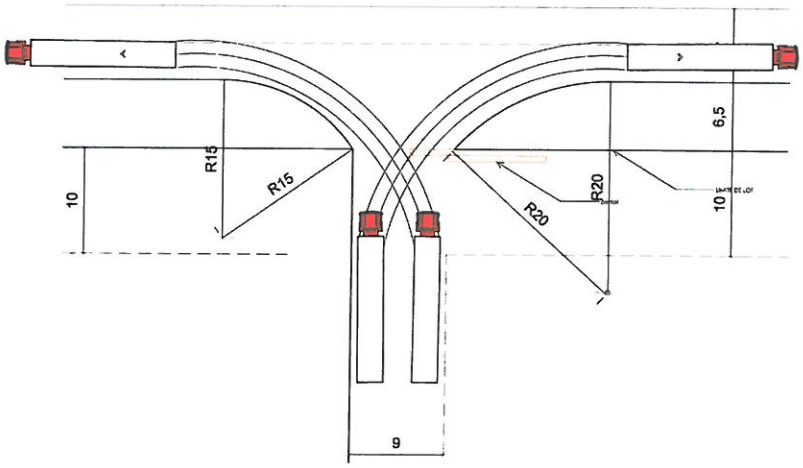
Servitudes d'architecture :

L'aspect architectural des constructions doit être soigné, et en cas d'absence de règlement de voirie et de construction, les matériaux de remplissage utilisés (tels que briques creuses, parpaing, etc.) ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, ils doivent être revêtu d'un bardage.

Les murs de clôture sur alignement (à prévoir obligatoirement au niveau de tous les secteurs), doivent avoir au maximum une hauteur de 1,00 m, ils peuvent être surmontés d'un grillage industriel de 1,40 m de couleur vert wagon.

Les autres parties des clôtures latérales et la clôture arrière peuvent être constituées de la même manière ou en maçonnerie, enduite et peinte mais traités dans les mêmes matériaux que les constructions avoisinantes, leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m.

Pour les accès des lots industriels d'une grande superficie recevant les camions tirs, il y a lieu de se conformer à schéma ci-dessous



Pour l'ensemble des secteurs la hauteur des murs de soubassement de la clôture ne doit pas dépasser 1,00 m.
Tous les dépôts de matériel, stockage de marchandises à l'air libre, devront être entourés d'écrans visuels (talutage, plantation, etc.) d'une hauteur suffisante pour les cacher à la vue depuis les espaces publics, sans pour autant dépasser une hauteur de 2,50 m. Les aires de stockage devront figurer sur les plans des dossiers soumis à l'agrément et à l'autorisation de bâtir.

Sous sols :

Dans les ilots **SR**, les sous-sols sont permis sur la totalité de la surface du Rez de Chaussée, à condition qu'ils soient destinés exclusivement à servir de parc ou réserve de matières ne présentant aucun risque et que l'assainissement soit réalisé conformément aux normes de construction en vigueur.

En général, dans l'ilot **I 1**, les sous sols sont interdits ; ils sont autorisés à titre exceptionnel, pour des justificatifs purement techniques liés seulement à la nature de la topographie du terrain, et à condition que cette dérogation soit obligatoirement assujettie à une autorisation spéciale. Les conditions d'utilisation du sol sont comme suit :

- Recul postérieur de 10,00 m minimum au lieu de 5.00 m;
- Surface maximale du sous sol : 50 % de la surface du rez de chaussée,
- Le sous sol ne peut être utilisé que pour le parking des véhicules et des engins;
- L'assainissement sera réalisé conformément aux normes de construction en vigueur.

Les sous-sols sont permis pour l'ensemble des équipements d'accompagnement du lotissement.

Espaces libres et plantations privées :

Les parties non construites, qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation et aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage devront être plantées.
Le poste de livraison électrique et le poste de garde sont autorisés sur les reculs.

Voirie :

Les conditions techniques applicables aux voies carrossables au niveau des lotissements sont les suivantes :

- Elles seront obligatoirement traitées et revêtues.
- Le revêtement des voies et des trottoirs devra nécessairement s'étendre sur toute la largeur d'emprise.
- Aucune voie en impasse n'est autorisée.

Spécifications Architecturales :

Sur les reculs exigés, le poste abonné et le poste de garde sont autorisés. L'évacuation des eaux pluviales des toitures de ces équipements doit se faire vers l'intérieur des parcelles. Aucune descente d'évacuation apparente et donnant sur les voies publiques n'est tolérée.

Zone I 1 : Industrie

- **Dimensions minimales des parcelles de terrain :**

  Superficie minimale: 1 443 m²
  Largeur minimale: 30 m

- **Reculs par rapport aux emprises publiques et séparatives**

  Recul sur voie: 10 m
  Reculs latéraux / Mitoyen: 5 m
  Recul postérieur minimum : 5 m
  (Le recul postérieur serait de 10.00 m si le sous sol est prévu)

- **Coefficient d'occupation du sol (COS):** 0,80 max
- **Coefficient d'emprise au sol (CES):** 0,60 max
- **Hauteur maximale des constructions:** 13,00 m

En cas de fusion de deux ou plusieurs lots, les reculs par rapport aux voies, aux mitoyens et postérieures doivent être maintenus.

Zone I 1: Industrie/ Lot n°1

Pour le lot n°1 des spécifications architecturales (COS, CUS, recul et hauteur) seront définies en fonction des besoins des investisseurs.

SR : Zone d'exposition et Show Room

- **Dimensions minimales des parcelles de terrain :**

  Superficie minimale: 5137 m²
  Largeur minimale: 60 m

- **Reculs par rapport aux emprises publiques et séparatives**

  Recul sur voie: 15 m
  Reculs latéraux / Mitoyen et postérieur: 7 m

- **Coefficient d'occupation du sol (COS):** 0,80 max

- **Coefficient d'emprise au sol (CES):** 0,60 max
  Une tolérance de 10% peut être accordée

- **Hauteur maximale des constructions :** 13,00 m

Art 20 : Les équipements du lotissement

1-Les zones d'emplacements réservés pour les équipements techniques et d'accompagnement du Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa »:

Généralités :

L'occupation de ces terrains pour toute autre destination est interdite, notamment les lotissements et la construction de logements autres. Seules sont autorisées, les constructions qui sont indispensables au fonctionnement de ces équipements.

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, qui sont fixées pour le secteur où les équipements sont situés, s'appliquent à ceux-ci, mais lorsque des nécessités, propres au fonctionnement, le justifient ; les règles de hauteur peuvent ne pas être appliquées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la zone et/ou des instances chargées de l'autorisation.

Les Equipements sont classés en plusieurs catégories ; ils sont localisés sur le Plan du lotissement et les nomenclatures et les tableaux des contenances précisent, leurs caractéristiques techniques, leur nature et leur affectation.

- Les **Equipements d'accompagnement :**

  1) **Douane** **« D »**
  2) **Bâtiment de Gestion** **« B.G »**
  3) **Poste de garde** **« PG »**

Ministère de l'Intérieur
D.U.E -1-
Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Dispositions réglementaires :

Types d'occupation interdits :

Dans les emplacements réservés pour les équipements, l'implantation des établissements industriels de toute classe, ainsi que l'exploitation des carrières sont interdites. Les constructions à usage d'habitation y sont également interdites.

Conditions d'utilisation du sol :

D'une manière générale, les différents équipements doivent se conformer aux dispositions ci-dessous. Toutefois, il pourra être imposé pour un équipement des valeurs différentes de celles prévues, notamment pour les marges de recul ou le type d'implantation des constructions à l'intérieur des lots (construction isolée, en bande ou jumelée). Ces exceptions à la règle générale interviendront pour la mise en valeur d'un équipement important, ou pour des raisons d'ordonnancement architectural et/ou autre jugées opportunes.

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol "COS" ni celui d'emprise au sol "CES", seuls sont exigibles les alignements et emprises définis sur le plan de lotissement.
- Les parkings doivent être obligatoirement prévus à l'intérieur des lots conformément aux normes en vigueur ;
- Les sous-sols sont permis et leur emprise ne doit pas dépasser celle du rez de chaussée et leur usage sera limité au parking;
- L'expression architecturale des détails utilisés doit être conforme au concept et à la fonction de la zone.

2- Zones Services:

Définition de la zone :

La fonction principale est celle de la promotion et de la valorisation de la plateforme industrielle, matérialisée par la prévision d'un ensemble d'activités liées à celle-ci.

- Les activités de **Services** : Désignés par la lettre **S**.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent se conformer aux principes d'utilisation du sol explicité ci-dessous dans le présent cahier des charges.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les distances entre les différents bâtiments ne sont pas définies selon le prospect; toutefois, un passage de 5 m de large au minimum doit être réservé pour permettre le fonctionnement des équipes d'urgences et le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Stationnement des voitures :

Il est obligatoire de le prévoir à l'intérieur de la parcelle privative. L'ensembles des aires de stationnement ne devra pas être inférieur à 10% de la superficie des lots s'ajoutent aussi les espaces réservés pour les manœuvres, opérations de manutention des camions et divers véhicules utilitaires.

Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Aménagement le long des voies de lotissement :

Le long des façades donnant sur les voies de lotissement, l'acquéreur à la charge de l'aménagement des trottoirs (en minéral et en végétal y compris une plantation d'alignement) et ce jusqu'au mur de clôture. L'aménagement du trottoir sera réalisé par l'acquéreur conformément au plan qui lui sera remis lors de sa demande d'autorisation de construire.

D'autre part, l'acquéreur est à sa charge le réseau d'arrosage dédiée aux plantations qui seront réalisés conformément au plan d'aménagement, dont la consistance (le type, le genre, le nombre et la hauteur, plantation d'alignement et traitement minéral à savoir le type de traitement minéral du trottoir, les bordures), qui sera remis lors de sa demande d'autorisation de construire.

Il indiquera aussi le type du traitement minéral à réaliser.

Il est à rappeler que le raccordement du poste abonné à la voirie publique est aussi à la charge de l'acquéreur. Le type de traitement que va recevoir cette partie de liaison (poste abonné à la voie publique) sera communiqué par le concessionnaire à l'acquéreur lors de sa demande d'autorisation de construire.

Dispositions réglementaires de construction et d'aménagement :

Nature d'occupation du sol :

- Coefficient d'emprise au sol : 0,6
- Coefficient d'occupation du sol : 1,2
- Recul minimum par rapport aux emprises publiques est de 8,00 m et des limites mitoyennes et postérieures de 4,00 m
- Hauteur maximale des constructions : 12 m et R+2
- Possibilité de prévoir le sous-sol sur la totalité de l'emprise au sol du rez de chaussée de la construction principale, à condition qu'il ne soit pas morcelé.

Disposition générale :

- Les surfaces non bâties doivent être traitées comme espace vert, avec possibilité de prévoir un aménagement minéral du sol (esplanade, etc.) ou des éléments aquatiques (fontaines, etc.).
- La hauteur maximale du soubassement du mur mitoyen ou clôture donnant sur les voies d'aménagement ne doit pas dépasser 1,00 m et peut être surmonté d'un treillis à ossature métallique doublé d'une haie vive. La hauteur maximale du treillis est de 1,50 m.

3- Espaces verts :

Les espaces verts sont indiqués au plan du lotissement et la nomenclature en précise la nature.

Sur les terrains correspondant à ces espaces verts, toute construction est interdite, à l'exception de petits édicules bas indispensables pour l'entretien de ces espaces, sous condition qu'ils s'intègrent discrètement aux espaces plantés et que leur hauteur apparente n'excède pas 3 m

Les zones vertes seront aménagées selon leur fonction et elles vont agrémenter et embellir le lotissement et compléter l'ensemble des éléments de sport et de récréation. Dans ce sens, sont tolérées les opérations et les constructions suivantes :

- Boisement à l'échelle non limitée. Les boisements devront être réalisés en concordance avec la fonction de la zone (protection. récréation. loisirs, isolation, etc.).
- Mesures contre l'érosion;
- Aménagement au sol comme le traitement minéral des placettes, cheminements piétonniers… ou aquatique tels que les fontaines, etc.…

Les espaces verts publics sont désignés par la lettre **V**.

4- Voies, chemins piétonniers, places et parkings publics :

- **Voies carrossables** : Désignées par **Rue**.
- **Parking publics- parking véhicules :** Désignés par **"Pa" et "VL"**
- **Station des Camions et parking poids lourds :** Désignés par **"SC", ou "PL"** pour les parkings poids lourds.

Chapitre V :
Tableau de contenance et nomenclature des composantes du lotissement

* Les Ilots du lotissement :

Ministère de l'Intérieur D.U.E -1- Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Désignation	Superficie	Affectation
Secteur (Lot 1)	7ha 46a 43ca	Equipementiers industriels
Secteur 2	56ha 81a 33ca	Ilots pour établissements industriels, showrooms, de services et les bâtiments nécessaires au fonctionnement du lotissement

A. Les Equipements du lotissement :

Article 21: Voies carrossables, parkings et Ronds-points

1. Les voies carrossables "Rue":

Font partie du domaine public les routes et les rues indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée figurées en légende, et énumérées avec leur largeur (emprise) dans le tableau ci-après :

Identification (Rue y/c Ronds Points)	Emprise	ML	M²
Rue 1	22	1 111,00	24 437,00
Rue 2	22	315,00	6 919,00
Rue 3	15	359,00	5 391,00
Rue 4	15	690,00	10 347,00
Rue 5	15	775,00	11 630,00
Rue 6	15	727,00	10 905,00
Rue 12	15	188,00	2 820,00
Rue 13	15	171,00	2 565,00
Rue 14	22	619,00	13 607,00
Rue 15	15	840,00	12 605,00
Rue 16	15	841,00	12 614,00
Total: 11	**186**	**6 636,00**	**113 840,00**

2. Parking poids lourds "PL" et parking Véhicules "Pa VL":

Font partie du domaine public les parkings publics indiqués sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurés en légende et énumérés avec leurs dimensions dans le tableau ci-après :

Dénomination	Superficie en m²
Pa VL 1	2 656,00
Pa VL 2	462,00
Pa VL 3	466,00
Pa VL 5	3108,00
PL 1	3968,00
Total: 6	**10 660,00**

D.U.E -1- Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Article 22 : Espaces verts "V"

Font partie du domaine public et seront destinée à être aménagées en espaces verts, les zones indiquées sur le plan par une représentation graphique appropriée, figurées en légende et énumérées avec leurs dimensions dans le tableau ci-dessous :

Dénomination V n°	Superficie en m²
V1	3 379,00
V2	15 419,00
V3	12 725,00
V4	5 345,00
V5	2 492,00
V6	1 300,00
V7	1 989,00
V8	2 338,00
V9	2 606,00
V22	555,00
Terrain vague pour extension	11 197,00
Total: 11	**59 345,00**

Article 23 : Emplacement réservé aux Equipements

1. Equipements Collectifs

Dénomination	Superficie en m²	Secteur N°
Bâtiment de Gestion (B.G)	3 116,00	2
Douane (D)	300	2
Poste de garde (PG)	90	2
Total: 3 lots	**3 506,00**	

Article 24 : Emplacement réservé aux services

1. Zone Service "S":

Dénomination S n°.	Superficie en m²	Secteur N°
1	1 675	2
2	1 785	2
3	1 785	2

D.U.E Préfecture d'Agadir Ida Outanane

4	1 785	2
5	1 776	2
6	1 776	2
7	1 776	2
8	1 776	2
9	1 864	2
Total : 9 lots	**15 998**	

B. Récapitulatifs des lots industriels et Show Room

Nombre total des lots : 87 Lots

- **I 1 :**
  - Nombre de lots : 80
  - Superficie globale des lots : 396 005 m²
  - Surface moyenne des lots : 4 000 m²
  - Surface maximale des lots : 74 643 m²
  - Surface minimale des lots : 1 443 m²

- **SR :**
  - Nombre de lots : 7
  - Superficie globale des lots : 43 126 m²
  - Surface moyenne des lots : 6 150 m²
  - Surface maximale des lots : 6 217 m²
  - Surface minimale des lots : 6 110 m²

1. Zone Industrie

Dénomination I n°.	Superficie en m²	Secteur N°
Lot 1	74 643	1
Lot 2	3 593	2
Lot 3	4 006	2
Lot 4	4 340	2
Lot 5	4 673	2
Lot 6	5 006	2

D.U.E 38 - Préfecture d'Agadir Idda Outanane

Lot 7	5 240	2
Lot 8	3 560	2
Lot 9	3 625	2
Lot 10	3 625	2
Lot 11	3 625	2
Lot 12	3 625	2
Lot 13	3 563	2
Lot 14	3 560	2
Lot 15	3 625	2
Lot 16	3 625	2
Lot 17	3 625	2
Lot 18	3 625	2
Lot 19	3 563	2
Lot 20	7 154	2
Lot 21	4 250	2
Lot 22	4 250	2
Lot 23	4 250	2
Lot 24	4 250	2
Lot 25	4 054	2
Lot 26	5 906	2
Lot 27	4 250	2
Lot 28	4 250	2
Lot 29	4 250	2
Lot 30	4 250	2
Lot 31	4 250	2
Lot 32	4 054	2
Lot 33	4 182	2
Lot 34	4 250	2
Lot 35	4 250	2
Lot 36	4 250	2
Lot 37	4 250	2
Lot 38	4 182	2
Lot 39	4 182	2
Lot 40	4 250	2
Lot 41	4 250	2
Lot 42	4 250	2
Lot 43	4 250	2
Lot 44	4 182	2
Lot 45	5 020	2
Lot 46	4 950	2
Lot 47	4 950	2
Lot 48	4 950	2
Lot 49	4 421	2
Lot 50	4 511	2
Lot 51	4 662	2
Lot 52	4 812	2
Lot 53	1 474	2
Lot 54	1 500	2
Lot 55	1 500	2
Lot 56	1 500	2
Lot 57	1 500	2
Lot 58	1 443	2

B.U.E -1- Préfecture d'Agadir Ida Outanane

Lot 59	1 474	2
Lot 60	1 500	2
Lot 61	1 482	2
Lot 62	1 482	2
Lot 63	1 500	2
Lot 64	1 593	2
Lot 65	5 580	2
Lot 66	5 580	2
Lot 67	5 580	2
Lot 68	5 644	2
Lot 69	5 983	2
Lot 70	6 175	2
Lot 71	6 367	2
Lot 72	6 667	2
Lot 73	4 733	2
Lot 74	3 725	2
Lot 75	3583	2
Lot 76	3583	2
Lot 77	4225	2
Lot 78	4225	2
Lot 79	6834	2
Lot 80	6425	2
Total: 80 Lots	**396 026**	

2. Show Room

Dénomination SR N°	Superficie en m²	Secteur N°
1	6 217	2
2	6 196	2
3	6 174	2
4	6 153	2
5	6 131	2
6	6 110	2
7	6 145	2
Total: 7 Lots	**43 126**	

C. TABLEAU RECAPITULATIF DU PARC

DESIGNATION	SUPERFICIE (en m²)
Zone Industrielle I1	396 026,00
Zone Show Room	43 126,00
Equipements Collectifs	3 506,00
Zone Services	15 998,00
Rues y/c Ronds Points	113 840,00

Parking poids lourds et Parking véhicules	10 660,00
Espace Vert	59 345,00
Poste de transformation	275,00
Total	**642 776,00**

Lotissement 1ère Tranche de la Zone Franche « Souss-Massa »

TABLEAU DES SURFACES DES POSTES DE TRANSFORMATION ET POSTE TELECOM

Ministère de ... D.U.E -1- Préfecture d'Agadir Ida Ou Tanane

Nom du poste	Longueur (M)	Largeur (M)	Surface (M^2)
Poste Répartiteur yc Poste 1	10	5	50
Poste 2	7	5	35
Poste 3	7	5	35
Poste ZL 1	7	5	35
POP Telecom	12	10	120
TOTAL : 6 postes			275

LOTISSEMENT 1ERE TRANCHE
DE LA ZONE FRANCHE
« SOUSS-MASSA »

Cahier des charges

« Lu et Approuvé »

La Commune

Ministère de l'Intérieur
Préfecture d'Agadir Ida Outanane
Commission Préfectorale de l'Urbanisme
Commission des Grands Projets
N° du Dossier : 66/0006/19
Avis favorable le 08 FEV 2019

Préfecture AGADIR IDA OUTANANE	Agence Urbaine d'AGADIR	Commune	Protection civile

Architecte

Mr EL AJMI
Architecte
83, Rue Bérd Abd Nahda 21 Rabat
Tél : 037 65 91 24
06 61 14 61 35

Maître d'Ouvrage

OMLIOPOLIS
Av. Hassan II
Etage N° 99 Agadir
Tél : 05 25 06 02 05

Ministère de l'Intérieur
D.U.E
Préfecture d'Agadir Ida Outanane