ROYAUME DU MAROC

MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME

ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

LA SOCIETE AL OMRANE AGADIR

al omrane
Agadir

CAHIER
DES CHARGES

PROJET D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE INDUSTRIELLE

Agence Urbaine de Agadir
Commission des Grands Projets
N°.....du.....
Avis Favorable N°..... 23 DEC 2010
Sous Réserves de Tenir Compte des Réserves
Mentionnées sur le P.V. De la Commission
et de l'Etablissement des Etudes Techniques

TIZNIT

Maître d'ouvrage : Société AL OMRANE AGADIR

Maître d'œuvre : Mohamed KANDOUZ - Architecte

Yahya YAMANI - Architecte

Royaume du Maroc
Agence Urbaine Agadir
Antenne de TIZNIT

AL OMRANE AGADIR

Sommaire

PREAMBULE 4
CHAPITRE PREMIER 5
CONDITIONS GENERALES 5
ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES 5
ARTICLE 2 – SITUATION ET DESTINATION DE LA ZONE 5
ARTICLE 3 – AMENAGEMENT DE LA ZONE 5
ARTICLE 4 – OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES : 6
ARTICLE 5 – REALISATION DU PROJET ET RESPONSABILITE DE L'ATTRIBUTAIRE 6
ARTICLE 6 – ACCEPTATION ET CONNAISSANCE DE LA PARCELLE DE TERRAIN PAR L'ATTRIBUTAIRE 6
ARTICLE 7 – SERVITUDES 6
ARTICLE 8 - BORNAGE, FUSION ET OU DIVISION DES LOTS : 6
ARTICLE 9 - BIENS EXCLUS DE LA VENTE 7
ARTICLE 10 – CHARGES HYPOTHECAIRES 7
ARTICLE 11 – DECOUVERTE DE MUNITIONS ET EXPLOSIFS 7
ARTICLE 12 – IMPOTS ET TAXES 7
ARTICLE 13 – IMMATRICULATION DU TERRAIN ATTRIBUE 7
ARTICLE 14 – DECES DE L'ATTRIBUTAIRE ET DEMANDE DE SUBSTITUTION 7
ARTICLE 15 – ACCIDENTS DE TRAVAIL 7
ARTICLE 16 – NUISANCES ET POLLUTIONS 7
ARTICLE 17 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE 7
ARTICLE 18 – LITIGE ENTRE ATTRIBUTAIRES 8
CHAPITRE II 9
MODALITES D'ACQUISITION DES LOTS 9
ARTICLE 19 – DISPOSITIONS GENERALES 9
ARTICLE 20 – CRITERES D'ELIGIBILITE ET DEMANDE D'ACQUISITION 9
ARTICLE 21 – LA COMMISSION D'ATTRIBUTION 9
ARTICLE 22 – REGLEMENT DU PRIX DE CESSION 10
ARTICLE 23 – CONCLUSION DE L'ACTE DE CESSION 10
CHAPITRE III 11
OBLIGATIONS DE VALORISATION – DECHEANCE 11
ARTICLE 24 – OBLIGATIONS DE VALORISATION 11
ARTICLE 25 – INTERDICTIONS 12
ARTICLE 26 – EMPRUNTS HYPOTHECAIRES 12
ARTICLE 27 – CONSTAT DE VALORISATION 12
ARTICLE 28 – PROCEDURE DE RESILIATION 12
ARTICLE 29 : DESISTEMENT AU PROFIT DE L'AMENAGEUR 13
ARTICLE 30 – RETARD DU A UN CAS DE FORCE MAJEURE OU A UN FAIT DE L'ADMINISTRATION 13
ARTICLE 31 – DECOMPTE DES FRAIS 13
ARTICLE 32 – REUNIONS DE LA COMMISSION ADMINISTRATIVE DE SUIVI : 13
ARTICLE 33 - ADHESION A L'ASSOCIATION DES INDUSTRIELS DE LA ZONE 14
ARTICLE 34 – GESTION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE TIZNIT : 14
ARTICLE 35 : PRESCRIPTIONS GENERALES : 14
A – Conditions de réalisation des études 14
B – Revêtement du trottoir 14

ARTICLE 36 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'OCCUPATION D'URBANISME, D'ARCHITECTURE ET D'UTILISATION DE LA ZONE 14
A) Prescriptions communes à l'ensemble de la zone 14
9.01 : Intégration de la zone au milieu urbain 14
9.02 : Droit de jour, vue, issue, circulation 14
9.03 : Travaux et obligations à la charge d'acquéreur 14
9.04 : AIRE DE STOCKAGE 15
9.05 : NUISANCES ET POLLUTION 15
9.06 : HYGIÈNE ET MÉDECINE DE TRAVAIL 16
9.07 : ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE 16
a) Secteur industriel 16
9.09 : NATURE D'OCCUPATION DES SOLS 16
ARTICLE 37 : COTE DE SEUIL 16
ARTICLE 38 : SOUS-SOL 16
ARTICLE 39 : SURFACES MAXIMALES DES BUREAUX 16
ARTICLE 40: LES SAILLIES 16
ARTICLE 41 : CLOTURES 16
A) Sur la voie publique 16
B) En limites séparatives 16
ARTICLE 42 : ENTREES PERSONNELLES, ENTREES VEHICULES 17
ARTICLE 43 : COUVERTURES ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS 17
ARTICLE 44: PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUS LES LOTS 17
ARTICLE 45: DISPOSITIONS INTERNES DES CONSTRUCTIONS 17
1- Hauteur sous-plafond 17
2- Dimensions des pièces 17
3- Largeur des escaliers, dégagement et monte-charge 18
4- Eclairement 18
5- Ventilation des W-C et salles d'eau 18
ARTICLE 46 : STATIONNEMENT DES VEHICULES 18
ARTICLE 47: PLANTATIONS 19
(I) Constructions annexes : 19
(II) Espaces plantés ou engazonnés : 19
(III) Marges de reculement le long des voies de lotissement : 19
(IV) Aires de stockage : 19
ARTICLE 48 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE: 20
ARTICLE 49 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT : 20
A) Prescriptions communes à l'ensemble de la zone: 21
TABLEAU DE CONTENANCE 24
Zone A1 24

PREAMBULE

Dans le but de favoriser l'industrialisation et de promouvoir l'emploi dans la province de Tiznit, il a été décidé de réaliser la Zone Industrielle de **TIZNIT**, pour offrir aux investisseurs les conditions les plus favorables de création et de fonctionnement d'unités industrielles.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du Programme National d'Aménagement de Zones Industrielles visant le développement du secteur industriel, créateur de richesses et d'emplois.

L'aménagement de la zone industrielle de Tiznit est assuré par AL OMRANE dénommée « Aménageur » dans le texte qui suit.

La gestion de la zone industrielle est assurée par la Municipalité de Tiznit.

Le présent cahier des charges est un document contractuel entre l'Aménageur, le Gestionnaire et l'Acquéreur. Il est annexé aux documents de vente (Attestation d'attribution, Promesse et contrats de vente...etc).

CHAPITRE PREMIER

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Ce cahier des charges a pour objet de déterminer les conditions de vente et de valorisation des terrains appartenant à AL OMRANE et attribués par lui, aux investisseurs, personnes physiques ou morales soient-elles, dans la Zone Industrielle de Tiznit.

ARTICLE 2 – SITUATION ET DESTINATION DE LA ZONE

2.01 La zone industrielle de Tiznit, située à la sortie de la ville vers la direction d'Agadir est aménagée sur un terrain d'une superficie de 38 Ha, objet du titre foncier n° 8748/31, 9021/31, 8757/31 et 11441/31

2.02 La zone industrielle de Tiznit est destinée à recevoir des établissements de première catégorie et hors catégorie tels que définis par le Dahir du 3 Chaoual 1332 (25 Août 1914) portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux et l'Arrêté Viziriel du 22 Joumada II 1352 (13 Octobre 1934) portant classement des établissements insalubres ou dangereux.

ARTICLE 3 – AMENAGEMENT DE LA ZONE

3.01 : L'aménagement et la valorisation de la Zone Industrielle de TIZNIT s'inscrit dans le cadre de référence de la législation en vigueur, notamment :

- Le Dahir n° 1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la Loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements

- Le Dahir n° 1-92-31 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation la Loi 12-90 relative à l'Urbanisme.

- Le Dahir du 03 choual 1332 (25 août 1914) portant règlement des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.

- L'Arrêté Viziriel du 22 joumada II 1352 (13 octobre 1934) portant classement des établissements insalubres ou dangereux.

- Le Dahir n° 1-03-59 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la Loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.

- Le Dahir n° 1.03.60 du 10 Rabiï I 1424 (12 mai 2003), portant promulgation de la Loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement.

- Le Dahir n° 1.03.61 du 10 Rabiï I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la Loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air.

- Le Dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 novembre 2006) portant promulgation de la loi n° 28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination.

- Le Dahir n° 1-95-154 du 18 Rabii I 1416 (16 août 1995) portant promulgation de la loi N° 10-95 sur l'eau.

- Le Dahir n° 1-95-213 du 14 Joumada II 1416 (8 Novembre 1995) portant promulgation de la loi-cadre n° 18-95 formant charte de l'investissement.

3.02 : La zone sera équipée en infrastructures de base à la charge du lotisseur conformément au programme d'aménagement à savoir :

- Voirie
- Assainissement [eaux usées et pluviales]





- Eau potable
- Electricité (130 kVA / ha)
- Eclairage public
- Télécommunications (2 lignes / lot ou 6 lignes / ha net)

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :

Les industriels autorisés à s'installer dans la Zone Industrielle de Tiznit sont soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne les aspects suivants :

- L'autorisation de construire
- Les arrêtés communaux relatifs à la réglementation la voirie
- L'hygiène industrielle
- La législation relative à l'assainissement des eaux usées et eaux industrielles
- La législation relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes
- La réglementation en matière de la lutte contre la pollution de l'air
- La réglementation en matière de sécurité des personnes et des biens, de prévention et de lutte contre les incendies.
- La réglementation relative à la législation de travail.

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 à ses maîtres d'œuvres, architectes, bureau d'études, ingénieurs, hommes de l'art.

L'acquéreur devra obtenir l'accord du gestionnaire de la zone avant de procéder à la réalisation d'équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs réalisés ou prévus dans la zone.

ARTICLE 5 – REALISATION DU PROJET ET RESPONSABILITE DE L'ATTRIBUTAIRE

L'attributaire réalisera son projet conformément au Plan d'Aménagement en vigueur, après approbation des dossiers techniques y afférents par les services publics compétents.

Il assumera la responsabilité de mener à bonne fin la réalisation totale de son projet et ce, dans le cadre des dispositions législatives et des réglementations en vigueur, et conformément aux prescriptions du présent cahier des charges et aux stipulations du contrat de vente.

ARTICLE 6 – ACCEPTATION ET CONNAISSANCE DE LA PARCELLE DE TERRAIN PAR L'ATTRIBUTAIRE

L'attributaire accepte la forme et la contenance de la parcelle qui lui est affectée. Il déclare bien connaître le tracé des voies projetées pour desservir les lots. Il s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil et de leur viabilité, conformément au plan d'aménagement dont il déclare avoir eu connaissance.

Il prendra le lot qui lui est affecté dans l'état où il le trouvera le jour de l'attribution, sans pouvoir prétendre à aucune garantie, ni aucune diminution du prix pour quelque cause que ce soit, autre que le réajustement consécutif aux opérations cadastrales.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'attributaire jouira des servitudes actives et souffrira des servitudes passives, occultes, apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à ses risques et périls , sans aucun recours contre l'aménageur , et sans pouvoir en aucun cas appeler ce dernier en garantie.

ARTICLE 8 - BORNAGE, FUSION ET OU DIVISION DES LOTS :

8.01 : Le bornage des lots sera fait en référence à l'Arrêté Viziriel du 20 Rajeb 1333 (3 Juin 1915) tel qu'il a été modifié ou complété, édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

8.02 : L'Aménageur est seul habilité à procéder à la fusion ou à la division de lots. Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, est interdit à l'Acquéreur.

AL OMRANE AGADIR

Agence Urbaine d'Agadir Antenne de TIZNIT

8.03 : Un même promoteur peut acquérir plusieurs parcelles contiguës pour les aménager en un seul lot.

ARTICLE 9 - BIENS EXCLUS DE LA VENTE

L'Etat représenté par l'aménageur fait réserve à son profit, de la propriété des objets d'art, d'antiquités, trésors, monnaies, etc. .... qui seraient découverts sur le lot attribué.

ARTICLE 10 – CHARGES HYPOTHECAIRES

Le bien vendu par l'aménageur à l'acquéreur est libre de toutes dettes, hypothèques ou charges de quelles natures qu'elles soient.

ARTICLE 11 – DECOUVERTE DE MUNITIONS ET EXPLOSIFS

La responsabilité de l'Etat ou de l'aménageur ne pourra, en aucun cas, être mise en Cause par l'attributaire en raison d'accidents, de quelque nature qu'ils soient, provoqués par des munitions ou des engins explosifs ou autres pouvant se trouver sur le lot.

ARTICLE 12 – IMPOTS ET TAXES

Tous impôts et taxes de quelques natures qu'ils soient, actuellement en vigueur et ceux qui seraient établis par la suite et afférents au lot attribué, sont à la charge de l'attributaire, à compter de la date de la vente.

ARTICLE 13 – IMMATRICULATION DU TERRAIN ATTRIBUE

Dans un délai de six (06) mois à compter de la date de signature du contrat de vente, l'acquéreur devra avoir requis à son nom et à ses frais l'inscription dudit contrat sur les livres fonciers.

ARTICLE 14 – DECES DE L'ATTRIBUTAIRE ET DEMANDE DE SUBSTITUTION

En cas de décès de l'attributaire d'un lot, ses héritiers sont en principe, substitués de plein droit à celui-ci, dans les charges et bénéfices de l'affectation de son lot de terrain.

Toutefois, si la valorisation constitue une charge trop lourde pour la succession, les héritiers ont la faculté soit de demander à l'aménageur une autorisation de cession de leurs droits, soit de réclamer l'application immédiate de la procédure de résiliation prévue dans le présent cahier des charges (Article 28).

Le cessionnaire qui devra remplir les conditions exigées des candidats originaires, est à son tour substitué intégralement et de plein droit à l'attributaire dans les charges et bénéfices de l'affectation.

ARTICLE 15 – ACCIDENTS DE TRAVAIL

L'acquéreur sera tenu de garantir les tiers (ouvriers et passants) contre les risques d'accident pendant les travaux de valorisation.

ARTICLE 16 – NUISANCES ET POLLUTIONS

La protection contre les risques de pollution ou de nuisances de quelque nature que ce soit sera assuré par toute disposition nécessaire à la protection de l'environnement.

A cet effet, l'acquéreur devra donner l'assurance de l'élimination des pollutions et des nuisances.

Si son projet d'installation présente des risques de pollution et nuisance, il devra être soumis avant exécution à l'agrément des services intéressés.

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

ARTICLE 17 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'acquéreur devra faire assurer les constructions édifiées sur son terrain notamment contre l'incendie. La police devra également contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 18 – LITIGE ENTRE ATTRIBUTAIRES

L'acquéreur renonce à mettre en cause la responsabilité de AL OMRANE à l'occasion de tout litige l'opposant à un autre attributaire.

CHAPITRE II
MODALITES D'ACQUISITION DES LOTS

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS GENERALES

La cession des lots de terrains par la société AL OMRANE est soumise :

1/ Aux dispositions du présent Cahier des Charges.

2/ Aux règlements d'aménagement et d'urbanisme et aux dispositions générales arrêtées par les autorités compétentes.

ARTICLE 20 – CRITERES D'ELIGIBILITE ET DEMANDE D'ACQUISITION

Sont éligibles à l'obtention d'un lot de terrain dans la zone industrielle de Tiznit les entreprises et personnes physiques accomplissant les critères suivants :

- Avoir des références professionnelles et financières appuyées par des attestations ou autres documents officiels ;
- Déposer la demande au nom d'une **entreprise existante** (personne physique ou morale);
- Les personnes physiques ou morales ayant bénéficié d'un ou plusieurs lots dans d'autres programmes (zones) dans la région, et ne les ayant pas valorisé, ne peuvent en aucun cas prétendre à un lot dans cette zone.

Il est obligatoire bien entendu que l'acquéreur doit prendre compte des documents d'assainissement exigés et mentionnés à l'Article 36 du présent Cahier des charges.

Les demandes d'acquisition des lots de terrain sont soumises à la Commission d'attribution. Ces demandes doivent comporter les pièces suivantes:

- a / Les indications d'ordre général sur la nature, la destination et l'importance du projet d'investissement.
- b / Le mode de financement prévu.
- c / La surface du lot demandé.
- d / le nombre d'emplois à créer.
- e / L'engagement de satisfaire aux obligations prévues dans le Cahier des Charges.
- f/ Les références techniques et financière du demandeur et en général, tous documents et renseignements pouvant éclairer la commission ; (statuts, identifiant fiscale, registre de commerce modèle J…).

ARTICLE 21 – LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les affectations de lots de terrain sont prononcées par la commission administrative de suivi dont l'aménageur fait partie. **Elle est présidée par Monsieur le Gouverneur de la Province de Tiznit** et composée des représentants des Départements et Organismes concernés par l'Investissement tels :

- La province de Tiznit;
- Le Centre Régional d'Investissement;
- La Commune Urbaine de Tiznit;
- Société AL OMRANE AGADIR;
- La Délégation Provinciale du Commerce et d'Industrie;
- La chambre de commerce, d'industrie et des services d'Agadir ;
- La Délégation provinciale de l'Habitat.

Le secrétariat de cette commission est assuré par le centre régional de l'Investissement Tiznit.

AL OMRANE AGADIR

Cette commission se réunit à l'initiative de son Président. Elle prend ses décisions à la majorité des voix des membres présents et pourra s'adjoindre toute autre entité pouvant contribuer à la bonne marche des travaux.

Après étude et examen des dossiers présentés dans les délais prescrits, la Commission administrative de suivi décide du sort de la demande.

Pour assurer une meilleure transparence dans l'opération d'instruction des demandes d'affectation de lots, la Commission se réserve le droit de :

- Convoquer l'investisseur pour faire une présentation de son projet;
- Exiger une augmentation de capital de la société si les justifications financières pour réaliser le projet d'investissement objet de la demande s'avèrent insuffisantes.

Un procès-verbal est dressé pour chaque séance, sous la responsabilité du Président et signé de tous les membres. Seule la décision d'affectation est notifiée à l'investisseur.

Outre la mission d'attribution des lots, la commission administrative de suivi veille sur l'exécution des obligations de valorisation prévues dans le cahier des charges administratives de la zone.

ARTICLE 22 – REGLEMENT DU PRIX DE CESSION

Dans un délai d'un mois à compter de la date de signature du procès-verbal de la réunion de la commission d'attribution, L'aménageur convoque chaque attributaire à verser la 1ère tranche qui ne peut pas être moins de 50% du montant total du lot acquis en lui transmettant une notification d'attribution. Le paiement du prix total du lot de terrain sera opéré dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de notification.

Avant l'expiration de ce délai ; l'acquéreur doit régulariser sa situation financière avec l'aménageur et doit déposer un dossier d'autorisation de construire auprès de la municipalité de Tiznit.

L'inobservation de cet échéancier entraîne l'annulation de l'affectation.

Ce prix de vente peut faire l'objet d'un réajustement, en cas de variation de la contenance du lot, suite aux opérations cadastrales et l'acquéreur bénéficiera, à sa demande, de la différence si elle est à son profit et s'oblige à en payer le montant à l'aménageur si elle est à son désavantage.

ARTICLE 23 – CONCLUSION DE L'ACTE DE CESSION

La cession du lot de terrain est constatée en premier lieu par un compromis de vente qui interviendra entre l'acquéreur et l'aménageur; Une attestation d'attribution est établie une fois le dernier versement du prix d'acquisition du lot effectué. Le contrat de vente définitif n'est établi qu'une fois l'autorisation de construire obtenue.

La cession est consentie sous clause résolutoire en cas de non-respect par l'acquéreur des obligations prévues par le présent Cahier des charges et celles contenues dans le contrat de vente.

CHAPITRE III
OBLIGATIONS DE VALORISATION – DECHEANCE

ARTICLE 24 – OBLIGATIONS DE VALORISATION

L'acquéreur d'un lot de terrain doit assurer sa valorisation conformément au présent cahier des charges régissant les constructions dans la zone industrielle de Tiznit et au moyen d'un certificat de conformité approuvé par les services publics concernés.

L'acquéreur doit :

1°/ Dans un délai de quatre (04) mois au maximum à compter de la date de signature du compromis de vente, avoir déposé une demande d'autorisation de construire auprès des services compétents.

2°/ Avoir obtenu l'autorisation de construire dans un délai de deux (2) mois au maximum à compter de la date de dépôt de la demande y afférente.

Si, à l'expiration de ce délai, l'acquéreur n'a pas pu obtenir ladite autorisation, un délai supplémentaire de deux (2) mois peut lui être accordé par la commission administrative de suivi, et ce après étude des arguments présentés.

Une fois ce délai de grâce expiré sans obtention de l'autorisation de construire, la commission se réserve le droit d'annuler l'affectation.

3°/ Dans un délai de trois (03) mois au maximum à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire, avoir commencé les travaux de valorisation du lot acquis; la clôture du terrain n'étant pas considérée comme un début des travaux.

Une copie du PV de constatation de l'ouverture du chantier, élaboré par les services compétents, doit être déposée par l'acquéreur à la commission dans un délai maximal de sept (7) jours à partir de la date de ladite constatation. A cet effet, l'acquéreur devra, après l'achèvement des travaux de chaque étape, transmettre à la commission la copie du PV de constatation y afférente.

Toutefois, la commission se réserve le droit d'effectuer des visites inopinées au chantier pour s'assurer de l'avancement des travaux.

Si aucune construction n'a été entamée dans le délai prescris, la commission se réserve le droit de faire usage de la procédure de résiliation prévue dans le présent cahier des charges (Article 28).

4°/ Dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire, avoir valorisé totalement sa parcelle conformément aux clauses de valorisation.

La commission administrative de suivi veille sur l'exécution des obligations de valorisation susmentionnées.

Afin de s'assurer que l'investisseur ne s'éloigne pas significativement du calendrier de réalisation de son projet, la commission fixe des rendez-vous intermédiaires de constatation de la réalisation des travaux de la manière suivante :

- Finalisation des travaux de fondations,
- Finalisation des travaux de gros œuvres,
- Finalisation des travaux de finition,
- Début de l'exploitation.

ARTICLE 25 – INTERDICTIONS

Sont expressément interdites, sur le lot acquis – pendant le délai de valorisation, ci-dessus mentionné et avant l'achèvement des travaux et l'obtention du quitus de valorisation délivré par la commission administrative de suivi – les opérations suivantes :

- L'aliénation, la vente ou la location en tout ou en partie ainsi que toutes les opérations ayant pour effet de transmettre ou d'attribuer de quelque manière que ce soit à un tiers, à titre onéreux ou à titre gratuit, de la pleine propriété, de la nue-propriété, ou de l'usufruit, à l'exception des actes de partage successoraux.
- La cession des actions ou des parts sociales de nature à modifier le noyau dur du capital social de l'entreprise

Les actes de vente, de location ou partage qui seraient consentis par l'acquéreur ou le locataire en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges, seront nuls et sans effet.

ARTICLE 26 – EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

En vue de l'exécution des clauses de valorisation qui lui sont imposées, l'acquéreur est autorisé par l'aménageur à solliciter d'un organisme de crédit agrée par l'Etat, l'octroi d'un (ou) des prêts destinés exclusivement à la construction, dans les formes fixées par la législation en vigueur, et à consentir à l'établissement intéressé, en garantie du remboursement des sommes prêtées, une hypothèque de premier rang sur le lot acquis.

ARTICLE 27 – CONSTAT DE VALORISATION

A l'expiration du délai de valorisation énoncé à l'article 24, ou même avant si l'acquéreur en fait la demande, il est procédé à la vérification de l'exécution des clauses de valorisation.

La commission administrative de suivi est d'ores et déjà autorisée à prendre les mesures suivantes :

1/ Si l'acquéreur réalise son projet conformément au délai de valorisation, un quitus de valorisation lui est délivré dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de dépôt auprès de la commission du certificat de conformité. Ce quitus ne doit être en aucun cas délivré avant l'approbation du certificat de conformité par les services publics concernés.

La réquisition de la radiation de la clause résolutoire sera faite au Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques par l'acquéreur.

2/ Si la valorisation du lot de terrain bien que commencée, n'a pas été achevée dans les délais prescris, la procédure de résiliation, énoncée dans le présent chapitre (Article28), sera appliquée.

ARTICLE 28 – PROCEDURE DE RESILIATION

Il sera procédé à la déchéance de l'attribution de plein droit après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse après l'expiration d'un délai d'un mois.

Dans ce cas, il sera fait application des dispositions suivantes, après le constat de défaillance de l'acquéreur établi par la Commission administrative de suivi.

1/ S'il n' y a pas eu commencement de valorisation :

Le contrat de vente sera résilié et son inscription sur le livre foncier sera radiée d'office. La décision de résiliation sera notifiée par lettre recommandée à l'acquéreur ou par tout autre moyen possible.

La résiliation du contrat de vente ne donne lieu à aucune indemnité au profit de l'acquéreur et ne sera susceptible d'aucun recours administratif ou judiciaire.

Une somme de 5% du prix de vente sera prélevée par l'aménageur sur le montant principal du prix de vente à restituer au défaillant.

2/ S'il y'a eu commencement de réalisation mais non respect du délai de valorisation

La commission administrative de suivi se réserve le droit d'accorder exceptionnellement un délai complémentaire pour la valorisation du lot, la durée de ce délai ne devra pas dépasser un an.

Pour fixer ce délai, la commission tiendra compte des justifications présentées par l'acquéreur ainsi que des procès-verbaux établis par les services techniques lors des contrôles et surveillances de l'exécution des travaux.

Si à l'expiration de ce délai de grâce, la valorisation du lot de terrain n'est pas achevée, la déchéance de l'acquéreur est prononcée et il est fait application de la procédure de résiliation sans nouvelle mise en demeure :

Le contrat de vente est résilié et son inscription sur le livre foncier est radiée d'office via réquisition faite au Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques par la société Al OMRANE Agadir.

L'aménageur peut en concertation avec l'acquéreur défaillant, céder de gré à gré à un nouvel acquéreur qui devra remplir les conditions d'éligibilités citées dans le présent cahier des charges. Le prix sera déterminé sur la base d'une expertise effectuée par la commission administrative;

Dans tous les cas, les charges seront supportées par l'acquéreur défaillant. Le prix de cession du projet lui sera remboursé et une indemnité de 10% dudit prix sera retenue par la société AL OMRANE.

Le nouvel acquéreur doit signer à nouveau le cahier des charges et s'engage à en respecter les dispositions.

ARTICLE 29 : DESISTEMENT AU PROFIT DE L'AMENAGEUR

En cas de désistement d'un attributaire avant la signature de l'acte de vente, il lui sera remboursé en temps opportun la somme correspondante au montant de son avance, déduction faite d'un taux de 5% du prix de vente de produit.

ARTICLE 30 – RETARD DU A UN CAS DE FORCE MAJEURE OU A UN FAIT DE l'administration

Si le retard constaté est dû à un cas de force majeure ou si l'Administration a, par son fait, mis l'acquéreur dans l'impossibilité de remplir ses engagements, aucune sanction n'est applicable à l'égard de ce dernier.

Par force majeure signifie, on entend tout évènement totalement indépendant de la volonté de l'acquéreur et en dehors de son contrôle, et rendant impossible l'exécution de ses obligations ou qui les rend si difficiles qu'elles peuvent être tenues pour impossibles, dans de telles circonstances.

Les cas de force majeure comprennent notamment : les inondations, tremblement de terre, tempêtes et de manière générale tout fait rendant impossible pour l'acquéreur l'exécution de ses obligations.

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

ARTICLE 31 – DECOMPTE DES FRAIS

En cas de résiliation de la vente et de reprise du lot par la société AL OMRANE, l'acquéreur s'oblige expressément de payer à cet Etablissement, sur simple demande de celui-ci le montant des frais suivants :
1/ Les frais de gestion du dossier et les indemnités calculés selon les taux arrêtés ci-dessus (Article 28).
2/ Les frais d'une remise éventuelle du lot dans l'état ou il se trouvait antérieurement à l'entrée en possession de l'acquéreur.
3/ Les frais des procédures éventuelle engagées par la société AL OMRANE, en vue de la récupération du lot, y compris les honoraires d'avocat.

Le décompte exact de tous ces frais sera calculé à la date de libération du lot et viendra en déduction du prix de vente réglé par l'acquéreur à la société AL OMRANE.

ARTICLE 32 – REUNIONS DE LA COMMISSION ADMINISTRATIVE DE SUIVI :

La commission administrative de suivi se réunit trimestriellement, ou en cas de besoin, pour examiner l'avancement des travaux de valorisation des lots la zone industrielle de TIZNIT et appliquer les dispositions citées dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 33 - ADHESION A L'ASSOCIATION DES INDUSTRIELS DE LA ZONE

Les bénéficiaires de lots dans la zone industrielle de TIZNIT, s'engagent à adhérer à l'association des industriels de la zone et ce moyennant le paiement des cotisations dont le niveau sera fixé par les instances compétentes de cette association.

ARTICLE 34 – GESTION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE TIZNIT :

L'entretien des chaussées, des espaces verts, de l'éclairage public ainsi que le nettoyage des déchets industriels banals seront pris en charge par la commune urbaine de Tiznit en collaboration l'association des industriels de la zone. Les modalités de cette collaboration seront fixées ultérieurement par les parties concernées.

ARTICLE 35 : PRESCRIPTIONS GENERALES :

A – Conditions de réalisation des études

Toute construction doit être réalisée avec le concours d'un architecte assurant une mission complète.

L'établissement des plans et la direction des travaux doivent faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire et l'architecte (certificat de conformité). La délivrance du permis d'Habiter ou d'exploitation du projet nécessite une attestation délivrée par l'Architecte maître d'œuvre et du bureau de contrôle.

B – Revêtement du trottoir

Les propriétaires des lots situés en bordure des voies carrossables doivent obligatoirement revêtir la partie du trottoir située entre les limites de la chaussés et le mur de clôture jusqu'à concurrence d'une largeur de 5m maximum, par un carrelage approprié, homologué par l'administration.

La réalisation de ce revêtement conditionnera la délivrance du certificat de conformité.

ARTICLE 36 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES D'OCCUPATION D'URBANISME, D'ARCHITECTURE ET D'UTILISATION DE LA ZONE

A) Prescriptions communes à l'ensemble de la zone

9.01 : Intégration de la zone au milieu urbain

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

- L'intégration des volumes au site naturel et construit ;
- La qualité architecturale des constructions ;
- La suppression des risques de pollution.

9.02 : Droit de jour, vue, issue, circulation

Tout acquéreur aura sur la zone des droits de jour, vue et issue comme sur toute voie. Il aura les mêmes droits de circulation sur toute la voirie, que son terrain y ait ou non accès. La circulation sera réglée par l'autorité compétente de façon à assurer un fonctionnement satisfaisant de la zone industrielle.

9.03 : Travaux et obligations à la charge d'acquéreur

(I) 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 de lot sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ses travaux particuliers.

(II) Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur comprennent :

- Travaux de la 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 en béton armé couverts, dont le plan lui sera communiqué par l'aménageur ;
- Raccordement aux réseaux divers de lotissement : l'acquéreur effectue tous les travaux de raccordement et de branchement aux réseaux réalisés à l'initiative de l'Aménageur.

(III) Les contrats ou abonnements à passer avec les concessionnaires sont à la charge de l'Acquéreur.

(IV) 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 ;

(V) Indépendamment des mesures prévues à l'article 7 du présent Cahier de Charges, l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie des réseaux divers et d'aménagement général exécutés 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.
(VI) Pendant la durée de la construction, en cas de nécessité absolue et dûment constaté, les matériaux pourront être déposés à des emplacements fixés en accord avec l'aménageur.

9.04 : AIRE DE STOCKAGE

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

9.05 : NUISANCES ET POLLUTION

(I) Généralités

La protection contre les risques de pollution ou de nuisance de quelque nature que ce soit sera assurée par toute disposition nécessaire à la sauvegarde de l'environnement. L'acquéreur devra donner l'assurance de l'élimination des pollutions et des nuisances. Les projets d'installation présentant des risques de pollution et nuisance devront être soumis avant exécution à l'agrément des services intéressés qui se réservent le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur est responsable de la surveillance et du suivi de la conformité de son activité aux conditions d'exploitation spécifiées dans le présent Cahier de Charges.

(II) Pollutions atmosphériques

L'activité doit être conçue et réalisée de façon qu'elle ne puisse être à l'origine d'émissions dans l'atmosphère de fumées, de buées de suies, de poussières ou de gaz toxiques, odorants ou corrosifs, susceptibles d'incommoder le voisinage et nuire à la santé ou à la sécurité publique et au milieu naturel.

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

(III) Résidus industriels

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

Les déchets et résidus produits par l'activité doivent être stockés recyclés ou éliminés dans des conditions propres à prévenir les risques de pollution et de nuisances pour les populations avoisinantes et l'environnement (prévention des envols, infiltrations dans le sol, odeurs,...etc).

(IV) Ordures

La collecte des ordures sera effectuée par la collectivité locale, en l'occurrence la Municipalité de TIZNIT.

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

(V) Nuisances de bruit

Le niveau du bruit produit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches.

De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux riverains.

9.06 : HYGIÈNE ET MÉDECINE DE 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.

9.07 : 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.

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

a) Secteur industriel

9.09 : NATURE D'OCCUPATION DES SOLS

(I) Sont autorisés :

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

(II) Sont interdits :

- les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles) ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit. Pendant la période du chantier, ce type de construction pourra être utilisé.
- Les constructions à usage d'habitation.
- L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits de toute nature.
- Traitement des poissons.
- L'hôtellerie.
- Les opérations d'habitation.

ARTICLE 37 : COTE DE SEUIL

Par rapport à la bordure du trottoir, la cote de seuil sera de 0,15m, sauf indications contraires imposées par la configuration de la voirie.

ARTICLE 38 : SOUS-SOL

Les sous-sols sont strictement interdits.

ARTICLE 39 : SURFACES MAXIMALES DES BUREAUX

- La surface du bureau du directeur ne doit pas dépasser 40 m2, pour les lots inférieurs à 1000 m ².
- La surface du bureau du directeur ne doit pas dépasser 80 m2, pour les lots supérieurs à 1000 m ².

ARTICLE 40: LES SAILLIES

En aucun cas, ni les saillies ni les balcons ne doivent dépasser 1,00 m sur les voies au-delà de 12 m de large.

ARTICLE 41 : CLOTURES

A) Sur la voie publique

Elles doivent avoir une hauteur de 1,50m dont 0,70m en claire voie.

B) En limites séparatives

Elles doivent avoir une hauteur de 3 mètres, exécutées en maçonnerie, enduites et peintes en couleur appropriée par les autorités de la ville de TIZNIT.

ARTICLE 42 : ENTREES PERSONNELLES, ENTREES VEHICULES

Les deux entrées doivent être séparées, la première aura une largeur minimale de 1,20m, pour la seconde, elle doit assurer une accessibilité facile et adéquate avec une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE 43 : COUVERTURES ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

La nature des matériaux destinés à la couverture des bâtiments devra être soumise à l'agrément de l'administration.

Les bâtiments seront construits en dur, lorsque les matériaux de remplissage seront utilisés tels que briques creuses, agglos…etc. Ils ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Toutes les constructions seront soumises à une servitude générale d'entretien comportant notamment l'obligation de repeindre les façades tous les cinq ans et de changer les revêtements tous les dix ans.

Les bâtiments recevront une peinture appropriée par l'administration pour une harmonisation architecturale de l'ensemble de la zone.

Pour les enseignes et publicités, tous les modèles ou dispositifs lumineux seront soumis à l'agrément de la commission de voirie communale, les affichages sur murs de façade ou murs de clôture sont interdits.

ARTICLE 44: PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUS LES LOTS

La superficie des vestiaires sera calculée à raison de 0,50m²/100m² couvertes d'activités.

Prévoir un W-C douche pour 10 ouvriers avec un minimum de 2 W-C douches.

Les unités industrielles devront comporter des bâtiments de service sociaux (restaurant, buvette, salle de prière, infirmerie…).

ARTICLE 45: DISPOSITIONS INTERNES DES CONSTRUCTIONS

1- Hauteur sous-plafond

La hauteur minimale des pièces d'habitations ou de bureaux entre plancher et plafond sera fixée à 2,80m.

Dans le cas d'une toiture inclinée, la hauteur du point le plus bas sera au minimum 2,25m. En cas d'une mezzanine, la hauteur sous-plafond de celle-ci est de 2,30m minimums et ne doit occuper que plus de 50% de la surface du local

Pour les constructions en béton La hauteur maximale du R.D.C est de 5,50 m, la hauteur totale des constructions est de 9m.

Pour les hangars La hauteur maximale du R.D.C est de 7,50 m

2- Dimensions des pièces

La pièce principale aura une superficie minimum de 12 m², les autres pièces d'habitation auront une superficie de 9 m².

Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant un dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieur à 2m ne sont pas prises en compte.

La cuisine aura une superficie minimum de 6m², aucune dimension de la cuisine ne sera inférieure à 1,70m.

La salle d'eau aura une superficie minimum de 1,30m2 et la superficie des W-C ne devra pas être inférieure à 0,85m².

Les pièces à usage de débarras ne pourront avoir une largeur supérieure à 1,75m et doivent être dotées d'une ventilation convenable.

Les halls et les dégagements dont la superficie est égale ou supérieure à 6 m2 devront être éclairés et aérés en premier jour.

3- Largeur des escaliers, dégagement et monte-charge

La largeur des escaliers et dégagements sera de 1,10m au minimum.

Un monte-charge est obligatoire si l'étage ou la mezzanine reçoit une activité de production, de montage, de stockage ou d'exposition.

4- Eclairement

Ne pourra être considérée comme fenêtre une baie, dont une dimension serai inférieure à 0,35 m, les dimensions d'une fenêtre seront calculées entre maçonnerie.

Chaque pièce d'habitation, cuisine ou d'activité sera éclairée par une ou plusieurs fenêtres dont l'ensemble devra présenter une surface au moins ou égale au 1/10 de la superficie da la pièce sans être inférieure à 1m². Toute pièce éclairée en second jour sera rigoureusement interdite si sa superficie dépasse 6m².

5- Ventilation des W-C et salles d'eau

5-1- Cette ventilation pourra être faite :

a) Par une baie s'ouvrant directement sur l'extérieur si cette baie à les dimensions exigées pour les fenêtres.

b) Par une trémie horizontale individuelle située dans la partie haute de la pièce et dont la section aura une superficie minimum de 0,25m, sa longueur ne dépassera pas 2m chaque extrémité sera fermée par une grille.

c) Par une gaine verticale commune dont la dimension minimum sera de 0,60m et sa section aura une superficie minimum de 0,50m².

A la partie inférieure, une prise d'air d'une surface minimum de 0,25m² assurera le contact avec l'air extérieur, cette gaine ouverte en sa partie supérieure sera visitable, recevra des échelons et pourra jouer le rôle de gaine technique.

5-2- Les W-C ne pourront pas être couverts directement sur une pièce habitable ou sur une cuisine.

5-3- Ventilation de la cuisine : une conduite de fumée et d'aération sera prévue dans chaque cuisine et devra présenter une section minimale de 2dm².

5-4- Colonnes de chute : toutes les colonnes de chute à l'intérieur des bâtiments sont à poser verticalement, il ne pourra être dégagé à cette règle que sur autorisation expresse de l'autorité compétente.

Aux fins d'aération, les conduites doivent déboucher à l'air libre au moins de 0,30m sur le toit et être munis d'une protection. L'extrémité supérieure de ces aérations ne doit pas déboucher à moins de 2m de distance d'une lucarne.

5-5- Pour la ventilation de l'atelier de production, on adopte 10m³ d'air pour un ouvrier.

d) Cheminée :

Aucune conduite de fumée, échappement de vapeur ou de gaz, ne peut déboucher sur la voie publique ou à quelque niveaux que ce soit dans la cour.

Elles devront dépasser au moins de 10 mètres, la partie la plus élevée des constructions dans un rayon de 50 mètres.

ARTICLE 46 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la zone, le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle, à raison d'une place pour 100m² de surface de plancher hors-œuvre.

AL OMRANE AGADIR

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 prise pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires pour que les opérations de manutention des charges des véhicules lourds puissent s'effectuer au dehors des voies publiques.

ARTICLE 47: PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction ou d'aire de stationnement doivent être engazonnées, plantés d'arbustes et d'autres arbres de haute tige au minimum pour 100m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

(I) Constructions annexes :

- Un local transformateur électrique pourra être construit dans les marges de reculement. Il devra être conforme aux normes établies par les concessionnaires. Il sera implanté à proximité de la clôture de façade ;
- Une guérite de gardien pourra être construite à proximité de l'entrée ne dépassent 2m² en surface.
- Les autres constructions annexes seront intégrées aux bâtiments principaux.

(II) Espaces plantes ou engazonnes :

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation et aux aires de stationnement, de manœuvres ou de stockage devront être plantées. L'espace effectivement planté devra être au moins égal à 10% de la surface du sol. En moyenne, il sera prévu au minimum un arbre de haute lige pour 100 m² d'espace vert.

(III) Marges de reculement le long des voies de lotissement :

Sur les façades et bordures de voies, une bande d'une largeur minimum de 2 m sera aménagée. Elle recevra une plantation d'alignement à raison d'un arbre à haute tige tous les 6 mètres.

(IV) Aires de stockage :

Ces aires de stockage devront satisfaire aux dispositions suivantes :

- L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (talutage, plantation, ...etc.) pour les espaces publics et les lots riverains. L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

- Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement devront figurer sur les plans du dossier soumis à l'agrément et à l'autorisation de bâtir.

AIT OMRANE AGADIR

Royaume du Maroc
Agence Urbaine d'Agadir
Antenne de TIZNIT

ARTICLE 48 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE:

AFFECTATION		INDUSTRIES ET BUREAUX			
SECTEUR		IN			
NATURE D'OCCUPATION		Industries toutes catégories, dépôts de toutes natures, Artisanat, Logement de fonction, Bureaux Les sous sols sont interdits sauf si une obligation technique les nécessite			
OCCUPATION INTERDITE		-Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit) ; - Les locaux à usage d'habitation ; - Les locaux à usage de commerce et leurs annexes ; - L'exploitation de toutes carrières (sablière notamment) ; - L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ; Les forages ou puits de toute nature et en particulier ceux destinés à l'alimentation en eau individuelle des parcelles cédées ; - Traitement des poissons ; - Hôtellerie ; - Les opérations d'habitation ;			
PARCELLAIRES		S ‹400 m²	401 m² ‹S ‹1000 m²	1001 m² ‹S ‹5000 m²	S ‹5001 m²
Largeur minimale de la façade		15m	20m	30m	50m
HAUTEUR (maximale)		8,50 m (R+1)	8,50 m (R+1)	15 m (R+1)	15 m (R+1)
NOMBRE BUREAU AUTORISE (surveillance et direction)		1 Bureau de 40m² en étage et en recul		1 Bureau de 80m² en recul	
WC - Douches		1WC - Douche pour 10 ouvriers ou 0.5m²/100m² avec un min de 2WC - Douche		1WC - Douche pour 10 ouvriers ou 0.5m²/100m² avec un min de 6WC - Douche	
Services sociaux (restaurant, buvette, salle de prière, infirmerie, … etc.		Néant		Un local de 3.5m²/200m² avec un min de 40m²	
Coefficient d'occupation du sol et coefficient d'emprise au sol (COS et CES)		Libre. Il est défini ; d'une part en fonction de l'activité, les impératifs techniques imposés par l'industrie à créer ; et par les normes du contrôle de la qualité fixées par les organismes de tutelle et les normes du Ministère des mines en ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbure.			
IMPLANTATION	Sur voies	Recul de 5m au minimum		Recul : 10 m au minimum	
	sur limites latérales et bord de parcelle	Mitoyen L≥½ H sur fond de la parcelle.	L ≥ ½ H minimum 5m ou mitoyenneté	L ≥ ½ H minimum 5m	
		Si S≤1000 m² la construction sur limites séparatives peut être autorisés sous réserve que les constructions soient réalisées avec des murs coupe-feu.			
	sur une même propriété	L ≥ ½ H minimum 5m		L ≥ H mini : 6 m	
	Exceptions	des sur-hauteurs ponctuelles peuvent être admises, si elles sont nécessitées par des impératifs techniques.			
STATIONNEMENT		1 place pour 100 m² de plancher H.O à l'intérieur de la parcelle privative		1 place pour 100 m² de plancher H.O a l'intérieur du parcelle privatives	
PLANTATIONS		Reculs sur voie sont plantés Stationnement : 1 arbre / 2 Places 1arbre/100m²			

ARTICLE 49 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT :

En matière d'assainissement liquide, l'industriel doit prendre acte des documents suivants :

- La convention de déversement dans le réseau d'assainissement entre l'ONEP et l'établissement industriel (Modèle ci-joint)
- Le dossier de déclaration de branchement et de déversement (Modèle ci-joint)

Il devra aussi remettre à l'ONEP le document suivant :

- Le dossier technique de la solution technique de prétraitement et de raccordement

A) Prescriptions communes à l'ensemble de la zone:

49.01 : Tout déversement des eaux pluviales 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.

Après avoir pris acte de « la convention de déversement dans le réseau d'assainissement entre l'ONEP et l'établissement industriel » et du « dossier de déclaration de branchement et de déversement », l'acquéreur devra remettre à l'ONEP les deux documents dument renseignées et signés ainsi qu'un dossier technique de la solution technique de prétraitement et de raccordement. Ce dossier technique doit contenir toutes les informations utiles sur l'activité industrielle, les besoins en eau, les solutions techniques ainsi que les plans correspondants pour le réseau privé, le volume et la qualité des eaux usées industrielles, le prétraitement à prévoir, la solution d'évacuation des eaux usées et pluviales, etc...

Ce dossier technique devra être établi par un bureau d'études ayant des références dans le domaine d'assainissement liquide et notamment les eaux usées industrielles.

49.02 : Définition des réseaux :

(I) Le réseau public comprend :

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

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

49.03 : Réalisation du réseau privé par l'acquéreur :

(I) 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 de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement. Les matériaux employés devront être de même nature que les réseaux publics réalisés par l'aménageur conformément aux normes en vigueur en matière d'assainissement (qualité de tuyaux, type de regards de visite, types de bouches à grilles ou avaloirs, tampons de fermeture de regards, types de regards à grilles, siphon de sol etc.

(II) 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 une cote inférieure 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 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 des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résistants aux pressions intérieurs possibles.

Dans tous les cas la réalisation du réseau privé d'assainissement par l'acquéreur sera exécutée conformément au dossier techniques et les plans de la solution technique de prétraitement et de raccordement présentée par l'acquéreur et validée par l'ONEP.

49.04 : Nature des effluents et prévention des pollutions ;

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

(II) Les effluents industriels devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à ne pas nuire au réseau d'égouts ou au bon fonctionnement de la station d'épuration. Ils devront en tout état

de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires et les clauses de La convention de déversement, le dossier de déclaration de branchement et de déversement et les solutions technique validés

(III) Dans le cas de rejets susceptibles de présenter des risques importants de pollution, il pourra être demandé à l'acquéreur de prévoir la réalisation des solutions techniques adéquates

(IV) 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, telles que puissent en être les conséquences.

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

(VI) Les eaux usées industrielles doivent se conformer impérativement aux limites exigées par l'Onep et qui sont mentionnées à l'article 7 de la convention de déversement ci-jointe au présent cahier des charges

(VII) 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.

49.05 : Raccordement sur les branchements du réseau public :

(I) 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...) permettant de juger de l'importance et de l'adéquation des ouvrages aux types de prétraitement à effectuer devra être joint à la demande écrite de raccordement au réseau.

(II) 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 (plans, 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 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 sous sa responsabilité.

(III) 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'achèvement des travaux** 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 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 Autorités compétentes. 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.

49.06 : ENTRETIEN :

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

(II) Nonobstant les poursuites pour infraction suite à une analyse ou prélèvement prévus dans les conditions du paragraphe 10.04 (VI) prouvant irréfutablement la défaillance ou la carence des équipements de prétraitement, 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.

49.07 : INFRACTIONS :

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

TABLEAU DE CONTENANCE

Zone A1

N° Lot	Surface
1	357
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	400
10	203
11	211
12	219
13	226
14	234
15	241
16	249
17	251
18	247
19	243
20	239
21	234
22	230
23	226
24	222
25	217
26	213
27	890
28	289
29	200
30	147
31	199
32	201
33	200
34	201
35	200
36	201
37	200
38	200
39	200
40	201

41	200
42	200
43	200
44	200
45	200
46	200
47	200
48	200
49	200
50	200
51	200
52	255
53	200
54	237
55	210
56	356
57	376
58	326
59	377
60	220
61	196
62	210
63	209
64	210
65	209
66	211
67	209
68	209
69	196
70	282
71	184
72	211
73	181
74	181
75	181
76	310
77	210
78	187
79	164
80	140
81	200
82	200
83	200
84	200
85	200
86	200
87	200
88	200
89	200

90	200
91	200
92	200
93	200
94	200
95	200
96	200
97	200
98	200
99	249
100	224
101	199
102	174
103	195
104	172
105	149
106	127
107	200
108	200
109	200
110	200
111	200
112	200
113	200
114	200
115	200
116	200
117	200
118	200
119	200
120	200
121	214
122	189
123	164
124	138
125	229
126	224
127	224
128	224
129	219
130	199
131	271
132	202
133	208
134	209
135	204
136	194
137	185
138	176

139	168
140	158
141	324
142	215
143	188
144	206
145	223
146	228
147	224
148	187
149	200
150	200
151	200
152	200
153	200
154	200
155	198
156	200
157	200
158	202
159	200
160	204
161	200
162	206
163	200
164	208
165	201
166	209
167	200
168	206
169	200
170	215
171	200
172	200
173	200
174	200
175	200
176	200
177	200
178	200
179	200
180	197
181	194
182	193
183	194
184	200
185	199
186	200
187	200

188	200
189	200
190	200
191	200
192	202
193	209
194	218
195	228
196	231
197	260
198	180
199	180
200	196
201	437
202	195
203	167
204	178
205	198
206	172
207	195
208	218
209	310
210	255
211	348
212	222
213	180
214	180
215	180
216	180
217	180
218	180
219	180
220	221
221	218
222	216
223	216
224	180
225	180
226	180
227	180
228	180
229	180
230	261
231	200
232	200
233	200
234	201
235	200
236	204

237	200
238	196
239	200
240	200
241	200
242	201
243	239
244	213
245	213
246	240
247	200
248	159
249	200
250	159
251	200
252	160
253	200
254	160
255	200
256	160
257	200
258	160
259	200
260	160
261	200
262	160
263	366
264	349
265	206
266	238
267	209
268	195
269	208
270	195
271	208
272	193
273	208
274	196
275	210
276	194
277	210
278	193
279	210
280	193
281	209
282	206
283	358
284	303
285	267

286	283
287	237
288	236
289	237
290	236
291	308
292	308
293	235
294	235
295	236
296	236
297	235
298	236
299	235
300	235
301	236
302	236
303	236
304	236
305	236
306	236
307	269
308	273
309	269
310	270
311	273
312	327
313	253
314	235
315	242
316	235
317	230
318	235
319	228
320	261
321	245
322	273
323	285
324	245
325	289
326	216
327	235
328	235
329	236
330	235
331	236
332	235
333	250
334	284

335	459
336	459
337	510
338	463
339	417
340	511
341	569
342	526
343	270
344	259
345	292
346	259
347	293
348	281
349	292
350	304
351	293
352	326
353	470
354	417
355	416
356	438
357	551
358	414
359	413
360	414
361	413
362	414
363	413
364	577
365	576
366	332
367	332
368	332
369	332
370	311
371	310
372	311
373	310
374	312
375	310
376	310
377	309
378	471
379	444
380	471
381	448
382	473
383	474

AL OMRANE AGADIR

Royaume du Maroc
Agence Urbaine d'Agadir
Antenne de TIZNIT

384	447
385	475
386	447
387	544
388	444
389	445
390	599
391	711
392	952
393	882
394	852
395	893
396	714
397	605
398	667
399	597
400	757
401	758
402	575
403	729
404	414
405	532
406	569
407	577
408	567
409	566
410	367
411	367
412	367
413	367
414	367
415	367
416	367
417	295
418	295
419	295
420	296
421	366
422	366
423	367
424	367
425	367
426	367
427	295
428	295
429	295
430	294
431	310
432	310

433	310
434	310
435	387
436	387
437	387
438	387
439	388
440	387
441	1000
442	969
443	706
444	3243
445	2964
446	10415
447	11321
448	7406
449	6597
450	10109
451	4128
452	9373
453	4079
454	15179
455	2699
456	3084
457	1894
458	1459
459	1081

ROYAUME DU MAROC

REGION SOUSS MASSA DRAA

PROVINCE DE TIZNIT

COMMUNE URBAINE DE TIZNIT

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE TIZNIT

Mr Mohamed KANDOUZ
Architecte D.E.N.A
Imm. 29, Lotissement AL WAHDA
TIZNIT - Tel/Fax: 028.60.18.37

Signé et Approuvé par :

Younes SEFIANI
Directeur Général
Sté. AL OMRANE AGADIR "S.A."

AL OMRANE AGADIR